



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820
(HUELVA)**

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE SERVIRÁ DE BASE PARA LA ENAJENACIÓN PÚBLICA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO CON VARIOS CRITERIOS DE VALORACIÓN, DE LA PARCELA 14 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN (SISTEMA DE COMPENSACION) DEL PLAN PARCIAL Nº 5 “EL ENSANCHE” DE ESTA CIUDAD.

I. OBJETO.

Cláusula 1.-

Constituye el objeto del presente pliego la enajenación mediante procedimiento abierto, con determinación de criterios varios de valoración de la oferta económicamente más ventajosa, de la parcela nº 14 del Proyecto de Reparcelación (Sistema de Compensación) del Plan Parcial nº 5 “El Ensanche” de esta Ciudad, situadas en c / Playa de Castilla, manzana 1B, adjudicada a este Ayuntamiento como aprovechamiento correspondiente al terreno aportado como cesión obligatoria.

La enajenación de esta parcela será independiente y autónoma, si bien el anuncio de licitación podrá referirse simultáneamente al resto de parcelas de dicho Proyecto de Reparcelación, que igualmente se tiene previsto enajenar.

Cláusula 2.-

El número máximo de viviendas a ejecutar en el solar es de una vivienda, pues el mismo se sitúa en la manzana 1B del Plan Parcial, en la que se pueden ejecutar un máximo de 19 viviendas, habiéndose ejecutado ya 14 viviendas, por lo que en dicha manzana el número máximo de viviendas a ejecutar es de cinco viviendas, a saber una vivienda por cada uno de los solares que se adjudican al Ayuntamiento de Lucena del Puerto.

Conforme al artículo 17 del Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, los suelos procedentes del 10% de cesión de los aprovechamientos al Ayuntamiento, como es el caso, habrán de destinarse a promociones acogidas a Programas cuyos destinatarios tengan unos ingresos no superiores a 2,5 veces el IPREM, de forma que la superficie útil máxima de cada vivienda no superará los 70 metros cuadrados; más 25 metros cuadrados de garaje y o metros cuadrados de trasteros.



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820
(HUELVA)**

Dado que el fin fundamental a que se destinan la parcela objeto de licitación es la promoción de VPO, que constituye una obligación contractual de carácter esencial, la venta de dicha parcela está sujeta a condición resolutoria para el caso de que no se edificaren las viviendas de protección oficial a que ha lugar.

Cláusula 3.-

La descripción de la parcela, características y condiciones urbanísticas, es la siguiente:

PARCELA NÚM.14

Se corresponde con parte de la manzana 1B del Plan Parcial Residencial “EL Ensanche” de Lucena del Puerto.

Superficie: 98,46 m²s

Linderos: Frente con c/ Playa de Castilla; derecha, entrando, la parcela nº 15; izquierda la parcela nº 13 y fondo, casco urbano

Edificabilidad: 181,17 m² techo

Edificabilidad máxima de la resultante de construir 2 plantas de altura, respetando los patios mínimos establecidos en las NNSS

Número máximo de plantas: Dos (2)

Uso: Residencial

Ordenanzas de aplicación: Las del P.P. núm 5 “El Ensanche”

Procedencia: De finca matriz de 12.701,40 m² propiedad de Construcciones Nueva Avenida Cona S.L

Adjudicatario: Ayuntamiento de Lucena del Puerto

Cargas: Sin cargas.

II. NORMATIVA, PROCEDIMIENTO Y PERFIL DE CONTRATANTE.

Cláusula 4.-

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en todo lo que no se oponga a la Ley 30/2007 y esté vigente tras la entrada en vigor del RD 817/2009; y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820
(HUELVA)**

las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

Cláusula 5.-

Dado que la parcela a enajenar es integrante del patrimonio municipal de suelo, hay que estar a las especialidades legalmente establecidas al respecto, fundamentalmente en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cláusula 6.-

El presente contrato será adjudicado a través de procedimiento abierto con determinación de los criterios de valoración para la ponderación de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa.

En el procedimiento abierto todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores. Respecto a los criterios de valoración, deben estar directamente vinculados al objeto del contrato de acuerdo con el artículo 134.1 de la Ley 30/2007.

Cláusula 7.-

El orden jurisdiccional contencioso administrativo será el competente para conocer y resolver, las cuestiones litigiosas que afecten a la preparación y adjudicación del presente contrato. Por su parte, el orden jurisdiccional civil será el competente para conocer y resolver, de cuantas cuestiones litigiosas y las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato; todo ello, con independencia de la facultad del Órgano contratante de interpretar el Pliego y de resolver las dudas que ofrezca el cumplimiento contractual.

Cláusula 8.-

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820
(HUELVA)**

publicidad, el Ayuntamiento de Lucena del Puerto cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente del Ayuntamiento de Lucena del Puerto.

III. TIPO DE LICITACIÓN.

Cláusula 9.-

El tipo de licitación correspondiente al precio de la parcela, sin IVA, es de 15.315,19 € (Quince mil trescientos quince euros con diecinueve céntimos), de acuerdo con la valoración contenida en el expediente en relación con los baremos económicos de aplicación de la normativa de VPO que establece una repercusión máxima del precio del suelo de un 15 % sobre el precio global de licitación.

Serán automáticamente rechazadas las ofertas que contengan cantidad inferior a la señalada o aquellas ofertas que no reúnan todos los compromisos a asumir por el adjudicatario según se determine en el Presente Pliego.

IV. GARANTIA PROVISIONAL

Cláusula 10.-

Los licitadores deberán constituir una fianza provisional que se fija en el 2 % del tipo de licitación.

La fianza provisional en metálico deberá ser ingresada directamente en la cuenta que a tal efecto será señalada a quien la requiera por El Ayuntamiento de Lucena del Puerto. En el caso de aval bancario o seguro de caución, deberán ser constituidos a favor del Ayuntamiento de Lucena del Puerto con anterioridad a la finalización del plazo de presentación de ofertas. No se admitirán las ofertas de los licitadores que no hayan prestado la fianza provisional, no siendo subsanable este defecto.

V. CAPACIDAD PARA CONTRATAR Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.

Cláusula 11.-



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820
(HUELVA)**

Sólo podrán contratar con el sector público las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad jurídica y de obrar, no estén incurso en una prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica y financiera, conforme a lo dispuesto en los artículos 43 y 64 de la Ley 30/2007.

Es causa de nulidad el no reunir las referidas condiciones de aptitud de acuerdo con el artículo 32 b) de dicha Ley.

Cláusula 12.-

El Órgano de contratación tendrá alternativamente la facultad de adjudicar el contrato a la oferta económicamente más ventajosa, mediante la aplicación

de los criterios que se establecen a continuación, sin atender necesariamente al precio de licitación, o declarar desierto el procedimiento de enajenación si estima que ninguna de las proposiciones presentadas resulta conveniente para el interés público, sin que quepa reclamación alguna por parte de los licitadores.

Cláusula 13.-

Los criterios de selección para la adjudicación, con expresión de la puntuación máxima que podría otorgarse por cada uno de ellos, son los siguientes:

8.1.- Criterios cuantificables de forma automática:

La puntuación máxima a obtener por estos criterios será de 40 puntos, de acuerdo con los siguientes criterios:

A) Plazo para terminación de las obras y entrega de la vivienda, debiéndose aportar un cronograma al efecto, considerándose en todo caso un periodo máximo de ejecución de 18 meses a contar desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa Hasta 15 puntos. Se valorará de la siguiente forma:

- Ejecución en plazo de 18 meses desde la firma de la escritura pública.....3 puntos.
- Ejecución en plazo de 15 meses desde la firma de la escritura pública de compraventa.....10 puntos.
- Ejecución en plazo de 12 meses desde la firma de la escritura pública de compraventa.....15 puntos.



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820
(HUELVA)**

B) Experiencia de la entidad o entidades o grupo de entidades o personas partícipes, bien directamente o a través de sociedades, en la promoción y construcción de viviendas de protección oficial: Hasta 10 puntos. Se valorará en función del número de promociones de VPO construidas y/o promovidas, de la siguiente forma:

- Promoción y/o construcción de hasta 5 promociones de viviendas.....5 puntos.
- Promoción y/o construcción de hasta 10 promociones de viviendas.....10 puntos.

C) Incidencia de la actuación en el fomento y creación de empleo local: Hasta 10 puntos. Se valorará en función del número de puestos de trabajo que se creen para la ejecución de las obras de construcción de las viviendas entre personas empadronadas en el municipio de Lucena del Puerto, con una duración mínima de contrato de seis meses, de la siguiente forma:

- Creación de entre 1 a 3 puestos de trabajo..... 1 punto.
- Creación de entre 4 a 6 puestos de trabajo..... 4 puntos.
- Creación de hasta entre 7 y 10 puestos de trabajo..... 10 puntos.

D) Compromiso de subcontratación de los distintos Oficios (electricidad, carpintería metálica, transporte de material, fontanería, compra de materiales etc..) a emplear en la construcción con empresas de ámbito local: Se valorará con un máximo de 5 puntos, en función de las empresas que se contraten de entre aquellas que tengan su sede en el municipio de Lucena del Puerto, de la siguiente forma:

- Contratación de hasta 3 empresas..... 3 puntos.
- Contratación de 4 empresas en adelante..... 5 puntos.

8.2.- Criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor.



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO**
21820
(HUELVA)

La puntuación máxima a obtener por estos criterios será de 20 puntos, de acuerdo con los siguientes criterios:

A) Propuesta arquitectónica, a nivel de anteproyecto, en la que se valorará el programa global de las viviendas, la distribución de las mismas, el tratamiento homogéneo de todo el conjunto arquitectónico, y la composición de fachadas y materiales. Se valorará en un máximo de 10 puntos.

B) Iniciativas de colaboración con el Excmo. Ayuntamiento de Lucena del Puerto, en materias urbanísticas, dotacionales, sociales, culturales y/o deportivas: Hasta 5 puntos.

La globalidad de la oferta del licitador que resulte adjudicatario se incorporará al contenido del contrato de enajenación y será de obligado cumplimiento a todos los efectos en lo que mejore lo dispuesto en este Pliego.

VI. PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

Cláusula 13.-

El expediente, con cuantos documentos lo integran estará de manifiesto en la Secretaría del Ayuntamiento durante VEINTISEIS DÍAS NATURALES, contados a partir del siguiente a la publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia, y en el Perfil del Contratante, en horario de 9 a 14 horas.

Cláusula 14.-

Durante el plazo señalado en el artículo anterior, los licitadores presentarán las proposiciones **en tres sobres cerrados, en los que figurará la siguiente inscripción: PROPOSICION PARA TOMAR PARTE EN EL PROCEDIMIENTO ABIERTO DE ENAJENACIÓN DE LA PARCELA NÚMERO 14 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN (SISTEMA DE COMPENSACION) DEL PLAN PARCIAL NÚMERO 5 “EL ENSANCHE” DE LUCENA DEL PUERTO**, en la Secretaría del Ayuntamiento, de 10 a 14 horas, de lunes a viernes.

Si el último día del plazo de presentación de ofertas fuera sábado o inhábil, se ampliará el plazo hasta el siguiente día hábil que no sea sábado.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el licitador deberá justificar la fecha de



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820
(HUELVA)**

imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la misma mediante telegrama o fax en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recogida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo de presentación. Transcurridos, no obstante, 10 días naturales desde la finalización del plazo sin haberse recibido la proposición, ésta no será aceptada en ningún caso.

Cláusula 15.-

Cada licitador únicamente podrá presentar una oferta, no admitiéndose las presentadas por personas interpuestas. Tampoco se admitirán la modificación, variante, mejora no contemplada en este Pliego ni retirada de la oferta presentada.

En caso de renuncia injustificada previa a la adjudicación se producirá la pérdida de la fianza depositada.

Cláusula 16.-

Las ofertas se presentarán en **tres sobres cerrados**, que vendrán firmados por los licitadores o persona que los represente, indicando en cada uno de ellos la razón social y denominación de la persona o entidad participante, así como el título del procedimiento de enajenación.

Los sobres a presentar son los siguientes:

El **sobre A** que se titulará "**DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**" deberá incluir los siguientes documentos:

A) Acreditación de la personalidad y capacidad del licitador y del representante, en su caso.

Para las personas físicas será obligatoria la presentación de fotocopia compulsada del D.N.I.

Para las personas jurídicas, la capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará 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



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820
(HUELVA)**

que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate, conforme al artículo 61 de la Ley 30/2007.

Así mismo, las personas jurídicas deben aportar documento acreditativo de la identificación fiscal de la empresa (C.I.F.).

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán poder bastantado de la representación al efecto.

Deberá incluir los documentos que acrediten la solvencia económica y financiera del empresario a través de alguno de los medios siguientes:

- a) Declaraciones apropiadas de entidades financieras.
- b) Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda. Los empresarios no obligados a presentar las cuentas en Registros oficiales podrán aportar, como medio alternativo de acreditación, los libros de contabilidad debidamente legalizados.
- c) 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 a los tres últimos ejercicios disponibles, en la medida en que se disponga.
- B) Declaración formulada por el solicitante en la que, bajo su responsabilidad, manifieste no encontrarse incurso en causa de incapacidad o en prohibición para contratar con el Sector Público, otorgada ante una Autoridad administrativa, Notario público u Organismo profesional cualificado, de acuerdo con los artículos 49 y 62 de la Ley 30/2007.
- D) Alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas para la promoción de viviendas y último recibo, si no goza de exención, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del Impuesto.
- E) Justificante acreditativo de figurar inscrito en la Seguridad Social, especificando la antigüedad.



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO**
21820
(HUELVA)

F) Certificados de hallarse el licitador al corriente del pago de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Pública del Estado y Autonómica, y con la Seguridad Social, emitidos por el Organismo público competente.

G) Certificación expedida por la Tesorería Municipal de estar al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Lucena del Puerto.

H) Acreditación de la constitución de la fianza provisional, en metálico mediante ingreso en cuenta del Ayuntamiento de Lucena del Puerto, o bien mediante aval bancario o seguro de caución a su favor, debiéndose aportar la correspondiente carta de pago o resguardo.

Respecto a la documentación administrativa que debe presentarse, en el caso de que no pueda despacharse dentro del plazo concedido para presentar proposiciones, se suplirá provisionalmente mediante la presentación de justificante de tenerla solicitada y declaración jurada en la que el ofertante, bajo su responsabilidad, haga constar los extremos que en cada caso correspondan, que el Órgano contratante podrá comprobar de oficio en cualquier momento. De cualquier forma, la documentación administrativa que faltase deberá aportarse por el ofertante antes de la adjudicación provisional de la enajenación a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

El **sobre B** que se titulará "**DOCUMENTACIÓN RELATIVA A CRITERIOS CUYA PONDERACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR**" deberá incluir:

a) Propuesta arquitectónica, a nivel de anteproyecto, en la que se valorará el programa global de las viviendas, la distribución de las mismas, el tratamiento homogéneo de todo el conjunto arquitectónico, y la composición de fachadas y materiales.

El **sobre C** que se titulará "**DOCUMENTACIÓN RELATIVA A CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA**" deberá incluir:

A) Documentación en la que se señala el plazo para terminación de las obras y entrega de la vivienda.

B) Documentación acreditativa de la experiencia de la entidad o entidades o grupo de entidades o personas partícipes, bien directamente o a través de



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820
(HUELVA)**

sociedades, en la promoción y construcción de viviendas de protección oficial.

C) Documentación en la que se señale el número de puestos de trabajo que se creen para la ejecución de las obras de construcción de las viviendas entre personas empadronadas en el municipio de Lucena del Puerto, con una duración mínima de contrato de seis meses.

D) Documentación en la que se señale el compromiso de subcontratación de los distintos Oficios (electricidad, carpintería metálica, transporte de material, fontanería, compra de materiales etc..) a emplear en la construcción con empresas de ámbito local:

VII MESA DE CONTRATACIÓN Y ADJUDICACIÓN PROVISIONAL

Cláusula 17.-

Se constituirá una Mesa de Contratación, en la forma prevista en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 30/2007 de 30 de octubre de contratos del Sector Público. La Mesa estará presidida por el Sr. Alcalde o Concejal en quien delegue, y formarán parte de la misma como vocales, un Concejal representante de cada grupo, el Técnico municipal y la Secretaria de la Corporación. Los funcionarios podrán delegar cuando no puedan asistir a las sesiones de la mesa. Actuará como Secretario de la Mesa de Contratación un empleado del Ayuntamiento.

Cláusula 18.-

La Mesa de Contratación se constituirá el undécimo día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, procederá en acto privado a la apertura de los Sobres «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo no superior a tres días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada. El requerimiento de subsanación se efectuará por fax o correo electrónico a las direcciones facilitadas por los participantes, bastando como notificación del mismo el correspondiente resguardo del envío del fax o correo electrónico. Las subsanaciones sólo y exclusivamente se podrán presentar en el



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820 (HUELVA)**

Ayuntamiento de Lucena del Puerto, de 10 a 14 horas, sin que se admitan remisiones por correo postal.

Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se determinará la exclusión del licitador con expresión de la causa. De igual forma quedará excluido automáticamente el licitador que en plazo no subsane los errores que se le hubieran indicado.

Cláusula 19.-

Posteriormente, en un plazo máximo de siete días naturales desde la apertura de los sobres A, se procederá por la Mesa de Contratación en acto público, a la apertura y examen de los sobres «C», que contienen los criterios cuya ponderación dependen de un juicio de valor.

Tras la lectura de dichas proposiciones, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios y a las ponderaciones establecidas en este Pliego.

Cláusula 20.-

Reunida de nuevo la Mesa de Contratación, en acto público, se dará a conocer la ponderación asignada a los criterios dependientes de un juicio de valor. A continuación se procederá a la apertura de los sobres «c».

A la vista de la valoración de los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor (Sobre «C») y de los criterios cuya ponderación es automática (Sobre «B»), la Mesa de Contratación propondrá al adjudicatario provisional del contrato.

La adjudicación provisional del contrato deberá efectuarse en el plazo de quince días naturales desde la apertura de las proposiciones; debiendo notificarse la misma a los licitadores y publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Perfil de contratante.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

Cláusula 21.-



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820
(HUELVA)**

En caso de empate entre dos o más solicitantes, este se dirimirá de la siguiente forma:

1º. Se adjudicará la parcela al solicitante que hubiese obtenido mayor puntuación en el apartado A) de los criterios de selección cuya ponderación sea automática.

2º. De persistir el empate, se adjudicará la parcela al solicitante que hubiese obtenido mayor puntuación en el apartado B) de los criterios de selección cuya ponderación sea automática.

3º. Caso de persistir el empate se adjudicará al solicitante que mayor puntuación haya obtenido en el apartado C) de los criterios de selección cuya ponderación sea automática.

4º. De persistir el empate, se adjudicará al solicitante que mayor puntuación haya obtenido en el apartado D) de los criterios de selección cuya ponderación sea automática .

5º. De no poder dirimir el empate con la aplicación de las reglas anteriores, se adjudicará a aquel cuya fecha de entrada de la solicitud sea anterior.

6º. Si aún aplicando las reglas anteriores persistiera el empate, se adjudicará por sorteo que se celebrará en el mismo acto.

La adjudicación provisional se acordará por el Órgano de contratación en resolución motivada, en el plazo máximo de diez días naturales, a contar desde la apertura del sobre "C"; el acuerdo deberá notificarse a los candidatos o licitadores y publicarse en el Perfil de Contratante del Ayuntamiento de Lucena del Puerto, en un plazo no superior a cinco días hábiles desde la fecha de la adjudicación provisional.

De no dictarse el acuerdo de adjudicación provisional dentro de plazo, los empresarios admitidos tendrán derecho a retirar su proposición y a que se les devuelva o cancele la garantía que hubiesen prestado.



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820
(HUELVA)**

VIII. FIANZA Y ADJUDICACIÓN DEFINITIVA.

Cláusula 22.-

En el plazo máximo de ocho días naturales desde la publicación en el Perfil de Contratante de la adjudicación provisional, el adjudicatario deberá constituir la fianza definitiva procedente, que se fija en el 5 % del tipo de licitación del global de la parcela.

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.

La fianza definitiva en metálico deberá ser ingresada directamente en la cuenta que a tal efecto será señalada por el Ayuntamiento de Lucena del Puerto. En el caso de aval bancario o seguro de caución, deberán ser constituidos a favor del Ayuntamiento de Lucena del Puerto, y tener validez en tanto que por este no se autorice su cancelación.

La devolución al adjudicatario de la fianza depositada o la cancelación del aval bancario o seguro de caución constituidos, a instancias del mismo, se realizarán una vez que éste haga entrega de la totalidad de las viviendas y se concedan las pertinentes licencias de primera ocupación para todas ellas.

Cláusula 23.-

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran quince días hábiles contados desde aquél en que se produzca la publicación de la adjudicación provisional en el perfil del contratante.

Durante este plazo, el adjudicatario provisional deberá aportar los documentos acreditativos de estar al corriente con sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social. Asimismo, podrá exigirse motivadamente al adjudicatario que acredite de nuevo su personalidad y capacidad para contratar.

La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva en el plazo de los diez días hábiles siguientes a la expiración del plazo para presentar la documentación justificativa por el adjudicatario.

El contrato de enajenación se perfecciona mediante su adjudicación definitiva conforme al artículo 27 de la Ley 30/2007.



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820
(HUELVA)**

La adjudicación definitiva del contrato, que en todo caso deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores en un plazo no superior a tres días desde la fecha de la adjudicación definitiva, y se publicará en el Perfil de Contratante del Ayuntamiento de Lucena del Puerto, y en el Boletín Oficial de la Provincia

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores que no hubieran resultado adjudicatarios inmediatamente después de la adjudicación definitiva del contrato.

Cláusula 24.-

Cuando no proceda la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, el Ayuntamiento de Lucena del Puerto declarará decaída la adjudicación provisional, sin que por ningún concepto el adjudicatario pueda reclamar cantidad alguna indemnizatoria. No obstante, antes de proceder a una nueva convocatoria, el Órgano contratante podrá efectuar una nueva adjudicación provisional 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.

Cláusula 25.-

Cuando no se haya presentado ninguna oferta o candidatura, o las ofertas no sean adecuadas, el Ayuntamiento de Lucena del Puerto podrá optar por enajenar la parcela en las condiciones establecidas en este Pliego por procedimiento negociado, siempre que el proceso se culmine en el plazo de un año desde que se adopte el acuerdo declarando tales circunstancias; o bien por realizar sucesivas licitaciones.

IX. FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN Y PAGO.

Cláusula 26.-

Dentro del plazo de siete días naturales a contar desde el siguiente al de la publicación de la adjudicación definitiva en el Perfil de Contratante, se formalizará el oportuno documento de enajenación entre el Ayuntamiento de Lucena del Puerto y el adjudicatario, debiéndose abonar por éste, simultáneamente y en unidad de acto, una



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820
(HUELVA)**

cuantía correspondiente al 30 % del tipo de licitación del global de la parcela más el IVA correspondiente. El comprador, además del contrato, deberá firmar el presente Pliego si no estuviera incorporado al documento de enajenación.

Por otra parte, el adquirente está obligado a pagar los gastos de publicidad que haya requerido la licitación, así como todos aquellos derivados de la preparación, tramitación y adjudicación del contrato, en el plazo máximo de un 8 días naturales desde la firma del contrato.

Cláusula 27.-

En un plazo máximo de tres meses desde la suscripción del documento de enajenación, el adjudicatario deberá abonar la cuantía correspondiente al resto del importe de la adjudicación más el IVA correspondiente, pago que se testimoniará mediante el pertinente documento de abono y recibí a rubricar por las partes.

Una vez aportada justificación de haber abonado los anteriores extremos, se procederá al otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública, corriendo todos los gastos notariales y registrales a cargo del comprador. La elevación a público se realizará en el plazo máximo de cuatro meses desde la publicación de la adjudicación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

Cláusula 28.-

La falta de pago de cualquier concepto, parcial o total, así como la falta de formalización del contrato en plazo por causas imputables al adjudicatario, darán lugar a la resolución del mismo, procediendo la incautación de la garantía definitiva constituida, del resto de las cantidades entregadas, y de las construcciones e instalaciones ejecutadas, de acuerdo con la cláusula 34ª del Pliego.

X.- ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS

Cláusula 29.-

Los requisitos a cumplir por los adquirentes de las viviendas así como el precio máximo de venta de las edificaciones resultantes serán aquellos establecidos por el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, su normativa de desarrollo y la demás reglamentación sectorial sobre la materia.



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820
(HUELVA)**

El procedimiento de selección de los adjudicatarios de las viviendas de protección oficial resultantes de la promoción deberá cumplir los principios de publicidad, igualdad y concurrencia y ser realizará a través del Registro Público Municipal de Demandantes de vivienda protegida, que se constituirá por el Ayuntamiento de Lucena del Puerto de acuerdo con lo establecido en la Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El sorteo que, en su caso, se celebre para la adjudicación de las viviendas se realizarán en el Salón de Plenos del Ayuntamiento de Lucena del Puerto o en cualquier otra dependencia municipal que se decida por el Ayuntamiento, reservándose su Alcalde-Presidente, o la persona en que delegue, la participación en cuantos actos del procedimiento estime oportunos, y entre ellos, significativamente el acto formal de entrega de las llaves de las citadas viviendas.

XI. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

Cláusula 30.-

El adjudicatario está obligado a destinar la parcela adquiridas a la promoción de VPO, de la forma prevista en el presente Pliego y en las condiciones en él expresadas. Por otra parte, estará obligado a cumplir las propuestas de ordenación recogidas en el anteproyecto presentado en la licitación.

El comprador debe presentar proyecto básico y de ejecución de todas las viviendas y anejos, y solicitar la preceptiva licencia de obras de la globalidad, en un plazo no superior a tres meses desde la publicación de la adjudicación definitiva en el citado Perfil de Contratante.

Todas las obras de construcción, lo que incluye la de las viviendas, sus garajes y sus trasteros deberán quedar terminadas en un plazo máximo de dieciocho meses a contar desde el día siguiente al de la notificación de la concesión de la licencia de obras solicitada, lo que se acreditará mediante la presentación del oportuno certificado final de obras debidamente visado.



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820
(HUELVA)**

Cláusula 31.-

El adjudicatario debe hacer constar, en los contratos privados y en las escrituras públicas de venta de las viviendas a construir, todas aquellas cláusulas obligatorias, prohibiciones y limitaciones propias de las viviendas de protección oficial establecidos por los Planes de Vivienda y Suelo Estatal y Autonómico aplicables, su normativa de desarrollo y la demás reglamentación sectorial sobre la materia.

Así mismo, se compromete a cumplir fielmente con todas las obligaciones que la normativa en materia de vivienda le imponga como promotor.

En todos los anuncios que se hagan de la promoción en los medios de comunicación, mediante publicidad oral o escrita, así como en vallas y demás soportes publicitarios, deberá figurar junto con el nombre del promotor, la expresión "En colaboración con el Excmo. Ayuntamiento de Lucena del Puerto".

Cláusula 32.-

Aparte del pago del precio con el IVA y del abono de los gastos de publicidad, licitación, notariales y registrales, cualesquiera licencias, autorizaciones, aranceles, impuestos, arbitrios, tasas y tributos de cualquier clase o naturaleza del Estado, Comunidad Autónoma o Municipio y cualesquiera otros conceptos análogos que se deriven del procedimiento licitatorio, de la compraventa y de la elevación a público de la misma, serán de cuenta y cargo de la parte compradora.

Cláusula 33.-

El comprador contrae la obligación de no transmitir la parcela a un tercero, sin la autorización previa y expresa del Ayuntamiento de Lucena del Puerto. En el supuesto de que el Ayuntamiento autorizare dicha transmisión, el adquirente deberá asumir todas y cada una de las obligaciones contenidas en este Pliego, y especialmente las relativas al pago del precio y al cumplimiento de las propuestas de ordenación recogidas en el anteproyecto presentado en la licitación y que sirven de base para la adjudicación.

XI. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO Y PENALIZACIONES.



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820
(HUELVA)**

Cláusula 34.-

El contrato quedará resuelto de pleno derecho y con trascendencia real a instancias del Ayuntamiento de Lucena del Puerto, por las siguientes causas:

- a) Por la no construcción de las viviendas de protección oficial y sus anejos, o por la no obtención de la calificación definitiva como VPO por causas imputables al adjudicatario.
- b) Por la falta parcial o total del pago del precio o de cualquiera de los gastos que deba sufragar el comprador.
- c) Por la no formalización del contrato en plazo.
- d) Por incumplimiento del adjudicatario de cualquiera de los compromisos asumidos o de las obligaciones señaladas en el presente Pliego, siempre que dicho incumplimiento afecte gravemente al objeto del contrato.
- e) Por cualesquiera causa legalmente establecida no contemplada expresamente en este Pliego, pero que resultare de pertinente aplicación.

La Resolución por cualquiera de las causas referidas requiere la constatación por parte del Pleno del Ayuntamiento de Lucena del Puerto, previa tramitación de expediente contradictorio, con audiencia al adjudicatario de 10 días, instruido al efecto.

Cláusula 35.-

Como consecuencia de la Resolución del contrato por cualquiera de las causas anteriormente mencionadas, el dominio pleno de la parcela objeto de la enajenación revertirá automáticamente y con carácter retroactivo al Patrimonio del Ayuntamiento de Lucena del Puerto, que las volverá a inscribir a su favor en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, su Reglamento de desarrollo y demás normativa de aplicación, con sólo acreditar, ante el Registro, el cumplimiento de la condición resolutoria mediante el pertinente acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Lucena del Puerto que así lo declare, o por cualquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho.



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO**
21820
(HUELVA)

El Adjudicatario de la parcela autoriza a la reinscripción en el Registro de la Propiedad de la titularidad de las mismas, para lo cual desde el momento de la formalización del contrato presta su consentimiento a tal fin, una vez acaecida cualquiera de las causas de Resolución del contrato referidas.

Así mismo, expresamente consiente en que el Ayuntamiento de Lucena del Puerto haga suyos la totalidad del precio pagado, así como de la urbanización, edificaciones, construcciones e instalaciones ejecutadas en la parcela, sin derecho alguno a recibir indemnización alguna por ello una vez acaecida cualquiera de las causas de Resolución del contrato referidas.

Cláusula 36.-

La demora injustificada en la finalización de los trabajos sobre el plazo final establecido en la cláusula 30ª, llevará consigo una penalización de 3 euros por vivienda y día laborable de retraso, en concepto de daños y perjuicios. Concluidas todas las obras, una vez constatada la demora por el Pleno del Ayuntamiento de Lucena del Puerto, se cuantificará el sumatorio de la pena a entregar al Ayuntamiento, previa la tramitación de expediente contradictorio instruido al efecto.

En todo caso se considerarán justificados los debidos a caso fortuito y fuerza mayor.

Siempre que la promotora considere que se han producido causas justificadas de retraso, procedan de donde procedan, las comunicará al Ayuntamiento de Lucena del Puerto, dentro de los 5 días siguientes al momento en que se hubieran producido.

Recibida la comunicación, el Ayuntamiento evaluará si procede la estimación de retraso justificado.

Por otra parte, los incumplimientos del adjudicatario de cualquiera de los compromisos asumidos o de las obligaciones señaladas en el presente Pliego, siempre que dichos incumplimientos no afecten gravemente al objeto del contrato, y entre los que se incluyen expresamente los relativos a la selección de los adjudicatarios, publicidad de las viviendas y firma de los contratos de venta de las mismas, una vez constatados por Pleno del Ayuntamiento de Lucena del Puerto, previa la tramitación de expediente contradictorio instruido al efecto, se gravarán con penalización desde 300 Euros hasta el 1 % del importe global de la enajenación, a



**AYUNTAMIENTO
DE
LUCENA DEL
PUERTO
21820
(HUELVA)**

entregar al Ayuntamiento de Lucena del Puerto, en concepto de daños y perjuicios.

En la ciudad de Lucena del Puerto a 22 de octubre de 2009.