

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS POR EL QUE SE HA DE REGIR EL CONCURSO REFERIDO A LA TRANSMISIÓN ONEROSA MEDIANTE PERMUTA POR EDIFICACIÓN FUTURA SOBRE CUATRO PARCELAS DE SUELO PATRIMONIAL PROVINIENTE DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO CALIFICADAS DE USO RESIDENCIAL EN RÉGIMEN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA, SITUADAS EN AV. DE LA DIPUTACION DE EL PUERTO DE SANTA MARIA.

1. OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto del presente Pliego es la regulación de las condiciones para la adjudicación de la propiedad de las cuatro parcelas de suelo patrimonial, dos de las cuales son provenientes del patrimonio municipal del suelo calificadas de uso residencial en régimen de vivienda de protección pública, situadas en los Sectores de desarrollo del PGOU denominados PERI CC-17, CAJA DE AGUAS, PARCELAS B.1, B.2, B.3 Y B.4 mediante permuta por cosa futura, en los términos que se detallan en el presente pliego.

Las parcelas son propiedad de la EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA S.A., en adelante SUVIPUERTO, de las cuales dos de ellos, que luego se identificarán, fueron cedidas por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, del cual esta Empresa Agencia es un ente instrumental para la ejecución de las competencias propias recogidas en el art. 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Las parcelas son identificadas con las referencias fijadas en los siguientes cuadros:

PARCELAS OBJETO DE LICITACIÓN

DENOMINACIÓN	Finca Registral.	SUELO (M2)	TECHO EDIFICABLE (M2)	Nº DE VIVIENDAS (UDES)	ORIGEN (PMS o PATRIMONIAL DE SUVIPUERTO)
PARCELA B1.1	67963	822,77	3.023,37	35	PATRIMONIAL
PARCELA B1.2	68438	622,99	2.579,19	28	PMS
PARCELA B1.3	67965	716,26	2.917,23	32	PATRIMONIAL
PARCELA B1.4	68440	519,42	2.042,41	23	PMS
TOTALES		2.681,44	10.562,20	118	

Las parcelas tienen la condición urbanística de solar, se encuentran en fase de urbanización y, por tanto, dispuestas para la edificación.

La presente actuación se llevará a cabo mediante la colaboración público - privada, se plantea esta modalidad de licitación de estos suelos a cambio de permutar de viviendas

terminadas, como forma de pago del precio de la licitación.

De tal suerte que las viviendas entregadas por el adjudicatario como forma de pago del precio del contrato, puedan ser destinadas a viviendas de régimen especial en régimen de alquiler.

El resto de las viviendas que sean promovidas por el adjudicatario se destinarán al régimen de vivienda protegida y en los regímenes que se regule en este Pliego de Cláusulas que regula la presente contratación, dado que este suelo procede de cesión del 10 % de aprovechamiento medio y se trata de la reserva de suelo de las viviendas protegidas establecido como obligatorio por la legislación urbanística.

Los regímenes específicos que conformarán el destino de cada parcela dimanarán de lo previsto por el art. 14.3 y concordantes del Plan Vive 20-30 y serán los siguientes:

PARCELAS				
DENOMINACIÓN	SUELO (M2)	TECHO EDIFICABLE (M2)	Nº DE VIVIENDAS (UDES)	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN
PARCELA B1.1	822,77	3.023,37	35	RÉGIMEN GENERAL LIMITADO
PARCELA B1.2	622,99	2.579,19	28	RÉGIMEN ESPECIAL
PARCELA B1.3	716,26	2.917,23	32	RÉGIMEN GENERAL LIMITADO
PARCELA B1.4	512,49	2.042,41	23	RÉGIMEN ESPECIAL
TOTALES	2.6891,44	10.562,20	118	

Consta en el expediente una descripción individualizada y pormenorizada de cada una de las parcelas, no obstante, la licitadora deberá comprobar la información urbanística que estime oportuna para formular su oferta.

2. RÉGIMEN JURÍDICO.

El marco general dimana de lo que establece el artículo 47 de la Constitución Española referido a la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a la vivienda, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

El contrato que, sobre la base de este Pliego se celebre, tendrá carácter privado y se trata de un contrato excluido del ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23 UE y 2014/24 UE, de 26 de febrero de 2014, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la citada Ley.

Por aplicación de lo previsto en el artículo 4 de la misma, se regirá por la legislación especial, aplicándose los preceptos de la LCSP para resolver las dudas y lagunas que

pudieren presentarse.

De conformidad con lo anterior, en lo no previsto en el presente Pliego, se regirá por la legislación específica, en concreto, por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas en sus aspectos básicos, Ley 5/2010, de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

En defecto de las citadas normas específicas, el contrato se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación conforme a lo señalado en el artículo 26.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), con carácter general y por sus disposiciones de desarrollo.

Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo. Tendrán carácter contractual, el presente Pliego, las Condiciones Técnicas, así como la proposición económica que, conforme a las Cláusulas del presente Pliego, haya sido ofertada por el adjudicatario del contrato.

En caso de discordancia entre el presente Pliego y cualquiera del resto de los documentos contractuales, prevalecerá el Pliego de Condiciones Técnicas, Jurídicas y Económico-Administrativas, en el que se contienen los derechos y obligaciones que asumirán las partes del contrato.

La ignorancia o desconocimiento de cualquiera de los términos del contrato, de los documentos anexos que forman parte de este, o de las instrucciones, pliegos o normas de toda índole aprobadas por la Administración, que puedan ser de aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

3. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

La contratación será tramitada por Procedimiento Abierto, en el que podrán presentar proposiciones, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que tengan plena capacidad para ello, quedando

excluida toda negociación sobre los términos y condiciones del contrato.

La adjudicación del presente contrato se llevará a cabo por concurso (129.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA)) atendiendo a una pluralidad de criterios (los expresados (y su valoración) en la Cláusula 10 del presente Pliego), recayendo la adjudicación en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa conforme a los mencionados criterios de adjudicación.

En el caso de que la presente licitación quede desierta se podrá acudir al procedimiento de adjudicación directa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129.3 d) de la LISTA.

4. PRECIO DE LA LICITACIÓN.

Consta en el expediente, certificado de tasación de sendas parcelas. Dando como resultado el siguiente resumen de valoración de las parcelas una vez ya inventariadas por SUVIPUERTO:

PARCELAS EN EL PERI-CC17-CAJA DE AGUAS

1. PARCELA B1.1:
Valoración tasación: 964.813,10 €
2. PARCELA B1.2:
Valoración tasación: 716.562,46 €
3. PARCELA B1.3:
Valoración tasación: 811.973,12 €
4. PARCELA B1.4:
Valoración tasación: 571.178,09 €

La licitación se realizará en UN ÚNICO LOTE conjunto para las cuatro parcelas objeto de licitación.

El adjudicatario del lote deberá ceder como forma de pago del suelo adjudicado, un número de viviendas terminadas con anejos vinculados a la vivienda, un garaje o aparcamiento con 25 m²u y un trastero de 8 m²u, distribuidas en los respectivos edificios de las parcelas que se contienen en el lote único, y por tanto pertenezca a sendas comunidades de propietarios futura.

Para el supuesto en que el adjudicatario se comprometa a promover viviendas en alquiler, dichas viviendas, anejos y aparcamientos a permutar por el suelo, podrán ubicarse en un portal, edificio o parcela independiente del resto de la promoción.

En el lote único, el número de viviendas a permutar, los metros cuadrados útiles de vivienda, trasteros y garajes (anejos), será igual al resultado de dividir el valor de cada parcela, entre el módulo o precio máximo de venta de las viviendas y anejos en el momento de la publicación o apertura de plazo de presentación de plicas de la presente licitación, al que se le aplicará el porcentaje de baja que el licitador se comprometa a realizar sobre el precio de venta de la promoción de viviendas y anejos futuros.

Por lo tanto, el número de viviendas que deben ser entregadas por el adjudicatario en concepto de permuta, y los metros cuadrados útiles de viviendas y anejos resultarán de la siguiente fórmula:

1. Determinación de número de viviendas a ceder por permuta en cada parcela:

$$\text{Número de Viviendas a ceder} = \text{Número de Viviendas máximas del lote} \times 15\%$$

Notas:

1. El número resultante se redondeará a la unidad superior.
2. El número de m² del conjunto de las viviendas a ceder NO podrá ser inferior al 15% de la edificabilidad máxima
3. Cada vivienda tendrá: un máximo superficie útil admitida por la legislación de viviendas protegidas y vinculado un anejo de aparcamiento de 25 m² útiles y un trastero de 8 m² útiles.

El adjudicatario deberá permutar el número de viviendas que resulte de aplicación de la formula referida, sin embargo, con objeto de poder encajar la superficie a permutar de cada vivienda y anejos a los proyectos arquitectónicos que obtengan la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, la superficie en metros cuadrados útiles podrá tener un defecto del 10 % máximo, cuya diferencia será objeto de indemnización económica a SUVIPUERTO de forma previa a la entrega de las viviendas y anejos terminados en el acta de entrega, para lo que se efectuará una liquidación.

Serán de cuenta y cargo del adjudicatario el importe de los siguientes gastos:

- Impuestos, tasas, gravámenes de cualquier índole que resulten aplicables según la legislación vigente.
- Cualquier otro gasto que se deriven de la operación, y de la elevación a escritura pública de la misma, incluidos los honorarios del notario autorizante, licencias, etc., serán de cuenta y cargo del adjudicatario.

5. PLAZOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS.

El titular adjudicatario del lote deberá cumplir con los siguientes plazos que tienen el

carácter de máximos:

- 6 meses para solicitar licencia, a contar desde la elevación a público del contrato de permuta de cosa futura.
- 30 meses para finalizar las obras, a contar desde la obtención de la Calificación Provisional de VPO.
- 6 meses para entregar las viviendas y Anejos a SUVIPUERTO, mediante escritura pública, a contar desde la obtención de la calificación definitiva de VPO.

El inicio y la finalización de las obras serán acreditados mediante certificado de inicio y fin de obras, respectivamente, expedido por la dirección facultativa de las obras de edificación.

6. GARANTÍAS.

Para garantizar que el adjudicatario cumple con las condiciones exigidas por el presente Pliego y las recogidas en su oferta, durante todo el plazo de la construcción y hasta la entrega al cedente, en escritura pública de las viviendas y anejos vinculados que le corresponde al cedente en pago por el suelo entregado, deberá constituir a disposición de SUVIPUERTO una garantía del importe que supone el 100 % del valor o precio de adjudicación.

La garantía correspondiente será devuelta al adjudicatario una vez se haya ejecutado el contrato en su totalidad.

En los casos de cesión de contratos no se procederá a la devolución o cancelación de la garantía prestada por el cedente hasta que se halle formalmente constituida la del cesionario.

En concreto la garantía responderá de las siguientes eventualidades:

- a) Falta de formalización de la escritura pública de permuta en el plazo previsto por causas imputables al contratista.
- b) Imposición al contratista de penalidades por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud de este pliego o que impusiera la normativa de aplicación si SUVIPUERTO opta por esta acción, conforme a lo previsto en el presente Pliego.
- c) De la correcta ejecución de las prestaciones previstas, incluidas las mejoras que ofertadas por el contratista hayan sido aceptadas por el órgano de contratación.
- d) De los gastos originados a SUVIPUERTO por la demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones, y de los daños y perjuicios ocasionados al mismo

con motivo de la ejecución del contrato o por su incumplimiento, cuando no proceda su resolución.

- e) De la incautación que puede decretarse en los casos de resolución, de acuerdo con lo que en este pliego o en la norma reguladora esté establecido.
- f) De la posible repercusión por SUVIPUERTO de la inadecuada ejecución de cualquiera de las prestaciones que conforman la operación aquí regulada.
- g) De la inexistencia de vicios o defectos de los bienes construidos o suministrados o de los servicios prestados durante el plazo de garantía, siempre que supongan una repercusión lesiva a SUVIPUERTO.

En caso de que se hagan efectivas sobre la garantía definitiva las penalidades o indemnizaciones exigibles al adjudicatario, éste deberá reponer o ampliar aquélla, en la cuantía y plazo que correspondan.

Las condiciones generales de la garantía serán, por defecto, las recogidas en la Ley de Contratos del Sector Público, 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Se adjunta a este Pliego, como Anexos I y II, los modelos de constitución de garantía mediante Aval o Certificado de Seguro de Caución.

7. APTITUD Y CAPACIDAD PARA PARTICIPAR EN EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.

Podrán presentar proposiciones, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad jurídica y de obrar para ello, de conformidad con lo previsto en el Código Civil, lo que se acreditará por los medios establecidos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y que no se encuentren incluidas en los supuestos de prohibición recogidos en su artículo 71. Así mismo, deben estar al corriente de sus obligaciones tributarias y de seguridad social.

No podrán concurrir a la licitación, en cuanto resulte de aplicación, las personas físicas incurso en las prohibiciones de adquirir establecidas en el artículo 1.459 del Código Civil.

Las licitadoras deberán reunir los requisitos de solvencia indicados en el presente pliego y acreditarlos a través de los medios indicados.

Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones

estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus propios estatutos o reglas fundacionales, les sean propios; no obstante, ello se considerará el carácter no restrictivo de los objetos sociales en relación con las actividades mercantiles de las sociedades ofertantes.

A los efectos de la aptitud para contratar con el sector público que se exige a las empresas no comunitarias, comunitarias y uniones de empresarios, se estará a lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

Quienes concurren en representación de una persona natural o jurídica deberán acreditar documentalmente estar facultado para ello.

Para acreditar la solvencia necesaria, el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, durante toda la duración de la operación jurídica aquí descrita, dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra, no esté incurso en una prohibición de contratar.

En las mismas condiciones, los empresarios que concurren agrupados en las uniones temporales a que se refiere el artículo 69 de la Ley de Contratos del sector Público, podrán recurrir a las capacidades de entidades ajenas a la unión temporal.

Cuando un empresario desee recurrir a las capacidades, solvencias o medios de otras entidades, se estará a lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Dichos empresarios, mediante la aportación de los documentos especificados en el presente Pliego, deberán acreditar estar en posesión de los requisitos mínimos de solvencia económica, financiera y técnica que se exigen en este Pliego.

7.1 ACREDITACIÓN DE LA SOLVENCIA:

Los ofertantes deberán acreditar los siguientes requisitos (que tendrán la condición de mínimos habilitantes) si bien podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que durante toda la duración de la ejecución de la operación dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar. En las mismas condiciones, tanto las gestoras de cooperativas como los empresarios que concurren agrupados en las uniones temporales podrán recurrir a las capacidades de entidades ajenas a las

mismas.

Requisitos:

1. Solvencia económica y financiera:

- a. Tratándose de personas físicas deberá disponer de declaración emitida por entidad de crédito debidamente habilitada para actuar en el ámbito de la Unión Europea, que acredite, al menos:
 - Que el licitador goza de la capacidad económica financiera necesaria para proceder a la adecuada ejecución del presente contrato.
 - Que el licitador ha procedido al cumplimiento de los compromisos de reembolso derivados de operaciones de crédito en los dos últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta.
 - Que el licitador podrá, razonablemente, atender a los compromisos de reembolso de los créditos de que deba disponer para la ejecución del presente contrato.
- b. Tratándose de personas jurídicas deberá acreditar, además de lo indicado en el punto anterior (letra a):
 - Que la cifra de anual negocio durante los tres últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta sea superior a quince millones de euros (15.000.000 €), siendo ésta la suma total de los tres últimos ejercicios.
 - Que el promedio de resultados después de impuesto, de los tres últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta, arroje un saldo positivo (Beneficios)

Medio de acreditación: Cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito.

El órgano de contratación, no obstante, y en casos debidamente justificados podrá considerar cumplido este requisito con la aportación de garantía o aval suficiente por esa cuantía.

2. Solvencia técnica y profesional:

La solvencia técnica o profesional de los empresarios deberá apreciarse teniendo en cuenta los conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad del equipo de técnicos que redactarán el proyecto y ejercerán la dirección facultativa de la promoción, lo que deberá acreditarse mediante declaración responsable prestada por representante legal relativa a la experiencia, en los últimos cinco años, en la redacción de proyectos,

dirección y dirección de ejecución de obras de al menos 50 viviendas y en un edificio completo en los últimos 10 años.

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar a las que se refieren los apartados anteriores deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfeccionamiento del contrato.

8. PUBLICIDAD.

En el perfil del contratante de SUVIPUERTO se publicará el anuncio de licitación, la adjudicación del contrato, así como cualquier otro dato e información referente a su actividad contractual, de acuerdo con lo establecido en el art. 63 de la citada Ley 9/2017, garantizando la transparencia y el acceso público a los mismos.

El acceso público al “Perfil del Contratante” de SUVIPUERTO, se podrá efectuar a través de la sección “SUVIPUERTO” del Perfil del Contratante del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, página Web: https://elpuertodesantamaria.transparencialocal.gob.es/es_ES/suvipuerto, o bien, directamente, en la página web de la propia empresa municipal: <https://www.suvipuerto.com/>

Durante los primeros DIEZ días hábiles, a partir de la fecha de publicación del referido anuncio, se podrá solicitar información adicional, así como presentar las preguntas y reclamaciones que se estimen pertinentes, las cuales serán resueltas por el órgano de contratación.

9. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES: LUGAR Y PLAZO, FORMALIDADES Y DOCUMENTOS.

El acceso a los Pliegos y demás documentación relativa al presente procedimiento de contratación, se realizará a través del perfil de contratante del SUVIPUERTO desde la fecha de la publicación del Anuncio de licitación.

El plazo de presentación de las proposiciones será el indicado en el Anuncio de Licitación, contados desde el día siguiente al de la publicación del mencionado anuncio en el Perfil del Contratante. Si el último de ellos recayese en sábado, domingo o festivo se trasladará al día hábil siguiente.

La presentación de proposiciones vincula al licitador con la Administración y presume

por parte de dicho licitador la aceptación incondicional, sin salvedad ni reserva alguna, de las cláusulas y condiciones de los Pliegos y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración. Una vez presentada una proposición no podrá ser retirada bajo ningún pretexto.

La documentación para tomar parte en la licitación se presentará en dos sobres, tamaño DINA 4, cerrados, separados y señalados respectivamente con los números:

SOBRE NUMERO UNO. DOCUMENTACION

“CONCURSO REFERIDO A LA TRANSMISIÓN ONEROSA MEDIANTE PERMUTA POR EDIFICACIÓN FUTURA SOBRE CUATRO PARCELAS DE SUELO PATRIMONIAL PROVINIENTE DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO CALIFICADAS DE USO RESIDENCIAL EN RÉGIMEN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA, SITUADAS EN AV. DE DIPUTACION PERI-CC17-CAJA DE AGUAS DE EL PUERTO DE SANTA MARIA”

.- Nombre y apellidos del licitador o la razón social de la empresa, D.N.I o N.I.F.

SOBRE NUMERO DOS. OFERTA ECONOMICA

“CONCURSO REFERIDO A LA TRANSMISIÓN ONEROSA MEDIANTE PERMUTA POR EDIFICACIÓN FUTURA SOBRE CUATRO PARCELAS DE SUELO PATRIMONIAL PROVINIENTE DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO CALIFICADAS DE USO RESIDENCIAL EN RÉGIMEN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA, SITUADAS EN AV. DE DIPUTACION PERI-CC17-CAJA DE AGUAS DE EL PUERTO DE SANTA MARIA

.- Nombre y apellidos del licitador o la razón social de la empresa, D.N.I o N.I.F.

En la carátula de cada uno de los sobres sólo constará el número del sobre, el título, el procedimiento en el que se licita y el Lote.

La documentación a incorporar en los sobres deberá estar firmada por el licitador o persona que lo represente y en los que deberá constar de forma clara los datos personales, domicilio o razón social, correo electrónico y teléfono del licitador.

En la página web de SUVIPUERTO se incluirán todos los formularios que el licitador tiene que aportar.

Los licitadores presentarán tantos sobres nº 1 y nº 2, como lotes a los que quieran concurrir.

El “SOBRE I, Documentación Administrativa”, debe contener los siguientes documentos:

- 1) Solicitud de participación en la licitación, conforme al modelo adjunto a este pliego.
- 2) Documento Nacional de Identidad o N.I.E. de la persona proponente.
- 3) Cuando el proponente sea una persona jurídica: Escrituras de Constitución y de Modificación, en su caso, debidamente 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 Documento de Constitución, Estatutos o Acta Fundacional, en el que constasen las normas por las que se regula la actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Administrativo Oficial; DNI del apoderado y poder acreditativo de su representación debidamente inscrito (si se trata de un poder para un acto concreto no es necesaria su inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el artículo 94.1.5º del Reglamento del Registro Mercantil); Número del CIF la licitadora.

Estos documentos deberán recoger el exacto régimen jurídico del licitador en el momento de la presentación de la proposición.

- 4) Cuando el proponente sea una persona jurídica no española y nacional de un Estado miembro de la Unión Europea o signatario del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo: Se acreditará su capacidad de obrar mediante su inscripción en el correspondiente Registro de procedencia de acuerdo con la legislación del Estado donde esté establecido, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos establecidos en el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Cuando se trate de persona jurídica extranjera no comprendida en el párrafo anterior, la capacidad de obrar se acreditará mediante informe expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúen con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato

En estos casos, los proponentes habrán además de suscribir la 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. Así mismo, toda la documentación que aportaren deberá estar debidamente traducida al castellano.

- 5) En el caso de que varios licitadores concurrieran conjuntamente, deberán presentar, todos y cada uno de ellos, los documentos exigidos en la presente cláusula, además de un escrito de compromiso de compra en copropiedad, en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de todos ellos, los porcentajes de participación de cada uno en la copropiedad y la designación de un representante o apoderado único, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven. El citado documento deberá estar firmado por los licitadores o sus representantes, en su caso, que concurren conjuntamente
- 6) Declaración responsable de no estar incurso el proponente en las prohibiciones para contratar recogidas en el artículo 71 de la Ley de Contratos del Sector Público.
- 7) Declaración responsable de no ser deudor del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, ni de SUVIPUERTO S.A.
- 8) Declaración responsable de estar al corriente en las obligaciones tributarias de la Agencia Tributaria, y con la Tesorería General de la Seguridad Social.
- 9) En su caso, una dirección de correo electrónico en la que efectuar las notificaciones, así como la declaración del licitador de señalar dicho medio electrónico como preferente, con el consentimiento para su utilización, asumiendo el proponente las notificaciones que SUVIPUERTO S.A. le haga a través del citado medio, a los efectos de este proceso.

En caso de UTE, cada una de las empresas deberá presentar su Declaración Responsable. Igualmente, en caso de que la solvencia o adscripción de medios exigida se cumpla con medios externos al licitador, deberá presentarse una Declaración responsable por el licitador y por cada uno de los medios adscritos a la ejecución del contrato. Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la LCSP.

En todo caso, los Servicios del órgano de contratación, o la Mesa de Contratación, podrán recabar en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, a los licitadores para que aporten la documentación señalada en la cláusula 12 del presente Pliego. No obstante, 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 en la referida cláusula.

El Sobre II “Oferta” En este sobre se incluirá la proposición, que se presentará redactada conforme al modelo fijado en el Anexo VI al presente pliego, de acuerdo con los criterios definidos en la cláusula 10 del mismo.

Los sobres deberán presentarse en las dependencias de SUVIPUERTO sitas en Calle Sol nº 1 de El Puerto de Santa María en horario de 9.30 a 13.30 horas de lunes a viernes.

Cuando la documentación sea enviada por correo, se estará a lo dispuesto en el artículo 80.4 del 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.

Los licitadores deberán firmar tanto la documentación y proposiciones, como los sobres que las incluyen en su presentación.

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que la Mesa de Contratación estime fundamental para la oferta.

La inclusión, de documentación distinta a la indicada conllevará la exclusión de la oferta presentada por el licitador.

OTROS REQUISITOS DE LAS PROPOSICIONES:

- a) La presentación de la proposición presume la aceptación incondicional por el licitador de la totalidad del contenido del presente Pliego, sin salvedad alguna.
- b) Cada licitador no podrá presentar más de una proposición por cada Lote. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.
- c) En caso de disconformidad entre la cantidad consignada en letras y la consignada en cifras, prevalecerá la consignada en letras.
- d) No se admitirá la presentación de variantes o alternativas.
- e) No se aceptarán aquellas proposiciones que contengan contradicciones, omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente aspectos que se estimen fundamentales para considerar la oferta.
- f) En ningún caso se deberá incluir en el “sobre 1” informaciones correspondientes al

sobre "2". Si se hiciera, será motivo de exclusión excepto que se trate del único licitador, en cuyo caso el órgano de contratación adoptará motivadamente la decisión que proceda.

10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del presente contrato se llevará a cabo por concurso abierto atendiendo a una pluralidad de criterios, recayendo la adjudicación en los ofertantes que, en su conjunto, hagan la proposición más ventajosa conforme a los criterios de adjudicación establecidos en el presente Pliego.

Se establecen tres criterios de adjudicación, uno ECONOMICO, basado en puntuar aquel licitador que oferte el mayor precio, y en consecuencia el mayor número de viviendas con anejos a ceder.

Por otro lado, se establece otro SOCIAL, basado en puntuar aquel licitador que oferte las viviendas a la venta o alquiler que se promuevan en la parcela a menor precio o por debajo del precio máximo permitido por la legislación vigente de vivienda protegida en el momento de la calificación provisional, con el objetivo de favorecer a las familias adjudicatarias de estas viviendas.

Y un tercer criterio, COMERCIAL, de tal manera que se puntuará con mayor puntuación al licitador que ofrezca la comercialización de las viviendas futuras a SUVIPUERTO abonando el mayor porcentaje de corretaje inmobiliario siendo el mínimo a ofertar un 1%.

Se procede, a continuación, a enumerar, por orden decreciente de importancia, los criterios de adjudicación del contrato:

1. Criterio 1: ECONOMICO:

Hasta 70 puntos al ofertante que ofrezca mayor importe de adjudicación. Los licitadores deberán ofertar al alza el precio de salida, expresado en euros, de tal manera que:

- Se rechazarán las ofertas que no alcancen el precio de licitación.
- El licitador que oferte el precio de licitación obtendrá 10 puntos.
- El licitador que oferte el mayor precio de licitación obtendrá 70 puntos.
- El resto se baremará linealmente entre los límites descritos, aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Criterio 1} = \text{Puntos máximos Criterio 1} \times (\text{Precio ofertado en euros} / \text{Precio máximo ofertado en euros})$$

2. Criterio 2: SOCIAL:

Hasta 20 puntos al ofertante que se comprometa a aplicar un menor precio de venta o renta de las viviendas a promover y a ceder en permuta. Considerando una reducción porcentual del precio máximo de venta vigente en el momento de la calificación provisional.

Los licitadores deberán ofertar a la baja en términos de porcentaje, expresado con 4 decimales, sobre el mencionado módulo.

- El licitador que NO oferte reducción alguna obtendrá 0 puntos.
- El licitador que oferte la mayor reducción obtendrá 20 puntos
- El resto se baremará linealmente por regla de tres entre los límites descritos, aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Criterio 2} = \text{Puntos máximos Criterio 2} \times (\% \text{ reducción de precios ofertado} / \% \text{ reducción máxima de precios ofertado})$$

3. Criterio 3: COMERCIAL:

Hasta 10 puntos al ofertante que se comprometa a abonar a Suvipuerto un corretaje inmobiliario por la gestión de la comercialización de las viviendas igual al 1%.

Siendo su baremación la siguiente:

% Comercialización	Puntos
0,00%	0
0,10%	1
0,20%	2
0,30%	3
0,40%	4
0,50%	5
0,60%	6
0,70%	7
0,80%	8
0,90%	9
1,00%	10

11. COMPOSICIÓN DE LA MESA DE CONTRATACIÓN

Los miembros de la Mesa serán nombrados por el Consejo de Administración de

SUVIPUERTO S.A., y asumirán las funciones previstas por el artículo 326.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, no formando parte de la misma la persona encargada de redactar la documentación técnica del pliego y contrato.

Y son los que siguen: (5 miembros con sus respectivos suplentes)

	Titulares	Suplentes
Presidenta:	Leonor Caballero Lacave	María del Carmen Lara Barea
Secretaria:	Arancha Romero Alonso	Vanesa Pino Otero
Vocal 1:	Antonio Jesús Ruiz Aguilar	Pedro Serrano Sanchez
Vocal 2:	Javier López Lozano	Juan de Dios Ordoñez García
Vocal 3:	David Alconchel Rodriguez	Daniel Torres Díaz

12. APERTURA DE LA PROPOSICIONES.

La Mesa de Contratación, se constituirá en acto privado y en la Sala de Juntas del Instituto Municipal de la Vivienda, como regla general a las 12:00 del siguiente día hábil al de la finalización del plazo de presentación de las ofertas, si coincidiese en sábado se trasladará al siguiente día hábil, salvo que se establezca modificación por el órgano de contratación, para efectuar la apertura del Sobre I pudiendo conceder un plazo de tres días hábiles para la subsanación de los defectos u omisiones subsanables que se observen en las declaraciones responsables aportadas, siendo motivo de exclusión la falta de la misma, salvo que acredite dicha declaración ante Notario o autoridad administrativa, siempre que la fecha de la misma sea igual o anterior a la fecha de finalización de presentación de proposiciones.

De no concederse el referido plazo, la Mesa de contratación procederá a continuación, en acto público, a manifestar el resultado de la calificación de los documentos presentados, con pronunciamiento sobre los licitadores admitidos a la licitación, los excluidos y sobre las causas de exclusión, y asimismo se efectuará, a continuación, y, en acto público, la apertura del Sobre II. Si, por el contrario, fuese concedido dicho plazo de subsanación, se comunicará a los interesados, sin perjuicio de que las circunstancias reseñadas se hagan públicas mediante publicación en el perfil del contratante de SUVIPUERTO, concediéndoles el citado plazo no superior a tres días hábiles para que corrijan los defectos o subsanen las omisiones ante la misma Mesa.

La Mesa de Contratación volverá a constituirse, en acto público, una vez finalice el referido plazo de subsanación, en el lugar, día y hora que, al efecto, previamente se

señale, para efectuar la apertura en acto público del Sobre II.

El Órgano de Contratación y la Mesa de Contratación, a tenor de lo establecido en el artículo 22 del RGLCAP, también podrá recabar de los licitadores cuantas aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados estimen oportunas o requerirles para la presentación de otros complementarios, debiendo ser cumplimentada esta petición en el plazo de 5 días naturales.

Tanto las subsanaciones, como las aclaraciones o documentación que sean requeridas por la Mesa de Contratación, o el órgano de contratación, deberán ser aportadas a través del Registro de Documentos de SUVIPUERTO.

Las fechas de las aperturas de los sobres a que hace referencia esta cláusula se publicarán en el Perfil del Contratante de SUVIPUERTO.

13. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

La Mesa de contratación elevará al órgano de contratación, las plicas presentadas por los licitadores, junto con las actas y la propuesta que estime pertinente, basada en todo caso, en los criterios de adjudicación indicados en este Pliego.

Una vez aceptada la propuesta de la mesa por el órgano de contratación, se requerirán al licitador que haya presentado la mejor propuesta para que presente la siguiente documentación en el plazo de 10 días hábiles:

1. Documentos acreditativos de la personalidad y capacidad del licitador.

Las personas físicas presentarán copia del Documento acreditativo de la personalidad e Identidad [Documento Nacional de Identidad (DNI)], si el licitador es español, o, en su caso el documento que haga sus veces.

La capacidad de obrar de los empresarios que sean personas jurídicas españolas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución o modificación, en su caso, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate. Asimismo, deberá aportar el NIF de la empresa.

La capacidad de obrar de los empresarios no españoles se acreditará conforme al artículo 84 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

2. Escritura de Poder, si se obra en representación de otra persona o entidad, en cuyo

caso, también deberá acompañarse copia del correspondiente documento acreditativo de la identidad del(os) apoderado(s) (DNI, si el apoderado es español, o, en su caso el documento que haga sus veces). Asimismo, se deberá acreditar que dicho poder constar inscrito en el Registro Mercantil, o Registro Oficial procedente, en los supuestos en que dicha inscripción sea preceptiva de conformidad con la normativa que le sea aplicable al licitador.

Los poderes y documentos acreditativos de la personalidad deberán ser aportados, debidamente bastanteados por la Asesoría Jurídica Municipal, lo cual debe tener fecha anterior a la finalización del plazo de presentación de plicas.

Si no lo estuvieran deberán ser presentados, ante SUVIPUERTO, con una antelación mínima de veinticuatro horas a la fecha de terminación del plazo de presentación de plicas, para la tramitación por parte del SUVIPUERTO del correspondiente bastanteo por sus servicios jurídicos.

3. Acreditar la solvencia económica y financiera, técnica o profesional en la forma prevista en la cláusula NOVENA del presente pliego.
4. Cuando dos o más empresarios concurren agrupados en unión temporal deberán:
 - Acreditar la capacidad de obrar de cada uno de los empresarios que la componen.
 - Incluir escrito en el que se haga constar los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriben, la participación de cada uno de ellos, el que todos los empresarios que conforman la unión temporal quedan obligados solidariamente ante SUVIPUERTO, asimismo, ha de hacerse constar la persona que designan como representante o apoderado único de dicha unión, y que con poderes bastantes, va a ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven, hasta la extinción del mismo, y además será necesario que los empresarios que conforman la unión temporal asuman el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal, caso de resultar adjudicatarios del contrato.

SUVIPUERTO podrá contratar con una unión de empresarios que se constituya temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de la misma en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor.

5. Las empresas extranjeras deberán aportar 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.
6. Justificar el alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas, en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las actividades que venga realizando a la fecha de presentación de la proposición, y que dicho Alta le faculte para el desarrollo de dichas actividades en el ámbito territorial en el que las lleve a cabo, efectuando dicha justificación mediante la aportación, bien del alta correspondiente al ejercicio corriente, o bien del último recibo del Impuesto sobre Actividades Económicas, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado Impuesto.

Sin perjuicio de la obligación de acreditar el alta en el impuesto, en el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones previstas en el artículo 82.1, párrafos b), c), e) y f) del R. D. Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, deberá acreditarse en los apartados b y c mediante declaración responsable y en el e) y f), mediante resolución expresa de la Administración competente, asimismo, dicho licitador se deberá aportar una declaración responsable de no haberse dado de baja en el citado Impuesto.

Los sujetos pasivos a que se refieren los párrafos a), d), g) y h) del artículo 82.1 del indicado R.D. Legislativo, deberán presentar declaración responsable, en cuál de los supuestos regulados en los expresados párrafos del art. 82.1, se hallan comprendidos, y de que, por ello, no están obligados a presentar declaración de alta en la matrícula de dicho Impuesto.

7. Certificación expedida por la Agencia Tributaria acreditativa de que el licitador se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, impuestas por las disposiciones vigentes [IRPF, Impuesto de Sociedades, IVA, Declaración Anual de Operaciones con Terceros-(Modelo 347)....], o, en su caso, autorización del licitador para que, a los exclusivos efectos de la presente contratación, le sea

suministrada, por la Agencia Tributaria, a SUVIPUERTO, la información respecto a si el licitador se halla al corriente, o no, en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

8. Certificación, mediante la que el licitador acredite no tener deudas de naturaleza tributaria con el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, o, en su caso, autorización del licitador para que, a los exclusivos efectos de la presente contratación, le sea suministrada, por el Excmo. Ayuntamiento, a SUVIPUERTO la información respecto a si el licitador se halla al corriente, o no, en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.
9. Certificación administrativa, expedida por el órgano competente, acreditativa de que el licitador se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social, al concurrir las circunstancias indicadas en el art. 14 del R.D. 1098/2001, de 12 de Octubre (RG-LCAP) o, en su caso, autorización del licitador para que, a los exclusivos efectos de la presente contratación, le sea suministrada, por la Seguridad Social, a SUVIPUERTO, la información respecto a si el licitador se halla al corriente, o no, en el cumplimiento de sus obligaciones.
10. Constituir la garantía definitiva que sea procedente.

No obstante lo anterior:

1. Si el licitador, a los efectos de cualquier expediente de contratación de SUVIPUERTO, hubiese aportado, ante SUVIPUERTO, algunos de los documentos a que se refieren los apartados “1.” y “2.”, ambos inclusive, y los apartados “6.” a “9.”, ambos inclusive, todos ellos de la presente Cláusula, dicho licitador quedará exonerado de la aportación de dicha documentación en la presente licitación, pero deberá aportar, DECLARACIÓN RESPONSABLE en la que se manifieste:
 - Documento, de los indicados en los apartados “1.” y “2.”, y en los apartados “6.” a “8.”, ambos inclusive, todos ellos de la presente Cláusula, que se halla en poder de SUVIPUERTO, al haber sido aportado a los efectos del expediente de contratación del SUVIPUERTO con N.º:.....
 - Que se interesa que dicha documentación se tenga por aportada a los efectos del presente Expte. de Contratación N.º: ../.. Y que dicha documentación está plenamente vigente, no habiendo experimentado variación las circunstancias

contenidas en la misma.”

2. Cuando el licitador no esté obligado a presentar alguno de los documentos señalados, acreditará esta circunstancia mediante declaración responsable.

Las declaraciones que, conforme a este pliego se deban aportar, tendrán validez durante el plazo de seis meses, a contar desde la fecha de su expedición.

Todos los documentos que se aporten deberán estar redactados en castellano. Las empresas extranjeras presentarán sus documentos traducidos de forma oficial al castellano. En el caso de presentarse alguna documentación en otro idioma o lengua sin la traducción correspondiente, SUVIPUERTO, se reserva la facultad de no considerar dicha documentación.

Los requisitos de capacidad y solvencia de los licitadores, exigidos para contratar con la Administración, serán apreciados en el momento de finalización del plazo de presentación de las solicitudes.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado se entenderá que el licitador ha retirado su oferta.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

El órgano de contratación podrá decidir no adjudicar o celebrar el contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente, o desistir del procedimiento de adjudicación por haberse producido una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación, debiendo justificarse en el expediente la concurrencia de la causa.

La decisión de no adjudicar o celebrar el contrato o el desistimiento del procedimiento sólo podrá acordarse por el órgano de contratación antes de la formalización.

Cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada por la Mesa de contratación deberá motivar su decisión.

La resolución de adjudicación del contrato deberá ser motivada y será notificada a los candidatos admitidos.

En caso de quedar desierta la licitación por falta de proposiciones, se podrá adjudicar el mismo mediante procedimiento de adjudicación directa de acuerdo con lo establecido

en el artículo 129.3 d) de la LISTA.

14. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se perfecciona mediante su formalización en escritura pública, constituyendo el lote adjudicado un único contrato.

Siendo el objeto de la presente actuación, la permuta de suelo por cosa futura (viviendas y Anejos terminadas como forma de pago del precio de la licitación), se exige una doble transmisión: la primera, la transmisión del derecho de propiedad sobre el suelo por parte de SUVIPUERTO (propietario) al adjudicatario, y la segunda la transmisión del derecho de propiedad sobre uno o más inmueble resultado de la edificación, viviendas, y anejos como plazas de garaje y trasteros.

La formalización por tanto del contrato se extiende a dos momentos:

- La primera, la transmisión del derecho de propiedad sobre el suelo por parte de SUVIPUERTO al adjudicatario, se efectuará en documento público dentro del plazo máximo de los tres (3) meses siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación.
- La segunda, la transmisión del derecho de propiedad de uno o más inmuebles resultado de la edificación, viviendas, y anejos como plazas de garaje y trasteros, se efectuará en documento público dentro del plazo máximo de los seis (6) meses a contar desde la obtención de la calificación definitiva de VPO.

En sendas escrituras públicas, se hará constar y así se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad lo siguiente:

1. Que la adjudicataria asume la obligación de construir la edificación ofertada y que otorgará la escritura de declaración de obra nueva.
2. Que la edificación se destinará a atender, en régimen de alquiler o venta de vivienda de protección pública, las necesidades de vivienda habitual y permanente de las personas que cumplan con los requisitos que fije la normativa de protección pública aplicable en cada momento.

La inscripción en el Registro de la Propiedad deberá recoger expresamente:

- Las causas de extinción pactadas a los efectos del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

- Las condiciones resolutorias explícitas pactadas a los efectos legales oportunos.

Todos los gastos de formalización notarial e inscripción registral de estos procedimientos y los tributos correspondientes, incluso el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana que le corresponda, así como cualquier otro gasto como los anuncios de licitación serán satisfechos por la adjudicataria.

Cuando por causas imputables a la adjudicataria no se hubiese formalizado la escritura pública señalada para la primera transmisión en el plazo indicado, se podrá entender por el órgano de contratación que la adjudicación ha quedado sin efecto, con incautación de la de la garantía conforme a lo previsto por este pliego y la normativa contractual a favor del SUVIPUERTO.

En este caso se solicitará la documentación a la siguiente clasificada que se propondrá como adjudicataria.

Los inmuebles se entienden vendidos como cuerpo cierto, con la superficie que comprenda dentro de sus linderos y en la situación física y posesoria en que se encuentra, conforme al presente pliego y con cuantos derechos, usos y cargas les sean inherentes.

Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador. SUVIPUERTO deberá poner a disposición del adjudicatario de cada contrato, la/s finca/s objeto de este, en el momento de la formalización de la primera transmisión.

15. TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

La cesión del derecho de propiedad antes de finalización de las obras de edificación se formalizará mediante escritura pública.

La cesionaria no podrá transmitir el derecho sin autorización de SUVIPUERTO. La concesión de esta autorización será reglada y se ceñirá al cumplimiento por la entidad a que se pretende la transmisión de los requisitos que ostentaba la adjudicataria en cuanto a capacidad y solvencia, así como los asumidos en la oferta de esta y las condiciones que se plasmen como de cumplimiento obligatorio en este Pliego y normas referenciadas. En ningún caso el SUVIPUERTO asumirá responsabilidad de ningún tipo por su concesión o denegación. La transmisión del derecho sin la referida autorización podrá dar lugar a la resolución del contrato.

La autorización, en consecuencia, se otorgará con objeto del cumplimiento de los fines para los que se ha adjudicado el suelo, siempre y cuando la transmisión se produzca a otras entidades que cumplan los requisitos exigidos a las licitadoras en el presente pliego para poder resultar adjudicatario y el adquirente asuma de forma expresa, en escritura pública, la totalidad de los compromisos y obligaciones derivados del presente pliego por el plazo que reste de duración de este derecho.

16. USO Y DESTINO DE LAS PARCELAS.

El uso de las viviendas únicamente deberá ser residencial y destinado a vivienda de protección pública. Los garajes y trasteros vinculados tendrán la consideración de anejos inseparables a las viviendas.

El edificio deberá cumplir con condiciones previstas por el planeamiento aprobado, por la legislación urbanística vigente y por la normativa técnica de aplicación.

Para la ejecución de las obras la adjudicataria o cesionaria tendrá que tramitar a su cargo todas las autorizaciones y licencias que sean exigibles (tanto por la propia condición de edificación y uso del suelo como por su destino de vivienda protegida). Igualmente será de su cuenta la satisfacción de los tributos que correspondan.

Las calificaciones o protección de cada parcela y régimen de vivienda protegida al cual están sometidas es el siguiente:

PARCELAS				
DENOMINACIÓN	SUELO (M2)	TECHO EDIFICABLE (M2)	Nº DE VIVIENDAS (UDES)	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN
PARCELA B1.1	822,77	3.023,37	35	REGIMEN GENERALO LIMITADO
PARCELA B1.2	622,99	2.579,19	28	RÉGIMEN ESPECIAL
PARCELA B1.3	716,26	2.917,23	32	REGIMEN GENERALO LIMITADO
PARCELA B1.4	512,49	2.042,41	23	RÉGIMEN ESPECIAL
TOTALES	2.6891,44	10.562,20	118	

16.1 LIMITACIÓN DEL PRECIO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS Y ANEJOS.

Las viviendas y anejos vinculados, promovidas sobre estos suelos, tanto promovidas para sí por el cesionario, como las que ha de entregar al cedente, SUVIPUERTO, como forma de pago del precio de venta del suelo enajenado, permuta por edificación futura, tendrá las limitaciones de precio de venta y renta y demás consideraciones de la normativa de vivienda protegida establecidas en la normativa vigente en el momento de la concesión de la calificación provisional.

Los adjudicatarios de podrán destinar las viviendas que promueva al régimen de propiedad, en arrendamiento o arrendamiento con opción a compra.

17. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD. FACULTADES Y DEBERES.

17.1 FACULTADES DEL ADJUDICATARIO.

El Adjudicatario tendrá, en su condición de tal, las siguientes facultades:

1. Derecho a la ocupación de las parcelas objeto de cesión, a ejecutar la obra y urbanización accesoria a la ya ejecutada en el sector, y sus posibles ampliaciones en los términos autorizados, utilizando y aprovechando el suelo y lo edificado durante toda la vigencia de este, de forma acorde con la finalidad establecida en el presente Pliego y con los usos e intensidades establecidos por las correspondientes autorizaciones.
2. Derecho a la gestión y explotación de las edificaciones y sus servicios en los términos previstos en este Pliego y en la normativa sectorial aplicable.
3. Tendrá derecho a que SUVIPUERTO le facilite el cumplimiento del fin del presente pliego. En tal sentido SUVIPUERTO aportará al cesionario cuanta documentación esté en su poder a los efectos de la mejor gestión en interés de la ciudadanía portuense.
4. Podrá constituir garantía real de hipoteca sobre el bien y la parte de la edificación futura que no debe ser cedida al SUVIPUERTO.
5. Tendrá las demás facultades que le reconozcan las disposiciones legales aplicables.

17.2 DEBERES DEL ADJUDICATARIO.

1. Pagar el precio del contrato.
2. Aceptar de forma incondicionada la situación física y jurídica de los terrenos objeto de la presente adjudicación, asumiendo cualquier actuación que sea necesario realizar para la construcción y puesta en funcionamiento de las edificaciones a las que se destinan las parcelas.
3. Deberá llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para solicitar y obtener cuantas licencias y autorizaciones sean preceptivas. Deberá asumir todos los gastos e impuestos que se deriven de las citadas actuaciones.
4. Ejecutará y finalizará el contrato con cumplimiento de los plazos parciales previstos en el presente pliego.
5. Está obligada a realizar a su cargo, riesgo y ventura la redacción de todos los

proyectos que sean necesarios, la designación de la dirección facultativa de obra, la redacción de planes de seguridad y cumplimiento de la normativa de aplicación en esta materia, la construcción del edificio y obtención de la calificación definitiva de viviendas de protección pública, así como destinar las viviendas construidas a su venta o arrendamiento con destino a domicilio habitual y permanente de los usuarios que cumplan los requisitos establecidos en la normativa de aplicación, salvo la edificación a ceder a favor de SUVIPUERTO.

6. Permitirá que, en cualquier momento, el equipo técnico del SUVIPUERTO pueda inspeccionar las obras de construcción, en lo que respecta al cumplimiento del presente pliego.
7. Cumplirá las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral, de seguridad social y de seguridad y prevención de riesgos laborales.
8. Realizará todas las obras de construcción y las instalaciones necesarias cumpliendo las previsiones del planeamiento municipal, de la normativa urbanística, observando, en todo momento, las obligaciones relativas al uso, conservación y rehabilitación.
9. Formalizará en escritura pública a su cargo la obra nueva realizada y su inscripción en el Registro de la Propiedad, dentro de los plazos fijados en este pliego, asumiendo todos los gastos e impuestos que se deriven. Obteniendo, en todo caso, la calificación provisional y definitiva de las viviendas de protección pública, tanto las que son objeto de cesión a SUVIPUERTO, como a las propias.
10. Asumirá el pago de todos los tributos, cánones, tasas y cualesquiera otros arbitrios que graven la construcción de los edificios.
11. Asumirá toda la responsabilidad civil, fiscal, laboral y administrativa que se derive de su actividad. Ni SUVIPUERTO ni el organismo que le pudiere suceder ni, en caso de absorción de la actividad, el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María asumirá ninguna responsabilidad de ningún tipo por cualquier incidencia que pudiera surgir.
12. Cumplirá las disposiciones vigentes en materia de vivienda de protección pública en lo referente a la selección de adquirentes o arrendatarios y precios máximos.
13. Comunicará a SUVIPUERTO cualquier circunstancia sobrevenida que se produzca durante la ejecución de las obras y que pueda dar lugar a modificaciones del edificio y/o de su presupuesto, en lo que respecta al cumplimiento del presente Pliego.

17.3 DERECHOS DE SUVIPUERTO

Además de las contempladas en la legislación vigente, son facultades de SUVIPUERTO:

1. Recibir, en el plazo previsto, el precio de la licitación, consistente en viviendas terminadas, garajes y trasteros, en base a la formula señalada en este pliego.
2. Inspeccionar las obras de construcción, en lo que respecta al cumplimiento del presente pliego.

17.4 DEBERES DE SUVIPUERTO.

Además de los contemplados en la legislación vigente, son deberes de SUVIPUERTO:

1. Otorgar a la adjudicataria el derecho de propiedad para el cumplimiento del objeto del presente Pliego.
2. Facilitar el cumplimiento del fin del presente pliego.
3. Aportar a la adjudicataria cuanta documentación esté en su poder a los efectos de la mejor gestión.

17.5 PRERROGATIVAS DEL SUVIPUERTO

Corresponde a SUVIPUERTO la facultad de interpretación y de resolución de las dudas que ofrezca el cumplimiento del contrato. Las licitadoras aceptan la prerrogativa del SUVIPUERTO por el mero hecho de participar en la presente licitación.

18. 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. SUVIPUERTO S.A. se reserva el derecho de tanteo y retracto por un plazo de 10 años, a contar desde la suscripción de las escrituras públicas de adjudicación, en caso de enajenación del suelo por el adjudicatario mediante actos intervivos en dicho plazo. En el caso de que se ejercite este derecho, la cantidad a abonar por SUVIPUERTO será igual al precio de remate de este procedimiento, incrementado con los gastos, tributos y aranceles que gravaron la transmisión, actualizando dicho precio mediante la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo (IPC) aplicable desde la fecha de adquisición hasta la nueva enajenación del terreno.

El derecho de retracto se ejercitará de conformidad a lo previsto por los artículos 1507 y siguientes del Código Civil.

El derecho de tanteo se registrará por lo establecido a continuación: el propietario que tenga previsto enajenar el terreno industrial deberá notificar de forma fehaciente a SUVIPUERTO 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 60 días naturales desde dicha notificación sin que SUVIPUERTO haya comunicado al enajenante su voluntad de adquirir la parcela, éste podrá llevar a cabo la transmisión comunicada en sus mismos términos. El adquirente deberá comunicar a SUVIPUERTO, 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 de 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 podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de 60 días naturales a contar desde la comunicación de la transmisión, o desde que hubiera llegado a su conocimiento de forma fehaciente por cualquier otro medio.

Los derechos de tanteo y retracto, así como el régimen de comunicaciones a los que se refiere esta cláusula, deberán constar expresamente en la correspondiente escritura pública y tendrán acceso a la respectiva inscripción registral.

- II. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129.3.a) de la Ley 7/2023 (LISTA), se fija un plazo máximo de 4 años a contar desde la adjudicación definitiva de la finca, para la finalización de las edificaciones a ejecutar en cada parcela.
 - III. El destino que habrá de conferir el adjudicatario final a la parcela será el previsto en el planeamiento vigente, debiendo solicitar y obtener cuantas autorizaciones administrativas sean necesarias para lograr la ejecución de la edificación dentro del plazo máximo fijado en el apartado anterior.
2. Las obligaciones que se imponen al adquirente en el Apartado 1º, Párrafos I, II y III, de esta cláusula, tendrán el carácter de condiciones resolutorias del contrato, y así deberá hacerse constar en las Escrituras Públicas en virtud de las cuales se formalice la venta.

De no haberse finalizado la edificación de la parcela en el plazo establecido en el presente Pliego (por causa imputable al adjudicatario), los terrenos podrán revertir a la entidad vendedora. SUVIPUERTO remitirá un requerimiento al adjudicatario/propietario de la parcela concediéndole un plazo excepcional de tres meses para la finalización de la edificación; y caso de no dar cumplimiento el adjudicatario/propietario a la obligación

de terminar la edificación en dicho plazo, SUVIPUERTO podrá interesar la resolución del contrato. A estos efectos, si SUVIPUERTO optara por resolver el contrato, retendrá el 80% de las cantidades recibidas hasta ese momento con motivo de la compraventa, devolviendo el resto a la parte compradora, conviniéndose ello con carácter de cláusula penal.

19. CAUSAS DE RESOLUCIÓN.

Será causas de resolución del contrato el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente pliego.

En concreto, las causas que a continuación se relacionan, se inscribirán en el título constitutivo como causa de extinción convencional a los efectos de lo previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

1. No iniciar las obras de edificación en el plazo de 24 meses a contar desde la elevación a escritura pública del contrato de permuta por causa imputable al contratista.
2. El incumplimiento de los plazos parciales previstos en la cláusula nº 5 del presente pliego.
3. El incumplimiento de la ordenación territorial y urbanística aplicable.
4. La no reposición de la garantía en la cuantía que corresponda en los términos fijados en el presente Pliego en el plazo de quince días.
5. La extinción de la personalidad jurídica de la adjudicataria, con la advertencia de que la subrogación legal en sus funciones por parte de otra institución, organismo, entidad o persona sólo comportará la transmisión del derecho si es consentida de manera expresa por SUVIPUERTO.
6. Superar los precios de venta y arrendamiento ofertadas por la adjudicataria y obrantes en el contrato.
7. El impedimento a los técnicos del SUVIPUERTO, o aquellos que la misma designe, que inspeccionen las obras.

20. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, RÉGIMEN DE PENALIDADES.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud de este pliego o que impusiera la normativa de aplicación permitirá a SUVIPUERTO optar alternativamente por (A) la ejecución de la condición resolutoria explícita en los términos recogidos en este pliego si por la naturaleza del incumplimiento fuera posible; (B) la resolución del contrato en los términos previstos en los artículos 1124 y 1504 del Código

Civil; o (C) la imposición de penalidades económicas al adjudicatario en los términos previstos en esta cláusula.

Si SUVIPUERTO optara por la imposición de penalidades, éstas se ajustarán a los siguientes límites:

- Cada penalidad no podrá exceder del 20% del precio del contrato.
- Por incumplimiento de los plazos parciales previstos en la cláusula nº 5 del presente Pliego, se impondrá la siguiente penalidad:
 - Por cada mes de retraso: Un máximo del 0,5% del precio del contrato, en proporción al valor de la parcela afectada por el incumplimiento.
- Por el incumplimiento de la obligación de permitir que el equipo técnico del SUVIPUERTO pueda inspeccionar las obras de construcción:
 - Por cada ocasión en la que se deniegue el acceso a una parcela, un 0,1% del valor de dicha parcela.

Las penalizaciones contractuales serán independientes de la indemnización que por los daños y perjuicios causados se viera obligado a abonar la adjudicataria al SUVIPUERTO.

Las penalidades antes descritas, se impondrán por el Órgano de contratación.

La adjudicataria deberá abonar la penalización en el plazo de 10 días desde que el SUVIPUERTO se lo notificara; en el mismo plazo podrá alegar lo que a su derecho interese.

Si no abonara la indemnización o las alegaciones no fueren aceptadas, se ejecutará el cobro de la penalidad o penalidades impuestas, haciéndose efectivas sobre la garantía que, en su caso se hubiese constituido.

Dicha ejecución se llevará a cabo directamente por acuerdo del órgano de contratación y sin más trámite de audiencia.

21. NORMAS Y ACTUACIONES DE DIFUSIÓN PÚBLICA.

Para la adecuada difusión de las actuaciones objeto de esta licitación, el adjudicatario se compromete, a su costa, a la realización de las siguientes actuaciones:

1. Se celebrará acto de “primera piedra”, la fecha de la cual será consensuada con la Dirección-Gerencia de SUVIPUERTO y a la que se invitará a la representación del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.
2. Durante toda la obra se mostrará un Cartel anunciador de la actuación conforme a

las características que figuran en el Anexo VII del presente Pliego. Dicho cartel será instalado en lugar visible desde la vía pública, preferentemente en la fachada principal del edificio y se mantendrá hasta la ocupación del 80% de las viviendas.

3. Se producirá un acto de “Entrega de llaves” en acto público la fecha de la cual será consensuada con la dirección-gerencia del SUVIPUERTO y a la que se invitará a la representación del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.
4. Se situará una Placa con las características que figuran en el Anexo VIII del presente Pliego junto a cada portal de acceso a las viviendas.

22. JURISDICCIÓN COMPETENTE

Para cuantas cuestiones puedan derivarse en relación con los efectos del cumplimiento y extinción del contrato, las partes se someten a los órganos del Orden Jurisdiccional Civil.

En lo que hace referencia a la preparación y adjudicación, las partes someten a los órganos del Orden Jurisdiccional Contencioso Administrativo que resulten competentes.

Las partes se someten a los Juzgados y Tribunales del partido judicial de El Puerto de Santa María, para resolver todas aquellas cuestiones derivadas de la presente licitación, con renuncia expresa al fuero especial que pudiera corresponderle.

23. CONFIDENCIALIDAD.

La adjudicataria se compromete a mantener toda la información en virtud del presente contrato que le sea suministrada por SUVIPUERTO, o conozca por otras fuentes, en secreto y a no revelarla a ninguna persona física o jurídica, con la única excepción del personal de su plantilla a cargo de los trabajos, de tal forma que no llegue a ser conocida por terceros ni siquiera debido a negligencia y a no reproducir, transformar y, en general, hacer uso de la información que le suministre SUVIPUERTO o conozca por otras fuentes, en virtud del presente contrato, sino con objeto de dar el debido cumplimiento a los servicios contratados.

La licitadora identificará en su proposición la parte de la información facilitada que considera confidencial justificando adecuadamente los secretos técnicos o comerciales y los aspectos confidenciales de la misma. El SUVIPUERTO no podrá divulgar esta información sin su consentimiento.

El hecho de participar en el procedimiento supone que la licitadora acepta todas las cláusulas del presente pliego, así como lo que prevé la legislación vigente sobre la

materia. Las licitadoras aceptan que el SUVIPUERTO publique o ponga a disposición de quien lo solicite, conforme a lo dispuesto en la normativa de aplicación, todos los datos no designados como confidenciales, derivados del proceso de licitación y ejecución de este contrato, con el fin de promover la transparencia pública a institucional de la contratación pública.

ANEXO I
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 de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento, **AVALA**

A: (nombre y apellidos o razón social del avalado), NIF, en concepto de garantía definitiva, en virtud de lo dispuesto por el artículo 107 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, para responder de las obligaciones siguientes: (detallar el objeto del contrato u obligación asumida por el garantizado), ante la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de El Puerto de Santa María S.A. (SUVIPUERTO) 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 la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de El Puerto de Santa María S.A. (SUVIPUERTO), con sujeción a los términos previstos en la legislación de contratos del Sector Público, y en la normativa de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente aval estará en vigor hasta que la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de El Puerto de Santa María S.A. (SUVIPUERTO) o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

(Lugar y fecha)

(Razón social de la entidad) (Firma de los apoderados).

ANEXO II

MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN.

Certificado número (1) (en adelante, asegurador), con domicilio en, calle, y NIF, debidamente representado por don (2), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de la verificación de la representación por la Asesoría Jurídica Municipal que se reseña en la parte inferior de este documento, **ASEGURA**

A (3), NIF, en concepto de tomador del seguro, ante la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de El Puerto de Santa María S.A. (SUVIPUERTO), en adelante asegurado, hasta el importe de (en letras y en cifras) (4), en los términos y condiciones establecidos en la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, normativa de desarrollo y pliego de cláusulas administrativas particulares por la que se rige el contrato (5), en concepto de garantía (6), para responder de las obligaciones, penalidades y demás gastos que se puedan derivar conforme a las normas y demás condiciones administrativas precitadas frente al asegurado.

El asegurador declara, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos exigidos en el art. 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 siguientes, 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 Caja General de Depósitos u órgano equivalente de las restantes Administraciones Públicas, en los términos establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público y normas de desarrollo.

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. (SUVIPUERTO) o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

Lugar y fecha. Firma: Asegurador

INSTRUCCIONES PARA LA CUMPLIMENTACIÓN DEL MODELO:

- (1) Se expresará la razón social completa de la entidad aseguradora.
- (2) Nombre y apellidos del apoderado o apoderados.
- (3) Nombre de la persona asegurada.
- (4) Importe, en letra, por el que se constituye el seguro.
- (5) Identificar individualmente de manera suficiente (naturaleza, clase, etc.) el contrato en virtud del cual se presta la caución.
- (6) Expresar la modalidad de seguro de que se trata, definitiva, etc.

ANEXO III (sobre 1)

DECLARACIÓN A LOS EFECTOS DE LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 140 DE LA LEY 9/2017, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO

Don/Doña _____, mayor de edad, vecino/a de _____, con domicilio en _____, titular del D.N.I. nº _____, actuando en nombre propio, o actuando en representación de la entidad

_____, con domicilio social en _____, y NIF nº _____, según escritura de apoderamiento nº _____, otorgada en _____, ante el notario D.

_____, con respecto al contrato relativo a la transmisión onerosa mediante permuta por edificación futura sobre cuatro parcelas de suelo residencial en régimen de Vivienda de Protección Pública, situadas en los sectores PERI-CC17-CAJA DE AGUAS.

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD LO SIGUIENTE:

1. Que a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 42 del R.D.Leg. 1/2013, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Derechos de las Personas con discapacidad (marcar con X lo que proceda):
 - ☐ La empresa a la que represento NO está obligada a contar con un 2% de trabajadores con discapacidad o adoptar las medidas alternativas correspondientes, por no emplear a un número de 50 o más trabajadores.
 - ☐ La empresa a la que represento SI está obligada a contar con un 2% de trabajadores con discapacidad o adoptar las medidas alternativas correspondientes, por emplear un número de 50 o más trabajadores.
2. Que a los efectos de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley Orgánica 3/2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (marcar con X lo que proceda):
 - ☐ Emplea a más de 50 trabajadores y cumple con lo establecido en el apartado segundo del artículo 45 antes citado.
 - ☐ Emplea a 50 o menos trabajadores, y de conformidad con el convenio colectivo aplicable, cumple con el apartado tercero del citado artículo 45 de la LO 3/2007.
 - ☐ La empresa no está obligada a la elaboración e implantación del plan de igualdad, en atención a lo dispuesto en el artículo 45.5 de la Lo 3/2007.
3. A efectos de lo previsto en el artículo 149.3 de la LCSP, en relación con la declaración concerniente de concurrir a esta licitación empresas vinculadas por encontrarse en alguno de los supuestos previstos en el artículo 42 del Código de

Comercio, manifiesta (marcar con X lo que proceda):

- ☐ No encontrarse vinculada con ninguna empresa.
- ☐ Ser empresa vinculada, por encontrarse en alguno de los supuestos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, presentándose a la licitación las siguientes empresas (indicar):
- ☐ Ser empresa vinculada, por encontrarse en alguno en los supuestos previstos en el artículo 4 el Código de Comercio, no presentándose a esta licitación ninguna de las empresas con las que existe dicha vinculación.

4. (Caso de licitar agrupada en unión temporal) De resultar adjudicataria del contrato, se constituirá formalmente en unión temporal con la/s empresa/s

CIF , siendo la participación de cada una de ellas del % y el representante de dicha unión temporal D. apoderado de la entidad .

5. (Caso de ser empresa extranjera) Se someterá 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 corresponderle.
6. Que, a los efectos previstos en el artículo 133 de la LCSP, designo como confidenciales los siguientes documentos de la oferta presentada:

En , a de de

FIRMADO:

A LA SRA. PRESIDENTA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN DE SUVIPUERTO

ANEXO IV

MODELO DE SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN EN PROCED. ABIERTO

D/ña, con DNI nº, vecino de, con domicilio sito en, en nombre propio, o en representación de la persona jurídica, con CIF nº, constituida por Escrituras Públicas (u otro instrumento) de fecha, autorizadas por el Sr/a Notario D/ña, obrando al nº de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de, tomo, hoja, a la cual represento ante el órgano gestor del proceso:

Por medio del presente manifiesta su interés en participar en el Procedimiento Abierto, con más de un criterio de adjudicación, de convocado por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 01 de agosto de 2.025.

Concretamente, el suscribiente está interesado en participar en el proceso para adjudicarse el Lote ÚNICO.

A los efectos de las notificaciones que sean precisas se señala para contactos a:

- D/ña.
- Correo electrónico:
- Teléfono:

Así mismo, bajo mi personal responsabilidad, señalo dicho medio electrónico como preferente, y consiento por tanto su utilización, asumiendo las notificaciones que SUVIPUERTO S.A. me haga a través del mismo, a los efectos de esta Licitación.

O en su defecto, advierto expresamente que carezco de email para recibir notificaciones, en cuyo caso habrán de dirigirse las comunicaciones al siguiente domicilio:

En El Puerto de Santa María a de de

Fdo. Licitador y sello

A LA SRA. PRESIDENTA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN DE SUVIPUERTO

ANEXO V

DECLARACION RESPONSABLE

D/ña, con DNI nº, vecino de, con domicilio sito en, en nombre propio, o en representación de la persona jurídica, con CIF nº, constituida por Escrituras Públicas (u otro instrumento) de fecha, autorizadas por el Sr/a Notario D/ña, obrando al nº de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de, tomo, hoja, a la cual represento ante el órgano gestor del proceso:

DECLARO RESPONSABLEMENTE:

Que el informante de la declaración, y la persona natural/jurídica a la que represento, así como sus administradores o representantes,

- Acepta de manera incondicionada y acata el Pliego sin salvedad alguna
- Ostenta la representación de la sociedad que presenta la oferta; cuenta con la adecuada solvencia económica, financiera y técnica recogida en el Pliego o, en su caso, la clasificación correspondiente; cuenta con las autorizaciones necesarias para ejercer la actividad;
- El licitador se somete al fuero español.
- Si la oferta fuera presentada por una unión temporal de empresarios, el compromiso alcanzará a la constitución de la unión.
- Se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
- No tiene deudas ni con el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, ni con SUVIPUERTO S.A.
- No se hallan, ni el proponente ni ninguno de sus administradores o representantes, incurso en supuesto alguno de prohibición de contratar con las entidades integrantes del Sector Público. Que asimismo los administradores o representantes de la empresa no están incurso en los supuestos a que se refiere la Ley 5/2006, de 10 de Abril, de la Administración General del Estado, de conflictos de intereses de miembros del Gobierno y Altos Cargos de Administración; Ley 3/2005, de 08 de Abril, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sobre incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y Declaración de Actividades, Bienes e Intereses de Altos Cargos y otros Cargos Públicos; Ley 53/1984, de 26 de Diciembre, de

incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas; y Ley 5/1985, de 19 de Junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma.

- Responde de la exactitud y veracidad de todos los datos y documentos presentados y que cumplen todas y cada una de las condiciones para la contratación.

Y para que así conste y surta a efectos oportunos, expido y firmo la presente en _____ (ciudad), a ____ de _____, de 2024

Fdo. Licitador y sello

**A LA SRA. PRESIDENTA DE LA MESA DE CONTRATACION DE SUVIPUERTO
S.A.**

ANEXO VI

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D/ña, con DNI nº, vecino de, con domicilio sito en, en nombre propio, o en representación de la persona jurídica, con CIF nº, constituida por Escrituras Públicas (u otro instrumento) de fecha, autorizadas por el Sr/a Notario D/ña, obrando al nº de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de, tomo, hoja, a la cual represento ante el órgano gestor del proceso de licitación:

FORMULA PROPUESTA DE COMPRA PARA EL INMUEBLE PROPIEDAD DE SUVIPUERTO S.A., en el procedimiento de transmisión onerosa mediante permuta por edificación futura sobre cuatro parcelas de suelo residencial en régimen de Vivienda de Protección Pública, situadas en el sector PERI-CC18-CAJA DE AGAS de El Puerto de Santa Maria, en particular por:

Al **LOTE UNICO**:

1. Reducción porcentual del precio máximo de venta vigente en el momento de la calificación provisional del -----%.
2. Reducción porcentual de consumo de energía primaria no renovable del ----- % sobre el máximo de 25 Kwh/m2 año previsto.
3. Comisión por las labores de gestión y comercialización de las viviendas objeto del contrato del -----%.

A estos efectos el que suscribe hace constar:

- Que conoce el tipo de la licitación y el Pliego de Condiciones de la presente subasta pública, cuyo contenido acepta plenamente.
- Que reúne todos y cada uno de los requisitos exigidos para concurrir a la misma.
- Que conoce y acepta el estado físico, constructivo, de mantenimiento y conservación y situación jurídica, urbanística, administrativa y posesoria del inmueble.
- Que, en el caso de resultar adjudicatario, el precio determinado por la adjudicación (más el IVA correspondiente) será satisfecho en los plazos

previstos en el presente Pliego y que se compromete a comparecer ante el Notario designado por SUVIPUERTO S.A., en el día y hora que se le señale, para el otorgamiento de la escritura de compraventa.

En , ade de

Fdo. Licitador y sello

**A LA SRA. PRESIDENTA DE LA MESA DE CONTRATACION DE SUVIPUERTO
S.A.**

ANEXO VII

MODELO CARTEL ANUNCIADOR

Desde la firma de las escrituras de transmisión del suelo y hasta el acto de entrega de las viviendas, tanto las a ceder a SUVIPUERTO como las adjudicadas, deberá permanecer en un lugar bien visible un cartel anunciador de dimensiones 6,00 metros de largo por 3,00 metros de alto, con el siguiente diseño:



ACTUACION DE PROMOCIÓN DE XX VIVIENDAS PROTEGIDAS, GARAJES Y TRASTEROS.

Régimen:

Promoción en colaboración Público – Privada

Promotor privado: XXXX

Inversión total: xxxxx euros.

ANEXO VIII

MODELO PLACA DEL PORTAL

Desde el acto de entrega de las viviendas, tanto las a ceder al SUVIPUERTO como las adjudicadas, deberá permanecer en un lugar bien visible en la entrada de los portales de los edificios, un cartel anunciador de dimensiones formato din A3 con el siguiente diseño:



ACTUACION DE PROMOCIÓN DE XX VIVIENDAS PROTEGIDAS, GARAJES Y TRASTEROS.

Régimen:

Promoción en colaboración Público – Privada

Promotor privado: XXXX

Inversión total: xxxxx euros.