



PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRA EL CONCURSO PARA LA ADJUDICACION DE SOLAR URBANO DE LA C/SANTSAERREKA EN ARAIA, CON DESTINO A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS Y GARAJES DE PROTECCION OFICIAL (V.P.O.)

PRIMERA: REGIMEN JURIDICO

El Concurso y las actuaciones subsiguientes se regirán por las condiciones contenidas en el presente Pliego mediante convocatoria publicada al efecto en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava.

La naturaleza, y el régimen jurídico de las actuaciones contenidas en este Pliego es administrativa.

SEGUNDA: OBJETO

Es objeto de este Pliego regular la adjudicación mediante concurso público de un solar urbano en C/Santsaerreka 6, de Araia, propiedad del Ayuntamiento de Aspárrena, descrito en la condición TERCERA y que se ubica en la Unidad de Ejecución 2, UE-2 del SUR-1 de Araia, con destino obligatorio de promoción y construcción, por parte del adjudicatario de 12 viviendas de protección oficial que llevarán vinculados sus correspondientes garajes y trasteros sujetos al mismo régimen de protección oficial.

TERCERA: IDENTIFICACION DEL TERRENO Y APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

El terreno forma parte de la Unidad de Ejecución 2 (UE-2) del Suelo Urbano Residencial Tipo 1 (SUR-1) de Araia y es el siguiente:

- Solar urbano en C/Santsaerreka,6, de Araia, de 702,13 m². de superficie, con un perímetro de 106,08 metros. Referencia catastral: Parcela 1699. Polígono 2. Constituye la parcela privada edificable A-3 resultante del Proyecto de Compensación de la UE-2 del SUR-1 de Araia. Son sus linderos: Norte: Parcela privada edificable A-2 de referencia catastral Parcela 1698 Polígono 2-; Sur y Este: Aceras; Oeste: Zona verde pública urbana de referencia catastral Parcela 1700 Polígono 2. Inscripción en el Registro de la Propiedad: Tomo 4734. Libro 116. Folio 178. Libre de cargas y arrendamientos. Sin cargas de urbanización.

De conformidad con las Normas Subsidiarias de Aspárrena el terreno constituye una parcela mínima e indivisible. La situación urbanística actual de la parcela es la siguiente:



Herriko Enparantza, I. ● P.K. 01250 ● C.I.F. P-0101000-H ● 945 304006 ● Faxe 945 314507
● Elektronikoa. : aasparrena.inaki@ayto.alava.net ● Web.: www.asparrena.net

Clasificación del suelo: Suelo Urbano de uso Residencial. Calificación pormenorizada: Suelo Urbano Residencial tipo SUR-1.Nº máximo de viviendas: 12 V.P.O. Edificabilidad máxima: Según alineaciones y rasantes; El edificio puede desarrollarse con un perfil de semisótano, planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta, con una altura máxima de alero de 10 metros. Se podrá elevar la cota de planta baja hasta 1,65 m. sobre la rasante de la acera. Se puede transmitir edificabilidad de la planta baja a las plantas altas.

La parcela se encuentra libre de cargas de urbanización, existiendo aprobado con carácter definitivo un Proyecto de Urbanización para todo el ámbito de la UE-2 cuya ejecución corresponde a la Junta de Compensación constituida y que contempla la urbanización del frente de la calle Santsaerreka y ejecución de un vial de 6 metros de anchura de calzada con dos aceras y que discurre al Sur de la Unidad de Ejecución entre la calle Santsaerreka, el río y la zona verde pública con aparcamientos en el lado Oeste.

Se incorpora como anexo a éste Pliego el informe del arquitecto municipal asesor ampliando la información sobre el régimen urbanístico del terreno y su valoración.

CUARTA: FORMA DE CESION Y PRECIO DEL SUELO

La forma de cesión del suelo es la compraventa a precio mínimo admitiéndose licitaciones al alza respecto al precio mínimo fijado en la condición UNDECIMA del presente Pliego. En ningún caso se admitirán propuestas inferiores a dicho precio.

Se admiten licitaciones al alza puesto que pudieran existir elementos no sujetos al régimen de VPO, de forma que las mayores ofertas respecto al precio mínimo se entenderán que provienen de los citados elementos.

La adjudicación del solar conlleva la obligatoriedad de construir y promover en él viviendas de protección oficial en las condiciones establecidas en este Pliego.

Todos los gastos e impuestos, que conlleve la transmisión, IVA incluido, serán de cuenta del concursante adjudicatario, incluyéndose igualmente el abono del Impuesto sobre Construcciones y Obras.

El importe del precio que el adjudicatario abonará al Ayuntamiento, será el que figure en el acuerdo de adjudicación, de conformidad con el resultado de la adjudicación, y se considera cierto y a tanto alzado por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias de superficies o posibles variaciones de volumen edificable que surjan como consecuencia de la aplicación de las ordenanzas vigentes, tanto en relación con la edificación residencial como con los trasteros, garaje mancomunados, por lo que dichas diferencias, en el supuesto de producirse, no podrán ser causa de impugnación o resolución del contrato, ni podrán dar lugar a reclamación económica.



Herriko Enparantza, I. ● P.K. 01250 ● C.I.F. P-0101000-H ● 945 304006 ● Faxe 945 314507
● Elektronikoa. : aasparrena.inaki@ayto.alava.net ● Web.: www.asparrena.net

El pago se efectuará con anterioridad a la elevación del contrato a escritura pública, que tendrá lugar en el plazo de treinta días a contar desde la notificación al proponente del acuerdo de adjudicación.

El IVA correspondiente al precio de la adjudicación (al tipo que en dicho momento esté en vigor) se abonará en el momento de la firma de la mencionada escritura.

QUINTA: REQUISITOS PARA CONCURRIR AL CONCURSO

A esta convocatoria podrán concurrir las personas físicas y jurídicas que reúnan los requisitos legales para construir y promover viviendas, sin limitaciones de ninguna clase y siempre y cuando no incurran en ninguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad establecidas por la normativa vigente y cumplan los requisitos de solvencia económica, técnica y profesional que se recoge en la condición SÉPTIMA.

SEXTA: OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS

Los adjudicatarios de las parcelas vendrán obligados a:

1º) Destinar el terreno descrito a la construcción de doce viviendas en régimen de protección oficial, que llevarán vinculados sus correspondientes garajes y trasteros sujetos al mismo régimen de protección oficial, realizando todos los trámites pertinentes para la obtención de la oportuna calificación.

En el caso de ser firme en vía administrativa la resolución denegatoria de la calificación definitiva de la protección oficial, sin perjuicio de las acciones que puedan promover contra el adjudicatario los directamente interesados y de la sancionabilidad correspondiente inserta en la legislación general de viviendas de protección oficial, la Entidad Promotora habrá incurrido en causa de la resolución automática de pleno derecho de la compra del suelo, cuya declaración podrá ser adoptada unilateralmente por el Ayuntamiento.

Las viviendas a construir, en número máximo de 12, deberán adaptarse a la Normativa Técnica de Viviendas de Protección Oficial vigente en la Comunidad Autónoma y obtener la Calificación Definitiva.

Los precios máximos de venta de la viviendas serán lo que correspondan por aplicación de la normativa reguladora de dicho tipo de viviendas, pudiendo ser inferiores.

2º) Construir un número de garajes y trasteros al menos igual al de viviendas, pudiendo ser superior. En cualquier caso, deberán adaptarse a la normativa técnica de viviendas de protección oficial vigente en la Comunidad Autónoma.



Herriko Enparantza, 1. ● P.K. 01250 ● C.I.F. P-0101000-H ● 945 304006 ● Faxe 945 314507
● Elektronikoa. : aasparrena.inaki@ayto.alava.net ● Web.: www.asparrena.net

La venta de viviendas se llevará a cabo de forma que se obligue al adquirente a adquirir conjuntamente vivienda, garaje y trastero en régimen de VPO.

3º) La propiedad del 50% de los garajes que se construyan excediendo a los vinculados a las viviendas deberá ser transmitida al Ayuntamiento de Aspárrena, libre de cargas. El resto de garajes y trasteros que excedan de los vinculados a las viviendas podrán ser vendidos libremente.

4º) El terreno adjudicado no podrá ser transmitido en ningún caso.

5º) El adjudicatario deberá proceder al pago de los terrenos objeto del presente documento, a redactar los Proyectos básicos y de ejecución y a satisfacer toda clase de Tasas e Impuestos que las obras conlleven.

6º) En el plazo máximo de 2 mes a contar desde la notificación de la adjudicación definitiva del concurso público, el adjudicatario deberá presentar para su aprobación por el Ayuntamiento del correspondiente Proyecto Básico de la edificación a construir.

7º) En el plazo máximo de 4 meses a contar desde la notificación de la adjudicación del concurso público, el adjudicatario deberá presentar para su aprobación por el Ayuntamiento del proyecto de ejecución definitivo de la edificación, así como solicitud de licencia municipal de construcción y solicitud de calificación provisional de viviendas de protección oficial.

8º) Salvo caso de fuerza mayor, deberán iniciarse las obras antes del transcurso de 2 meses desde la fecha de notificación de la licencia de obras o en su defecto de la calificación provisional y tendrán la duración que se señale en el acuerdo correspondiente.

9º) Al tener las viviendas a construir la consideración de viviendas de protección pública (VPP) a las que se refiere la disposición adicional 8.ª de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, las viviendas deben adjudicarse mediante un procedimiento basado en los principios de publicidad, libre concurrencia, transparencia y no discriminación, entre destinatarios previamente inscritos en el Registro de Viviendas de Protección Pública que acrediten como mínimo los requisitos de acceso recogidos en el Decreto 39/2009, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

El procedimiento de adjudicación de viviendas será gestionado por el Ayuntamiento de Aspárrena aunque sin incurrir en ningún tipo de responsabilidad de caso de no existir solicitantes suficientes para cubrir la promoción.



Herriko Enparantza, 1. ● P.K. 01250 ● C.I.F. P-0101000-H ● 945 304006 ● Faxe 945 314507
● [Elektronikoa. : aasparrena.inaki@ayto.alava.net](mailto:aasparrena.inaki@ayto.alava.net) ● Web.: www.asparrena.net

Las relaciones jurídicas que surjan por la compraventa que efectuarán el adjudicatario del concurso y los compradores de las viviendas serán de orden interno y privado sin participación del Ayuntamiento.

10º) Los precios máximos de venta de las viviendas y garajes serán los que resulten de aplicación del coeficiente establecido por la normativa vigente sobre el módulo ponderado de VPO.

Los garajes y trasteros no vinculados a una vivienda y que no deben ser atribuidos al Ayuntamiento en virtud de lo establecido en el punto 3º de éste artículo serán de venta libre por el adjudicatario.

11º) El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo, así como la demora en la finalización de la obra dentro del plazo señalado en el acuerdo de concesión de licencia de obras dará lugar a una sanción al contratista por importe de 60,00 euros por cada día de retraso, que será hecha efectiva con cargo al aval bancario a presentar como garantía definitiva.

12º) El contratista deberá suscribir una póliza de seguros al menos para responsabilidad decenal por vicios ocultos que se derive de la promoción de viviendas objeto de este concurso.

13º) El adjudicatario del concurso acepta y se obliga a observar todas las condiciones contenidas en el presente Pliego.

SEPTIMA: CONVOCATORIA Y DOCUMENTACION A PRESENTAR

1.- El solar se adjudicará mediante concurso público convocado a través del BOTHA. El plazo para la presentación de proposiciones será el de cuarenta y cinco días hábiles a contar desde el siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial del País Vasco.

2.- Las proposiciones, que se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento sito en Herriko Enparantza,1, de Araia, en el plazo establecidos, en sobre único, en el que se incluirán otros dos debiendo estar todos ellos cerrados y firmados por el licitador y que contendrán la siguiente leyenda y documentación mínima:

Sobre nº 1 – “Documentación acreditativa de la personalidad, capacidad y la solvencia del licitador”

a) La que acredite la personalidad y capacidad del licitador, para lo cual deberán presentarse los originales o copias de los mismos que tengan el carácter de auténticos conforme a la legislación vigente.



Herriko Enparantza, I. ● P.K. 01250 ● C.I.F. P-0101000-H ● 945 304006 ● Faxes 945 314507
 ● [Elektronikoa. : aasparrena.inaki@ayto.alava.net](mailto:Elektronikoa.aasparrena.inaki@ayto.alava.net) ● [Web.: www.asparrena.net](http://www.asparrena.net)

- Documento Nacional de Identidad o del que, en su caso, le sustituye reglamentariamente, así como el Número de Identificación Fiscal.

b) Documentos acreditativos de la representación:

- Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastantado por Notario o por el Secretario de la Corporación.

- Igualmente, la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su D.N.I.

c) Declaración responsable de no hallarse el licitador incurso en ninguna de las causas de incapacidad e incompatibilidad y demás prohibiciones previstas en la legislación vigente, así como de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación definitiva, por el contratista a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

d) Acreditación de haber constituido la garantía provisional, 2% del precio mínimo de la parcela ofertada, IVA excluido

e) Documentos que justifiquen la solvencia económica y financiera y técnica o profesional.

La solvencia financiera deberá acreditarse mediante declaraciones apropiadas de entidades financieras de financieras que recojan la solvencia y cumplimiento de obligaciones y compromisos de pago de la empresa y no existencia de reclamación alguna en su contra así como justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales, que al menos cubra una cuantía de 100.000,00 euros por el seguro de riesgos profesionales.

La solvencia técnica y profesional se acreditará por cualquiera de los siguientes medios: Relación de obras de construcción de viviendas de VPO ejecutadas en el curso de los cinco últimos años; Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente o Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de las obras, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.

La presentación por el licitador del certificado de clasificación, o copia auténtica del mismo expedido por órgano competente, le eximirá de presentar los documentos acreditativos de su solvencia económica y financiera y técnica. La clasificación empresarial que debe acreditarse es la siguiente: Grupo C (Edificaciones); Subgrupos 1 a 9. Categoría c



Sobre nº 2 – “Documentación técnico-económica”.

- a) Proposición económica ajustada al modelo que figure en el anuncio.
- b) Fórmula de financiación de la promoción y fórmulas de financiación para los adquirentes de las viviendas resultantes, teniendo en cuenta en ambos casos las ayudas y préstamos del Gobierno Vasco determinados en la legislación vigente para V.P.O., en su caso.
- c) Documento técnico sobre la edificación propuesta que contenga al menos documentación gráfica que exprese de forma suficiente y clara la propuesta arquitectónica, así como con una memoria sobre materiales a emplear, tanto en interiores como en exteriores y fachadas.
- d) Documentación suficiente justificativa de los criterios de adjudicación.

OCTAVA: APERTURA Y EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES.

1. La Mesa de apertura de plicas estará formada por el Alcalde-Presidente, un representante de cada grupo político, el arquitecto asesor y el Secretario General de la Corporación, pudiendo delegar de conformidad con lo prevenido en la legislación aplicable. Actuará como Secretario un funcionario municipal.

2.- La calificación de la documentación presentada se efectuará por la mesa de contratación constituida al efecto. El Presidente ordenará la apertura de los sobres que la contengan (sobre 1) y si la Mesa de contratación observase defectos u omisiones subsanables en la documentación que se incluye en el sobre 1 lo comunicará verbalmente a los interesados, sin perjuicio de que estas circunstancias se hagan públicas a través de anuncios del órgano de contratación, concediéndose un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen ante la propia mesa de contratación. Una vez calificada la documentación y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada la mesa declarará admitidos a la licitación a los licitadores que hayan acreditado el cumplimiento de los requisitos previos procediéndose, en su caso, al examen y valoración de la solvencia, haciendo declaración expresa de los rechazados y de las causas de su rechazo.

3) Una vez realizadas estas actuaciones, el acto público de apertura de las proposiciones (Sobre 2) se celebrará el cuarto día hábil a partir del último para la recepción de las proposiciones, en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Aspárrena, a las 10,00 horas. Si es sábado, el día hábil siguiente, a la misma hora.

NOVENA.- PROCESO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.



Herriko Enparantza, I. ● P.K. 01250 ● C.I.F. P-0101000-H ● 945 304006 ● Faxe 945 314507
● Elektronikoa. : aasparrena.inaki@ayto.alava.net ● Web.: www.asparrena.net

A.- El Ayuntamiento de Aspárrena, en el plazo máximo de 30 días naturales siguientes al acto de apertura de Plicas, dictará resolución adjudicando provisionalmente el concurso a la propuesta más ventajosa ó declarará, en su caso, desierto el concurso.

Los criterios de la adjudicación serán los siguientes:

- 1) Calidad técnica de la propuesta según la documentación técnica presentada, valorando la calidad del diseño arquitectónico, los materiales propuestos, la resolución del programa de las viviendas y la integración del bloque de viviendas a construir con el resto de edificaciones de la unidad y del entorno. De 0 a 50 puntos. Este criterio tendrá carácter eliminatorio y para superarlo será preciso obtener un mínimo de 25 puntos.
- 2) Precio final de venta de la vivienda: De 0 a 20 puntos. Se ponderarán proporcionalmente los coeficientes sobre módulos ponderados de VPO. ofertados para venta de viviendas.
- 3) Solvencia y experiencia profesional en el ámbito de la construcción de viviendas, en especial de viviendas de protección oficial: De 0 a 10 puntos.
- 4) Fórmulas de financiación, tanto de la promoción como a los adquirentes de las viviendas: De 0 a 10 puntos. Se ponderarán proporcionalmente las fórmulas de financiación ofrecidas.
- 5) Otras circunstancias propuestas de especial relevancia a valorar, tales como mejora del plazo de ejecución, precio final de venta de los garajes etc: De De 0 a 10 puntos.

En caso de igualdad en la puntuación se adjudicará el concurso a quien haya ofertado más bajo el precio final de vivienda y si persiste el empate se determinará el adjudicatario mediante procedimiento insaculatorio entre los que hayan obtenido idéntica puntuación.

B.- La adjudicación provisional se acordará por el órgano de contratación en resolución motivada y se publicará en el BOTHA y en el perfil del contratante de la página web municipal.

C.- Para que la adjudicación provisional sea elevada a definitiva, el adjudicatario deberá presentar la siguiente documentación:

- Declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar, que incluirá además la certificación de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
- Resguardo de la garantía definitiva, que queda establecida en el 5% del precio de adjudicación, IVA excluido.



Herriko Enparantza, I. ● P.K. 01250 ● C.I.F. P-0101000-H ● 945 304006 ● Faxe 945 314507
● Elektronikoa. : aasparrena.inaki@ayto.alava.net ● Web.: www.asparrena.net

D.- La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva por el órgano de contratación mediante resolución motivada.

El acuerdo de adjudicación definitiva también será publicado en el BOTHA y el perfil del contratante de la página web municipal..

DECIMA: ACTUACIONES POSTERIORES

El adjudicatario satisfará el precio del terreno con anterioridad a la firma de la correspondiente Escritura Pública de compraventa, que deberá otorgarse en el plazo máximo de 1 mes a contar desde la notificación de la adjudicación definitiva del solar en fecha y Notaría que el Ayuntamiento designe.

En dicha Escritura Pública se recogerá las obligaciones del adjudicatario respecto a la obligación de construir viviendas de protección oficial en los términos establecidos en éste Pliego, así como que la transmisión de la propiedad del terreno queda sujeta a la condición resolutive de la recepción por parte del Ayuntamiento de los garajes no vinculados a las viviendas que se construyan.

En el plazo máximo de un mes a la concesión de la licencia de apertura de la actividad de garajes se elevará a Escritura Pública la cesión al Ayuntamiento de Aspárrena de la propiedad de los referidos garajes, en su caso.

Serán de cargo del adjudicatario todos los tributos correspondientes, sean del Estado, de la Comunidad Foral o de las Entidades Locales, así como todos los gastos ocasionados por la escritura pública correspondiente e inscripción registral de las parcelas.

En todo caso el IVA en la transmisión será de cargo del adjudicatario y habrá de abonarse por éste al Ayuntamiento antes de la firma de la escritura o en el acto de su otorgamiento, haciéndose constar en ella.

La escritura será otorgada a favor del adjudicatario o de la persona que acredite tener en derecho la legítima representación de éste.

El texto de la escritura formalizable expresará sus afectaciones y condicionamientos.

UNDECIMA: PRECIO MINIMO DEL TERRENO

El precio mínimo del terreno descrito y que se ubica en la UE-2 del SUR-1 de Araia es de TRESCIENTOS MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS EUROS y OCHENTA Y SIETE céntimos (300.522,87 €).

Dicho precio será incrementado con el I.V.A. que corresponda aplicar.

ASPARREngo Udala
ARAIA (Araba)



Ayuntamiento de ASPARRENA
ARAIA (Alava)

Herriko Enparantza, I. ● P.K. 01250 ● C.I.F. P-0101000-H ● 945 304006 ● Faxe 945 314507
● Elektronikoa. : aasparrena.inaki@ayto.alava.net ● Web.: www.asparrena.net

El citado precio mínimo constituye a su vez el tipo de licitación, admitiéndose exclusivamente licitaciones al alza.

DUODECIMA: MODELO DE PROPOSICION

D.....con domicilio encalle..... y provisto de D.N.I. núm.....en nombre propio o representación de la empresa.....con domicilio en.....calle.....Tef.....y CIF.....

DECLARO

I.- Que ha quedado enterado del anuncio publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava núm..... de fecha.....del concurso que tiene por objeto la adjudicación de terreno urbano en C/Santsaerreka,6, de Araia para la promoción concertada de 12 viviendas y garajes de protección oficial

II.- Que igualmente conozco el Pliego de Condiciones y demás documentación que regir el presente concurso, que expresamente asumo y acato en su totalidad.

III.- Que la empresa que represento, cumple con todos los requisitos y obligaciones exigidos por la normativa vigente para su apertura, instalación y funcionamiento.

IV.- Que en relación con la promoción objeto de esta oferta, propongo las siguientes condiciones económicas y constructivas:

PRECIO OFERTADO POR EL TERRENO Y EDIFICIO:

CONDICIONES ECONOMICAS:

a) Precio de venta de vivienda.....veces el módulo ponderado por metro cuadrado útil.

b) Precio de venta de garaje vinculado.....veces el módulo ponderado por metro cuadrado útil.

c) Plazo máximo de ejecución total de la promoción.....meses.

Lugar, fecha, y firma.

ASPARREngo Udala
ARAIA (Araba)



Ayuntamiento de ASPARRENA
ARAIA (Alava)

Herriko Enparantza, 1. ● P.K. 01250 ● C.I.F. P-0101000-H ● 945 304006 ● Faxa 945 314507
● Elektronikoa. : aasparrena.inaki@ayto.alava.net ● Web.: www.asparrena.net
