

# **PLIEGO DE BASES QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN DE PARCELAS EN PROPIEDAD MUNICIPAL CON NUMEROS CATASTRALES 6/932/03 Y 6/935/08**

## **1-. OBJETO**

Las presentes Bases tienen por objeto regular la enajenación de las parcelas propiedad de la Comunidad de Castilla y León en el Polígono Residencial de “Nueva Segovia”(Segovia), que figuran en el Anexo I de esta Convocatoria, para la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, como exigen los artículos 125.1.b y 127.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril d urbanismo de Castilla y León, en razón de su mencionada adscripción al patrimonio municipal del suelo y conforme se recoge en el Real Decreto 186/1998.

## **2. - PERSONAS Y ENTIDADES QUE PUEDEN PARTICIPAR EN LA CONVOCATORIA**

Podrán participar en la convocatoria las siguientes personas físicas o jurídicas, siempre que no se encuentren incurso en alguno de los supuestos de incapacidad para contratar, regulados en los artículos 20 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, R.D.L. 2/2000 de 16 de junio, y 23 del Reglamento General de Construcción de la legislación reguladora de las incompatibilidades de altos cargos o del persona de las Administraciones Públicas:

- a) Las Cooperativas de viviendas que, conforme a la legislación vigente, estén validamente constituidas e inscritas antes de la finalización del plazo de presentación de las ofertas en el Registro o Registros de Cooperativas correspondientes según el ámbito y objeto de actuación de las mismas.
- b) Las entidades de finalidad y carácter social, sin ánimo de lucro, que tengan entre sus objetivos el promover y proporcionar viviendas a sus asociados, siempre que se hayan constituido o se constituyan al efecto, según la respectiva legislación por la que se rijan antes de la finalización del plazo de presentación de las ofertas.

## **3. - PARCELAS OBJETO DE ENAJENACIÓN**

Las parcelas objeto de enajenación son las referenciadas en el Anexo I de la presente convocatoria.

Las características urbanísticas de las parcelas son las definidas por las normas subsidiarias de Bernuy de Porreros de Segovia. En el Anexo II de esta Convocatoria, se incluyen, con carácter exclusivamente informativo, unas fichas en las que aparecen resumidas dichas condiciones.

Cada parcela se enajena como “cuerpo cierto” por lo que no cabe reclamación alguna en razón de diferencias de superficie en mas o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas, o análogas que puedan encarecer la construcción

Las posibles variantes de la edificabilidad que surgan como consecuencia de la aplicación de las ordenanzas vigentes, tanto en relación con la edificación residencial, como con la de los garajes, locales o anexos, no constituirán causa de resolución de contrato.

La unidad de enajenación es la parcela singularmente considerada, por ello las adjudicaciones serán por parcela, sin perjuicio de que varias personas físicas y/o jurídicas opten conjunta y solidariamente a una sola parcela.

#### **4. -FORMA DE CESIÓN Y PRECIO.**

La forma de cesión será la compraventa y el precio de enajenación el máximo permitido por aplicación de la limitación establecida en el apartado d) del artículo 2 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla en el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, en relación con el apartado 1.b) del artículo 8º del Decreto 253/1998, de 30 de noviembre, de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998/2001 (Boletín Oficial de Castilla León nº 232, de 2 de diciembre de 1998), no pudiendo exceder por ello del 15 por 100p en el caso de Viviendas de Protección Oficial (VPO) y del 25 por 100 En el caso de Viviendas Protegidas por la Comunidad (VPC), de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación definitiva, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Este precio, que tiene carácter de tipo **licitario**, se calculará, para cada oferta, por aplicación a las superficies resultantes de la propuesta arquitectónica presentada, de los precios máximos de venta del metro cuadrado de superficie útil contenidos, en el caso de viviendas y garajes y trasteros a ellas vinculados, en función del precio básico vigente en la fecha de presentación de la oferta y en el caso de locales comerciales y cualquier otra superficie con aprovechamiento lucrativo no vinculados a la vivienda, cuyo precio de venta es libre, con arreglo a la repercusión de suelo de los precios de mercado de la zona, establecidos en la valoración de parcelas aprobada, siendo dicho valor para todas las parcelas coincidente con el de los anexos y garajes vinculados, que es de 10.195 Ptas. m<sup>2</sup> útil.

En el Anexo I se ha establecido un precio con carácter provisional de cada parcela, suponiendo un aprovechamiento óptimo de la edificabilidad para uso de vivienda y con agotamiento de la edificabilidad permitida por el planeamiento urbanístico. En base a los valores así determinados se fija la garantía provisional.

El precio definitivo de la adjudicación se determinará por orden de la Consejería de Fomento en función de las edificabilidades previstas por la promoción en el Proyecto que obtenga Licencia de Obras, conforme a los criterios establecidos en los párrafos anteriores de la presente Base..

Los adjudicatarios deberán ingresar en el plazo de un mes desde la publicación de la adjudicación, el 30% del precio provisional ofertado por la parcela, así como el importe de los anuncios de licitación, en la proporción correspondiente al precio de los terrenos adjudicados. La cantidad restante ajustada al precio definitivo, se abonará antes

de la firma de la escritura de compraventa, que se llevara a efecto en un plazo máximo de un año a partir de la fecha de modificación de la adjudicación. El Impuesto sobre el Valor Añadido se abonara la cantidad correspondiente a cada uno de los pagos.

Las cantidades deberán abonarse por el adjudicatario mediante un ingreso efectivo, haciendo costar el objeto o concepto por el que se realiza el pago, y bajo la rubrica "Comunidad Autónoma de Castilla y León, cuenta tesorera", en cualquiera de las cuentas corrientes siguientes:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

En los plazos indicados, deberán presentarse en la Consejería de Fomento, los resguardos o copias autenticadas acreditativos de dichos ingresos.

Los ingresos de IVA, deberán realizarse siempre por separado de la cantidad principal, presentándose también recibo acreditativo de los mismos.

Una vez abonada la cantidad del precio de la parcela, se podrá proceder a la **formalización de la compraventa en escritura pública**, debiendo el adjudicatario comparecer ante el notario que designe la Administración en el día y hora que sean fijados.

## **5. GARANTÍA**

Para poder concurrir a la convocatoria, deberá acreditar haber constituido a favor de la Junta de Castilla y León, Consejería de Fomento, una garantía provisional del 2% del precio provisional fijado en la convocatoria para cada parcela objeto de solicitud, en cualquiera de las formas previstas en el artículo 36.1 de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Publicas y en los artículos concordantes del Real Decreto 390/1996, de 1 de marzo, de desarrollo parcial de la citada Ley.

En el caso de que licite el mismo ofertante por más de una parcela, la garantía se constituirá por separado para cada una de ellas.

Las garantías constituidas por quienes no resulten adjudicatarios, podrán ser retiradas por los mismos, una vez adjudicadas definitivamente las parcelas.

Las constituidas por quienes resulten adjudicatarios, quedaran afectadas al cumplimiento de las obligaciones correspondientes, hasta la formalización de la escritura de compraventa.

## **6. - LUGAR Y FECHA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.**

Hasta las 14 horas del día publicado en el anuncio de la Convocatoria publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León, podrán ser presentadas las ofertas en los Registros de Servicio Territorial de Fomento, situada en la Plaza Platero Oquendo 3, de Segovia; de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Segovia, situada en la Plaza de los Espejos 1, de Segovia, y de la Consejería de Fomento situada en la calle Rigoberto Cortejoso nº14 de Valladolid o en cualquiera de las oficinas que se indican en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico

de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Si se presentase la oferta de conformidad con alguno de los supuestos de los apartados b), c), d) y e) del citado artículo 38.4, simultáneamente se deberá remitir un telegrama, télex o fax al nº 983 41 99 99 firmado por el solicitante y dirigido a la Consejería de Fomento, Dirección General de Vivienda, urbanismo y Ordenación del territorio, en la dirección indicada en el párrafo anterior, en lengua castellana,, dando cuenta del número de la parcela solicitada, así como la hora, fecha y dependencia donde se efectuó la presentación. Será necesario que la oferta incluya el sello de registro con expresión de día y hora de presentación en la oficina receptora de la misma. Sin la concurrencia de estos requisitos no será admitida la proposición, si es recibida con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en la Convocatoria.

Dentro de los diez días naturales siguientes al del término de presentación de ofertas, las oficinas receptoras de proposiciones, remitirán a la Consejería de Fomento, dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio, las mismas, incluyendo las ofertas que, remitida por cualquiera de las normas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/199, de 26 de noviembre, y recibidas con posterioridad al término de presentación hayan dado cumplimiento al requisito del anuncio de su presentación mediante telegrama, télex o fax.

## **7. - FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.**

Las ofertas abran de ser presentadas individualmente para cada parcela, en sobre cerrado (o en cualquier otro elemento que permita su cierre), en las siguientes condiciones:

- Se hará constar en el exterior del sobre, el nombre del licitador, la fecha de publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial de Castilla y León ( en adelante B.O.C. y L.), el polígono y la referencia de la parcela que se solicita.
- Este sobre, habrá de contener a su vez dos sobres, designados con las letras A y B, en los que figurará asimismo el nombre del ofertante, la fecha de publicación de la convocatoria en el B.O.C. y L., el polígono y la referencia de la parcela que se solicita.

La solicitud, oferta y documentación que se acompañe, se presentara, en todo caso, en idioma castellano.

La presentación de la solicitud y documentación complementaria, permite la captación incondicionada por parte del solicitante de las cláusulas de un Pliego de Bases y de las demás condiciones establecidas en los Anexos I y III que acompañan a la convocatoria, sin salvedad alguna, y la declaración responsable de que cumple todas y cada una de las condiciones exigidas en el Pliego de Bases para contratar con la Administración.

Si se presenta una oferta conjunta de dos o más persona físicas y/o jurídicas, deberá incluirse toda la documentación exigida en los sobres A y B correspondientes a cada una de las personas y firmadas por cada una de ellas o por

sus representantes, en su caso. No se podrán presentar por el mismo licitante, ofertas conjuntamente, si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una oferta conjunta.

Si se trata de una Cooperativa, la documentación exigida en los apartados A.1, A.5, A.6, A.7 y A.9 del sobre A deberá ser firmada por el Presidente o, en su caso, por el Vicepresidente de la misma.

Si un licitador presentase oferta para más de una parcela, bastara con que presenten la documentación de los apartados A.3, A.4, A.5, A.6, A.7 y A.8 en una de las ofertas, indicando en las demás, la referencia de la parcela donde se incluyan dichos documentos. Para el sobre B, y salvo que existan diferencias determinantes entre parcelas, se obrará de igual manera respecto a los apartados B.2 (solo en cuanto a la documentación exigida en sus dos primeros párrafos) y B.3.

Contenido de los sobres:

**Sobre A: Documentación general y Propuesta Económica.** Este sobre, deberá contener la siguiente documentación:

**A.1.-** Solicitud dirigida al Consejero de Fomento, con el nombre de la persona física o jurídica peticionaria, y parcela por la que optan, indicando además, el numero que ocupe la parcela en el orden d preferencia particulares de cada licitante, expresando las otras parcelas a las que presenta oferta.

**A.2.-** Documento que acredite haber constituido la garantía prevista en LA CLAUSULA QUINTA del presente Pliego

**A.3.-** Documento o documentos que acrediten la personalidad y la capacidad de obrar los solicitantes:

- Si es persona física. Documento Nacional de Identidad del firmante de la oferta.
- Si es persona jurídica:

Se acreditara en la forma establecida en el articulo 4º del Real Decreto 360/1996, de 1 de marzo (escritura de constitución y de modificación, 3 en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. En su defecto, escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto funcional, en la que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, 4en el correspondiente Registro oficial.

Si es una Cooperativa o Entidad sin animo de lucro, escritura de constitución de la misma, Estatutos e inscripción en el Registro o Registros Oficiales correspondientes, según el ámbito y objeto de actuación de la misma, teniendo en cuenta que dicho ámbito deberá necesariamente comprender, en el momento de presentación de la oferta, el territorio de la provincia en el que se encuentra radicados los terrenos cuya enajenación es objeto de la presente convocatoria.

**A.4.-** Si el representante firmase en nombre de otra persona natural o jurídica, copia del documento publico acreditativo de la representación del firmante, declarado bastante por la Asesoría Jurídica de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León de Segovia o de la Consejería de Fomento, según donde se presente la documentación.

**A.5.-** Declaración responsable de la persona física o jurídica de no encontrarse incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar, previstas en el artículo 20 de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Publicas y de no encontrarse la persona física o los administradores o representantes de la persona jurídica, en los supuestos de la Ley 6/1989 de 6 de octubre, de Incompatibilidades de los miembros de l Junta de Castilla y León y de otros cargos de la Administración Publica de la Comunidad.

**A.6.-** Acreditación de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social por los medios previstos en los artículos del 7 al 10 del Real Decreto 390/1996, de 1 de marzo, de Desarrollo Parcial de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Publicas.

Cuando no exista obligación de presentar las declaraciones o documentos a los que se refieren los artículos 7 y 8 del Real Decreto 390/1996, de 1 de marzo, se acreditará esta circunstancia mediante declaración responsable.

En todo caso, deberá presentarse el alta, y en su caso, el ultimo recibo de Impuesto de Actividades Económicas, cuando se trate de empresas que realicen actividades sujetas a dicho impuesto.

**A.7.-** Declaración responsable de inexistencia de cualquier naturaleza, incluidas las tributarias con la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

**A.8.-** Cuando varias personas que hayan constituido o vayan a constituir una unión temporal, presenten oferta conjunta, cada una de ellas deberá acreditar los requisitos exigidos en su caso, y aportaran un compromiso de constitución de unión temporal indicando los nombres y circunstancias de los que la suscriban, la participación de cada uno de ellos, y la persona o entidad que durante la vigencia de las obligaciones, la de ostentar la plena representación de todos ellos, frente a la Consejería de Fomento

No será necesaria la constitución legal de la unión temporal, salvo que resulte adjudicataria de alguna parcela, en cuyo caso deberá acreditarse en el plazo de un mes del día siguiente a la notificación de la adjudicación.

No se podrán presentar ofertas en unión temporal, si no lo han hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal.

**A.9.-Propuesta económica,** formulada con arreglo al siguiente modelo:

“D....., con domicilio en....., c/ plaza.....n1.....con DNI . nº.....en nombre propio o cuando en nombre y representación de....., oferta la adquisición de la parcela..... del Polígono.....,

para la construcción de Viviendas Protegidas con estrictas sujeción a las bases que rigen esta convocatoria publica y por el precio de.....(se hará constar el precio en numero y en letra) .....euros (sin IVA)

En caso de resultar adjudicatario satisfaré a mi costa, de conformidad con la legislación aplicable, el IVA. correspondiente sobre el precio definido.

El precio de adjudicación provisional es el ofertado y en base a él, efectuaré mi primer pago del 30% en el plazo de un mes a partir de la fecha de modificación de la adjudicación, y el segundo por el resto del importe ajustado al precio definitivo o determinado en la forma prevista en el Pliego de Bases. Según la edificabilidad para usos residenciales y/o comerciales en el Proyecto que obtenga Licencia de Obras, antes de la firma de la escritura de compraventa, que se llevará a cabo en un plazo máximo de un año, q partir de la fecha de la notificación de la adjudicación.

El IVA se abonará con cada uno de los pagos.

El ofertante declara conocer y aceptar en todos sus extremos, las obligaciones de los adjudicatarios, las cuales forman par te de la documentación de su convocatoria pública a que se refiere esta oferta, comprometiéndose a comparecer ante el Notario que designe la Administración en el día y hora que sea fijado,, para la formalización de la compraventa en escritura pública, con posterioridad al pago del segundo plazo.

Lugar y fecha:  
Firmas:”

**Todos los documentos exigidos que deban incluirse en este sobre, se presentan mediante originales o copias que tengan el carácter de auténticas, conforme a la legislación vigente, a excepción de la propuesta económica, que deberá ser original en todo caso.**

**Sobre B: Características de la oferta.** Este sobre contendrá los siguientes documentos:

### **B.1.- Programa de promoción**

Programa con referencia expresa entre otros a los siguientes plazos (expresados en meses)

- Entrega del Proyecto Básico ( o de Ejecución) de las obras..
- Solicitud de Licencia de Obras.  
(computados ambos desde la fecha de notificación de la orden de adjudicación de la parcela.
- Iniciación de la obra.
- Terminación.  
(Computados ambos desde la fecha de concesión de la Licencia de Obras.

### **B.2.- Capacidad y estudio económico-financiero.**

- Se aportarán certificados bancarios o informes de instituciones financiera en los que se acredite expresamente la capacidad económica del ofertante. Además se

aportará copia de la memoria, balances y el resultado de la auditoría del año fiscal, en su caso, que corresponda haber declarado o auditoría prevista para el caso de cooperativas, si existiera.

- Para el caso de Cooperativa o Comunidad de Propietarios representadas por un Grupo Gestor, se aportará justificación de la solvencia económica de la gestora y resumen de las auditorías o balances de las promociones realizadas a Cooperativas que se acreditará con la conformidad de cada Consejo Rector.
- Estudio Económico-Financiero, en el que se analice la viabilidad económica de la promoción, con expresión comentada y detallada de todos los conceptos correspondientes a ingresos y gastos, acompañado al menos de un cuadro general, con representación tiempos y costes de esos conceptos y tareas.
- Expresión del balance final de la promoción y conceptos imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para la individualización física y jurídica de la misma, incluyendo en su caso los honorarios de gestión.

### **B.3.- Experiencia en la promoción de Viviendas.**

- Se aportará relación detallada de las promociones de viviendas concluidas en los últimos 5 años con especificación de su ubicación, número de viviendas, si son libres, a precio tasado o de protección oficial, fecha de inicio de la obra y terminación de la misma. Para la toma en consideración de los datos que figuren en esa relación, deberán aportarse los certificados final de obras, o documento de calificación definitiva en su caso, de cada una de ellas..
- En el caso de Cooperativas que estén representadas por un Grupo Gestor, se valorará la experiencia del mismo, y por ello, además de lo exigido en el párrafo anterior, se aportarán los certificados de las promociones realizadas con la declaración de conformidad del Consejo Rector de la cooperativa gestionada.

### **B.4.- Diseño Arquitectónico.**

- Diseño Arquitectónico, a nivel de estudios previos o anteproyectos, con descripción de las características de la edificación que se pretende, programa, superficies y tipologías de las viviendas, adecuándose a la normativa y técnica vigente.
- La documentación gráfica se limitará estrictamente a la presentación de cuatro (4) hojas tamaño DIN A-3 con el siguiente contenido para cada una de ellas. Excepcionalmente, en el caso de que este formato no permita la representación del detalle constructivo en la escala que se pide, se podrá emplear el formato DIN A-2 exclusivamente en la HOJA nº4.

HOJA nº1: Planos de ordenación general. Escalas 1/500, 1/1000. memoria con expresión de los condicionantes contemplados en el proyecto, aspectos relevantes de la solución adoptada, justificación de su adecuación a la normativa vigente, descripción de las características más destacables de sus aspectos constructivos e instalaciones y datos

numéricos (superficies totales y desglosadas, construidas y útiles, por usos y plantas, edificabilidad, etc.), justificación del Presupuesto de Ejecución de las obras a realizar estimado, aplicación de precios unitarios de referencia a las superficies construidas resultantes del diseño presentado diferenciado al menos las correspondientes a sótano garaje, anejos, locales comerciales, viviendas y urbanización. (Según hoja modelo unida al final de estas bases.

HOJA nº2: Planos de plantas: ; E: 1/100, 1/200.

HOJA nº3: Alzados y secciones. Escala 1/100, 1/200.

HOJA nº4: A nivel de esquema, una sección constructiva del cerramiento tipo, incluyendo los encuentros con aceras y/o terreno, soleras, forjados, cerramientos, aislamientos planteados, relación de puentes térmicos, carpintería, aleros, cubierta, etc..., así como cualquier otro detalle que pueda mostrar la calidad del proyecto en todos sus aspectos. E: 1/120.

**No será considerada** cualquier otra documentación que se presente en este apartado, a excepción de las cuatro () hojas indicadas.

#### **B.5.- Compromisos y mejoras a ofertar por el licitador.**

Posibles compromisos y mejoras que se ofrecen con justificación de los mismos y coste económico que suponen.

#### **B.6.-Precio máximo de venta de las viviendas, locales comerciales y otros usos.**

- Se podrá ofertar un precio máximo de venta por m<sup>2</sup> útil para cada tipo de vivienda y anexos vinculados, inferior al máximo permitido en la legislación vigente.
- Para los usos comerciales u otros permitidos que se propongan, se justificarán el precio previsto de venta y su repercusión dentro del Estudio Económico Financiero.

Una vez adjudicadas definitivamente las parcelas, los participantes en las convocatorias que no hubieran resultado adjudicatarios, deberán proceder a retirar la/s oferta/s presentada/s, por sí o por un representante suyo acudiendo a la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Conserjería de Fomento, salvo las propuestas económicas que quedarán en poder de la Administración.

También quedarán en poder de la Administración las ofertas completas de los adjudicatario respecto de la parcela adjudicada, así como la de aquellos participantes no adjudicatarios que interpongan recurso administrativo de reposición, o recurso contencioso-administrativo contra la Orden de adjudicación.

## **8. - CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.**

La adjudicación de las parcelas se realizará puntando la documentación aportada en el sobre B, con arreglo al siguiente baremo:

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>B.1.-</b> Programa de Promoción,                             | Hasta 5 puntos   |
| <b>B.2.-</b> Capacidad y Estudio Económico Financiero.          | Hasta 5 puntos.  |
| <b>B.3.-</b> Experiencia en promoción de viviendas.             | Hasta 5 puntos.  |
| <b>B.4.-</b> Diseño Arquitectónico.                             | Hasta 15 puntos. |
| <b>B.5.-</b> Compromisos y mejoras a ofertar por el solicitante | Hasta 5 puntos.  |
| <b>B.6.-</b> Precio máximo de venta de viviendas y locales.     | Hasta 5 puntos.  |
|   |                  |
| Máxima puntuación   | 40 puntos.       |

## **9. - COMISIÓN ASESORA.**

Con el fin de valorar las ofertas presentadas y proponer la adjudicación de la convocatoria, se constituirá una Comisión Asesora, integrada por los siguientes miembros:

Presidente: El Director General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio

Vicepresidente: El delegado de la Junta de Castilla y León en Segovia.

Vocales:

- Dos representantes designados por la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio, de entre funcionarios adscritos a la Consejería de Fomento.
- Un representante de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento.
- Un representante de la Intervención Delegada de la Consejería de Fomento.

Secretario:

- Un técnico secretario del Grupo A, designado por la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio.

La Comisión Asesora, examinará y calificará la validez final y el contenido de los documentos incluidos en el sobre A, de las ofertas presentadas en tiempo y forma, resolviendo su admisión o no.

Si la Comisión Asesora observara la falta por incorrección de los documentos incluidos en el sobre A, se otorgará un plazo de 10 días para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su solicitud, resolviéndose su inadmisión en el acuerdo a que SE

refiere el último párrafo de este apartado. En este último supuesto, y a petición de los interesados cuyas ofertas hubieran sido admitidas, se procederá a la devolución de la garantía provisional constituida.

No obstante, quedará excluido de la regla expresada en el párrafo anterior, el documento acreditativo de la constitución de la garantía provisional, cuya omisión o insuficiencia, se considerará en todo caso como motivo de exclusión de la oferta presentada, atendiendo al carácter esencial de la garantía provisional en cuanto que responde de la consumación de dicha oferta..

Será publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León el resultado de la calificación de los documentos del sobre A, con expresión de las proposiciones rechazadas y causa de su inadmisión y de las proposiciones admitidas, como mero acto de trámite no susceptible de impugnación autónoma, sin perjuicio de los recursos que proceda interponer, en su caso, como el acuerdo que resuelva definitivamente el procedimiento y que será publicado así mismo en el Boletín Oficial de Castilla y León.

## **10. - RESOLUCIÓN DE LA CONVOCATORIA.**

La adjudicación de las parcelas será resuelta por orden del Consejero de Fomento, en base a la documentación aportada en el sobre B, conforme a los criterios de valoración y baremo establecidos en la Base 8.

Cada licitante sólo podrá ser adjudicatario de una parcela, atendándose al orden de preferencia expresado en la solicitud.

La Comisión Asesora calificará la documentación presentada en el sobre B, pudiendo encomendar a los técnicos que determine, sean o no integrantes de la Comisión, la elaboración de informes específicos.

La Comisión elevará al Excmo. Sr. Consejero la propuesta con mayor puntuación en cada parcela o propondrá declarar desierta la convocatoria en relación con cada una de las parcelas objeto de venta.

En caso de empate en la puntuación total, se resolverá la adjudicación mediante sorteo con presencia de los solicitantes afectados, citados al efecto con 48 horas de antelación.

## **11. - OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS.**

Los adjudicatarios de las parcelas de la presente convocatoria, vendrán obligados a:

### **I.- DESTINO Y REQUISITOS DE LOS FUTUROS COMPRADORES DE LAS VIVIENDAS.**

Destinar la parcela conforme a lo establecido en el Anexo I, a la construcción de Viviendas Protegidas y/o comerciales, según el desglose que figura en la propuesta,

haciendo constar dicho extremo en la escritura de compraventa, y en la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. La construcción deberá ajustarse al diseño arquitectónico y a las especificaciones técnicas y constructivas ofertadas. Cualquier modificación de las mismas, requerirá la autorización previa de la Consejería de Fomento.

Así mismo, se respetarían los usos establecidos en la propuesta que sirven de base para la determinación del precio definitivo. Todo ajuste de usos distinto al propuesto, deberá ser autorizado por la Consejería de Fomento conllevando, si fuera preciso, un nuevo ajuste de precio definitivo (en más o menos) antes de la firma de la escritura de compraventa.

En el supuesto de que, una vez satisfecha la totalidad del precio y firmada la escritura de compraventa, el adjudicatario no respetase el desglose de usos incrementando con ello el valor de la parcela, la Administración podrá revisar el precio y exigir el pago de la diferencia. En el caso contrario, no se tendrá derecho a tal revisión por parte del adjudicatario.

La Entidad promotora sólo podrá adjudicar las viviendas a las personas que cumplan los requisitos previstos en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre viviendas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan 1998-2001. tanto en la escritura de venta de suelo al adjudicatario, como en la que se otorguen para la venta de viviendas a particulares, deberá constar una cláusula en la que se reconozca el cumplimiento de los compradores de los requisitos previstos en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, aunque no se llegara a solicitar financiación cualificada por ellos.

## II.- URBANIZACIÓN INTERIOR – ACOMETIDAS Y REPARACIONES

El adjudicatario deberá realizar, a su costa, la urbanización interior de las parcelas y sufragar las acometidas y redes de servicio, e incluso el desvío de redes existentes, y reparaciones en frente de parcelas, respetando los materiales y diseño establecidos en el Proyecto de Urbanización o instrucciones u ordenanzas municipales.

El cumplimiento de las obligaciones de edificación y urbanización interior de las parcelas, se realizará respetando la normativa municipal y urbanística vigente. Así como las condiciones específicamente impuestas en, la Licencia de Obras, y sin producir perturbaciones sin destrozos en propiedad ajena cuya reparación se llevará a cabo por el propio causante.

A los efectos de facilitar las tareas de información y control, se deberá permitir el acceso a la obra a la personal que con tal fin comisione la Junta de Castilla y León.

## III.- PROYECTO DE EDIFICACIÓN DE OBRA - -COMIENZO Y TERMINACIÓN.

El proyecto de Edificación y su posterior ejecución, deberá respetar los máximos edificables, las condiciones urbanísticas y edificatorias v vigentes para la parcela y las Ordenanzas Municipales y las especificaciones en la oferta en base a la cual se produjo la adjudicación.

El adjudicatario deberá justificar el cumplimiento de los plazos de solicitud de licencia, inicio, final de las obras y adjudicación de las viviendas, incluidos en su oferta o, en su defecto, los establecidos por estas Bases, que son: haber solicitado la oportuna licencia de obras acompañadas de los proyectos de edificación y urbanización completos y suficientes para tal fin, en el plazo de seis meses contados desde la notificación de la adjudicación; iniciar las obras antes de los tres meses siguientes a la concesión de la licencia. La terminación de las viviendas, deberá tener lugar, en todos los casos, antes de los treinta meses de su iniciación como máximo, debiéndose presentar al término de dicho plazo en la Consejería de Fomento, copia diligenciada de Calificación Definitiva expedida por el Servicio Territorial de Fomento de Segovia. También es necesario que se presenten copias cotejadas de las escrituras que se firmen con todos los compradores de las viviendas.

Las obras no podrán iniciarse antes de la escritura de compraventa y pago de la totalidad del precio. No obstante lo anterior, el Consejero de Fomento, podrá autorizar su comienzo, a petición del adjudicatario, previa presentación de la correspondiente garantía constituida mediante Aval Bancario o Seguro de Caucción por el importe de la totalidad de la cantidad pendiente de pago, incluido el IVA. El Aval o Seguro de Caucción se cancelará a la firma de la escritura de compraventa.

#### IV- GRAVÁMENES.

Hasta tanto no estén concluidas las construcciones e instalaciones a realizar en las parcelas vendidas conforme a los proyectos de obra aprobados por el Ayuntamiento, no podrá el promotor adquiriente enajenarla ni gravarla por actos intervivos, total o parcialmente, sin la autorización expresa de la Consejería de Fomento, que podrá autorizar dicha transmisión, si la entidad adquiriente se subroga en la plenitud de derechos y obligaciones del adjudicatario, y cumple, a juicio de la Consejería de Fomento, las condiciones iniciales de adjudicación.

La Entidad promotora se compromete y obliga a no gravar la parcela ya adquirida, salvo para obtener financiación con destino exclusivo a la promoción. Si infringiera esta prohibición, incurrirá en causa de resolución de pleno derecho de compra de suelo. Dicho extremo deberá hacerse constar en la escritura de formalización del crédito hipotecario, de la que se remitirá copia a la Consejería de Fomento, dentro de los 10 días siguientes a ser firmada.

Los costes financieros de anticipos, o financiación preliminar o puente, si, en su caso, se contrajeran por la Entidad Promotora, corresponden a la economía interna de ésta y a su propia responsabilidad obligacional, y en ningún caso podrán aducirse para impugnar la validez del precio alzado de suelo, ni para modificar el precio ofertado o, en su defecto, el máximo legalmente autorizado para las viviendas.

#### V.- PRECIOS MÁXIMOS.

Los precios máximos de venta relativos a viviendas, garajes y otros anexos inseparables, serán los que respectivamente queden fijados en la Calificación Definitiva de la Vivienda Protegida, debiendo corresponderse con el ofertado en el apartado B.6 del sobre B.

## VI.- DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

El adjudicatario de cada parcela deberá de pactar expresamente los derechos de tanteo y de retracto sobre todas las viviendas que deberán ser escritos en el Registro de la Propiedad a favor de la Junta de Castilla y León o Ente Público a quien aquella ceda esos derechos. Tales derechos figurarán expresamente en las escrituras de compraventa de las parcelas y en las de división horizontal de las viviendas y en posteriores escrituras. Un ejemplar cotejado de las escrituras de compraventa de las parcelas y de cada una de las viviendas, será presentado en la Consejería de Fomento, con el fin de verificar si se han incluido tales extremos.

Los derechos de Tanteo y Retracto, se regularán de la siguiente forma:

- a) El derecho de Tanteo tendrá una vigencia de **diez años**. Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de **sesenta días naturales**, a contar desde el día siguiente a aquel en el que se notifica en forma fehaciente por el vendedor al titular, del derecho de tanteo al que se refiere el párrafo anterior, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.
- b) El derecho de Retracto tendrá igualmente validez de **diez años**, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiese echo la notificación de tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiera en ella cualquiera de los requisitos exigidos, o resultase inferior al precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En todo caso, el retrayente se subrogará en las acciones judiciales o administrativas que puedan corresponder al comprador por el reintegro de las cantidades periódicas en exceso sobre los precios máximos de venta fijados en la legislación vigente.

Lo dispuesto se entiende sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto legales establecidos en la normativa urbanística..

## VII.- TRIBUTOS Y GASTOS.

Serán a cargo de la entidad adjudicataria todos los tributos y licencias correspondientes, sean del Estado, sea de la Comunidad de Castilla y León o de las Entidades Locales, inclusive los del incremento del valor de los terrenos si hubiera lugar a él, como todos los gastos de lectura e inscripción, debiendo de pagar con carácter general todos los gastos que surjan como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones señaladas.

El adjudicatario deberá presentar copia del resguardo acreditativo del cambio de titularidad de la parcela ante la Gerencia del catastro.

## VIII.- OBTENCIÓN DE LICENCIAS.

La licencia de obras o instalaciones, las de apertura, urbanización en su caso, y cualquiera otras que sean necesarias, deberá obtenerlas por su cuenta y medios el adjudicatario, sin que sobre este punto asuma ninguna responsabilidad la Consejería de Fomento, ni garantice su concesión por el echo de la adjudicación.

## IX.- INFORMACIÓN.

En cuanto a la información a suministrar en la compraventa de viviendas resultará de aplicación el Real Decreto 515/19989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a información a suministrar en la compraventa o arrendamientos de viviendas y las disposiciones de aplicación dictadas por el Ministerio de Fomento.

La Consejería de Fomento podrá, en cualquier momento, requerir a los adjudicatarios la presentación en un plazo de 15 días, de cualquier información relativa al cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente Pliego, pudiendo instar ante los órganos competentes la adopción de medidas tendentes a exigir dicho cumplimiento.

La información requerida podrá consistir, entre otros extremos, en la presentación de las listas de adjudicatarios de las viviendas, o acreditaciones relativas al cumplimiento de los requisitos exigidos por tales adjudicatarios o aportación de cualquier otra información.

Sin perjuicio de los medios de denuncia y reclamación establecidos en la normativa vigente, los interesados en la adquisición de las viviendas, así como los beneficiarios de las mismas, podrán exigir reclamaciones ante la Conserjería de Fomento, al efecto de que ésta pueda utilizar los medios de información y control que le son reconocidos.

Tras la concesión de la licencia de obras, el adjudicatario deberá comunicar a la Consejería de Fomento, los siguientes extremos:

- a) En el caso de que haya sido preciso realizar modificaciones en el Proyecto Básico inicial, del cual fue presentado un ejemplar en la Conserjería de fomento, por imposiciones del Ayuntamiento para la concesión de Licencia, deberán de ponerse en conocimiento de la misma Conserjería.
- b) Deligación de la Dirección Facultativa de las obras, mediante copia de los documentos de carácter contractual suscritos. Cualquier variación que se produzca en relación con la Dirección Facultativas, deberá ser comunicada.
- c) Inicio de las obras, mediante copia del Acta de Replanteo e inicio de las mismas y un plano de indicación de la situación de la parcela y copias de encuentro de la edificación con el terreno.
- d) Si las obras van a ser ejecutadas por el adjudicatario, deberá acreditarse la habilitación necesaria para el ejercicio de esa actividad. Si se encargan a una

empresa constructora, deberá de comunicarse ese extremo en la Consejería de Fomento.

La consejería de Fomento, podrá requerir al Director de la Obra la presentación de documentación relativa a la marcha de la misma.

#### X.- SEGURO.

El promotor deberá suscribir un seguro para cada uno de los adquirientes de las viviendas, en garantía de las cantidades entregadas a cuenta de los compradores de las viviendas, hasta la entrega de las llaves, debiendo figurar este extremo en los contratos.

#### XI.- PUBLICIDAD.

El adjudicatario vendrá obligado en toda la publicidad que realice, tanto escrita, gráfica, visual o sonora, a insertar el siguiente texto:

“Parcela....., adjudicada por la Junta de Castilla y León , por Orden de.....de la Consejería de Fomento (B.O.C. y L.....) de..... para la construcción de....(nº de viviendas)..... DE....(Viviendas Protegidas(“

La comunidad de Castilla y León queda obligada a la transmisión de las parcelas objeto del presente Pliego, con las condiciones determinadas en el mismo, y a que dicha transmisión se haga libre de cargas y gravámenes, salvo las urbanísticas derivadas del planeamiento vigente.

#### **10.- GARANTÍAS, RESOLUCIÓN Y SANCIONES.**

El contrato quedará resuelto de pleno derecho y con trascendencia real a instancia de la Consejería de Fomento en caso de incumplimiento de cualesquiera de las condiciones, oferta del adjudicatario u obligaciones previstas en el presente Pliego. Estas son:

- Cuando el promotor no solicitara la licencia de obras –con un proyecto adecuado para obtenerla- en el plazo establecido
- Cuando el promotor no iniciara, suspendiera o no concluyera las obras de edificación, en los plazos establecidos en la licencia de obras concedida, o en el planeamiento vigente.
- Cuando las obras de edificación o urbanización, infringiendo la normativa urbanística vigente, no se acomoden a la licencia de obras concedida por este Ayuntamiento y no sean susceptibles de negociación.

Resuelto el contrato por incumplimiento, la Junta de Castilla y León podrá optar a ofrecer la parcela a la entidad que, como resultado del baremo del concurso, tuviera la siguiente mayor puntuación, o si ésta no estuviera interesada o superara el límite de parcelas adjudicables, al siguiente o siguientes sucesivamente. Si se produjese renuncia a la adjudicación antes de la formalización de la escritura de compraventa, la Comunidad de Castilla y León procederá a la incautación de la garantía prestada.

Se reconoce a favor de la Comunidad de Castilla y León, el derecho a la retroventa del suelo, en caso de incumplimiento, esta retroventa por resolución contractual alcanzará al suelo vendido y, en su caso, a las obras de urbanización y edificaciones que se hubieran construido.

Resuelto el contrato y sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan, la parte compradora tendrá derecho a la devolución de las dos terceras partes del precio de la venta, deducidos de dicho importe el de las cargas y gravámenes que con autorización de la Consejería de Fomento se hayan podido constituir.

Si la obra hubiese sido iniciada con arreglo al proyecto autorizado, pero no se terminase en el plazo concedido al efecto, resuelto el contrato la parte compradora tendrá derecho a una suma que no podrá exceder las dos terceras partes del total importe de la parcela más la construcción realizada. El cómputo se hará con el resultado que arrojen las mediciones practicadas mediante inspección de los Servicios Técnicos de la Consejería de Fomento cuyo resultado se recogerá en el acta correspondiente y servirá de base para la valoración, que se practicará teniendo en cuenta los precios que figuren en el proyecto que se obtuvo la licencia municipal de obras, o los de adjudicación de la obra a la empresa constructora que viniera realizando las mismas.

Para el caso de que las cargas y gravámenes constituidos con la autorización que se establece, sobrepase las dos terceras partes del precio de la venta que tiene derecho a percibir la parte compradora, el exceso se reintegrará a la Consejería de Fomento, con cargo al importe al que se valoren las obras o edificaciones a las que antes se hizo referencia.

Si se detectara que las obras realizadas por el adjudicatario en la parcela, no se ajustan al proyecto aprobado, la Consejería de Fomento, dentro del marco competencial establecido en la legislación vigente, podrá otorgarle un plazo con el fin de que efectúe las obras necesarias para acomodar las realizadas a las previstas en tal proyecto. Caso de incumplir esta Orden, se podrá acordar el derribo de la edificación total o parcialmente a costa del adjudicatario, revertiendo la parcela según proceda. La cantidad que por reversión de la parcela resulte a favor del adjudicatario, podrá ser retenida como garantía de ejecución de lo ordenado o, en su caso, aplicada a sufragar el importe de la demolición de lo construido, si ésta debiere llevarse a cabo por ejecución subsidiaria de acuerdo con lo que establecen los artículos 96 y 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En todo caso, el dominio de las parcelas vendidas, con accesiones, revertirá automáticamente y con carácter retroactivo, al Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León, la cual podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la vigente Ley Hipotecaria, con sólo acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios de prueba admitidos por el Derecho y el pago o consignación a favor del comprador de las citadas dos terceras partes, con las deducciones que procedan.

## **11.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.**

Una vez realizado el pago del precio, para la formalización de la compraventa en escritura pública, que deberá tener lugar en el plazo de dos meses a partir de la notificación de la adjudicación, comparecerá el adjudicatario ante notario que designe el Ayuntamiento de Bernuy de Porreros, en el día y hora que sean designados por éste.

## **12.- RÉGIMEN JURÍDICO.**

La presente convocatoria se regirá por lo establecido en el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, en la Orden de 26 de mayo de 1969, sobre normas para la enajenación de parcelas del Instituto Nacional de la Vivienda y cesión de viales, parques, jardines y redes de servicio público, por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, en lo que resulten de aplicación y supletoriamente por la Ley 6/1987, de 7 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León, el Decreto 250/1998, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la antedicha Ley y la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contrataciones de las Administraciones Públicas, el Real Decreto 30/1996, de 1 de marzo, de desarrollo parcial de la misma Ley del Reglamento General de Contratación del estado aprobado por Decreto 3410/1975, de 25 de noviembre (en lo que se oponga a lo dispuesto en la normativa vigente de contratación).

En cuanto al régimen jurídico de las viviendas a construir sobre las parcelas, se regirán, además de por la normativa general para Viviendas de Protección Oficial, por el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001 y por la normativa de desarrollo de la Comunidad de Castilla y León, el Decreto 253/1998, de 26 de noviembre.

La Consejería de fomento, se reserva la facultad de resolver las dudas de las presentes Bases. Contra las resoluciones que dicte en aplicación de la citada facultad, cabrán los recursos administrativos y contencioso-administrativo correspondientes.