



Castilla-La Mancha

**PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ENAJENACION POR EL
PROCEDIMIENTO DE CONCURSO DE LAS PARCELAS DE USO
RESIDENCIAL, PROPIEDAD DE LA JUNTA DE COMUNIDADES
DE CASTILLA-LA MANCHA EN LOS MUNICIPIOS DE HERENCIA
Y MANZANARES (CIUDAD REAL), CONSUEGRA Y EL TOBOSO
(TOLEDO); EXPTE. DE PATRIMONIO: EN-SR-1/2018**

5 DE JULIO DE 2018
JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA
Consejería de Fomento



TABLA DE CONTENIDO

1	OBJETO DE ENAJENACION POR CONCURSO, RÉGIMEN JURÍDICO Y ACCESO A LA INFORMACIÓN DE ESTA LICITACIÓN.	3
2	TASACIÓN DE LOS BIENES Y TIPO MÍNIMO DE LICITACIÓN.....	5
3	GARANTIA O FIANZA.....	5
4	PROCEDIMIENTO, PUBLICIDAD DE LA LICITACIÓN, SUSPENSIÓN, DESISTIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO, Y VISITA DE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA CONCURSO.....	7
5	CAPACIDAD DE LOS LICITADORES.....	9
6	PRESENTACION DE PROPOSICIONES, FORMA DE PRESENTACIÓN POR LOS LICITADORES (DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS LICITADORES) PLAZO.	9
7	COMPOSICIÓN DE LA MESA Y CALIFICACION DE LA DOCUMENTACION.....	17
8	ACTO PÚBLICO DE APERTURA DE OFERTAS PRESENTADAS.....	18
9	ADJUDICACIÓN, NOTIFICACIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA VENTA.....	19
10	PAGO DEL PRECIO DE LA VENTA Y OTROS GASTOS.....	20
11	OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO Y CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.....	21
12	ELEVACIÓN A PÚBLICO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	26
13	JURISDICCIÓN COMPETENTE.....	27
	ANEXO I: RELACIÓN DE BIENES INMUEBLES OBJETO DE CONCURSO. EXPTE. PATRIMONIO:	29
	ANEXO II; MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN PROHIBICIONES O INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR.....	29
	ANEXO III; AUTORIZACIÓN DEL INTERESADO PARA QUE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA PUEDA RECABAR DATOS A LA AGENCIA TRIBUTARIA, A LA TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL Y A LA PROPIA JCCM DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES SOCIALES Y TRIBUTARIAS.....	31
	ANEXO IV: MODELO DE OFERTA DE COMPRA.....	32
	ANEXO V; CRITERIOS OBJETIVOS Y BAREMO DE PuntuACIÓN QUE HAN DE REGIR PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO Y CRITERIOS DE DESEMPATE.....	33



PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ENAJENACION POR EL PROCEDIMIENTO DE CONCURSO DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL, PROPIEDAD DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA EN LOS MUNICIPIOS DE HERENCIA Y MANZANARES (CIUDAD REAL), CONSUEGRA Y EL TOBOSO (TOLEDO); EXPTE. DE PATRIMONIO: EN-SR-1/2018

CLÁUSULAS

1 OBJETO DE ENAJENACION POR CONCURSO, RÉGIMEN JURÍDICO Y ACCESO A LA INFORMACIÓN DE ESTA LICITACIÓN.

1.1 Descripción de los Inmuebles objeto de enajenación por concurso.

1.1.1 Los bienes patrimoniales objeto de enajenación, propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha son los que se indican en el ANEXO I a este Pliego, para que se destinen preceptiva y exclusivamente a la construcción de viviendas con protección pública, al amparo de lo dispuesto en Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, Decreto 173/2009 de 10/11/2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012; así como en el artículo 79.1.a) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

1.1.2 Las condiciones de uso y superficie de la parcela son las que se señalan para cada parcela en el citado Anexo I, estando los adjudicatarios en todo caso a lo dispuesto en el respectivo planeamiento y en las Ordenanzas municipales vigentes.



- 1.1.3 Condiciones Urbanísticas: Las que se derivan del planeamiento urbanístico, a verificar por los interesados en el correspondiente Ayuntamiento y que se presumen conocidas por los licitadores.
- 1.1.4 Cargas o gravámenes: Las cargas y gravámenes que se relacionan en este pliego se entienden conocidas por los licitadores, y la presentación de oferta supone la conformidad incondicional de las mismas, circunstancias que deberán ser aceptadas expresamente por el adjudicatario en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. No se admitirán reclamaciones sobre el estado de los inmuebles o errores en su descripción, realizándose la enajenación de los mismos como cuerpo cierto. Así mismo el comprador renuncia al saneamiento por evicción y defectos ocultos conforme al Código Civil.
- 1.1.5 El órgano de contratación, sin perjuicio de las autorizaciones pertinentes por razón de cuantía, es la persona titular de la Consejería de Fomento

1.2 Régimen jurídico.

La preparación y adjudicación de la presente contratación se regirá por la legislación de aplicación general y básica prevista en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento de Desarrollo, aprobado por Real Decreto 1.373/2009, de 28 de agosto, por la Ley 6/1985, de 13 de noviembre, de Patrimonio de Castilla-La Mancha y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 104/1986, de 23 de septiembre y por el Decreto 22/1986, de 1 de abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial respecto del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de Urbanismo y Vivienda. En defecto de las normas anteriores, regirá con carácter supletorio la normativa de derecho público, y subsidiariamente, las normas de derecho privado.

Los efectos y extinción del contrato se regirán por la normativa que resulte directamente aplicable de la legislación de aplicación general y básica prevista en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento de Desarrollo, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por la Ley 6/1985, de 13 de noviembre, de Patrimonio de Castilla-La Mancha y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 104/1986, de 23 de septiembre, por el Decreto 22/86, de 1 de abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial respecto del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de Urbanismo y Vivienda, y por las normas de derecho privado.



Así mismo, se aplicarán los principios contenidos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse, de conformidad con lo dispuesto en el art. 4 de dicha Ley, y sin perjuicio de aquellos preceptos en los que se produce una remisión expresa en el presente pliego.

1.3 Acceso a la información.

Los interesados en esta licitación pueden obtener toda la información necesaria dirigiéndose al Servicio de Patrimonio de Vivienda de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento, en la C/ Cristo de la Vega, s/n, 45071, de Toledo, Tfnos: 925.26.70.16, 925.26.70.21 y a través de correo electrónico dgvufomento@jccm.es y página web www.castillalamancha.es.

2 TASACIÓN DE LOS BIENES Y TIPO MÍNIMO DE LICITACIÓN.

El tipo mínimo de licitación, que coincide con el de tasación del bien, es el establecido para cada uno de los inmuebles en el ANEXO I a este Pliego.

El tipo de licitación NO incluye los impuestos o tributos que deriven de la enajenación, ni los gastos que comporte la venta.

3 GARANTIA O FIANZA

3.1 Constitución.-

Para tomar parte en este concurso es requisito imprescindible acreditar la constitución a disposición del órgano de contratación de una garantía o fianza del 5% del tipo de licitación o venta, excluido el IVA, en los términos que se establecen en este pliego y que responderá del mantenimiento de la oferta.



3.2 Forma.-

La fianza podrá constituirse por cualquiera de las siguientes formas:

- a) En efectivo o en valores de Deuda Pública.
- b) Mediante aval prestado por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España.
- c) Mediante contrato de seguro de caución con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo.

En el supuesto de la letra a), el efectivo o los certificados de inmovilización de los valores anotados se depositarán en cualquiera de las Oficinas de la Caja General de Depósitos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha encuadradas en las respectivas Direcciones Provinciales de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. El resguardo acreditativo del depósito efectuado se incorporará en la documentación administrativa (SOBRE A).

Las garantías constituidas en las formas previstas en las letras b) y c) se pondrán directamente a disposición de la Mesa de Contratación, incorporando los resguardos correspondientes en la documentación administrativa (SOBRE A).

3.3 Garantía de Terceros.-

Las garantías prestadas por las personas o entidades distintas del licitador se sujetarán a las reglas previstas en el art. 108 y 112 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y los arts. 55 y siguientes del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

3.4 Responsabilidad.-

La fianza responderá de la declaración de voluntad de contratar expresada por el licitador con la presentación de la oferta.

Sin perjuicio de lo dispuesto para el caso de desistimiento del procedimiento previsto en la cláusula 4.4, una vez expirado el plazo de licitación la garantía depositada no podrá ser retirada salvo en el caso de suspensión por litigio sobre los bienes objeto de venta establecido en la cláusula 4.3.



Antes de que expire el plazo de licitación el licitador podrá cancelar o retirar la garantía en el caso de que se retire la oferta presentada. En este caso, se expedirá certificación acreditativa de la retirada de la oferta y de la procedencia de la cancelación de la garantía.

3.5 Devolución.-

La garantía depositada se devolverá al licitador no adjudicatario reteniéndose al adjudicatario hasta el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, acto en el que le será devuelta o, en su caso, aplicada al importe del precio si esta hubiera sido depositada en efectivo.

4 PROCEDIMIENTO, PUBLICIDAD DE LA LICITACIÓN, SUSPENSIÓN, DESISTIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO, Y VISITA DE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA CONCURSO.

4.1 Procedimiento.

La enajenación de los bienes recogidos en el presente pliego se realizará por procedimiento abierto mediante concurso. La adjudicación recaerá en la proposición que en su conjunto resulte más ventajosa, atendiendo a los criterios fijados en el presente pliego.

4.2 Régimen de publicidad.

4.2.1 La convocatoria del procedimiento se anunciará en los siguientes tabloneros de anuncios y boletines oficiales.

- Tabloneros de anuncios:
 - En el tablón de anuncios de las respectivas Direcciones Provinciales de la Consejería de Fomento, en función de donde radique el bien.
 - En el tablón de anuncios del municipio donde se localice el bien de que se trate.
- Boletines oficiales:
 - En el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.
 - En el Boletín Oficial de la Provincia donde radica el bien.



4.2.2 Adicionalmente la venta podrá anunciarse en la página Web de la Consejería de Fomento (www.castillalamancha.es) y en prensa, si así se estimara adecuado para su mejor difusión.

La publicación de la convocatoria recogerá:

- a) El lugar, día y hora de celebración del acto público de apertura de ofertas.
- b) La descripción del bien que van a ser objeto de venta, con indicación de sus datos catastrales y registrales, y con expresión, en su caso, de las cargas y gravámenes que pudieran afectarles.
- c) El lugar de consulta o modo de acceso al pliego de condiciones, así como el modo de visitar y reconocer los inmuebles.
- d) Modalidad de procedimiento seleccionado, con indicación del plazo durante el cual los interesados podrán presentar la documentación y el registro ante el que podrá presentarse.

4.3 Suspensión del procedimiento de venta.

Si después de iniciado el procedimiento de adjudicación se suscitara litigio sobre los bienes objeto de venta, aquel quedará provisionalmente suspendido. Asimismo, cabrá suspenderse el procedimiento de venta por Resolución de la Consejera de Fomento, a propuesta de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, fundada en documentos fehacientes o hechos acreditados de los que resulte probada la improcedencia de la venta.

4.4 Desistimiento.

La Consejería de Fomento, a propuesta de la Dirección General del Vivienda y Urbanismo, previo informe del Servicio Jurídico de la Consejería de Fomento, podrá acordar la improcedencia de la enajenación, si la considerase perjudicial para el interés público la adjudicación en las condiciones propuestas o si, por razones sobrevenidas, considerase necesario el bien para el cumplimiento de fines públicos, sin que la Instrucción del expediente, la celebración del concurso o la valoración de la proposiciones presentadas generen derecho alguno para quienes optaron a su compra.

4.5 Visita.

Los interesados en esta licitación podrán visitar y reconocer los inmuebles, previa petición de cita, en los términos previstos en el anuncio de licitación.



5 CAPACIDAD DE LOS LICITADORES.

Podrán tomar parte en el procedimiento de enajenación y ser adquirentes todas aquellas personas físicas y jurídicas que tengan capacidad de contratar de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil, en particular para el contrato de compraventa.

No podrán tomar parte en este procedimiento las personas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso de acreedores, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, así como las que incurriesen en los supuestos previstos en la normativa sobre incompatibilidades y en alguna de las prohibiciones para contratar establecidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

6 PRESENTACION DE PROPOSICIONES, FORMA DE PRESENTACIÓN POR LOS LICITADORES (DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS LICITADORES) Y PLAZO.

6.1 Para poder participar en el procedimiento de enajenación de suelo será requisito necesario presentar oferta en sobre cerrado, en la forma y modo previstos en este Pliego.

El licitador no podrá presentar más de una proposición por inmueble, y no se admitirán las ofertas presentadas en calidad de cesión a terceros. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión o agrupación con otras personas, si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una unión o agrupación. La contravención de este principio dará lugar automáticamente a la desestimación de todas las por él presentadas.

La presentación de proposiciones presume por parte del licitador la aceptación incondicionada de la totalidad de las cláusulas y condiciones de este Pliego, sin salvedad o reserva alguna.

Las proposiciones se formularán en lengua castellana.

6.2 Documentación

Cada licitador presentará **dos SOBRES cerrados y firmados** por él mismo o persona que lo represente, y contendrán: el primero (A) la documentación administrativa; el segundo (B) la correspondiente a la Oferta económica de compra y demás criterios del concurso.



En el anverso de cada uno de los sobres se indicará:

- Identificación del sobre (Ejemplo: Sobre B: Oferta de compra y demás criterios del concurso).
- Nombre del licitador, razón social y denominación de la Entidad concursante, con su NIF/CIF.
- Teléfono, fax de contacto y e-mail.
- Bien o bienes a los que se oferta.
- Nombre y apellidos del firmante de la proposición y carácter con que lo hace.
- Firma.

En el caso de que se presente oferta a más de un inmueble de los relacionados en el ANEXO I, será suficiente que se presente un único sobre A con toda la documentación administrativa, aunque incorporando todas las garantías que procedan en virtud de los bienes inmuebles que sean objeto de oferta.

6.3 Documentación a incorporar en el SOBRE A: Documentación administrativa:

6.3.1 Capacidad de obrar:

- Las personas jurídicas: acreditarán la capacidad de obrar mediante la escritura de constitución (y de modificación, en su caso) inscrita en el Registro Mercantil cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, 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.

También se aportará el CIF y la escritura de apoderamiento del firmante, debidamente inscrita en el registro mercantil. Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el art. 94.1.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

- Las personas físicas: acompañarán el Documento Nacional de Identidad o pasaporte. En el caso de comparecer en nombre del ofertante, se aportará **poder bastante** al efecto.



- 6.3.2 **Declaración responsable** de cumplimiento de todas las condiciones para participar en el concurso y de no estar incurso el licitador en las **prohibiciones** para contratar recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las **obligaciones tributarias** y con la **Seguridad Social** impuestas por las disposiciones vigentes.

Esta declaración podrá hacerse en el modelo que se adjunta como **ANEXO II**.

No obstante, los licitadores habrán de tener en cuenta que, en el caso de que sean adjudicatarios se les exigirá la documentación acreditativa de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social, concediéndose al efecto un plazo de 15 días hábiles, a contar a partir de la notificación de la resolución de la adjudicación; si bien esta acreditación puede hacerse en el momento de la presentación de la oferta incluyéndose la documentación requerida dentro de la documentación administrativa (sobre A), siempre y cuando se encuentren vigentes en el momento de la adjudicación. Esta acreditación se podrá hacer del modo siguiente:

1. Certificación positiva de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria justificativa de estar al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias. Esta Certificación puede ser sustituida por una autorización al órgano de contratación para que la recabe directamente, en modelo que se adjunta como ANEXO III.
2. Certificación positiva de la Tesorería General de la Seguridad Social. Esta Certificación puede ser sustituida por una autorización al órgano de contratación para que la recabe directamente, en modelo que se adjunta como **ANEXO III**.



- 6.3.3 **Certificación positiva** del órgano competente de la Administración Tributaria de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, justificativa de estar al corriente de sus obligaciones tributarias. Esta Certificación puede ser sustituida, en el caso de resultar adjudicatario, por una autorización al órgano de contratación para que la recabe directamente, en el modelo 046 del portal tributario de la página Web de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas www.jccm.es/tributos, previo pago de la tasa prevista en la Ley 9/2012, de 29 de noviembre, de Tasas y Precios Públicos de Castilla-La Mancha y otras medidas tributarias.
- 6.3.4 **Certificación del licitador u órgano de dirección o representante autorizado** por la empresa, en la que se especifique que en los órganos de administración y gobierno de la misma, no figura persona alguna a las que se refiere la Ley regional 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha. Esta declaración podrá hacerse en el modelo que se adjunta como ANEXO II.
- 6.3.5 **Resguardo acreditativo de la garantía o fianza**, en los términos previstos en la cláusula III de este pliego.
- Se deberá presentar tantas fianzas como bienes sean objeto de oferta.
- 6.3.6 **D.N.I. o pasaporte** del firmante de la oferta.
- Las personas y empresas extranjeras aportarán una **declaración expresa de someterse a la jurisdicción** de los Juzgados y Tribunales españoles, 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.
- 6.3.7 Una relación de todos los documentos incluidos en este sobre.

El licitador adjudicatario deberá presentar los anteriores documentos en original o mediante copias compulsadas o que tengan carácter de auténticas conforme a la legislación vigente.

6.4 Documentación a incorporar al SOBRE nº B: Oferta económica de compra y demás criterios del concurso.

La documentación integrante del sobre "B" que incluirá DOS SOBRES, cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, en cada uno los cuales se hará constar su respectivo contenido, el nombre del licitador, la clave y denominación del expediente y la parcela a la que se opte.



Los licitadores que opten a más de una parcela de las ofertadas en la licitación deberán presentar necesariamente para cada una de ellas un sobre B1, B2 y B3 debidamente identificados.

6.4.1 SOBRE "B1" (Cerrado): "PRODUCTO INMOBILIARIO Y CONDICIONES TÉCNICAS"

1) Producto inmobiliario

Este sobre deberá contener el anteproyecto de la promoción de viviendas a desarrollar. Definirá de modo preciso las características generales del proyecto mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. A tal efecto el anteproyecto deberá comprender, al menos:

- a) Una **memoria expositiva**, descriptiva y justificativa de las características generales de la obra proyectada, en la que se incluya una memoria técnica con la descripción de los materiales, calidades y sistemas constructivos empleados e instalaciones previstas.

Se deberá hacer un especial análisis de los siguientes aspectos del producto inmobiliario ofertado:

- Aspectos formales y funcionales de la obra.
- Resumen de las superficies construidas de la obra y desarrollo del programa.
- Resumen de los sistemas constructivos, materiales e instalaciones previstas, así como sus características de durabilidad y mantenimiento.
- Integración de la promoción en el entorno.
- Tratamiento de los espacios comunes de la parcela.
- Eficiencia energética de la edificación y sostenibilidad del proceso constructivo.
- Accesibilidad.
- Plan de ejecución de la obra.
- Control de calidad de proyecto y obra

La Memoria Técnica de Calidades debe contener y describir al menos con suficiente claridad los materiales empleados en el proyecto en los capítulos de cimentación, estructura y cubierta; albañilería y aislamiento; solados y alicatados; fontanería, electricidad, calefacción y refrigeración; telecomunicaciones; ascensores; carpintería interior (puertas de paso y frentes de armario) y exterior; vidrieras; pinturas de techo y paredes, falsos techos; otros elementos (persianas, puertas de garaje, tendederos, zonas comunes...); y empleo de materiales altamente reciclables y soluciones constructivas de baja energía de fabricación.



La memoria no debe sobrepasar, en ningún caso, la extensión de 10 páginas en el formato indicado con texto en tamaño mínimo de cuerpo 10 en un tratamiento de textos convencional. Incluirá los gráficos o imágenes necesarios para describir adecuadamente la propuesta. Se deberá presentar en formato UNE A-4, encuadernado. Además del documento impreso deberá aportarse el anteproyecto en soporte digital.

Los ficheros que se contengan en el soporte informático serán de los siguientes tipos:

- Para documentación escrita, ficheros en formato Word.
- Para planos, ficheros DWG, propios del programa AutoCAD®, versión 16 o superior, con las siguientes características:
 - a) Planos en formato A3, doblados y encuadernados con el resto de la Memoria.
 - b) Cada plano en papel tendrá un fichero DWG exclusivo, y a partir del mismo podrá reproducirse exactamente dicho plano sin ningún tratamiento adicional (modificación de la visualización de capas, tipos de línea, etc.).
 - c) Dentro del pie de plano, sello, carátula o cajetín, figurará y deberá ser legible el nombre del fichero y la fecha de ploteado, en el original y copia.
 - d) Si se utilizan estilos de letra, forma, estilos de acotación, tipos de línea, etc., no incluidos de forma estándar en AutoCAD®, serán suministrados en ficheros independientes.
 - e) Se entregarán las referencias externas utilizadas en los dibujos, y sus nombres no tendrán camino, ubicándose en el mismo directorio/carpeta que el fichero "DWG".
 - f) Todos los documentos, además, estarán en formato pdf.
- Para documentos elaborados por terceros que deban incorporarse sin tratamiento posterior, ficheros PDF.

Todos los ficheros reproducirán exactamente el proyecto entregado en papel, sin ningún tratamiento adicional. No se aceptarán ficheros comprimidos, salvo casos excepcionales, y de todos modos deberán ser ejecutables auto-extraíbles.

En cualquier caso, el anteproyecto deberá contener un cuadro-resumen descriptivo de los diferentes tipos de viviendas, garajes y trasteros, con sus superficies útiles y construidas, y de las superficies generales de la promoción.

Siempre que la normativa urbanística lo permita, se podrán construir locales comerciales en planta baja.



- b) Plano de **situación** general, a escala y acotado del solar en el municipio, de emplazamiento de la edificación dentro del solar, plantas, alzados y secciones.
- c) **Planos** de los diferentes tipos de viviendas, acotados y a escala.
- d) Un **presupuesto**, con estimación global de cada capítulo. Se indicará el Presupuesto de Ejecución Material de la obra en cifras y letras. Estimación global por superficie construida u otro método que se considere idóneo.

Los planos deben editarse a escalas de las series habituales en la edificación. Las plantas de los tipos de vivienda se representarán, si es posible, en escala 1/50, 1/100 o 1/200. Debe aparecer en cada plano, en todo caso, una escala gráfica.

Esta documentación será valorada de acuerdo a los criterios establecidos en el anexo V.

Los licitadores que opten a más de una parcela de las ofertadas en la licitación deberán presentar necesariamente para cada una de ellas un sobre B1.

2) Condiciones técnicas

- Tipología de vivienda protegida que se compromete a desarrollar (VPO RG –Vivienda Protección Oficial Régimen General-, VPO RE –Vivienda Protección Oficial Régimen Especial-, VPT – Vivienda Precio Tasado-).
- Sistema de acceso (venta, alquiler o alquiler con opción de compra)
- Plazos de entrega de las viviendas, garantías y servicios que se vayan a prestar a los compradores o arrendatarios de las viviendas.

En el sobre B2 deberá incluirse, además, el compromiso de vincular a las viviendas los garajes, trasteros y otros anejos.

Los licitadores que opten a más de una parcela de las ofertadas en la licitación deberán presentar necesariamente para cada una de ellas el sobre B2.

6.4.2 SOBRE "B2" (Cerrado): "OFERTA ECONÓMICA DE COMPRA DE SUELO Y PORCENTAJE DE BAJA EN EL PRECIO MÁXIMO DE VENTA O RENTA DE LAS VIVIENDAS".

1) Oferta económica de compra de suelo

En el Sobre B2 se incluirá la oferta económica de compra de la parcela formulada conforme al modelo del Anexo IV de este Pliego.



Las ofertas que se presenten podrán mejorar el precio de licitación fijado, siempre al alza.

Las ofertas se presentarán en forma escrita de forma legible y no se aceptarán aquéllas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estima fundamental para considerar la oferta. En caso de discrepancia entre la oferta expresada en letra y la expresada en número, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta económica por un inmueble. La infracción de esta norma dará lugar a la inadmisión de todas las propuestas por él suscritas para esa parcela.

Las ofertas que sean inferiores al precio base fijado en el Anexo I serán automáticamente desechadas.

2) Porcentaje de baja sobre el precio máximo de venta o de renta de las viviendas que se construyan

Los licitadores formularán una oferta consistente en un porcentaje de baja sobre el precio máximo de venta o de renta de las viviendas que se pretendan construir.

Los licitadores que opten a más de un inmueble deberán presentar necesariamente para cada una de ellas un sobre B2

6.5 Lugar de presentación de la proposición.

La proposición podrá ser presentada de forma directa o a través del servicio de correos, en los siguientes términos:

- a) Presentación directa: La oferta únicamente podrá ser entregada directamente en el Registro General de la Consejería de Fomento en Toledo, calle Cristo de la Vega s/n, 45071, de Toledo.
- b) Presentación por correo: Deberán dirigirse a la siguiente dirección: Servicio de Patrimonio de Fomento en Toledo, calle Cristo de la Vega s/n, 45071, de Toledo.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar a la Administración la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por la Administración con posterioridad a la fecha de terminación del plazo.



Transcurridos, no obstante, 10 días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso. Las direcciones en las que debe anunciarse la remisión de la oferta por correo son las siguientes:

- Telegrama: Servicio de Patrimonio de la Vivienda Consejería Fomento en Toledo, calle Cristo de la Vega s/n, 45071 de Toledo.

Una vez presentada una proposición y finalizado el plazo de presentación, ésta solo podrá ser retirada por causas excepcionales apreciadas por la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

6.6 Plazo de presentación de ofertas:

El plazo para la presentación de ofertas será el establecido en los anuncios a los que se hace referencia en la cláusula 4 de este pliego.

Terminado dicho plazo, la Oficina de Registro expedirá certificación relacionada de las proposiciones recibidas, o, en su caso, de la ausencia de licitadores, que será remitida al Secretario de la Mesa de la Concurso.

7 COMPOSICIÓN DE LA MESA Y CALIFICACION DE LA DOCUMENTACION.

7.1 Composición. Al estar conformada el concurso por bienes inmuebles radicados en las distintas provincias de Castilla-La Mancha, la Mesa estará integrada por:

Presidente: El Coordinador Vivienda. En caso de ausencia, vacante o enfermedad será sustituido por el vocal de la Unidad de Patrimonio.

Vocales:

- El Jefe de Servicio de la Unidad de Patrimonio de Vivienda de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.
- Un representante del Servicio de la Unidad de Patrimonio de Vivienda de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo
- Un representante de la Intervención General de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Un representante del Servicio de Régimen Jurídico de la Secretaría General de la Consejería de Fomento.

Secretario: Un funcionario de la Unidad de Patrimonio de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, con voz y sin voto.



7.2 Calificación de la documentación administrativa.

Concluido el plazo de presentación de proposiciones, la Mesa se constituirá dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión del plazo de admisión de las ofertas y procederá a la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en el Sobre A, en sesión no pública.

En el caso de que aprecie defectos subsanables, lo comunicará al licitador, concediendo un único plazo improrrogable de cinco días hábiles para subsanar. Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

De todo lo actuado se levantará acta.

Del resultado de la calificación se dará cuenta a los interesados en el acto público de apertura de ofertas.

8 EVALUCIÓN PREVIA Y ACTO PÚBLICO DE APERTURA DE OFERTAS PRESENTADAS

La Mesa de Contratación reunida al efecto, procederá a efectuar la evaluación (previa) de las propuestas de los licitadores contenidas en los sobres B1 (Producto inmobiliario y plazo de entrega, garantías y servicios), dejando constancia documental de ello. Para lo anterior podrá contar con el apoyo y asesoramiento del Servicio Técnico.

En el día lugar y hora señalados en el anuncio y en acto público, se procederá a la lectura de la lista de licitadores presentados y admitidos tras la calificación de la documentación administrativa, informando a los asistentes del resultado de la evaluación de los sobre B1. A continuación se hará lectura pública de las ofertas económicas incluidas en los sobres B2 (compra de suelo y porcentajes de baja en el precio máximo de venta o renta de las viviendas), pudiendo rechazarse en el momento aquellas que no guardasen concordancia con la documentación examinada y admitida, que se apartasen sustancialmente del modelo o comportasen error manifiesto.

En el plazo máximo de dos meses a contar desde la celebración de dicho acto, la mesa analizará las propuestas atendiendo a los criterios y al procedimiento fijado en el presente pliego, y podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere precisos.

Determinada por la mesa la proposición más ventajosa, se levantará acta, que recogerá la relación de las ofertas presentadas, el nombre de los que hubieran participado en ella, las posturas que se formularon y la puntuación asignada conforme a los criterios establecidos en el Pliego debidamente



motivada. Dicha acta, será firmada por los componentes de la Mesa y contendrá la propuesta de adjudicación que se elevará, por medio de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo a la titular de la Consejería de Fomento, sin que la propuesta de adjudicación vincule al órgano competente para la enajenación, de conformidad con lo previsto en el artículo 138.5 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Si existiera un empate entre dos o más ofertas, el empate se decidirá por el orden establecido en el anexo V.

9 ADJUDICACIÓN, NOTIFICACIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA VENTA.

9.1 Adjudicación:

En el plazo de 10 días hábiles siguientes a elevación de la propuesta de adjudicación al titular de la Consejería de Fomento, se procederá a la adjudicación del contrato.

El órgano de contratación podrá apartarse de la propuesta de adjudicación o declarar desierto el concurso de forma motivada.

9.2 Notificación:

La resolución de adjudicación se notificará al adjudicatario propuesto para que desde su recepción proceda a:

9.2.1 Realizar en el plazo máximo de un mes el pago del precio total del inmueble, único y al contado, aplicando al importe del precio la garantía depositada si esta hubiera sido depositada en efectivo.

9.2.2 En un plazo de 15 días acreditar encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social de no haberlo hecho con anterioridad.

Para la acreditación de las obligaciones tributarias con esta Comunidad Autónoma podrá autorizar al órgano de contratación para que la recabe directamente, en el modelo 046 del portal tributario de la página Web de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas www.jccm.es/tributos, previo pago de la tasa prevista en la Ley 9/2012, de 29 de noviembre, de Tasas y Precios Públicos de Castilla-La Mancha y otras medidas tributarias. Respecto de las obligaciones tributarias con el Estado y con la Seguridad Social se podrá suscribir el Anexo III de autorización al órgano de contratación.



A solicitud del interesado de forma motivada, y previo informe de la Dirección General competente en materia de Vivienda y Urbanismo el plazo para el pago único o total podrá ampliarse hasta un máximo de tres meses.

En la notificación se informará al adjudicatario propuesto que si renunciase a la adquisición, o no atendiese a las obligaciones que le corresponden, perderá el depósito constituido como garantía, sin perjuicio de la indemnización por las eventuales pérdidas que se hubieran producido. En ambos casos podrá procederse, bien a la adjudicación a la segunda oferta más ventajosa, bien a la declaración motivada del concurso como desierto.

También se harán constar los gastos que deba soportar el adjudicatario, en los términos previstos en la cláusula 10.2 de este pliego.

9.3 Publicación.

La resolución de adjudicación se publicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, en los términos previstos en el art. 128 del Decreto 104/1986, de 23 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

10 PAGO DEL PRECIO DE LA VENTA Y OTROS GASTOS.

10.1 La forma de pago del precio será al contado, el cual será abonado por el adjudicatario en el plazo máximo de un mes a contar desde la notificación de la adjudicación en el lugar y forma establecido.

Asimismo, dentro del mismo plazo, deberá proceder y acreditar el pago de los gastos previstos en la cláusula 10.2 de este pliego, en los términos también establecidos en la notificación de la adjudicación.

Efectuado el pago, el comprador lo comunicará y justificará debidamente a la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento, la cual previa comprobación del ingreso procederá, en su caso, a la devolución o cancelación de la garantía constituida.

Transcurrido el plazo sin que se haya efectuado el pago, decaerá su derecho de adquisición, y perderá la garantía o fianza constituida, sin perjuicio de la indemnización que proceda en concepto de daños y perjuicios.



10.2 Otros Gastos:

Todos los gastos originados con motivo de la celebración de este concurso, de los anuncios no gratuitos y los necesarios para formalizar la venta correrán a cargo de los adjudicatarios.

11 OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO Y CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

11.1 El adjudicatario de los terrenos asume las siguientes obligaciones:

11.1.1 Destinar la parcela a la construcción de viviendas con protección pública en el régimen asignado a la misma en el Anexo I y a edificarlas en plazo, estando sujetas a las limitaciones de precios de venta y/o renta establecidas en la proposición.

11.1.2 El adjudicatario no podrá enajenar o gravar la parcela o terreno hasta tanto no haya terminado la edificación, sin autorización de la Consejería de Fomento a través de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo. No obstante, la anterior prohibición de disponer, la Dirección General de Vivienda y Urbanismo en tal caso podrá autorizar la cesión de los derechos del adquirente del suelo en un nuevo adquirente siempre que quede suficientemente acreditado la solvencia económica, técnica y profesional del nuevo adquirente, y el carácter no especulativo de la enajenación. El nuevo adquirente, en su caso, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del transmitente, desde el momento en que quede formalizada la nueva enajenación en escritura pública, previamente autorizada por la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

El adquirente no podrá constituir hipoteca sobre el solar sin autorización previa y expresa de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Procederá en todo caso la autorización para hipotecar los terrenos cuando la hipoteca se constituya en garantía de préstamos para llevar a cabo las edificaciones sea a favor de Entidades de Crédito o Cajas de Ahorro, teniendo dichas hipotecas carácter preferente sobre las condiciones resolutorias.

No se autorizarán hipotecas sobre el solar para garantizar operaciones inmobiliarias o de otro tipo que no tengan relación con la promoción que el promotor deba realizar en el referido el solar.

Los costes financieros de anticipos, o financiación preliminar o puente que en su caso, contrajera el adquirente, corresponden a la economía interna de éste y a su propia responsabilidad obligacional, y en ningún caso podrán aducirse para impugnar la validez



del precio alzado del suelo.

- 11.1.3 A promover el expediente de construcción en el plazo de seis meses a partir de la notificación de la adjudicación (licencia de obra, permisos, calificación etc.). La solicitud de licencia de obras o instalaciones, las de apertura, en su caso, y cualesquiera otras autorizaciones o permisos que sean necesarios deberá obtenerlas por su cuenta y medios, sin que sobre este punto asuma ninguna responsabilidad la Consejería de Fomento, ni garantice su concesión por el hecho de la adjudicación.
- 11.1.4 A iniciar las obras de construcción en el plazo de tres meses desde la concesión de la licencia municipal de obra mayor, salvo causa justificada, y finalizar las mismas en el plazo máximo establecido en la licencia de obras. En el caso de que el plazo de ejecución de las obras no esté previsto expresamente en la licencia de obra mayor, se estará al plazo establecido en el artículo 167.2.c) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- 11.1.5 Realizar a su cargo la urbanización interior y complementaria de las parcelas que se le adjudiquen según las ordenanzas y normas urbanísticas vigentes y a sufragar a su costa las acometidas y redes de servicio, e incluso el desvío de redes existentes, si ello fuere preciso. Asimismo, el adjudicatario estará obligado a dotar a las parcelas de acceso rodado y peatonal desde la red viaria pública utilizando las existentes en la urbanización o trazando y construyendo las que fueran precisas, suprimiendo en tal caso las existentes.
- Demoler a su costa las obras o edificios que puedan existir en el solar o parcela urbana referida, en el caso de que así proceda.
- 11.1.6 Respetar, en el proyecto de edificación y en su posterior ejecución, los máximos edificables y las condiciones urbanísticas y edificatorias vigentes y cuantas normas en materia de viviendas con protección pública sean aplicables. Igualmente, el adjudicatario deberá respetar en los proyectos todos los condicionantes establecidos en su proposición y, muy especialmente, deberá cumplir la memoria de calidades ofertada, la cual deberá hacerse pública mediante la inserción de un anuncio en un diario de los de mayor tirada en el municipio o, en su defecto, de la provincia donde se ubique la promoción. Además, la memoria de calidades deberá acompañar a cualquier anuncio publicitario que pudiera hacerse de la promoción correspondiente.



- 11.1.7 Justificar haber solicitado las oportunas licencias de obras y la calificación provisional en el plazo de seis meses desde la notificación de la adjudicación. En todo caso, el proyecto de ejecución no podrá diferir del proyecto básico para la calificación provisional más que en aquellas determinaciones que se deriven del distinto carácter de los mismos.

Comenzadas las obras, éstas deberán finalizarse en el plazo indicado por el adjudicatario en su proposición, que, en ningún caso, podrá superar el plazo fijado por el régimen legal de estas viviendas.

Asimismo, el adjudicatario estará obligado tomar las medidas de seguridad en la parcela mientras duren las obras de construcción y reparar a satisfacción de la Consejería de Fomento los daños que puedan causarse en la urbanización y que le sean imputables como consecuencia a las obras a que viene obligado.

- 11.1.8 Obtener la calificación definitiva de las viviendas con protección pública resultantes de la promoción.

En el caso de ser denegada y firme en vía administrativa la calificación definitiva y si las deficiencias son subsanables y ha mediado contrato de compraventa o título de adjudicación o cantidades entregadas a cuenta, si los adquirentes o adjudicatarios de las viviendas, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 14 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, optan por solicitar a la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento la rehabilitación del expediente a su favor, el adquirente o adjudicatario de la vivienda se comprometerá a terminar las obras o subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva dentro del plazo que a tal efecto sea fijado por la Dirección Provincial. Del precio final de venta o adjudicación de la vivienda a abonar al promotor se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes o adjudicatarios en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

Si, por el contrario, los adquirentes o adjudicatarios de las viviendas optasen por resolver el contrato o título de adjudicación, la denegación firme en vía administrativa constituirá una causa de resolución de la compraventa de la parcela accionable por la Consejería de Fomento.



- 11.1.9 Respetar los precios de venta o las rentas anuales iniciales resultantes de su proposición. Estos precios y/o rentas deberán hacerse públicos mediante la inserción de un anuncio en un diario de los de mayor tirada en el municipio o, en su defecto, de la provincia donde se ubique la promoción. Además, dichos precios y/o rentas deberán incluirse en cualquier anuncio publicitario que pudiera hacerse de la promoción correspondiente.
- 11.1.10 Hacer constar en todos los actos de publicidad e información sobre las viviendas con protección pública la intervención de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en la promoción de las mismas.
- 11.1.11 Permitir que en los actos de entrega de llaves de dichas viviendas a los adjudicatarios seleccionados por los diferentes procedimientos donde participe un representante de la Consejería de Fomento designado por la Consejera. A tales efectos, el adjudicatario deberá notificar con antelación suficiente a la Consejería de Fomento la fecha prevista para la entrega de llaves y acordará con la misma, la fecha definitiva para dicho acto.

11.2 Régimen de Incumplimientos y efectos.

- 11.2.1 En el caso de no iniciar las obras de construcción dentro de los plazos señalados en este Pliego o en la resolución de adjudicación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 del Decreto 22/1986, de 1 de abril de 1986, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial respecto del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de Urbanismo y Vivienda, la Consejería de Fomento podrá recuperar la parcela adjudicada, poniendo a disposición del adjudicatario la suma que se determine para tal supuesto en la escritura de cesión, suma que no podrá exceder de las dos terceras partes del precio de dicha adjudicación.



- 11.2.2 En el caso de enajenar, gravar o hipoteca la parcela adjudicada antes de terminar la edificación, con infracción de lo establecido en el art. 42 del transcrito Decreto 22/1986, de 1 de abril de 1986, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial respecto del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de Urbanismo y Vivienda, la Consejería de Fomento podrá recuperar la parcela adjudicada, poniendo a disposición del adjudicatario la suma que se determine para tal supuesto en la escritura de cesión, suma que no podrá exceder de las dos terceras partes del precio de dicha adjudicación.
- 11.2.3 Si la obra hubiere sido iniciada con arreglo al proyecto aprobado pero no se terminase en el plazo concedido al efecto, la Consejería de Fomento podrá ejercitar el derecho de reversión sobre la parcela y la edificación realizada, abonando la suma que se determine para tal supuesto en la escritura de cesión, suma que no podrá exceder de 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 Dirección Provincial 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 aprobado o autorizado por la Consejería de Fomento. En todo caso, la valoración será aprobada por la Consejera de Fomento.
- 11.2.4 Si las obras realizadas por el adjudicatario en la parcela no se ajustan al proyecto aprobado, la Consejería de Fomento 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 la Consejería de Fomento podrá acordar el derribo de la edificación total o parcialmente a costa del adjudicatario, revertiendo la parcela. La cantidad que por reversión de la parcela resulte a favor del adjudicatario podrá ser retenida como garantía de la ejecución de lo ordenado o, en su caso, aplicada a sufragar el importe de la demolición de lo construido, si ésta hubiere de llevarse a cabo por ejecución subsidiaria de acuerdo con lo que establece el Art. 110 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE, 2 de octubre).



- 11.2.5 El incumplimiento de cualquiera otras obligaciones impuestas en el Pliego, así como de las que en virtud del mismo se haya comprometido expresamente el licitador en su propuesta formulada, podrán dar lugar de manera motivada y con ponderación adecuada de los intereses públicos concurrentes y previo informe de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Jurídico de la Consejería de Fomento, a la resolución del contrato.

12 ELEVACIÓN A PÚBLICO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

12.1 Escritura pública.

Una vez efectuado y comunicado el pago total del precio de la compraventa, el negocio jurídico se elevará a público en el plazo de un mes. El expediente patrimonial completo será remitido a la Secretaría Provincial de la Dirección Provincial de Fomento del lugar donde radique el solar o parcela vendida, que contendrá entre otra documentación, borrador de minuta, certificación acreditativa de los pagos efectuados, factura de compra, y demás documentos identificativos del inmueble.

En tal caso, la Secretaría Provincial de la Dirección Provincial de Fomento le comunicará fecha y hora para otorgar escritura ante el Notario que por turno corresponda, o que sea designado por el adjudicatario de los de la localidad donde se sitúe el inmueble.

El adjudicatario asumirá a su costa los gastos de Notaría e impuestos correspondientes (IBI etc...).

- 12.1.1 En los contratos de enajenación de suelo se harán constar necesariamente las circunstancias siguientes:

12.1.1.1 Descripción de los terrenos objeto de enajenación.

12.1.1.2 Precio de la enajenación y forma de pago.

12.1.1.3 Compromiso de contribuir al coste de las obras de urbanización en la proporción que corresponda, por parte del adquirente, cuando se trate de terrenos que no se hallen totalmente urbanizados al tiempo de la enajenación.



12.1.1.4 Condiciones a que debe sujetarse la edificación con arreglo a los Planes y Ordenanzas.

12.1.1.5 Plazo dentro del cual haya de edificarse.

12.1.1.6 Condiciones en las que el adquirente pueda transferir los terrenos adquiridos.

12.1.1.7 Garantías, en su caso, del cumplimiento de las anteriores condiciones por el adquirente.

12.1.2 Las obligaciones impuestas en cumplimiento de las previsiones de Planes y Ordenanzas determinan el destino, a efectos constructivos, de las parcelas adjudicadas, en cualquiera de las formas de adjudicación, por lo que tendrán carácter real y, en consecuencia no se extinguen por la pérdida del dominio o posesión por el adjudicatario, quedando obligados quienes lo sucedan legalmente.

En dicha escritura se hará constar igualmente que el inmueble se enajena como cuerpo cierto y en las condiciones que se consignan, que se darán por conocidas y aceptadas por el adquirente.

12.2 Inscripción registral.

El adjudicatario, una vez otorgada la escritura pública, deberá solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo de un mes y proceder en el mismo plazo a solicitar el cambio de titularidad ante el Catastro. De ambos extremos, se dará conocimiento a la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, y para ello se dispondrá de un plazo de un mes a contar desde el otorgamiento de la escritura pública, y a tal efecto se acompañará nota simple registral de titularidad y cargas y la correspondiente alteración catastral.

El adjudicatario asumirá a su costa los gastos de Registro correspondientes.

13 JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Los actos relativos a la preparación y adjudicación de este contrato podrán ser impugnados, previo agotamiento de la vía administrativa, en su caso, ante el órgano que resulte competente de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa.



Castilla-La Mancha

Vº Bº DEL SERVICIO DE
LA ASESORÍA JURÍDICA

Los efectos y extinción del contrato serán impugnables ante el órgano que resulte competente de la Jurisdicción civil.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente Pliego ha sido informado favorablemente, en fecha, por el Servicio de Régimen Jurídico y aprobado por Resolución de la Consejera de Fomento de de de 2018.

Toledo, a -- de -- de 2018.

EL COORDINADOR REGIONAL DE VIVIENDA

Fdo. Tomás Saura Aparici

28 / 36



Castilla-La Mancha

Vº Bº DEL SERVICIO DE
LA ASESORÍA JURÍDICA

ANEXO I: RELACIÓN DE BIENES INMUEBLES OBJETO DE CONCURSO. EXPTE. PATRIMONIO: EN-SR-1/2018.

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	DATOS REGISTRALES				SITUACIÓN		USO	SUPERFICIE PARCELA (M ²)	VALORACIÓN (Tipo de Licitación)
		LIBRO		FINCA	INCRIPC.	UBICACIÓN	MUNICIPIO			
		TOMO	FOLIO							
129	0179407VJ7507N0001JX	2.846	357	149	2ª	CARMEN LAFORET 5	HERENCIA	3.607,23	158.321,32 €	
IN-9B	8774001VJ6187S0081QU	1.330	603	58	1ª	AVDA. DEL PARQUE, 18	MANZANARES	1.783,76	590.585,08 €	
6C	8473019VJ6187S0001JU	1372	621	43	1ª	AVDA. EMILIANO GARCÍA ROLDÁN, 33	MANZANARES	698,00	203.168,24 €	
7B	8670005VJ6187S0001WU	1372	621	44	1ª	AVDA. EMILIANO GARCÍA ROLDÁN, 23	MANZANARES	186,00	54.139,39 €	

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	DATOS REGISTRALES				SITUACIÓN		USO	SUPERFICIE PARCELA (M ²)	VALORACIÓN (Tipo de Licitación)
		LIBRO		FINCA	INCRIPC.	UBICACIÓN	MUNICIPIO			
		TOMO	FOLIO							
	8677038VJ4687N0001MM	896	269	195	3ª	QUINTO DOMICIO MARCO, 2	CONSUEGRA	102,20	22.295,95	
	0235210WJ0703N0001WI	1.052	303	50	3ª	GARAY, 9	TOBOSO, EL	3.688,46	147.538,40 €	





**ANEXO II: MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO
EN PROHIBICIONES O INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR**

D. _____, con DNI _____,
en nombre propio o como representante legal de la Empresa/Entidad _____,
DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

- Que cumple con todas las condiciones previstas en el pliego de condiciones para participar en este concurso.
- Que no concurre en la misma ninguna de las circunstancias recogidas como prohibiciones para contratar con la Administración en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- Que se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Hacienda local, estatal y autonómica, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 1098/2001, de 5 de julio, y con la Seguridad Social a tenor de lo previsto en el artículo 14 del Real Decreto señalado, o, en su caso, que no tiene obligación de presentar las declaraciones o documentos a que se refieren los citados artículos.
- Que en los órganos de Administración o gobierno de la misma, no figura persona alguna que se halla incurso en alguno de los supuestos previstos en la Ley 11/2003, de 25-09-2003, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha (D.O.C.M. nº 143 de 6 de octubre de 2003).
- Que la misma no ha solicitado o está declarada en concurso, ni ha sido declarada insolvente en ningún procedimiento, ni está sujeta a intervención judicial o ha sido inhabilitada conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

Y para que conste a los efectos oportunos firmo la presente en a de



ANEXO III; AUTORIZACIÓN DEL INTERESADO PARA QUE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA PUEDA RECABAR DATOS A LA AGENCIA TRIBUTARIA, A LA TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL Y A LA PROPIA JCCM DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES SOCIALES Y TRIBUTARIAS.

(CONTRATACIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS)

La persona abajo firmante autoriza a la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas de la JCCM (Unidad de Patrimonio) a solicitar de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, a la Tesorería General de la Seguridad Social y al órgano correspondiente de la JCCM los datos relativos al

CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES SOCIALES Y TRIBUTARIAS PARA COMPROBAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA LEY DE PATRIMONIO DE C-LM EN RELACIÓN CON LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO Y DEMÁS NORMATIVA DE DESARROLLO, EN EL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN:

La presente autorización se otorga exclusivamente para el procedimiento mencionado anteriormente y en aplicación de lo dispuesto en el art. 95 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE 18/12/2003) y la normativa concordante de Seguridad Social, por la que se permite, previa autorización del interesado, la cesión de los datos tributarios y de obligaciones sociales que precisen las AAPP para el desarrollo de sus funciones.

Respecto del cumplimiento de obligaciones tributarias con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en el caso de resultar adjudicatario, la acreditación se podrá sustituir por una autorización al órgano de contratación para que la recabe directamente, en el modelo 046 del portal tributario de la página Web de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas www.jccm.es/tributos previo pago de la tasa prevista en la Ley 9/2012, de 29 de noviembre, de Tasas y Precios Públicos de Castilla-La Mancha y otras medidas tributarias.

DATOS DEL LICITADOR:

APELLIDOS Y NOMBRE/ RAZÓN SOCIAL: _____, NIF: _____

FIRMA (Sólo en caso de persona física)

DATOS DEL AUTORIZADOR (SOLO EN EL CASO DE QUE SEA UNA PERSONA JURÍDICA O UNA ENTIDAD DEL ARTÍCULO 35.4 DE LA LEY GENERAL TRIBUTARIA)

APELLIDOS Y NOMBRE _____ NIF _____ ACTÚA EN CALIDAD DE _____ FIRMA _____ NOMBRE _____

Enadede 20.....



ANEXO IV: MODELO DE OFERTA DE COMPRA

D./Dª....., mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad nº..... actuando en su propio nombre y derecho, o en representación de D./Dª., o de la Sociedad o empresa con domicilio en por su calidad de

EXPONE

Que conocidas las condiciones y requisitos exigidos en el procedimiento de venta por concurso, conforme al Pliego de Condiciones que en el mismo se detallan, en nombre propio o por virtud de la representación que ostento me comprometo a adquirir el siguiente inmueble::

Código del expediente:....., finca registral:, Municipio....., situación....., de m², anunciado en el D.O.C.M. nº, de fecha

OFERTA ECONÓMICA:

(en cifra)

(en letra)

Que, en caso, de resultar adjudicatario satisfará a su costa, de conformidad con la legislación aplicable, el I.V.A correspondiente sobre la OFERTA ECONÓMICA.

I.V.A : 21 % sobre

(en cifra)

(en letra)

Lugar, fecha, firma y sello



ANEXO V: CRITERIOS Y BAREMO DE PUNTUACIÓN QUE HAN DE REGIR PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO Y CRITERIOS DE DESEMPATE

Cuando una parcela sea solicitada por un solo ofertante la adjudicación recaerá en éste, siempre que el licitador reúna todas y cada una de las condiciones establecidas en este pliego y que su oferta cumpla con todos los requisitos señalados en el mismo. Si una misma parcela es solicitada por más de un licitador, la adjudicación recaerá en aquel que obtenga la puntuación más alta según los criterios contenidos en el presente pliego.

Los criterios que servirán de base para la adjudicación del contrato, así como su ponderación, son los siguientes:

PRODUCTO INMOBILIARIO OFERTADO; HASTA UN MÁXIMO DE 45 PUNTOS (45%) - ~~SOBRE~~:

Esta puntuación se fraccionará en los siguientes conceptos:

1. Calidad de la propuesta arquitectónica: hasta un máximo de 15 puntos.

Se valorará la concepción general del anteproyecto y su perfección técnica, atendiendo a los siguientes aspectos:

- Diseño arquitectónico (aspectos funcionales, estéticos y urbanísticos).
- Calidad constructiva. Éste punto se valorará según los aspectos descritos en la Memoria Técnica de Calidades presentada (Producto Inmobiliario, "Sobre B").
- Programa de las viviendas

2. Eficiencia energética de la edificación y sostenibilidad del proceso constructivo: hasta un máximo de 10 puntos.

Se valorarán las propuestas que integren las energías renovables, que ofrezcan una respuesta detallada de la variable energética y planteen tanto una relación adecuada del edificio con su entorno como un diseño correcto desde el punto de vista medioambiental, con soluciones y técnicas constructivas que supongan un ahorro en el consumo de energía y agua contrastables, es decir, que apliquen los siguientes principios de la arquitectura bioclimática:

- Menor demanda energética del edificio,
- Maximizar ganancias de calor y reducir pérdidas de energía del edificio en invierno,
- Minimizar ganancias de calor y maximizar pérdidas de energía del edificio en verano,
- Lograr la calidad del ambiente interior, es decir, unas condiciones adecuadas de temperatura, humedad, movimiento y calidad del aire,



- Contribuir a economizar el consumo de combustibles (entre un 50-70% de reducción sobre el consumo normal),
- Disminuir la emisión de gases contaminantes a la atmósfera (entre un 50-70%),
- Disminuir el gasto de agua e iluminación (entre un 30-20% respectivamente).

Para ello, deben tenerse en cuenta una serie de condicionantes del edificio, como por ejemplo, la ubicación, la forma, la orientación, la ventilación (natural y/o cruzada), la captación y protección solar.

Al valorar dichos aspectos, se pretende conseguir un "edificio verde", es decir, una estructura concebida con el objetivo de aumentar la eficiencia energética y reducir el impacto ambiental, al tiempo que mejora el bienestar de sus usuarios.

3. **Accesibilidad:** hasta un máximo de 5 puntos.
Se valorarán las soluciones empleadas para garantizar la accesibilidad urbanística y arquitectónica de las personas con discapacidad y favorecer su movilidad, más allá de la normativa de obligado cumplimiento y que atiendan a la eliminación de todo tipo de barreras.
4. **Diversificación de tipología de viviendas:** hasta un máximo de 5 puntos.
Se valorará la existencia de una oferta variada de viviendas, en lo que se refiere a tipologías para una mejor adaptación a la demanda.
5. **Existencia de mejoras en las zonas comunitarias del edificio o complejo inmobiliario:** hasta un máximo de 5 puntos.
Se valorará la existencia de mejoras que sean ponderables como por ejemplo, la existencia de zonas verdes y jardines, zonas deportivas o de ocio, piscinas, espacios de recreo infantil con columpios, aparcamiento para motocicletas, barras aparca-bicis, y asimilables.
6. **Aplicación de innovaciones y nuevas tecnologías:** hasta un máximo de 5 puntos.
Se valorará la aplicación de tecnologías innovadoras en la construcción tradicional, con innovación en los materiales y en los métodos, cuyas prestaciones se van adaptando a los nuevos requerimientos. Asimismo, serán objeto de puntuación las condiciones que se incorporen al anteproyecto para mejorar las condiciones acústicas y que superen los estándares de calidad que en esta materia establezca la normativa aplicable.



PLAZOS DE ENTREGA Y GARANTÍAS QUE SE VAN A PRESTAR: hasta un máximo de 15 puntos (15%) – SOBREPUNTO:

- Esta puntuación se fraccionará en los siguientes conceptos:
 - o Entrega de las viviendas: hasta un máximo de 5 puntos. Se valorarán los compromisos, debidamente justificados en un programa de trabajo, de los plazos para la entrega de las viviendas.
 - o Garantía del cumplimiento de los citados plazos, extensión y ampliación de las garantías por vicios o defectos de la construcción que excedan de las obligaciones legales: hasta un máximo de 10 puntos.

OFERTA ECONOMICA (PRECIO SUELO). HASTA UN MAXIMO DE 30 PUNTOS (30%) – SOBREPUNTO:

La mejor oferta económica presentada sobre el tipo base de licitación será valorada con la máxima puntuación, valorándose en orden decreciente las ofertas presentadas por otros licitadores.

Las ofertas serán puntuadas entre 0 y 30 puntos, asignándose 30 puntos a la oferta más alta y 0 puntos a la oferta que fuera igual al presupuesto base de licitación (sin IVA). El resto de ofertas se puntuará de forma proporcional según la siguiente fórmula matemática:

$$P_i = 30 * [(O_i - PBL) / (O_{max} - PBL)]$$

P_i: Puntuación obtenida por la oferta del licitador.

PBL: Presupuesto base de licitación (Sin IVA)

O_i: Oferta presentada por el licitador "i"

O_{max}: Oferta máxima presentada

PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA Y LOS PRECIOS DE REFERENCIA POR M² DE SUPERFICIE ÚTIL: hasta un máximo de 10 puntos (10%) – SOBREPUNTO:

Se valorarán los porcentajes de baja ofertados respecto del precio máximo de venta por m² de superficie útil de las viviendas con protección pública de nueva construcción en primera transmisión, en el caso de las viviendas con protección pública para venta, o los porcentajes de baja respecto del precio máximo por referencia por m² de superficie útil, en el caso de las viviendas con protección pública para alquiler.



Obtendrán la máxima puntuación aquellas proposiciones cuyo porcentaje de baja ofertado sea superior en más de 5 unidades porcentuales al porcentaje medio de la totalidad de las ofertas, valorándose el resto de las ofertas de manera decreciente.

Se considerarán, en principio, desproporcionadas o temerarias aquellas ofertas económicas cuyo porcentaje ofertado sea inferior en más de 20 unidades porcentuales al porcentaje medio de la totalidad de las ofertas.

CRITERIOS DE DESEMPATE.

En el caso de que varias ofertas obtengan la misma puntuación, el criterio de desempate será el siguiente por su orden y de forma excluyente:

1. El que haya obtenido mayor puntuación en la oferta económica.
2. El que haya obtenido mayor valoración en el producto inmobiliario.

En el caso de que todas hayan obtenido la misma puntuación, el desempate se resolverá por sorteo que se realizará en acto público por la Mesa.

