

**PLIEGO DE CONDICIONES PARA ENAJENAR, MEDIANTE CONCURSO, LA PARCELA 2.4 DEL SECTOR 18 PLAN PARCIAL “VILLA DE PRADO” DEL PGOU DE VALLADOLID, PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO**

1. El presente pliego tiene por objeto la enajenación mediante concurso de la parcela 2.4 del Sector 18, Plan Parcial “Villa de Prado” que se identifica y describe, en sus características más importantes en el Anexo 1 a este pliego, que forma parte del mismo íntegramente, acompañada de su descripción física y jurídica mediante ficha del Proyecto de Actuación, nota Simple del Registro de la Propiedad, ficha catastral y ficha del inventario municipal de Bienes del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid.
2. Esta parcela es propiedad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., acreditada de conformidad con la Nota Simple que se adjunta, siendo la finca registral 50068 del Registro de la Propiedad Uno de Valladolid, al Tomo 2554, del Libro 623, al Folio 176. Es la finca catastral 4720103UM5142B0001YJ.
3. La parcela de terreno, con carácter de urbanizada, será enajenada por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. como "cuerpo cierto" sin que quepa reclamación alguna por la diferencia de la superficie referenciada en las características de la misma como resultado de una posterior medición topográfica o como consecuencia del cambio de las condiciones urbanísticas, geológicas, topográficas o de otra índole que puedan alterar, encarecer o agravar el aprovechamiento urbanístico que la corresponda. Las posibles variaciones en el volumen edificable que pudieran producirse como consecuencia de la aplicación de las Ordenanzas vigentes, tanto en relación con la edificación residencial, como la de trasteros, garajes o locales, no serán causa de resolución del contrato ni darán lugar a reclamación económica alguna.
4. El aprovechamiento urbanístico que corresponda al adquirente de la parcela que se enajena no podrá materializarse por el mismo hasta tanto se constate por el Ayuntamiento de Valladolid el cumplimiento de todas las obligaciones al conceder la correspondiente licencia urbanística.
5. Es obligación esencial del presente contrato, y se elevará en la transmisión de la parcela a escritura pública e inscripción en el registro de la Propiedad, que el destino de la parcela es para la construcción de vivienda de protección pública.

**SEGUNDA.- RÉGIMEN JURÍDICO.**

1. El presente contrato tiene naturaleza patrimonial y privada, regulándose por sus normas especiales en todo lo no previsto en este pliego de condiciones, habida cuenta que el artículo 4.1 p) del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Contratos del sector Público (TRLCSP en adelante), excluye de



**VIVA**

Sociedad Municipal de  
Suelo y Vivienda  
de Valladolid, S.L.

su ámbito de aplicación los contratos de compraventa y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles. En atención al sistema de fuentes en materia de bienes, el régimen jurídico aplicable al presente procedimiento de contratación es el que resulta de:

- 1.1. En cuanto a su preparación y adjudicación, de las normas establecidas en la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley, Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, así como por los principios extraídos del TRLCSP y disposiciones de desarrollo, todo ello, en relación a las reglas aplicables a la preparación de los contratos celebrados por poderes adjudicadores que no tengan el carácter de Administraciones Públicas y de contratos subvencionados contemplados en el Libro II, Título II, Capítulo Único del TRLCSP (artículo 137); y a las reglas de aplicación a la adjudicación del contrato que se realizará mediante procedimiento abierto, de conformidad con el Libro III, Título I Capítulo II en relación con las normas aplicables por los poderes adjudicadores que no tengan el carácter de administraciones públicas del TRLCSP (artículo 191). Igualmente son de aplicación la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- 1.2. En cuanto a sus efectos y extinción y en cuanto a lo no contemplado en el presente pliego, a las normas de derecho privado.
- 1.3. Dada la especificidad del destino de la parcela son de aplicación la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León y el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, así como normativa de vivienda de desarrollo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y subsidiaria estatal y el PGOU de Valladolid.

### **TERCERA.- PRECIO MÍNIMO DE LA PARCELA Y FORMA DE PAGO.**

1. El precio de la parcela (IVA no incluido) será el mínimo de **DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS Y CUARENTA Y UN CENTIMOS DE EURO, IMPUESTOS EXCLUIDOS**, de conformidad con el artículo 49.3 de la Ley 9/2010 de 30 de agosto del Derecho a la Vivienda en la Comunidad de Castilla y León y teniendo en cuenta el apartado quinto de la presente cláusula.

PARCELA	USO	DESTINO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	PRECIO
2.4	EP-R2 y PL (Edificación Perimetral, residencial 2 y Patio Libre) Vivienda Colectiva en Bloque	VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	1.910,50m2	5.414 m <sup>2</sup>	2.223.378,41€

2. El precio de enajenación señalado en el cuadro es, con carácter provisional, el mínimo establecido para la presente licitación. El licitador, estudiada la posible promoción sobre la parcela y con la obligación del destino de la misma a cualquier tipología y régimen de protección pública ofertará el precio de la parcela de conformidad con la normativa autonómica para las Viviendas de Protección Pública, en el momento de su licitación, de conformidad con el artículo 51 de la Ley 9/2010 del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León. Todo ello de conformidad con los criterios de valoración establecidos en la cláusula octava del presente pliego y a tenor del modelo del anexo 5.
3. La adjudicación recaerá en la proposición que en su conjunto resulte más ventajosa, atendiendo a los criterios que se han fijado en el presente pliego.
4. En el precio de licitación no está incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido. Al precio que resulte de la adjudicación se añadirá el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo vigente en el momento del devengo de este Impuesto, que será soportado y abonado por el adjudicatario a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., como partida independiente del precio de adjudicación. A efectos puramente informativos de los licitadores, se señala que el tipo del Impuesto sobre el Valor Añadido actualmente vigente, es el tipo general del 21 %.
5. El precio de adjudicación se regularizará, en su caso, al alza con la licencia de primera ocupación. Si por cualquier motivo, tras la transmisión de la parcela, se incrementase el valor de la promoción conforme a la calificación, la sociedad municipal percibirá la diferencia de precio resultante entre el valor escriturado y el que figure en aquella. En el supuesto de que la promoción contemple la construcción de superficie con destino a locales comerciales u otros usos complementarios, la repercusión en el precio del suelo será de 650 €/ m<sup>2</sup> construido en dichos usos.
6. El pago del precio se efectuará mediante ingreso efectivo a nombre de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL, en las entidades que ésta determine y se efectuará en los plazos y de conformidad con lo establecido en la cláusula decimoprimera del presente pliego.

#### **CUARTA.- PERSONAS QUE PUEDEN PARTICIPAR EN LA CONVOCATORIA**

Podrán tomar parte en el Concurso personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, que tengan por objeto la promoción o construcción de viviendas.

Los licitadores deberán tener plena capacidad de obrar, no estar incurso en ninguna de las prohibiciones establecidas en la normativa vigente para contratar con la Administración y no tener deudas vencidas y exigibles con la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. No podrán ser adquirentes las personas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, 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.

En el caso de Cooperativas que ejercen su actividad en el ámbito regional, éstas deberán tener adaptados sus Estatutos a la Ley 4/2002, de 11 de abril de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León. En el caso de Cooperativas de ámbito nacional, éstas deberán tener adaptados sus Estatutos a la Ley 27/1999, de 16 de julio. Asimismo en este último supuesto se deberá acreditar, en los términos del artículo 2.2 del Real Decreto 136/2002, de 1 de febrero, regulador

del Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas, que la actividad cooperativizada efectiva se desarrolla en dicho ámbito nacional.

Un mismo licitador no podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figura en más de una unión temporal.

En el caso de las Cooperativas que actúen representadas por un gestor, promotor de Cooperativas u otras figuras análogas, se entenderá que éstos actúan en virtud y con el alcance de lo establecido en el artículo 9, en relación con el artículo 19 y Disposiciones Adicionales 1ª y 2ª de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

#### **QUINTA.- GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA.**

1.- Para tomar parte en el concurso será preciso haber constituido una garantía provisional, a favor de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., por importe del 5% del precio de licitación. La garantía necesaria para poder tomar parte en esta licitación asciende a la cantidad de **CIENTO ONCE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO EUROS Y NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO** (111.168,92 euros).

2.- Dicha garantía provisional en ningún caso otorgará derecho alguno a la venta, siendo la justificación de su exigencia reforzar la seriedad en la formulación de la oferta por parte de los licitadores y asegurar que el adjudicatario seleccionado proceda a la formalización del contrato. La garantía será incautada a todos aquellos licitadores que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

3.- La garantía, tanto provisional como definitiva, se regirá y constituirá por cualquiera de los medios previstos en el artículo 96 del TRLCSP, con las condiciones establecidas en los artículos 55 y siguientes del RGC. La garantía se constituirá ante la Dirección Financiera de la sociedad en el supuesto del artículo 96.1 a) o ante el órgano de Contratación en los supuestos del artículo 96.1 b) y c), ajustándose a los modelos que se adjuntan a este pliego como anexo 4.

4.- De concurrir como licitadores personas agrupadas, la garantía, que siempre en su conjunto alcanzará la cuantía requerida, expresará necesariamente que cubre solidariamente las responsabilidades de la agrupación y cada una de las empresas.

5.- La garantía provisional será devuelta a quienes no hayan resultado adjudicatarios. A tales efectos, el propio acuerdo que resuelva la enajenación resolverá la cancelación o devolución de las garantías. No obstante, será retenida al que resulte finalmente el adquirente hasta que se haya formalizado la escritura de compraventa y acreditado el pago a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL de todos los gastos/obligaciones señalados en la cláusula decimoprimera y decimotercera de este pliego.

No procederá la devolución de garantías constituidas en metálico o en valores, aún cuando resultase procedente por inexistencia de responsabilidades derivadas del contrato, cuando haya mediado providencia de embargo dictada por órgano jurisdiccional o administrativo competente.

6.- El adjudicatario deberá de presentar la garantía definitiva establecida en el punto 1 de la disposición decimoprimera en los términos y condiciones establecidos en el TRLCSP, para

garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este pliego y en su oferta. La misma será devuelta tras la verificación por los técnicos de esta sociedad del cumplimiento de los términos, plazos, condiciones y obligaciones que garantizan el cumplimiento de la oferta.

## **SEXTA.- PUBLICIDAD, INFORMACIÓN Y PLAZOS.**

1.- Se dará publicidad al presente concurso anunciándose en, al menos, el Boletín Oficial de la Provincia, en un periódico local y otro nacional, así como en el perfil del contratante de la página web de la Sociedad ([www.smviva.com](http://www.smviva.com)). En el anuncio se hará constar el lugar y horario en que el presente documento y los demás antecedentes obrarán y estarán a disposición de los interesados, así como la fecha término, lugar y horario para la presentación de las ofertas y en el que tendrán lugar el acto público de información sobre las ofertas presentadas. Sin perjuicio de lo anterior podrá consultarse el Pliego de Cláusulas Administrativas en el Perfil del Contratante de la página web de la Sociedad: [www.smviva.com](http://www.smviva.com)

2.- Todos los plazos que se señalan por días en este Pliego, salvo que expresamente se diga otra cosa, se entienden referidos a días naturales.

3.- Los interesados en la licitación podrán obtener información oficial sobre ésta dirigiéndose a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. (Plaza de la Rinconada nº 5, 47001 Valladolid), de 9 a 14 horas, de lunes a viernes. En la misma dependencia podrán obtener copia del pliego de cláusulas y consultar el expediente completo. Las consultas que procedan efectuarse a cerca del contenido del presente Pliego, se deberán realizar por escrito, mediante carta dirigida a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL (Plaza de la Rinconada nº 5, 47001 Valladolid), por fax (número 983 360 273), o a la dirección de correo electrónico ([viva@smviva.com](mailto:viva@smviva.com)), en el plazo improrrogable de 15 días, a contar desde el día siguiente de la publicación del anuncio de la presente licitación en el BOP. La Sociedad contestará, utilizando los medios supra referidos en el plazo de los 10 días siguientes al de la citada solicitud. Se expondrán en un tablón de anuncios, designado al efecto, la contestación de aquellas dudas que por su interés se estime oportuno publicar para su consulta, hasta el último día de la recepción de las ofertas.

4.- En todo caso, en el Perfil del contratante de la sociedad, se publicará el anuncio de la presente licitación, el pliego de condiciones, así como la adjudicación y formalización del contrato.

## **SÉPTIMA.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.**

7.1- Las proposiciones de los interesados, que deberán contener los documentos a que se refiere la presente cláusula, deberán presentarse en el Registro de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL (Plaza de la Rinconada nº 5 47001 Valladolid), dentro del plazo que señale el anuncio de licitación.

También podrá presentarse la documentación en las oficinas de Correos, en el plazo señalado anteriormente. En este caso, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la



oficina de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante fax al nº 983360273 o telegrama el mismo día, indicando la licitación a la que concurre, así como el nombre del licitador. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurridos, no obstante, diez días naturales siguientes a la finalización del plazo de presentación de proposiciones tal y como éste se indique en el anuncio de licitación sin haberse recibido la proposición por el Órgano de Contratación, ésta no se admitirá en ningún caso.

7.2.- El contenido y forma de las solicitudes de participación será el siguiente:

- a) La solicitud y documentación que se acompañe se presentarán, en todo caso, en idioma castellano.
- b) La presentación de la solicitud supone, por parte del licitador, que acepta incondicionalmente las cláusulas de este Pliego y los documentos de carácter contractual citados.
- c) Cada licitador sólo podrá suscribir una solicitud. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en agrupación con otros, si lo ha hecho individualmente, ni figurar en más de una agrupación de licitadores. Será asimismo inadmitida la propuesta presentada individualmente por quien figure como apoderado, administrador o miembro del Consejo de Administración de una persona jurídica licitadora. La infracción de estas condiciones dará lugar a la indamisión de todas las proposiciones presentadas por el licitador afectado.

Recibida la solicitud no podrá ser retirada por el licitador.

7.3.- La proposición será secreta y se dirigirá al Sr. Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL, y se titulará *“Proposición para tomar parte en el concurso de la Parcela 2.4, Sector 18, del Plan Parcial “Villa de Prado” propiedad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL”*, y se presentará en un sobre en cuyo interior figurarán otros dos sobres cerrados: el **sobre “A”** titulado *“Documentación General”*; y el **sobre “B”** titulado *“Proposición económica para tomar parte en el concurso de la Parcela 2.4, Sector 18, del Plan Parcial “Villa de Prado” propiedad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL”*, identificados ambos en su exterior, con indicación de la licitación y firmados por el licitador o la persona que la representa e indicación del nombre y apellidos o razón social de la empresa y se hará constar, la dirección completa, número de teléfono, número de FAX y dirección de correo electrónico, que acepta como válida en la presente licitación a todos los efectos de notificaciones.

**7.3.1.- Sobre número “A”:** **«DOCUMENTACIÓN GENERAL»**. En su interior se hará constar, en hoja independiente, declaración responsable debidamente cumplimentada, firmada y sellada, de conformidad con los anexos 2 ó 3, así como, en otro documento, la garantía provisional exigida por el presente pliego para tomar parte en el concurso.

De conformidad con el artículo 146.4 del TRLCSP, la aportación inicial de la documentación establecida en el artículo 146.1 del TRLCSP se sustituirá por una declaración responsable del licitador, de conformidad con los modelos anexos al presente pliego, indicando que cumple las condiciones establecidas legalmente para contratar con la Administración.

Por tanto, para concurrir a la presente licitación bastará con que los interesados aporten una DECLARACIÓN RESPONSABLE, debidamente firmada, del representante de la empresa o de la persona física licitante en el que declara que él mismo o la empresa a la que representa reúne los requisitos de capacidad y solvencia exigidos en este pliego para la transmisión de la parcela.

Igualmente junto al citado documento deberá presentarse la garantía provisional para tomar parte en la presente licitación establecida en la cláusula quinta, de conformidad con anexo 4.

Los documentos acreditativos de la personalidad, capacidad y solvencia exigidos por la ley y en este pliego, sólo serán exigidos al licitador propuesto como adjudicatario, de acuerdo con la redacción dada al artículo 146.4 del TRLCSP. Por lo tanto, en el sobre nº 1 sólo es preciso incluir la declaración responsable a la que se refiere el apartado anterior de esta cláusula y la presentación de la garantía, y se abrirá por la Mesa conjuntamente con el sobre nº 2. El momento decisivo para apreciar la concurrencia de los requisitos de capacidad y solvencia exigidos para contratar con la Administración será el de finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

En todo caso, la Mesa de contratación, en orden a garantizar el buen fin del procedimiento, podrá recabar, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de selección, que los licitadores aporten documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario del contrato.

**7.3.2.- Sobre número "B": «"PROPOSICIÓN ECONÓMICA PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO DE LA PARCELA 2.4, SECTOR 18, DEL PLAN PARCIAL "VILLA DE PRADO" PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SL"»,** Se incluirán la oferta del licitador de conformidad con el modelo del anexo 5 del presente Pliego, a tenor de los criterios de valoración establecidos en la cláusula octava del presente pliego.

La oferta económica, cuyo precio de licitación se establece como mínimo, se podrá elevar de conformidad con el estudio que, para la parcela, realice el licitador con destino a vivienda de protección pública. Se rechazará toda oferta por importe inferior al precio mínimo de licitación.

El importe de la oferta se entenderá que no incluye el IVA o cualquier otro tributo al que la enajenación pueda estar sujeta.

No se tendrán correctas ni válidas aquellas ofertas económicas de adquisición que contengan cifras comparativas o expresiones ambiguas, aquellas que se presenten con enmiendas o raspaduras que puedan inducir a duda racional sobre su contenido. En caso de discrepancia entre la cantidad expresada en letra y en cifra, se tendrá por correcta la expresada en letra, salvo que de los documentos que integran la proposición se desprenda otra cosa.

La oferta económica deberá estar redactada en castellano y deberá estar firmada por el empresario o persona facultada para ello.

Terminado el plazo de recepción, el Secretario de la Mesa de Contratación expedirá certificación relacionada de la documentación recibida o de la ausencia de licitadores, en su caso.

## **OCTAVA. CRITERIOS DE VALORACIÓN.**

Las mejoras que se oferten deberán incorporarse a un modelo de contrato que deberá ser supervisado por la sociedad municipal de forma previa y obligatoria y vinculante a la firma de cualquier contrato de compraventa/alquiler de cualquier vivienda. Igualmente las mejoras deberán constar de manera expresa en la calificación provisional de la promoción y se consideraran obligaciones del adjudicatario, sometidas, en el supuesto de incumplimiento, al régimen sancionador contemplando en la cláusula decimotercera.

### **8.1.- PRECIO. Hasta 50 puntos.**

El precio de licitación señalado en la cláusula tercera del presente pliego es, con carácter provisional, el mínimo establecido para la presente licitación. El licitador, estudiada la posible promoción sobre la parcela y con la obligación del destino de la misma a cualquier tipología y régimen de protección pública, ofertará el precio de la parcela de conformidad con la normativa autonómica para las Viviendas de Protección Pública, en el momento de su licitación, de conformidad con el artículo 51 de la Ley 9/2010 del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

Se valorarán el precio ofertado, por encima del citado mínimo, de manera cuantitativa y proporcional, concediendo la mayor puntuación a la proposición que oferte una mayor cantidad económica y cero puntos a la oferta que no realice variación alguna, siendo las restantes valoradas de manera directamente proporcional a la oferta presentada en relación con estas dos.

### **8.2.- REDUCCIÓN PLAZO DE CONSTRUCCIÓN DE LA PROMOCIÓN. Hasta 10 puntos.**

De conformidad con el presente pliego de condiciones el adjudicatario se obliga a obtener la licencia de primera ocupación en el plazo máximo de 30 meses a contar desde el otorgamiento de la licencia de obras. Se valorará aquellas reducciones en el plazo de ejecución de la obra a razón de un punto por cada mes, con un máximo de 10 meses.

### **8.3.- AUMENTO DEL PLAZO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO. Hasta 20 puntos.**

El artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación regula las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción. Manteniendo intactas las contempladas en los párrafos segundo y tercero del citado artículo, se valorará el aumento del plazo de un año establecido en la norma en los seguros de daños materiales o seguros de caución, para garantizar, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras. Valoración a razón de 5 puntos por cada seis meses de ampliación sobre el plazo de un año legalmente contemplado hasta un máximo de 24 meses de mejora.

### **8.4.- MEJORA DE LAS CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DEL EDIFICIO. Hasta 20 puntos.**

Se podrán realizar mejoras de las condiciones constructivas del edificio en relación a las exigidas en el Código Técnico de la Edificación en materia de eficiencia energética. Las mejoras deberán de encontrarse detalladas y valoradas de conformidad con el Cuadro de precios correspondiente al año 2015 del "Precio Centro de la Construcción" comercializada por el gabinete Técnico de Publicaciones del Colegio Oficial de Arquitectos y Aparejadores de Guadalajara. Se valorarán las mejoras de manera cuantitativa y proporcional, concediendo la mayor puntuación a la



proposición que oferte una mayor cantidad económica en las mejoras y cero puntos a la oferta que no realice mejoras, siendo las restantes valoradas de manera directamente proporcional a la oferta presentada en relación con estas dos.

## **NOVENA.- ACTUACIÓN DE LA MESA DE CONTRATACIÓN.**

9.1.- En el presente procedimiento el órgano de contratación, el Consejo de Administración de la sociedad, estará asistido por la Mesa de Contratación, que será el órgano competente para la valoración de las ofertas.

9.2.- Actuará como Presidente de la Mesa de Contratación, el del Consejo de Administración de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., o el miembro del Consejo en quien delegue. Intervendrá como Secretario de la Mesa con voz y sin voto, el del Consejo de Administración de la Sociedad. Como vocales, los nombrados por el Presidente del Consejo de Administración de entre el personal de la sociedad, y la Gerente de la misma, así como, en los supuestos que sea necesario, otros técnicos designados por aquélla.

9.3.- Apertura de sobres:

9.3.1. Finalizado el plazo de admisión de la documentación, se constituirá la Mesa de Contratación en el lugar, día y hora fijados en el anuncio de la convocatoria y presidido por el Presidente de la Mesa, para la apertura de los sobres nº 1 y nº 2.

9.3.2. Se procederá inicialmente a la apertura del sobre nº 1. Si se observara la ausencia de declaración responsable del licitador o ésta no estuviera debidamente cumplimentada y firmada, se considerará como vicio no subsanable y se rechazará la proposición no abriendo el sobre nº 2, dejando constancia en el acta de la sesión. De no presentarse documento constitutivo de la garantía provisional, se le requerirá para que en el plazo improrrogable de tres días naturales, contados a partir del siguiente la del requerimiento presente garantía, en los términos y condiciones fijados en el presente pliego de fecha anterior al cierre de la licitación. En caso contrario, se considerará como vicio no subsanable y se rechazará la proposición no abriendo el sobre nº 2, dejando constancia en el acta de la sesión

9.3.3. Tras la apertura del sobre nº 1, el Presidente procederá, en el mismo acto público, a la apertura del sobre nº 2. Se relacionará los licitadores con sus ofertas económicas y se dejará constancia documental de todo lo actuado.

9.3.4. Tras su estudio por los técnicos designados, la Mesa de Contratación elaborará un acta y realizará, al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa, un requerimiento para que presente la documentación exigida por la ley de conformidad con lo establecido en el siguiente apartado.

## **DECIMA.- ADJUDICACION DEL CONTRATO.**

10.1.- Antes de la adjudicación del concurso se requerirá al licitador que haya sido propuesto por la Mesa de Contratación, para que en el plazo máximo de 10 días hábiles presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos establecida en el artículo 146.4 del TRLCSP, y en concreto, la que estime necesaria en orden a la acreditación de los requisitos manifestados en la declaración jurada presentada como sobre nº 1, de conformidad con los anexos 2 y 3 del presente pliego.

El momento decisivo para apreciar la concurrencia de los requisitos de capacidad y solvencia exigidos para contratar con la Administración será el de finalización del plazo de presentación de las proposiciones. La documentación se ha de presentar en documentos originales o copias autenticadas por la Asesoría Jurídica de la Sociedad.

Si en el plazo establecido el licitador no aportase los documentos señalados, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan sido clasificadas las ofertas, haciéndolo constar en la propuesta que se remita al Consejo de Administración, sin perjuicio de la incautación de la garantía provisional. En el caso de incumplimiento por cualquiera de las partes se aplicarán todas las consecuencias jurídicas previstas en la normativa que resulte aplicable y en este Pliego.

10.2.- El Consejo de Administración, que podrá dejar desierta la adjudicación por razones motivadas, adjudicará el concurso en el plazo máximo de 2 meses a contar desde el siguiente a aquel en que la Mesa de Contratación haya formulado la propuesta de adjudicación. De no producirse la adjudicación dentro del plazo señalado, los licitadores tendrán derecho a retirar su proposición. No obstante la transmisión de la propiedad sólo se producirá en la forma prevista en la cláusula decimoprimeras.

En el supuesto que el adjudicatario del concurso desistiese de la parcela o de la formalización de la transmisión de la misma, perderá el depósito constituido en concepto de garantía provisional, sin perjuicio de la indemnización de las eventuales pérdidas que se hubieran originado. En ambos casos se procederá a la adjudicación a la segunda oferta más ventajosa, y así sucesivamente; en el supuesto de no existir más ofertas que cumplan con las condiciones establecidas en el presente pliego de condiciones, el Consejo de Administración podrá declarar desierto el concurso, en cuyo caso podrá realizarse la venta de forma directa, durante el plazo de un año a contar desde la resolución, conforme al mismo pliego.

## **DECIMOPRIMERA.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.**

11.1.-. En la notificación de la resolución de la adjudicación se requerirá al adjudicatario para que en el plazo de quince días abone el cincuenta por ciento del precio de adjudicación de la parcela de conformidad con su oferta, más el IVA correspondiente, en la cuenta corriente a favor la sociedad enajenante que se indique en la citada notificación y presente aval bancario solidario a primer requerimiento a favor de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, en garantía del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente pliego y en su oferta, en concepto de garantía definitiva por importe del cincuenta por ciento del citado precio de adjudicación. De no presentar cualquiera de estos documentos, se entenderá que decae en su interés por la adjudicación, perdiendo la garantía provisional depositada, sin perjuicio de la posible reclamación de daños y perjuicios. En este caso, se procederá a la adjudicación a la segunda oferta más ventajosa, y así sucesivamente; en el supuesto de no existir más ofertas que cumplan con las condiciones establecidas en el presente pliego de condiciones, el Consejo de Administración podrá declarar desierto el concurso, en cuyo caso podrá realizarse la venta de forma directa, durante el plazo de un año a contar desde la resolución, conforme al mismo pliego.

11.2.- El contrato se perfeccionará con la transmisión en escritura pública de la parcela en el plazo máximo de nueve meses desde su adjudicación. El otorgamiento de la escritura equivale a la entrega del inmueble objeto del contrato. En la notificación de la resolución de la adjudicación se requerirá al adjudicatario para que en el plazo máximo de **nueve meses**, contado desde el día siguiente a su recepción, acredite la obtención de la preceptiva licencia municipal, así como la calificación provisional de la promoción con destino a viviendas de protección pública, e ingrese el segundo cincuenta por ciento del precio total de la adjudicación, al que habrá que añadir el IVA correspondiente al momento de su devengo, así como el importe de los anuncios de la licitación, en la cuenta que al efecto se designe a favor de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL, o mediante entrega a ésta de cheque nominativo conformado por la Entidad Financiera a nombre de la sociedad municipal.

Podrá autorizarse por la sociedad municipal transmitente, previa solicitud del adjudicatario justificando las circunstancias excepcionales en que se fundamente su petición, un aplazamiento para la firma de la escritura pública de compraventa que no podrá ampliarse en más de quince días hábiles del fijado en la presente cláusula.

En el supuesto de haber resultado adjudicatario una agrupación temporal de empresarios sin haberse otorgado escritura pública de formalización de dicha agrupación, ésta deberá de realizarse dentro del término señalado para el pago del precio total de la adjudicación y firma de la escritura de compraventa de la parcela.

11.3.- La formalización de la escritura de compraventa, que se llevará a cabo ante Notario del colegio notarial de Valladolid, no se producirá hasta tanto el adjudicatario acredite haber cumplido todas las obligaciones establecidas en la presente disposición. La garantía definitiva será devuelta al adjudicatario tras la verificación por los técnicos de esta sociedad del cumplimiento de los términos, plazos, condiciones y obligaciones que garantizan el cumplimiento de la oferta.

11.4.- Los gastos de anuncios y formalización notarial e inscripción en el Registro de la Propiedad, cambio de titularidad en el catastro, y todos los demás que tengan su origen en la compraventa, salvo la plusvalía, serán de cuenta del adjudicatario y serán igualmente abonados con anterioridad a la fecha de elevación a documento público de la transmisión.

11.5.- Realizado el pago, y formalizado el contrato, la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. entregará al adjudicatario el documento justificante de pago.

#### **DECIMOSEGUNDA.- MEDIOS DE INFORMACIÓN Y CONTROL ESTABLECIDOS EN FAVOR DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SL.**

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL., podrá, en cualquier momento, requerir al adjudicatario 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.

Tras la concesión de la Licencia de Obras, el adjudicatario deberá comunicar a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., los siguientes extremos:

- a) Designación 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 Facultativa, deberá ser comunicada.
- b) Inicio de las obras mediante copia del Acta de Comprobación de Replanteo.
- c) Si las obras van a ser ejecutadas por el adjudicatario, deberá acreditarse la habilitación necesaria para el ejercicio de esta actividad; si se encargan a una empresa constructora, deberá comunicarse este extremo a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

Igualmente deberá presentar en la sociedad municipal la obtención de la calificación provisional en los términos, plazos y condiciones establecidos en la cláusula decimoprimer del presente pliego. La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., podrá requerir al adjudicatario la presentación de documentación relativa a la marcha de la obra de edificación, y al resto de las condiciones exigidas en el Pliego y en su oferta.

Por último y de conformidad con el punto 1 de la cláusula decimotercera, a la finalización de la obra el adjudicatario deberá presentar ante la sociedad municipal el Certificado Final de Obras expedido por técnico competente así como Licencia de Primera ocupación, sin cuyos documentos, no se procederá a la devolución de la garantía definitiva, una vez verificados por los técnicos de esta sociedad el resto de las obligaciones y mejoras ofertadas.

## **DECIMOTERCERA.- OBLIGACIONES.**

### **13.1.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO. RÉGIMEN SANCIONADOR.**

Además de las obligaciones del adjudicatario que tengan origen en este pliego o en la normativa que resulte aplicable a la contratación de las Administraciones Públicas y al contrato de compraventa, el adjudicatario está obligado al pago de todos los tributos, excepto impuesto de plusvalía, que tengan como hecho imponible la transmisión de bienes inmuebles así como todos los gastos que produzca la tramitación del expediente y, además, las siguientes:

- 13.1.1 Abonar el primer cincuenta por ciento del precio de adjudicación de la parcela conforme a su oferta en el plazo de quince días** a contar desde la notificación de la adjudicación. Si el adjudicatario renunciase a la adquisición, no abonase el primer cincuenta por ciento del citado precio, no presentase la garantía definitiva o no atendiese a las obligaciones que le corresponden, indicadas en las cláusulas décima y decimoprimer del presente pliego, perderá el depósito constituido en concepto de garantía provisional, sin perjuicio de la indemnización por las eventuales pérdidas que se hubiesen originado. En ambos casos se procederá a la adjudicación a la segunda oferta más ventajosa, sin perjuicio de la incautación de la garantía provisional, y así sucesivamente; en el supuesto de no existir más ofertas que cumplan con las condiciones establecidas en el presente pliego de condiciones, el Consejo de Administración podrá declarar desierto el concurso, en cuyo caso podrá realizarse la



**VIVA**

Sociedad Municipal de  
Suelo y Vivienda  
de Valladolid, S.L.

venta de forma directa, durante el plazo de un año a contar desde la resolución, conforme al mismo pliego.

- 13.1.2 Solicitar licencia de obras** en el plazo máximo de **TRES MES** a partir de la notificación de la selección. Su incumplimiento conllevará una sanción del 2% del precio de adjudicación, por mes incumplido, que podrá hacerse efectivo mediante incautación de la garantía.
- 13.1.3 Solicitar la calificación provisional** de la promoción con destino a vivienda de protección pública en el plazo máximo de **SEIS MESES** a partir de la notificación de la selección. Su incumplimiento conllevará una sanción del 2% del precio de adjudicación, por mes incumplido, que podrá hacerse efectivo mediante incautación de la garantía.
- 13.1.4 Comenzar las obras de edificación en el plazo máximo de TRES MESES**, a partir de la concesión de la Licencia de Obras. Su incumplimiento conllevará una sanción del 2% del precio de adjudicación, por mes incumplido, que podrá hacerse efectivo mediante incautación de la garantía.
- 13.1.5 Otorgar la escritura de compraventa en el plazo máximo de NUEVE MESES** desde la notificación de la selección del licitador. En caso contrario se entenderá que ha decaído su interés, procediéndose a la pérdida del depósito constituido en concepto de garantía definitiva, sin perjuicio de la indemnización de las eventuales pérdidas que se hubieran originado. El Consejo de Administración podrá adjudicar a la segunda oferta más ventajosa, sin perjuicio de la incautación de la garantía, y así sucesivamente; en el supuesto de no existir más ofertas que cumplan con las condiciones establecidas en el presente pliego de condiciones, el Consejo de Administración podrá declarar desierto el concurso, en cuyo caso podrá realizarse la venta de forma directa, durante el plazo de un año a contar desde la resolución, conforme al mismo pliego.
- 13.1.6 Condiciones de los beneficiarios y de las viviendas.** Los beneficiarios de las viviendas deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 63 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León y los mismos deberán ser seleccionados por el promotor obligatoriamente de entre los inscritos en el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Pública de Castilla y León, mediante un procedimiento de selección con sujeción a los principios de concurrencia, objetividad, publicidad y transparencia con sorteo público, de conformidad con el artículo 64 de la citada Ley .
- 13.1.7 La obra de edificación** se sujetará a las condiciones establecidas en la preceptiva **licencia municipal**, permitiendo el acceso a la obra de edificación al personal dependiente de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., a efectos de facilitar las tareas de información y control establecidas en el presente Pliego.
- 13.1.8** La entidad promotora podrá únicamente **gravar la parcela ya adquirida para obtener financiación con destino exclusivo a la promoción de vivienda protegida.** Hasta





**VIVA**

Sociedad Municipal de  
Suelo y Vivienda  
de Valladolid, S.L.

tanto no estén totalmente concluidas las construcciones e instalaciones a realizar en la parcela vendida, conforme al Proyecto autorizado por el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid, no podrá el promotor adquirente enajenar la parcela ni gravarla por actos ínter vivos, total o parcialmente, sin la autorización expresa de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., que podrá autorizar dicha transmisión si la entidad adquirente se subroga en la plenitud de derechos y obligaciones del adjudicatario y cumple, a juicio de la Sociedad, las condiciones iniciales de adjudicación.

Si infringiera esta prohibición, incurrirá en causa de resolución de pleno derecho de la compra de suelo, incautándose automáticamente la garantía definitiva por importe del 25% del precio del contrato, sin perjuicio de poder incautar otras cantidades de la garantía por daños y perjuicios. Dicho extremo deberá hacerse constar, con carácter preferente a cualquier otro que, afectando a los terrenos objeto de venta pueda establecerse a favor de terceros, en la escritura de formalización de venta y en la inscripción registral que de la misma se efectúe, salvo a la hipoteca, que en garantía de uno o varios préstamos, la sociedad adquirente pueda constituir para la consecución de los objetos propios de la enajenación de las parcelas, en las condiciones previstas en la legislación sobre vivienda protegida. Deberá remitirse una copia a esta Sociedad de la escritura de formalización de crédito hipotecario, dentro de los 10 días siguientes a ser firmada. Los costes financieros de anticipo o financiación preliminar o puente, si, en su caso, se contrajeran por la entidad promotora, corresponde a la economía interna de ésta y a su propia responsabilidad obligacional, y en ningún caso, podrán aducirse para poder impugnar la validez del precio alzado de suelo, ni para modificar el precio máximo legalmente autorizado para las viviendas.

- 13.1.9 Concluir las obras de edificación y obtención de licencia de primera ocupación en el plazo de 30 meses** a contar desde el otorgamiento de la licencia, o en el plazo, ofertado como mejora en su oferta. Su incumplimiento conllevará una sanción del 2% del precio de adjudicación, por mes incumplido, que podrá hacerse efectivo mediante incautación de la garantía.
- 13.1.10** Satisfacer los gastos relativos a la **publicidad** de la adjudicación de conformidad con lo establecido en la cláusula decimoprimera del presente pliego.
- 13.1.11** Correrán a cargo del adjudicatario, todos los **tributos, excepto la plusvalía, y gastos** que surjan como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones señaladas en el presente contrato. Se harán cargo también, desde la notificación de la selección, de todos los gastos y obligaciones derivados de la propiedad de la parcela que le haya sido adjudicadas.
- 13.1.12** El adjudicatario deberá colocar en la obra cartel informativo de la misma con el logotipo de esta Sociedad, debiendo ajustarse al modelo de diseño de cartel de obra a utilizar.
- 13.1.13** Cumplir con el régimen establecido en los artículos 32 y siguientes de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en cuanto al régimen de las **cantidades anticipadas para la construcción de**

**viviendas, en caso de promoción en régimen de venta.** A estos efectos y a todos aquellos derivados de la aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación, se entenderá como promotor además del que actúe en calidad de tal, los gestores en el caso de Cooperativas.

- 13.1.14** Dar cumplimiento al régimen de garantías exigibles para las obras de edificación por daños materiales ocasionados por **vicios y defectos de la construcción**, contemplados en el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y los ofertados, en su caso, de conformidad con la cláusula octava del presente pliego. Su incumplimiento conllevará una sanción del 5% del precio de adjudicación, que podrá hacerse efectivo mediante incautación de la garantía. Igualmente se detraerá de la garantía los costes derivados del citado incumplimiento.
- 13.1.15** Cumplimiento de la mejora relativa a las condiciones constructivas del edificio en relación a las exigidas en el Código Técnico de la Edificación en **materia de eficiencia energética**, pudiendo detraer de la garantía definitiva el doble de los importes referentes a dicha obligación, de conformidad con su oferta.
- 13.1.16** El adjudicatario, una vez finalizada la obra, deberá presentar a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., la **documentación** acreditativa de la Calificación de la Promoción, del Certificado Final de Obra expedido por Técnico competente, y Licencia de Primera Ocupación. Su incumplimiento podrá conllevar una sanción de hasta el 5% del precio de licitación, que podrá hacerse efectivo mediante incautación de la garantía. Todo ello sin perjuicio del ejercicio de las garantías, establecidas para los adquirentes de viviendas en el artículo 54 de la Ley 9/2010 del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León. No se procederá a la devolución de los avales hasta no cumplir con dichas obligaciones.
- 13.1.17** En el supuesto de Cooperativas, son de aplicación los derechos de tanteo y retracto establecidos en el artículo 121, de la Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León, mientras subsista la cooperativa y existan socios en lista de espera. Subsidiariamente se aplicaran las normas establecidas en los dos apartados siguientes.
- 13.1.18 Derechos de tanteo y retracto legales.** Se estará a lo dispuesto en los artículos 73 a 76 y Disposición Transitoria Quinta de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León. Los derechos de tanteo y retracto figurarán expresamente en las escrituras de compraventa de la parcela, en el caso de enajenación de las mismas, y en cualquier caso, en las de compraventa de las viviendas, en las de división horizontal, y en posteriores escrituras y tendrán acceso al Registro de la Propiedad.
- 13.1.19 Derechos de tanteo y retracto convencional.** Con independencia de los derechos de tanteo y retracto legalmente establecidos en virtud del destino de las viviendas, se establece expresamente que, una vez realizada por la promotora la primera transmisión de las viviendas que sobre el solar se construyan, en el caso de segundas y posteriores enajenaciones de las mismas, dentro de los diez años siguientes a la

fecha de la primera transmisión, un derecho de adquisición preferente convencional en favor de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., en eficacia real, debiendo solicitar la inscripción de ambos, legal y convencional, en el Registro de la Propiedad, así como la consignación de los mismos, en las escrituras públicas de transmisión de las viviendas, conforme a las siguientes reglas:

**a) PLAZOS:** A efectos del ejercicio del Derecho de Tanteo, los propietarios de viviendas desarrolladas al amparo del presente concurso, deberán notificar a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., u organismo o entidad que le sustituya su decisión de enajenarlos o permutarlos, con expresión del precio o contraprestación y demás condiciones esenciales de la transmisión. La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., u organismo o entidad que le sustituya podrá ejercitar el Derecho de Tanteo en un plazo de 90 días naturales desde la recepción de dicha notificación.

A efectos del ejercicio del derecho de Retracto, los adquirentes de dichas viviendas deberán notificar a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., u organismo o entidad que le sustituya, la transmisión efectuada mediante entrega de copia de la escritura o documentos en que se formalizase. La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., u organismo o entidad que le sustituya, podrá ejercer el Derecho de Retrato en un plazo de 90 días naturales desde la recepción de la notificación del adquirente, cuando no se hubiera realizado correctamente la notificación prevista en el párrafo anterior, o hubiera transcurrido más de un año desde la misma, o si las condiciones de la transmisión hubieran resultado menos onerosas que las indicadas en ella.

**b) CASO EN QUE PROCEDE:** Solamente en el caso de que el posible adquirente notificado no reúna los requisitos de ingresos familiares u otros exigidos en cada momento para ser titular de una vivienda protegida o de protección oficial en los términos contemplados tanto por la legislación como por el Pliego de Condiciones. En consecuencia, si el contrato es visado por el organismo competente acreditando que el adquirente cumple dichas condiciones, no procederá este derecho.

**c) PRECIO:** El precio para el ejercicio de este derecho será el que resulte de la aplicación de la normativa vigente para este tipo de viviendas.

**d) EJERCICIO:** Este derecho deberá ejercitarse mediante notificación fehaciente, y con simultáneo ofrecimiento de pago, y en su caso, depósito del precio del que se deducirán las cargas preferentes, cuya cuantía se acreditará con Certificado de la Entidad acreedora.

Los derechos de tanteo y retracto consignados en el apartado anterior se establecerán con independencia de los establecidos en la legislación sobre financiación de actuaciones protegibles o los que se puedan establecer en aplicación de lo dispuesto en el artículo 131 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Ambos derechos se podrán ejercer, incluso en los supuestos de descalificación de las viviendas.

### **13.2.- OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SL.**

La Sociedad queda obligada:

- 13.2.1 A transmitir la propiedad de la parcela objeto del presente Pliego, con las condiciones en el mismo determinadas y formalizar las escrituras siempre que se cumplan los requisitos.
- 13.2.2 A que la transmisión de las parcelas sea libre de cargas y gravámenes, excepto las urbanísticas.

### **DECIMOCUARTA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.**

14.1.- El incumplimiento de cualquier obligación esencial del presente Pliego, o de la normativa de Vivienda sujeta a Régimen de Protección, así como el incumplimiento de la autorización por parte de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. de la transmisión de la parcela a terceros, contemplada en el punto 1.8 de la disposición decimotercera del presente Pliego, facultará a dicha Sociedad Municipal para resolver el contrato, corriendo por cuenta del adjudicatario todos los gastos originados como consecuencia del ejercicio que de este derecho haga la Sociedad.

El ejercicio del derecho referido, por parte de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., comportará una penalización para el adjudicatario consistente en el 25% del precio del contrato, sin perjuicio de la indemnización que corresponda por daños y perjuicios, indemnización que podrá ser exigida aún cuando producido el incumplimiento, no se haga uso del derecho mencionado.

En caso de resolución, el suelo se rescatará por el importe del precio en que fue adjudicado, deduciendo el importe de las cargas que se hayan constituido sobre el mismo y la penalización antes aludida. La obra que se hubiere construido se valorará de común acuerdo, una vez que haya constancia de las certificaciones de su ejecución, en caso de desacuerdo, ambas partes designarán, conjuntamente, un perito que efectúe la valoración.

14.2.- El ejercicio del derecho contenido en la presente cláusula se someterá al siguiente procedimiento:

Constatado el incumplimiento por parte del adjudicatario, la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., requerirá a dicho adjudicatario para que proceda a cumplir las obligaciones en sus justos términos.

En el supuesto de transcurrir un plazo de 15 días sin ser atendido el requerimiento, la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., notificará al adjudicatario la resolución del contrato con los efectos señalados en la presente cláusula.

Practicada la liquidación que resulte, conforme a lo establecido en el párrafo tercero de la presente cláusula, la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., podrá requerir al adjudicatario para otorgar, en el plazo de 15 días, escritura pública para la restitución a dicha Sociedad de los bienes vendidos, siendo a cargo del adjudicatario los gastos derivados del otorgamiento de escritura y de la práctica de inscripciones registrales.

En las escrituras de venta y en la inscripción registral que de las mismas se efectúe, se hará constar expresamente el derecho contenido en la presente cláusula, con un carácter preferente a cualquier otro que, afectando a los terrenos objetos de venta, pueda establecerse en favor de terceros, salvo a la hipoteca que en garantía de uno o varios préstamos la sociedad adquirente pueda constituir para la consecución de los objetivos propios de la enajenación de la parcela, en las condiciones previstas en la legislación sobre viviendas sujetas a régimen de protección.

#### **DECIMOQUINTA.- JURISDICCION COMPETENTE.**

Para todas las controversias que surjan con ocasión del presente contrato las partes, con renuncia expresa a cualquier fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, expresamente se someten al orden civil de los Juzgados y Tribunales de Valladolid.

Valladolid, 1 de agosto de 2016

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN

EL GERENTE DE LA SOCIEDAD

Fdo.: Manuel Saravia Madrigal

Fdo.: Elena Martín Mantecón





**VIVA**

Sociedad Municipal de  
Suelo y Vivienda  
de Valladolid, S.L.

## **ANEXO 1: FICHAS PARCELA**

## ANEXO 2: MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA PERSONAS FÍSICAS

D....., con DNI nº....., en nombre propio, y domicilio a efectos de notificaciones en....., a efecto de contratar con la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.,

DECLARO, bajo mi responsabilidad:

1º.- Que dispongo de capacidad de obrar y jurídica, de conformidad con los requisitos establecidos en la ley y en el pliego de condiciones, para adquirir y construir la parcela en los términos y condiciones establecidos en el Pliego de Condiciones **para la enajenación de la parcela 2.4 del Sector 18, Plan Parcial “Villa de Prado” del PGOU de Valladolid**, con destino a la construcción de VPP.

2º.- Que no estoy incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar con la Administración, establecidas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Asimismo declaro conocer, aceptar y someterme a las prescripciones del Pliego de Condiciones **para la enajenación de la parcela 2.4 del Sector 18, Plan Parcial “Villa de Prado” del PGOU de Valladolid**, con destino a la construcción de VPP.

3º.- Que estoy al corriente en mis obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y no tengo deudas con el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid ni con la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

4º.- Que tengo en mi posesión los seguros necesarios en vigor, para hacer frente a cualquier responsabilidad derivada del presente contrato.

5º.- Que el correo electrónico para recibir todas las comunicaciones relacionadas con el presente expediente es.....

Lo que declaro a los efectos de lo previsto en el art. 146 del TRLCSP, comprometiéndome a presentar la justificación acreditativa de tales requisitos en el plazo que sea requerido por la Mesa de Contratación, en el caso de que vaya a resultar propuesto como adjudicatario de la licitación **para la enajenación de la parcela 2.4 del Sector 18, Plan Parcial “Villa de Prado” del PGOU de Valladolid**, con destino a la construcción de VPP, indicando que poseo todos estos requisitos en el momento de presentación de la presente declaración responsable y autorizando expresamente a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., a su verificación directa.

En Valladolid, a .... de ..... de 2016

Fdo: .....

## ANEXO 3

### MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA PERSONAS JURÍDICAS

D....., con DNI nº....., en nombre de la sociedad....., con NIF nº....., de acuerdo con la escritura de poder.....(o documento que lo habilite para actuar en nombre de la persona jurídica la que representa), a efectos de contratar con la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

DECLARO, bajo mi responsabilidad:

**1º.-** Que la empresa a la que represento dispone de capacidad de obrar y jurídica de conformidad con los requisitos establecidos en la ley y en el pliego de condiciones, para adquirir y construir la parcela en los términos y condiciones establecidos en el Pliego de Condiciones **para la enajenación de la parcela 2.4 del Sector 18, Plan Parcial “Villa de Prado” del PGOU de Valladolid**, con destino a la construcción de VPP. El objeto social de la empresa comprende la actividad objeto de este contrato, de acuerdo con lo recogido en el artículo ..... de sus estatutos sociales, estatutos que se hallan correctamente inscritos en los Registros correspondientes.

**2º.-** (Alternativamente)

Que dicha empresa dispone de los requisitos mínimos de clasificación / solvencia establecidos para concurrir a dicha contratación, complementándola por el medio siguiente (marcar el que proceda):

- Formando una unión temporal de empresas para concurrir a la licitación con la mercantil....., adquiriendo el compromiso expreso de constituir dicha UTE en caso de resultar nuestra oferta adjudicataria del contrato (*en este caso, la declaración ha de ser suscrita por cada una de las empresas que integrarán la futura UTE*).
- Disponiendo de medios externos para ejecutar las prestaciones siguientes.....  
Dichos medios externos consisten en..... y serán aportados por..... A tal efecto se ha suscrito con dicha empresa un .....

**3º.-** (Alternativamente)

Que a esta licitación NO concurre ninguna otra empresa del grupo empresarial al que pertenece la que represento /

Que a esta licitación presentarán ofertas las siguientes empresas integradas en el mismo grupo empresarial del que forma parte la que represento: .....

(*Se ha de entender por sociedades de un mismo grupo empresarial aquellas que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en el artículo 42.1 del Código de Comercio*).

**4º.-** Que ni yo personalmente, ni ninguno de los administradores de la persona jurídica en cuyo nombre actúo, estamos incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar con la Administración establecidas en el artículo 60 del Texto Refundido Ley de Contratos del Sector Público, teniendo poder suficiente para la presentación de la oferta en esta licitación de conformidad con..... Asimismo declaro conocer, aceptar y someterme a las prescripciones del Pliego de Condiciones **para la enajenación de la parcela 2.4 del Sector 18, Plan Parcial “Villa de Prado” del PGOU de Valladolid**, con destino a la construcción de VPP.

**5º.-** Que la empresa a la que represento está al corriente de todas sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y no tiene deudas con el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid ni con la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

**6º.-** Que tengo en mi posesión los seguros necesarios en vigor para hacer frente a cualquier responsabilidad derivada del presente contrato.

**7º.-** *(Para empresas extranjeras)* Que la empresa a la que represento se somete a la jurisdicción española, con renuncia al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

**8º.-** Que el correo electrónico para recibir todas las comunicaciones relacionadas con el presente expediente es.....

Lo que declaro a los efectos de lo previsto en el art. 146 del TRLCSP, comprometiéndome a presentar la justificación acreditativa de tales requisitos en el plazo que sea requerido por la Mesa de Contratación, en el caso de que vaya a resultar propuesto como adjudicatario de la licitación **para la enajenación de la parcela 2.4 del Sector 18, Plan Parcial “Villa de Prado” del PGOU de Valladolid**, con destino a la construcción de VPP, indicando que poseo todos estos requisitos en el momento de presentación de la presente declaración responsable y autorizando expresamente a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., a su verificación directa.

En Valladolid, a .... de ..... de 2016

Fdo: .....

## ANEXO 4 MODELO DE AVAL PROVISIONAL

La ..... entidad  
 .....N.I.F.....  
 ..... (Razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca) con  
 domicilio (a efectos de notificaciones y requerimiento) en ..... en la  
 calle/ plaza/ avenida ..... C.P....., y en su  
 nombre.....(Nombre y apellidos del  
 apoderado o apoderados) y con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del  
 bastanteo de poderes que se reseña de la parte inferior de este documento.

### AVALA

a:.....  
 (Nombre de la persona o Empresa avalada y D.N.I. ó C.I.F.) en virtud de lo dispuesto en el Artº 95  
 y siguientes del R.D. Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto  
 Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en concepto de  
 fianza..... ante la la Sociedad Municipal de  
 Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. para responder de las obligaciones derivadas de la  
 participación en la licitación **para la enajenación de la parcela 2.4 del Sector 18, Plan Parcial  
 “Villa de Prado” del PGOU de Valladolid**, con destino a la construcción de VPP, recogidas en  
 el Pliego de condiciones, por un importe de **(CIENTO ONCE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO  
 EUROS Y NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO** (111.168,92 euros), correspondiente al 5%  
 del precio de licitación.

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el  
 artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al  
 beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Sociedad  
 Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., con sujeción a los términos previstos en el R.D.  
 Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de  
 Contratos del Sector Público, en sus normas desarrollo y en la normativa de Régimen Local.

El presente aval estará en vigor hasta que el Órgano de contratación o quien en su nombre sea  
 habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución, de acuerdo con los  
 establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

El presente aval ha sido inscrito en el registro general de avales con el número\_\_\_\_\_.

(Lugar y fecha de su expedición)  
 (Razón Social de la Entidad)  
 (Firma/s del apoderado/s)



## MODELO DE GARANTÍA A CONSTITUIR MEDIANTE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN

Certificado número...

La ..... entidad

.....N.I.F.....

..... (se expresará la razón social completa de la autoridad aseguradora (en adelante asegurador)) con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimiento) en

..... en la calle/ plaza/ avenida

..... C.P....., y en su

nombre.....(Nombre y apellidos del

apoderado o apoderados) y con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña de la parte inferior de este documento.

### ASEGURA

A:.....

(Nombre de la persona o Empresa avalada y D.N.I. ó C.I.F.) en concepto de tomador del seguro, ante la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, en adelante asegurado, hasta el importe de **CIENTO ONCE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO EUROS Y NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO** (111.168,92 euros), correspondiente al 5% del precio de licitación en los términos y condiciones establecidos en el R.D. Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, y Pliego de Condiciones por la que se rige el contrato para **la enajenación de la parcela 2.4 del Sector 18, Plan Parcial "Villa de Prado" del PGOU de Valladolid** ", con destino a la construcción de VPP, en concepto de garantía, para responder de las obligaciones derivadas de la participación en la licitación y recogidas en el Pliego de condiciones.

El asegurador declara, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos exigidos en el artículo 57.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL, en los términos previstos en el R.D. Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que el Órgano de contratación o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL, autorice su cancelación o devolución, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público, en sus normas de desarrollo y complementaria.

En a, de de  
Firma  
Asegurador

## ANEXO 5

### MODELO DE OFERTA ECONOMICA

Don/Doña..... con domicilio a efectos de notificaciones en ..... y con D.N.I. nº:..... en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, actuando en su propio nombre y derecho / o en nombre y representación de....., con N.I.F./ C. I F. Nº....., en cuyo nombre y representación comparece, con poder bastante en función de ....., enterado que por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. se va a proceder a enajenar **la parcela 2.4 del Sector 18 del Plan Parcial “Villa de Prado” del PGOU de Valladolid**, con destino a la construcción de VPP, manifiesta que conoce y acepta el contenido del Pliego de cláusulas que rige la enajenación y en base a ello ofrece para la misma, el precio de ..... euros (en cifra) ..... euros (en letra), I.V.A. excluido.

Asimismo y, de conformidad con los criterios de valoración establecidos en el concurso realiza la siguiente oferta:

- .- REDUCCIÓN PLAZO DE CONSTRUCCIÓN DE LA PROMOCIÓN:** el licitador que suscribe la oferta se obliga a obtener la licencia de primera ocupación en el plazo máximo de \_\_\_\_\_ meses a contar desde el otorgamiento de la licencia de obras.
- .- AUMENTO DEL PLAZO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO:** el licitador que suscribe la oferta se obliga al aumento del plazo de un año establecido en la norma en los seguros de daños materiales o seguros de caución, para garantizar, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, mejorándolo en \_\_\_\_ meses.
- .- MEJORA DE LAS CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DEL EDIFICIO:** el licitador que suscribe la oferta se obliga realizar las siguientes mejoras en relación exigidas en el Código Técnico de la Edificación en materia de eficiencia energética: (sucinta descripción)

Dichas mejoras se valoran, conforme al cuadro de precios regulado en el pliego de condiciones en \_\_\_\_\_ euros IVA excluido.

(Lugar, fecha y firma)