

PREGO DE BASES QUE REXERÁ NO CONCURSO PÚBLICO PARA O ALLEAMENTO POLO CONCELLO DE LALÍN DE VARIAS PARCELAS QUE FORMAN PARTE DO PATRIMONIO MUNICIPAL DO SOLO.

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBXECTO.

O obxecto do presente prego é o alleamento, mediante concurso público por procedemento aberto e con carácter independente, das catro parcelas que se describirán de seguido, que son propiedade do Concello de Lalín e forman parte do patrimonio municipal do solo, para o seu destino á construción de vivenda libre.

As parcelas obxecto de alleamento, das que se axuntan como **anexos II, III, IV e V** ó presente prego planos de situación, descríbense da seguinte forma:

- Parcela nº 1.- *“Parcela 3 da AR-24, sita en Lalín de Arriba-C/Calzada, de trescentos vinte metros cadrados (320 m2). Lindeiros: norte, parcela 04 adxudicada en proindiviso a Construccións Construsilva, S.L., José Luis Presas Varela, Clotilde Josefa Presas Enríquez, Manuel Nilo Silva Taboada e María Carmen Amelia González Soto; sur, parcela 02 adxudicada a PROMOTORA DO DEZA, S.A., nun largo en liña recta de 19,09 metros e Caroampe, S.L. nun largo en liña recta de 0,96 metros; este, parcela A-11: viario de nova creación pertencente á AR-24 nun largo de 16,01 metros; oeste, parcela A.10 adxudicada a Caroampe, S.L. nun largo en liña recta de 15,41 metros.*

Cualificación urbanística: ordenanza 3.2 (III) RESIDENCIAL INTENSIVA-ENSANCHE. Destinada a usos residencial multifamiliar e usos compatible en planta baixa. Correspóndenlle 850,87 m2 de teito edificable.

Título: adquirida polo Proxecto de Compensación, en virtude de escritura pública autorizada polo notario D. Victorino Gutiérrez Aller o día 19/09/2006, inscrita o 18/12/2006.

Inscrición: Rexistro da Propiedade de Lalín, ó tomo 881, libro 323, folio 30. Finca nº 42716”.

- Parcela nº 2.- *“Parcela resultante A08 das do Proxecto de Compensación da AR-30/Polígono 4. Urbana, sita en Lalín, solar edificable de forma irregular,*

superficie trescentos doce metros e setenta decímetros cadrados. Linda polo Norte: parcela A07 da AR-30/Polígono 4, adxudicada a Felipe Castaño Cacheda e Georgina Calviño Novoa, nun largo en liña recta de 15 metros; Sur: con terreno propiedade de Julio Martínez; Este: con terreo de Ángel Fernández Presas, nun largo en liña recta de 16,01 metros; e Oeste: con espacio libre-zona verde de cesión obrigatoria ó Concello de Lalín nun largo en liña recta de 26,45 metros.

Cualificación urbanística: ordenanza 3.2 RESIDENCIAL INTENSIVA-ENSANCHE. Destinada a uso residencial multifamiliar e usos compatibles en planta baixa. Correspóndenlle 1.152,00 m² de teito edificable cun máximo de 9 vivendas.

Título: adquirida polo Concello en virtude de Proxecto de Compensación (refundido) aprobado definitivamente pola Xunta de Goberno Local en sesión de 18 de setembro de 2007.

Inscripción: pendente.

- Parcela nº 3.- “Parcela resultante A09 das do Proxecto de Compensación da AR-30/Polígono 4. Urbana, sita en Lalín, solar edificable de forma irregular, de superficie trescentos sesenta e seis metros e setenta e cinco decímetros cadrados. Linda polo Norte: parcela A10 da AR-30/Polígono 4, adxudicada a Pilar Guerra González, nun largo en liña recta de 15 metros, e parcela B02 da AR-30/Polígono 4, adxudicada a María Luisa González López, Luis Otero González y M^a Luisa Iglesias Pallares, y Ramón González López, nun largo de liña recta de 9,36 metros; Sur: con terreno de herdeiros de Bernardino Martínez; Este: viario de cesión obrigatoria ó Concello de Lalín, nun largo en liña recta de 16,45 metros; e Oeste: parcela B02 da AR-30/Polígono 4, adxudicada a María Luisa González López, Luis Otero González y M^a Luisa Iglesias Pallares, y Ramón González López.

Cualificación urbanística: ordenanza 3.2 RESIDENCIAL INTENSIVA-ENSANCHE. Destinada a uso residencial multifamiliar e usos compatibles en planta baixa. Correspóndenlle 966,00 m² de teito edificable cun máximo de 8 vivendas.

Título: adquirida polo Concello en virtude de Proxecto de Compensación (refundido) aprobado definitivamente pola Xunta de Goberno Local en sesión de 18 de setembro de 2007.

Inscripción: pendente.

- Parcela nº 4.- “Parcela matriz resultante nº 2.B) da segregación da parcela resultante 2 da AR-27. Urbana, sita en Lalín de Arriba, solar edificable dunha superficie de douscentos cincuenta e oito metros e setenta e catro decímetros cadrados (258,74). Linda, polo Norte: en liña recta de 14,14 metros, coa parcela nº 3 do citado Proxecto de Compensación da AR-27; polo Sur coa Rúa F, en liña recta de 9,50 metros; polo Este coa parcela 2.a) que se segregou da parcela matriz, de Ovidio e Adolfo Campos Panadeiros e esposas e de D. José Vázquez Diéguez, nunha liña recta de 22,85 metros; e polo Oeste: en liña recta de 21,32 metros, coa parcela nº 11 das do Proxecto de Compensación da AR-27, propiedade do Concello, e destinada a espazos libres.

Cualificación urbanística: ordenanza 3.3 (IV) en R08 e R09 MANZANA ABIERTA. Destinada a uso residencial multifamiliar e usos compatibles en planta baixa. Correspóndenlle 1.034,96 m² de edificabilidade.

Título: adquirida por Proxecto de Compensación da AR-27, en virtude de escritura pública autorizada polo notario D. Victorino Gutiérrez Aller o día 11/05/2005, inscrita o 25/10/2005. Autorizada a segregación por acordo da Xunta de Goberno Local acadado en sesión de 5 de xuño de 2007.

Inscrición: pendente de inscrición a segregación; a finca matriz está inscrita ó tomo 858, libro 312, folio 3, finca nº 42004 das do Rexistro da Propiedade de Lalín.

CLÁUSULA SEGUNDA: FORMA DE CESIÓN DO SOLO.

A forma de cesión do solo é a compravenda.

A venda realizarase en concepto de “*corpo certo*”, polo que non caberá reclamación algunha por razón de diferenza de superficies. As posibles variacións na superficie edificable que, como consecuencia da aplicación das Ordenanzas vixentes xurdan, tanto en relación coa edificabilidade residencial, como coa de trasteiros, garaxes e locais, non constituirán causa de impugnación ou resolución do contrato, nin de posible reclamación económica.

As parcelas véndense co obxecto da súa inmediata edificación e posta no mercado de conformidade co establecido no planeamento en vigor e na normativa urbanística e sectorial que sexa de aplicación na data de solicitude de licenza de obra. Xa que logo, agás circunstancias extraordinarias que sexan alleas á vontade do adxudicatario-comprador, e sempre previa solicitude e autorización expresa polo Concello, as parcelas non poderá ser obxecto de venda.

CLÁUSULA TERCEIRA: PREZO.

O prezo deste alleamento será o que resulte das proposicións formuladas e será fixado no acordo de adxudicación deste concurso.

O tipo de licitación mínimo establecido polos servizos técnico-urbanísticos municipais en función do aproveitamento urbanístico das parcelas obxecto de venda, que poderá ser mellorado polos licitadores, establécese en:

- Para a **parcela nº 1:** **194.066,43 euros.**
- Para a **parcela nº 2:** **262.748,16 euros.**
- Para a **parcela nº 3:** **220.325,28 euros.**
- Para a **parcela nº 4:** **309.980,87 euros.**

Nos prezos indicados non se entende incluído nin o IVE, nin o resto dos impostos e demais gastos que se deriven desta alienación, incluídos os de outorgamento da correspondente escritura pública e inscrición rexistral, e que serán por conta exclusiva do adxudicatario.

CLÁUSULA CUARTA: REQUISITOS PARA CONCORRER.

A esta convocatoria poderán concorrer as persoas físicas e/ou xurídicas que teñan por finalidade a promoción de vivendas e houberan desenvolvido a súa actividade nese campo como mínimo durante dous anos inmediatamente anteriores á data de publicación do anuncio de licitación no B.O.P. de Pontevedra, e que acrediten solvencia económica e financeira.

CLÁUSULA QUINTA: CONVOCATORIA.

A parcela adxudicarase previo concurso público convocado mediante anuncios no Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra, no Diario Oficial de Galicia e no taboleiro de anuncios da Casa Consistorial. No anuncio oficial farase constar que o prego de condicións está a disposición do público no Concello de Lalín, así como a data, termo e o horario para a presentación da documentación no seu Rexistro Xeral.

CLÁUSULA SEXTA: DOCUMENTACIÓN.

As ofertas, acompañadas da documentación esixida, deberán presentarse en sobre pechado, facéndose constar no seu anverso ***“Concurso público para o alleamento de varias parcelas do Concello que forman parte do patrimonio municipal do solo”***, dentro do prazo sinalado na convocatoria, e no Rexistro Xeral do Concello de Lalín ou en calquera dos rexistros establecidos no artigo 38.4 da Lei de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común. Cando as solicitudes de participación sexan efectuadas por algúns destes últimos medios deberase avisar da presentación da oferta mediante telegrama ou Fax dirixido ó Concello de Lalín. Sen a concorrencia de ambos requisitos non será admitida a documentación se é recibida polo órgano de contratación con posterioridade á data e hora do remate do prazo sinalado no correspondente anuncio. O sobre conterá no seu interior outros dous sobres pechados, que no seu anverso deberán conter a seguinte información:

- Número de sobre.
- Clase de documentación que contén.
- Identificación do ofertante (nome, enderezo postal e teléfono).

Contido dos sobres:

Sobre número 1: documentación administrativa e acreditativa da solvencia económica e profesional.

- a) Documentación acreditativa da personalidade do ofertante e, no seu caso, da representación do asinante, na forma establecida no artigo 15 da Lei de Contratos das Administracións Públicas e, en todo caso Documento Nacional de Identidade, deste último.
- b) Enderezo a efectos de notificacións, teléfono, Fax e correo electrónico (no seu caso).

- c) Declaración xurada, no caso de persoas individuais, ou certificación, no caso de persoas xurídicas, de non encontrarse incursos en ningunha das prohibicións e incompatibilidades relacionadas no artigo 20 da Lei de Contratos das Administracións Públicas.
- d) Alta e último recibo ou certificado de exención do Imposto sobre Actividades Económicas.
- e) Certificación expedida polo Órgano competente ó efecto, que acredite que se atopa ó corrente no pago das cotas da Seguridade Social.
- f) Certificación do Órgano competente, que acredite que se atopa ó corrente no cumprimento das obrigas tributarias impostas polas disposicións vixentes.
- g) Certificado expedido polo Órgano competente, que acredite que non ten débedas de natureza tributaria coa Comunidade Autónoma de Galicia nin co Concello de Lalín.
- h) Aval bancario por importe equivalente ó 5% do tipo de licitación mínimo da/s parcela/s mediante o que solidaria e incondicionalmente se garanta ó Concello de Lalín o abono da cantidade correspondente ó dito 5% ata que o Concello autorice a súa devolución.
- i) Reseña da experiencia do adxudicatario na promoción de vivendas, con acreditación da circunstancia establecida na cláusula cuarta deste prego.
- j) Expresión dos medios permanentes, organizativos, técnicos e profesionais de que xa dispoña ou se propoña contratar para o efecto, indicando a súa suficiencia.
- k) Documentos que acrediten, no seu caso, a pertenza ó cadro de persoal da empresa dun número de traballadores con minusvalía non inferior ó 2 por 100 do mesmo.

En caso de que o licitador presente oferta para mais dunha das parcelas indicadas, bastará coa presentación dun único sobre nº 1 para todas elas.

Sobre número 2: Proposta económica, que terá carácter independente para cada unha das parcelas ás que se opte, e segundo modelo adxunto (**anexo I**).

As ofertas manteranse polo prazo de seis meses.

CLÁUSULA SÉTIMA: ADXUDICACIÓN.

O procedemento de adxudicación será o seguinte:

A) No lugar, día e hora que se sinala na convocatoria, constituirase a Mesa, integrada polas seguintes persoas que poderán ser substituídas en causa de ausencia regulamentaria xustificada que deberá ser comunicada coa debida antelación:

Presidente: Ilmo. Sr. Alcalde ou Concelleiro en quen delegue.

Vocais:

- O Concelleiro Delegado de Urbanismo.
- O Concelleiro Delegado de Facenda.
- Un técnico municipal nomeado pola alcaldía.
- Un representante do grupo municipal do PS de G-PSOE.
- Un representante do grupo municipal do BNG.
- Un representante da Intervención Xeral do Concello.

Secretario: O Secretario Xeral do Concello ou funcionario técnico en quen delegue ou o substitúa.

Procedéndose á apertura pública do sobre número 1, a Mesa procederá á comprobación formal de que nos mesmos figura a documentación esixida, e á declaración de admisión ou non admisión de cada oferta en función da exactitude e corrección da mesma; tan só para a corrección de defectos ou erros materiais e substituíbles, a Mesa de contratación poderá conceder un prazo de tres días.

De seguido procederáse á apertura pública do/s sobre/s número/s dou, deixando constancia da documentación aportada e da oferta económica formalizada mediante acta que levantará o secretario da Mesa e que será asinada polos membros da mesma e polos representantes dos licitadores asistentes.

Calquera asistente poderá solicitar o exame directo da documentación presentada.

B) Dentro do prazo dos 30 días hábiles contados a partir do seguinte ó do acto de admisión de propostas reunirse a Mesa e, unha vez estudadas as ofertas, e solicitados, no seu caso, os informes e ditames que precise, emitirá a correspondente proposta de adxudicación provisional. Esta proposta non crea dereito ningún en favor do licitador proposto, fronte á Administración, mentres non se lle adxudicase o contrato por acordo do órgano de contratación. A adxudicación provisional ten carácter persoal, é intransferible a terceiros e non transmite a posesión da parcela, polo que o adxudicatario non poderá realizar construción nin traballo algún nela máis que os imprescindibles para a redacción do proxecto.

A proposta da Mesa será razoada e cuantificada, ponderando cada unha das ofertas presentadas segundo os seguintes criterios:

- **Prezo final de venda das vivendas por metro cadrado útil de superficie.** Para estes efectos se establece como prezo máximo de venda o de 1.800 euros por m² útil de vivenda; os rochos e garaxes vinculados ás vivendas non poderán superar en todo caso un 60% do prezo das mesmas. Os prezos indicados, ou os que resulten da oferta seleccionada, poderanse actualizar anualmente co IPC xeral de ámbito Estatal, tomado como referencia a data de remate e posta a disposición no mercado das vivendas e a da súa venda.
- **Oferta económica** (prezo de compra ofertado polo terreo).

- **Redución dos prazos de remate e posta a disposición no mercado das vivendas edificadas.**

Todo iso mediante a aplicación do seguinte baremo:

- **Prezo final de venda de cada vivenda por m2 útil: ata 40 puntos.** A valoración deste criterio realizarase a razón de 1 punto de xeito proporcional por cada 15 euros de rebaixa respecto ó prezo máximo de venda anteriormente establecido.
- **Mellor oferta económica: ata 40 puntos.** A valoración realizarase a razón de 1 punto por cada 1% de incremento sobre o tipo de licitación establecido na cláusula terceira deste prego.
- **Redución do prazo de remate das vivendas construídas e da súa posta a disposición no mercado, sobre os prazos máximos indicados na cláusula novena, apartado 3) do presente prego,** e tendo en conta que se entenderán totalmente rematadas as mesmas na data na que se obteña a licenza de primeira ocupación: **ata 20 puntos.** A valoración farase a razón de 1 punto por cada mes (ou fracción) de redución do citado prazo máximo.

No suposto de que as propostas de varios licitadores merezan unha valoración similar en aplicación dos criterios expostos nesta cláusula, será preferida a proposición presentada pola empresa que, no momento de acredita-la solvencia técnica, teña no seu cadro de persoal un número de traballadores con minusvalía non inferior ó 2 por 100 do mesmo.

C) A proposta elaborada pola Mesa de contratación elevarase á Xunta de Goberno Local quen procederá á adxudicación do concurso e á devolución das fianzas provisórias ó concursantes que non resulten adxudicatarios.

O adxudicatario disporá de 15 días hábiles a contar dende o día seguinte ó da notificación da adxudicación definitiva para ingresar na Tesourería Municipal o prezo de adxudicación da parcela (incluído o IVE). No mesmo prazo deberá presentar no Rexistro do Concello de Lalín, resguardo acreditativo do ingreso e, unha vez efectuado, o Concello liberará e restituirá ó adxudicatario o aval provisorio presentado coa oferta. Se o adxudicatario non acredita o cumprimento da condición anteriormente esixida, decaerá no seu dereito, con perda do aval constituído; neste caso o Concello poderá adxudicarlle a parcela directamente ó seguinte mellor clasificado no concurso, ou declarar este deserto.

CLÁUSULA OITAVA: FORMA DE PAGO.

O pago do prezo da parcela, xunto co importe total do IVE correspondente, efectuarase mediante ingreso na conta que designará o propio Concello.

Unha vez verificado en tempo e forma o pago total do prezo de adxudicación, procederase ó outorgamento da correspondente escritura pública, na Notaría de Lalín, ou naquela outra que as

partes, de común acordo, designen, e na data que indique o Concello. Será esta a data que se tomará como referencia para formular a solicitude de licenza e para o comezo e remate das vivendas e a súa inmediata posta a disposición no mercado.

Serán de cargo do comprador, ademais dos impostos que legalmente lle correspondan o pago dos gastos e impostos a que dea lugar a formalización en escritura pública de compravenda, así como os derivados da súa inscrición no Rexistro da Propiedade.

CLÁUSULA NOVENA: OBRIGAS DO ADXUDICATARIO.

Os adxudicatarios das parcelas obxecto do presente Concurso estarán obrigados a:

1) Destina-la parcela á execución das vivendas na forma establecida no planeamento e lexislación aplicable. Sen prexuízo do establecido no artigo 197º la Lei 9/2002, adxudicatario deberá inicia-la construción, contando para elo coas previas e preceptivas licencias, no prazo de 8 meses a contar dende a data de outorgamento da escritura pública de compravenda, e tela totalmente rematada e posta no mercado (coa obtención da preceptiva licenza de primeira ocupación) antes de transcorridos 28 meses dende a data de inicio das obras, agás que teña ofertado a redución do prazo de remate, que será o que rexerá neste caso. Para o suposto de incumprimento do prazo de remate e posta no mercado das vivendas por tempo non superior a cinco meses, por causa que lle sexa imputable, o Concello poderá optar pola resolución do contrato, o que se levará a cabo cando as obras non puideran estar rematadas no prazo máximo de tres meses, coas consecuencias que se establecen na cláusula seguinte deste prego, ou pola concesión dunha única prórroga de terminación das obras no prazo máximo de tres meses, con imposición dunha penalización por importe de 300 euros diarios.

2) Proceder á inmediata posta no mercado das citadas vivendas que deberán ser alleadas polo prezo ofertado a quen primeiro o solicite en igualdade de condicións.

3) De se-lo caso, o adxudicatario deberá realizar ou completar pola súa conta a urbanización interior e exterior da parcela, conforme ás condicións esixidas no Planeamento vixente.

4) Acudir á sinatura da escritura pública na data e ante o notario que, ó efecto, se lle comunique.

5) Observa-las demais condicións contidas no texto íntegro do presente Prego de Condicións, así como tamén na Lei 4/2003, do 29 de xullo, de vivenda de Galicia.

CLÁUSULA DÉCIMA: GARANTÍAS.

Coa salvedade indicada no último inciso do apartado 1) da cláusula anterior, en caso de incumprimento de calquera das condicións establecidas neste Prego, o Concello de Lalín acordará en vía administrativa a resolución da adxudicación. Este rescate alcanzará ó solo vendido e, no seu caso, á obra de urbanización e de edificación que se houbera construído sobre el.

O solo rescatarase polo valor equivalente ó prezo en que foi adxudicado, con minoración de ata un 10% que, a xuízo do Concello de Lalín, procedese aplicar no concepto de cláusula penal.

A obra construída que, no seu caso, houbese, e sempre que resultase necesaria e útil, valorarase, previa audiencia ó interesado, polos servizos técnicos do Concello de Lalín e atenderase, ó efecto, ó índice do seu viable aproveitamento, unha vez habida constancia das certificacións da súa execución.

En todo caso, os acordos de resolución que adopte o Concello de Lalín serán recorribles conforme ó disposto nas Leis 30/1992, de 26 de novembro, e 7/1985, de 2 de abril.

CLÁUSULA UNDÉCIMA: NATUREZA XURÍDICA E DEREITO APLICABLE.

A interpretación do presente Prego corresponde ó órgano de contratación e as súas resolucións serán recorribles perante a Xurisdición Contencioso Administrativa.

En todo o non previsto neste prego rexerá a lexislación estatal e autonómica sobre urbanismo e vivenda e o Código Técnico de Edificación, as Leis 5/1997, do 22 de xullo, de Administración Local de Galicia e 7/1985, de 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local, o RD Lexislativo 781/1986, do 18 de abril, polo que se aproba o Texto Refundido das Disposición Legais Vixentes en Materia de Réxime Local. Asemade, serán de aplicación o Texto Refundido da Lei de Contratos das Administracións Públicas e o seu Regulamento Xeral, aprobado por RD 1098/2001.

Lalín, 26 de novembro de 2007.
O Concelleiro Delegado de Urbanismo.

Asdo. Román Rodríguez González.

**Revisado e conforme.
A Asesoría Xurídica.**

CONCURSO PÚBLICO PARA O ALLEAMENTO POLO CONCELLO DE LALÍN DE VARIAS PARCELAS QUE FORMAN PARTE DO PATRIMONIO MUNICIPAL DO SOLO.

- ANEXO I -
MODELO DE PROPOSICIÓN.

Don _____, con D.N.I. nº _____, e domicilio a efectos de notificacións en _____ (teléfono nº _____, Fax nº _____ e-mail _____ actuando en representación da empresa _____, con CIF nº _____ (ou en nome propio), enterado do concurso convocado polo Concello de Lalín para o “*ALLEAMENTO POLO CONCELLO DE LALÍN DE VARIAS PARCELAS QUE FORMAN PARTE DO PATRIMONIO MUNICIPAL DO SOLO*”, **solicito ser admitido no devandito concurso, ofrecendo adquirir-la parcela nº nas seguintes condicións:**

- **Importe total que se oferta (excluído IVE, impostos e outros gastos):**
_____ **euros** (o importe deberá consignarse en letra e en números).
- **Prezo máximo das vivendas que se construírán: euros por m2 útil.**
- **Prazo máximo de remate das obras e da súa posta no mercado, coa conseguinte obtención da licenza de primeira ocupación:meses** a contar dende o día seguinte ó da sinatura da escritura pública de compravenda.

Declaro coñecer o contido íntegro do prego de bases do concurso convocado, que foi aprobado para o efecto pola Xunta de Goberno Local do Concello de Lalín en sesión de 27 de outubro de 2007, o acepto e me comprometo ó seu íntegro cumprimento de resultar adxudicatario do contrato; e en proba de conformidade asino a presente proposición económica, en _____ a _____ de _____ de 200__ .