

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Palma del Río

Núm. 311/2016

En cumplimiento de lo dispuesto por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Iltre. Ayuntamiento de Palma del Río, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de enero de 2016, se procede a la siguiente convocatoria:

1. Entidad que convoca:

- Organismo: Iltre. Ayuntamiento de Palma del Río (Córdoba).
- Dependencia que tramita el expediente: Asesoría Jurídica de Urbanismo: Domicilio: Plaza de Andalucía, 1, 14.700 Palma del Río (Córdoba). Teléfono: 957-710244. Fax: 957-644739.
- Número de Expediente GEX 9757/2015.

2. Objeto del contrato, tipo de licitación y valor estimado del contrato:

Enajenación con pago aplazado del precio, por lotes de 11 viviendas libres y 10 plazas de garaje situadas en la Calle Feria nº 25 de la ciudad de Palma del Río, propiedad del Iltre. Ayuntamiento de Palma del Río, con la naturaleza jurídica de Bienes Patrimoniales e integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, siendo el título de Adquisición, la Escritura Pública, autorizada por el Notario don Rafael Jorge Vadillo Ruiz, el día 29 de noviembre de 2013, inscrita el día 16 de enero de 2014, cuya distribución y características constructivas vienen recogidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, siendo su descripción y tipo de licitación el siguiente:

Viviendas	Superficie Útil	Precio (sin IVA)
Lote 1: F.R. 24048. Nº 1 Planta Baja	36,67 m <sup>2</sup>	38.503,50 €
Lote 2: F.R. 24049. Nº 2 Planta Baja	47,55 m <sup>2</sup>	49.927,50 €
Lote 3: F.R. 24050. Nº 3 Planta Baja	48,92 m <sup>2</sup>	51.366,00 €
Lote 4: F.R. 24051. Nº 4 Planta Baja	63,47 m <sup>2</sup>	66.643,50 €
Lote 5: F.R. 24052. Nº 5 Planta Primera	47,40 m <sup>2</sup>	49.770,00 €
Lote 6: F.R. 24053. Nº 6 Planta Primera	58,81 m <sup>2</sup>	61.750,50 €
Lote 7: F.R. 24054. Nº 7 Planta Primera	53,09 m <sup>2</sup>	55.744,50 €
Lote 8 F.R. 24055. Nº 8 Planta Primera	59,75 m <sup>2</sup>	62.737,50 €
Lote 9: F.R. 24056. Nº 9 Planta Primera	55,73 m <sup>2</sup>	58.516,50 €
Lote 10: F.R. 24057. Nº 10 Planta Ático	52,91 m <sup>2</sup>	55.555,50 €
Lote 11: F.R. 24058. Nº 11 Planta Ático	79,41 m <sup>2</sup>	83.380,50 €
Garajes	Superficie Útil	
Lote 12: F.R. 24038. Nº 1 Planta Sótano	14,91 m <sup>2</sup>	9.281,48 €
Lote 13: F.R. 24039. Nº 2 Planta Sótano	16,46 m <sup>2</sup>	10.246,35 €
Lote 14: F.R. 24040. Nº 3 Planta Sótano+Trastero nº 7	28,77 m <sup>2</sup>	17.909,33 €
Lote 15: F.R. 24041. Nº 4 Planta Sótano	19,48 m <sup>2</sup>	12.126,30 €
Lote 16: F.R. 24042. Nº 5 Planta Sótano	13,21 m <sup>2</sup>	8.223,23 €
Lote 17: F.R. 24043. Nº 6 Planta Sótano	20,51 m <sup>2</sup>	12.767,48 €
Lote 18: F.R. 24044. Nº 7 Planta Sótano	17,45 m <sup>2</sup>	10.862,63 €
Lote 19: F.R. 24045. Nº 8 Planta Sótano	13,20 m <sup>2</sup>	8.217,00 €
Lote 20: F.R. 24046. Nº 9 Planta Sótano	14,13 m <sup>2</sup>	8.795,93 €
Lote 21: F.R. 24047. Nº 10 Planta Sótano	13,67 m <sup>2</sup>	8.509,58 €

El valor estimado del contrato asciende a la cantidad de setecientos cuarenta mil ochocientos treinta y cuatro euros, con setenta y ocho centésimas de euros (740.834,78 euros), para el supuesto de que se oferten y enajenen los 21 Lotes. En dicha cantidad está excluido el I.V.A.

3. Procedimiento de adjudicación:

La adjudicación se llevará a cabo por el Procedimiento abierto y

tramitación ordinaria, con varios criterios de adjudicación.

4. Capacidad y solvencia del licitador para contratar:

Están facultadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén incurso en alguna de las prohibiciones de contratar que señala el artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante TRLCSP), exigiéndose como solvencia económica que el licitador acredite, alguna de las dos circunstancias siguientes:

- Que en el ejercicio económico 2014 ha percibido unos ingresos brutos mínimos de una vez el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), fijado en el 2014 cuando se devengue en 12 pagas en la cantidad de 6.390,13 euros/año, extremo que se acreditará mediante la documentación reflejada en la cláusula novena del presente Pliego.

- Que el licitador acredite que en el ejercicio económico 2015 ha percibido unos ingresos brutos mínimos de una vez el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), fijado en el 2014 cuando se devengue en 12 pagas en la cantidad de 6.390,13 euros/año, extremo que se acreditará mediante la documentación reflejada en la cláusula novena del presente Pliego.

5. Criterios que han de servir de base para la adjudicación:

1º. Licitación de forma conjunta a un Lote de Vivienda y un Lote de Plaza de Garaje: 5 puntos.

2º. En el supuesto de que licite por un Lote de Vivienda, carecer de una vivienda en propiedad: 5 puntos.

3º. En el supuesto de que licite por un Lote de Vivienda, tener una edad igual o inferior a 40 años: 5 puntos.

Para el supuesto de que liciten de forma conjunta dos personas físicas, para la valoración del criterio segundo, ambas han de cumplir el criterio de carecer de vivienda en propiedad, y para la valoración del criterio tercero, bastará que lo cumpla una de ellas.

6. Exigencia de garantía definitiva:

El licitador cuya proposición haya sido seleccionada para la adjudicación del contrato deberá constituir, a disposición del órgano de contratación, en el plazo máximo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el correspondiente requerimiento de conformidad con lo señalado en el artículo 151.2 del TRLCSP, una garantía definitiva a prestar en efectivo mediante ingreso en la entidad bancaria que se designe al efecto, equivalente al 6% del importe de adjudicación, excluido Impuestos. De no cumplirse este requisito por causas imputables al adjudicatario, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 151.2, párrafo tercero del TRLCSP.

7. Plazo de presentación de proposiciones y documentación a presentar:

Las proposiciones se presentarán, en la forma y junto con la documentación descrita en la Cláusula 9ª del Pliego de Condiciones, en el Registro General del Ayuntamiento de 9,00 a 14,00 horas, en el plazo de treinta días naturales siguientes a aquel en que aparezca inserto el anuncio de convocatoria en el B.O.P. Si se presenta por correo, el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en correos y anunciar el mismo día al órgano de contratación, por Fax (957 644 739), Telex o telegrama, la remisión de la proposición. En su proposición el licitador podrá optar por un Lote, o conjuntamente por uno de los Lotes de Viviendas (Lote 1 al 11) y por uno de los Lotes de Garajes (Lote 12 a 21), sin que pueda optar por más de un Lote de la misma clase, si bien podrá señalar un orden de prioridad entre cada una de ellas.

#### 8. Apertura de las proposiciones:

La Mesa de Contratación calificará los documentos presentados en tiempo y forma el primer día hábil siguiente al de finalización de presentación de proposiciones. Si observase defectos y omisiones subsanables se efectuará requerimiento, concediéndose un plazo de 3 días hábiles. Posteriormente se reunirá la Mesa de Contratación para proceder a determinar los licitadores que se ajustan a los criterios de selección, manifestando el resultado, y si la hallare conforme a continuación procederá a la apertura del sobre con la inscripción "Sobre B - Oferta económica". La Mesa de Contratación procederá a valorar las proposiciones conforme a los criterios de valoración de ofertas establecidos en el presente Pliego. De existir empate entre varias proposiciones que oferten por un mismo lote, se procederá al desempate a través de sorteo público. Seguidamente formulará propuesta de adjudicación al órgano de contratación competente.

#### 9. Perfil del contratante:

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil del Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: [www.palmadelrio.es](http://www.palmadelrio.es).

#### 10. Firma del contrato de compraventa con reserva de dominio:

Una vez prestada la garantía definitiva se firmará entre el Ayuntamiento de Palma del Río y el adjudicatario de cada uno de los Lotes de vivienda y/o garaje "Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio y pago aplazado del precio", momento en que se le entregarán las llaves al adjudicatario, y la posesión del bien, si bien el Ayuntamiento expresamente se reserva la propiedad de las viviendas y garajes hasta que se otorgue la escritura pública de compraventa.

#### 11. Forma de pago del precio y plazo de otorgamiento de la escritura pública:

Se fijan las siguientes condiciones de pago:

1. El pago total del precio de la venta de los Lotes objeto del presente Pliego, se podrá aplazar por un periodo máximo de nueve años y 11 meses.

2. El pago de las cantidades aplazadas se garantiza mediante condición resolutoria explícita, de conformidad con lo establecido en la cláusula décimo sexta.

3. Las cantidades aplazadas devengan el interés legal del dinero que las leyes de presupuestos fijen para cada anualidad.

4. Se habrá de efectuar mensualmente entregas parciales del precio y del interés legal devengado, recogiendo en el Pliego de Prescripciones Técnicas un cuadro para cada uno de los Lotes de las 119 cuotas mensuales a pagar.

5. Para el cálculo inicial del interés que devenga el aplazamiento se fija el interés legal del dinero del año 2016, sin perjuicio de que a la firma de la escritura pública de compraventa se regularice el pago del interés legal del dinero que finalmente haya fijado la administración competente en la ley de presupuestos de cada año.

6. El adjudicatario podrá en cualquier momento, efectuar pagos parciales del precio u ofrecer al Ayuntamiento pagar el precio restante, de acuerdo con el principio de libertad de pactos, en cuyo supuesto solo pagará los intereses devengados hasta la fecha de la correspondiente escritura pública, emitiéndose por el Ayuntamiento la correspondiente liquidación.

El plazo máximo para la elevación a Escritura Pública del "Contrato privado de compraventa con pago aplazado del precio" será de nueve años y once meses a contar desde que se firme el cita-

do contrato, no adquiriendo la titularidad del inmueble hasta tanto no se haya procedido al abono total del precio del inmueble y se halla otorgado la correspondiente Escritura Pública. Si el adjudicatario para proceder al abono total del precio del inmueble constituyese hipoteca o prenda sin desplazamiento sobre el bien adquirido para efectuar el abono total del importe, la formalización de la enajenación y la hipoteca se harán en unidad de acto, asegurándose el pago de la adjudicación.

Una vez firmada la escritura pública, se procederá a la devolución de la garantía de conformidad con lo establecido en el artículo 102 del TRLCAP.

#### 12. Derechos y deberes de las partes contratantes:

A) El Ayuntamiento de Palma del Río una vez prestada la garantía a que refiere la cláusula octava del presente Pliego de Condiciones y suscrito el "Contrato de compraventa con Reserva de Dominio y pago aplazado del precio" antes citado, queda obligado a entregar las llaves de las viviendas y garajes, reservándose la propiedad de las viviendas y garajes hasta que se otorgue la escritura pública de compraventa.

B) El adjudicatario tiene derecho a usar la vivienda y/o garaje conforme a su destino, así como los elementos comunes del edificio, debiendo conservarla en perfectas condiciones de habitabilidad y ornato, sin que pueda ceder, por título alguno (compraventa, arrendamiento, etc) la vivienda ni el garaje adjudicado por el Ayuntamiento.

C) Los adjudicatarios constituirán una "Asociación de Vecinos del Inmueble sito en la Calle Feria nº 25" debiendo aprobar unos Estatutos donde se fijarán las normas de convivencia, de mantenimiento y conservación de las zonas comunes del inmueble y sus instalaciones, debiendo fijarse una cuota mensual por cada vivienda y garaje para hacer frente a los gastos generales para la administración, sostenimiento y adecuado funcionamiento del inmueble. Así mismo deberán suscribir un Seguro de Daños y Responsabilidad civil que responda de los daños causados en los elementos comunes del inmueble y los causados a terceros.

D) Queda prohibida la realización de cualquier obra sin previa autorización del Ayuntamiento, sin que en el supuesto que se resuelva el contrato por falta de pago del precio, tenga derecho a indemnización alguna por este concepto.

E) Serán de cuenta del adjudicatario los gastos para el adecuado mantenimiento y conservación de la vivienda y/o el garaje, así como de los suministros de agua y saneamiento, electricidad, gas, etc, debiendo de satisfacer al Ayuntamiento las tasas devengadas por los servicios de recogida de residuos sólidos urbanos.

F) El adjudicatario está obligado a Suscribir un Seguro de Daños y Responsabilidad civil que responda de los daños que puedan producirse en la vivienda y/o garaje adjudicada.

G) Los derechos y obligaciones dimanantes del presente contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 226 del TRLCSP podrán ser cedidos por el adjudicatario a un tercero en los siguientes supuestos y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el órgano de contratación, atendido los motivos alegados por el adjudicatario para solicitar la autorización de cesión (traslado definitivo a otro domicilio fuera de la localidad, imposibilidad de hacer frente al pago, etc) autorice, de forma previa y expresa, la cesión.

- Que el cedente tenga abonado al menos 60 mensualidades, y esté al corriente en el pago de las mensualidades y de los suministros de agua, electricidad y en los gastos de mantenimiento del edificio.

- Que el cesionario tenga capacidad para contratar con la Admi-

nistración y la solvencia exigida en el presente Pliego de Condiciones Económico-Administrativas, y no esté incurso en una causa de prohibición de contratar.

- Que la cesión se formalice, entre el adjudicatario y el cesionario, en escritura pública que habrá de ser otorgada ante un representante del Il. Ayuntamiento para que autorice su otorgamiento, quedando obligado el cesionario a suscribir el contrato privado a que refiere la cláusula decimocuarta.

En el supuesto de que se autorice la cesión, el cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondieran al cedente.

#### 13. Incumplimiento de los plazos y penalidades por mora:

El contratista que deje de pagar tres mensualidades será requerido fehacientemente para que proceda al pago de la totalidad adeudada hasta el día del requerimiento con la advertencia de que si incumple el requerimiento se constituirá en mora, y la administración, ejecutará la condición resolutoria explícita que garantizaba el pago de las cantidades aplazadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.504 del Código Civil, mediante acuerdo adoptado por el órgano de contratación.

Para el supuesto de que se resuelva el contrato, se aplicarán las siguientes penalidades:

1º. El precio de las mensualidades pagadas por el adjudicatario desde la firma del contrato administrativo hasta que se haya

constituido en mora, sin que se aplique dicha penalidad a las cantidades abonadas por el adjudicatario a los pagos parciales del precio abonadas conforme prevé la cláusula décimo-catorce.

2º. Las mensualidades que se devenguen según el Pliego de Prescripciones Técnicas desde que se dejó de pagar hasta que haya dejado expedita y libre la vivienda y/o garaje, que se satisfarán con cargo a la fianza prestada en cumplimiento de lo establecido en la cláusula octava, de conformidad con lo establecido en el artículo 100 del TRLCAP.

Asimismo la garantía prestada en cumplimiento de lo establecido en la cláusula octava, responderá de conformidad con lo establecido en el artículo 100 del TRLCAP de la indemnización a que pueda tener derecho la Administración, por daños y perjuicios originados en la vivienda y/o garaje, además de las cuotas de mantenimiento y conservación del edificio que adeude.

#### 14. Gastos a cargo del adjudicatario:

Los adjudicatarios quedan obligados al pago de cuantos gastos se ocasionen con motivo del procedimiento de licitación, y la elevación a Escritura Pública del presente contrato y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Los Impuestos devengados serán abonados según ley.

Palma del Río, a 28 de enero de 2016. Firmado electrónicamente por la Concejal-Delegada de Urbanismo, Ana Belén Santos Navarro.