

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS POR EL QUE SE HA DE REGIR EL CONCURSO REFERIDO A LA TRANSMISIÓN ONEROSA MEDIANTE PERMUTA POR EDIFICACION FUTURA SOBRE TRECE PARCELAS DE SUELO PATRIMONIAL PROVENIENTE DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO CALIFICADAS DE USO RESIDENCIAL EN RÉGIMEN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA, SITUADAS EN LOS SECTORES SANCHEZ BLANCA Y CORTIJO MERINO DE MALAGA.

ÍNDICE:

- 1.- OBJETO.
- 2.- RÉGIMEN JURÍDICO.
- 3.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.
- 4.- PRECIO DE LA LICITACIÓN.
- 5.- PLAZOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS.
- 6.- GARANTÍAS.
- 7.- APTITUD Y CAPACIDAD PARA PARTICIPAR EN EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.
- 8.- PUBLICIDAD.
- 9.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES: LUGAR Y PLAZO, FORMALIDADES Y DOCUMENTOS.
10. - CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
- 11.- APERTURA DE LA PROPOSICIONES.
- 12.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.
- 13- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.
- 14.- TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD.
- 15.-USO Y DESTINO DE LAS PARCELAS.
- 16.- CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD. FACULTADES Y DEBERES.
 - 16.1 FACULTADES DEL ADJUDICATARIO
 - 16.2 DEBERES DEL ADJUDICATARIO.
 - 16.3 FACULTADES DEL IMV
 - 16.4 DEBERES DEL IMV
 - 16.5 PRERROGATIVAS DEL IMV.
- 17.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN.
- 18.- CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, RÉGIMEN DE PENALIDADES.
- 19.- NORMAS Y ACTUACIONES DE DIFUSIÓN PÚBLICA.



20.- JURISDICCIÓN COMPETENTE.

21.- CONFIDENCIALIDAD.

ANEXOS

ANEXO I: MODELO DE AVAL

ANEXO II: MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN.

ANEXO III: DECLARACIÓN RESPONSABLE

ANEXO IV: OFERTA (MODELO DE OFERTA)

ANEXO V: MODELO CARTEL ANUNCIADOR

ANEXO VI: MODELO PLACA PORTAL

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS POR EL QUE SE HA DE REGIR EL CONCURSO REFERIDO A LA TRANSMISIÓN ONEROSA MEDIANTE PERMUTA POR EDIFICACION FUTURA SOBRE TRECE PARCELAS DE SUELO PATRIMONIAL PROVINIENTE DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO CALIFICADAS DE USO RESIDENCIAL EN RÉGIMEN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA, SITUADAS EN LOS SECTORES SANCHEZ BLANCA Y CORTIJO MERINO DEL T.M. DE MALAGA.

1. OBJETO.

El objeto del presente Pliego es la regulación de las condiciones para la adjudicación de la propiedad de las 13 parcelas de suelo patrimonial provenientes del patrimonio municipal del suelo calificadas de uso residencial en régimen de vivienda de protección pública, situadas en los Sectores de desarrollo del PGOU Sanchez Blanca y Cortijo Merino, mediante permuta por cosa futura, en los términos que se detallan en el presente pliego.

Las parcelas son propiedad del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y Regeneración Urbana, en adelante IMV, cedidas por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, del cual esta Agencia es un ente instrumental para la ejecución de las competencias propias recogidas en el art. 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de abril de 2024, y son identificadas con las referencias fijadas en los siguientes cuadros:

PARCELAS EN EL PA-G.11 (97) "SUNP-G.2 SÁNCHEZ BLANCA"

DENOMINACIÓN	Finca Registral. Registro 15	SUELO (M2)	TECHO EDIFICABLE (M2)	Nº DE VIVIENDAS (UDES)
R1.5	25904	3.705,00	13.566,00	147
R1.7	25908	3.705,00	13.070,63	135
R1.9	25912	3.705,00	13.070,63	135
R7	25924	1.137,50	3.867,50	42
R15.3	25952	3.705,00	6.783,00	74
R21.2	25968	3.705,00	6.783,00	73
TOTALES		19.662,50	57.140,76	606

PARCELAS EN EL SUNC-R-T.1 "CORTIJO MERINO"

DENOMINACIÓN	Finca Registral. Registro 8	SUELO (M2)	TECHO EDIFICABLE (M2)	Nº DE VIVIENDAS (UDES)
R6	66702	7.738,97	17.025,74	167

R7	66704	2.741,60	4.786,28	47
R8	66706	1.119,69	1.954,66	19
R9	66708	6.138,00	13.503,60	133
R10	66710	3.788,38	8.334,44	82
R11	66712	2.440,40	5.368,88	53
R12	66714	2.840,00	6.248,00	61
TOTALES		26.807,04	57.221,60	562

Total		46.469,54	114.362,36	1.168
--------------	--	------------------	-------------------	--------------

Las parcelas tienen la condición urbanística de solar, se encuentran en fase de urbanización y, por tanto, dispuestas para la edificación.

La presente actuación se llevará a cabo mediante la colaboración público-privada, se plantea esta modalidad de licitación de estos suelos a cambio de permutar de viviendas terminadas, como forma de pago del precio de la licitación.

De tal suerte que las viviendas entregadas por el adjudicatario como forma de pago del precio del contrato, puedan ser destinadas al grupo de especial protección "Jóvenes", y en **régimen de viviendas protegidas en alquiler con opción a compra** como forma diferida de acceso a la propiedad.

El resto de las viviendas que sean promovidas por el adjudicatario se destinarán al **régimen de vivienda protegida y en los regímenes** que se regule en este Pliego de Cláusulas que regula la presente contratación, dado que este suelo procede de cesión del 10 % de aprovechamiento medio y se trata de la reserva de suelo de las viviendas protegidas establecido como obligatorio por la legislación urbanística.

Los regímenes específicos que conformarán el destino de cada parcela dimanarán de lo previsto por el art. 14.3 y concordantes del Plan Vive 20-30 y serán los siguientes:

PARCELAS EN EL SUNC-R-T.1 "CORTIJO MERINO"				
DENOMINACIÓN	SUELO (M2)	TECHO EDIFICABLE (M2)	Nº DE VIVIENDAS (UDES)	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN
R6	7.738,97	17.025,74	167	PRECIO LIMITADO
R7	2.741,60	4.786,28	47	RÉGIMEN ESPECIAL
R8	1.119,69	1.954,66	19	RÉGIMEN ESPECIAL
R9	6.138,00	13.503,60	133	RÉGIMEN ESPECIAL
R10	3.788,38	8.334,44	82	RÉGIMEN ESPECIAL
R11	2.440,40	5.368,88	53	RÉGIMEN GENERAL
R12	2.840,00	6.248,00	61	RÉGIMEN GENERAL
TOTALES	26.807,04	57.221,60	562	

PARCELAS EN EL PA-G.11 (97) "SUNP-G.2 SÁNCHEZ BLANCA"				
DENOMINACIÓN	SUELO (M2)	TECHO EDIFICABLE (M2)	Nº DE VIVIENDAS (UDES)	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN
R1.5	3705,00	13.566,00	147	REGIMEN ESPECIAL
R1.9	3.705,00	13.070,63	135	RÉGIMEN ESPECIAL
R7	1.137,50	3.867,50	42	RÉGIMEN ESPECIAL
R1.7	3.705,00	13.070,63	135	REGIMEN GENERAL
R15.3	3705,00	6.783,00	74	PRECIO LIMITADO
R21.2	3705,00	6.783,00	73	PRECIO LIMITADO
TOTALES	19.662,50	57.140,76	606	

TOTALES	46.469,54	114.362,36	1.168	
---------	-----------	------------	-------	--

Consta en el expediente una descripción individualizada y pormenorizada de cada una de las parcelas, no obstante la licitadora deberá comprobar la información urbanística que estime oportuna para formular su oferta.

DIVISION EN LOTES.

A los efectos de agrupar actuaciones que puedan ser viables desde el punto de vista de gestión promocional, edificatoria y rentabilidad económica, a la par que, equilibradas en cada sector, se establecen seis lotes agrupados en parcelas que presentan la misma calificación de vivienda protegida o régimen de protección en cada sector:

PARCELAS EN EL SUNC-R-T.1 "CORTIJO MERINO"				
DENOMINACIÓN	Nº DE VIVIENDAS (UDES)	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	Nº DE VIVIENDAS POR RÉGIMEN DE PROTECCIÓN y PVP m2u de las viviendas	LOTE
R6	167	PRECIO LIMITADO	167	LOTE 1
R7	47	RÉGIMEN ESPECIAL	281	LOTE 2
R8	19	RÉGIMEN ESPECIAL		
R9	133	RÉGIMEN ESPECIAL		
R10	82	RÉGIMEN ESPECIAL		
R11	53	RÉGIMEN GENERAL	114	LOTE 3
R12	61	RÉGIMEN GENERAL		
TOTALES	562			

PARCELAS EN EL PA-G.11 (97) "SUNP-G.2 SÁNCHEZ BLANCA"				
DENOMINACIÓN	Nº DE VIVIENDAS (UDES)	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	Nº DE VIVIENDAS POR RÉGIMEN DE PROTECCIÓN y PVP m2u de las viviendas	LOTE
R1.5	147	REGIMEN ESPECIAL	324	LOTE 4
R1.9	135	RÉGIMEN ESPECIAL		
R7	42	RÉGIMEN ESPECIAL		
R1.7	135	REGIMEN GENERAL	135	LOTE 5
R15.3	74	PRECIO LIMITADO	147	LOTE 6
R21.2	73	PRECIO LIMITADO		
TOTALES	606			



TOTALES 6 lotes	1.168	0,00	
-----------------	-------	------	--

Los licitadores podrán ofertar a cuantos lotes deseen de los que constituyen el objeto del contrato, sin que exista limitación al número de lotes que puedan ser adjudicados a un mismo licitador.

2. RÉGIMEN JURÍDICO.

El marco general dimana de lo que establece el artículo 47 de la Constitución Española referido a la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a la vivienda, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

El contrato que, sobre la base de este Pliego se celebre, tendrá carácter privado y se trata de un contrato excluido del ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23 UE y 2014/24 UE, de 26 de febrero de 2014, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la citada Ley.

Por aplicación de lo previsto en el artículo 4 de la misma, se regirá por la legislación especial, aplicándose los preceptos de la LCSP para resolver las dudas y lagunas que pudieren presentarse.

De conformidad con lo anterior, en lo no previsto en el presente Pliego, se regirá por la legislación específica, en concreto, por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas en sus aspectos básicos, Ley 5/2010, de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La permuta por cosa futura no tiene una regulación estatal específica, ni un articulado de aplicación directa en el Código Civil, no obstante, resultan de aplicación los siguientes artículos del Código Civil, el artículo 1271: establece que pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres, incluyendo las cosas futuras y artículos 1538 a 1541 donde se regula la permuta.

En defecto de las citadas normas específicas, el contrato se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación conforme a lo señalado en el artículo 26.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se

transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), con carácter general y por sus disposiciones de desarrollo.

Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo.

Tendrán carácter contractual, el presente Pliego, las Condiciones Técnicas, así como la proposición económica que, conforme a las Cláusulas del presente Pliego, haya sido ofertada por el adjudicatario del contrato.

En caso de discordancia entre el presente Pliego y cualquiera del resto de los documentos contractuales, prevalecerá el Pliego de Condiciones Técnicas, Jurídicas y Económico-Administrativas, en el que se contienen los derechos y obligaciones que asumirán las partes del contrato.

La ignorancia o desconocimiento de cualquiera de los términos del contrato, de los documentos anexos que forman parte del mismo, o de las instrucciones, pliegos o normas de toda índole aprobadas por la Administración, que puedan ser de aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

3. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

La contratación será tramitada por Procedimiento Abierto, en el que podrán presentar proposiciones, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que tengan plena capacidad para ello, quedando excluida toda negociación sobre los términos y condiciones del contrato.

La adjudicación del presente contrato se llevará a cabo por concurso (129.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA)) atendiendo a una pluralidad de criterios (los expresados (y su valoración) en la Cláusula del presente Pliego), recayendo la adjudicación en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa conforme a los criterios de adjudicación establecidos en el presente Pliego.

En el caso de que la presente licitación quede desierta se podrá acudir al procedimiento de adjudicación directa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129.3 d) de la LISTA.

4. PRECIO DE LA LICITACIÓN.

Consta en el expediente, informe del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, Sección de Valoraciones de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 25 de octubre de 2023, de valoración de los inmuebles según consta en

el inventario Municipal de la citada entidad.

Según el mencionado informe, la valoración de las parcelas objeto de la presente contratación es la siguiente:

A.-PARCELAS EN EL SUNC-R-T.1 "CORTIJO MERINO"

14- PARCELA R.6:

Bien municipal: GIP 106428 (S-701.1)

Valoración inventario municipal: 3.827.556,61.-€

2.- PARCELA R.7:

Bien municipal: GIP 106431 (S-701.2)

Valoración inventario municipal: 1.075.996,86.-€

3.- PARCELA R.8:

Bien municipal: GIP 106432 (S-701.3)

Valoración inventario municipal: 439.427,11.-€

4.- PARCELA R.9:

Bien municipal: GIP 106433 (S-701.4)

Valoración inventario municipal: 3.035.744,32.-€

5.- PARCELA R.10:

Bien municipal: GIP 106434 (S-701.5)

Valoración inventario municipal: 1.873.665,46.-€

6.- PARCELA R.11:

Bien municipal: GIP 106435 (S-701.6)

Valoración inventario municipal: 1.206.977,91.-€

7.- PARCELA R.12:

Bien municipal: GIP 106436 (S-701.7)

Valoración inventario municipal: 1.404.612,88.-€

B.-PARCELAS EN EL PA-G.11 (97) "SUNP-G.2 SÁNCHEZ BLANCA"

1.- MANZANA R.1.5:

Bien municipal: GIP 106258 (S-698.1)

Valoración inventario municipal: 3.049.772,46.-€

2.- MANZANA R.1.7:

Bien municipal: GIP 106259 (S-698.2)

Valoración inventario municipal: 2.938.408,33.-€

3.- MANZANA R.1.9:

Bien municipal: GIP 106264 (S-698.3)

Valoración inventario municipal: 2.938.408,33.-€

4.- MANZANA R.7:

Bien municipal: GIP 106269 (S-698.4)

Valoración inventario municipal: 869.452,68.-€

5.- MANZANA R.15.3:

Bien municipal: GIP 106276 (S-698.7)

Valoración inventario municipal: 1.524.886,23.-€

6.- MANZANA R.21.2:

Bien municipal: GIP 106277 (S-698.8)

Valoración inventario municipal: 1.524.886,23.-€

En consecuencia, con lo anterior, el valor de cada lote, a efectos de determinar el precio del contrato, queda constituido de la siguiente forma:

PARCELAS EN EL SUNC-R-T.1 "CORTIJO MERINO"				
DENOMINACIÓN	Nº DE VIVIENDAS (UDES)	PRECIO LICITACION PARCELA	LOTE	PRECIO LICITACIÓN LOTE
R6	167	3.827.556,61 €	LOTE 1	3.827.556,61 €
R7	47	1.075.996,86 €	LOTE 2	6.424.833,75 €
R8	19	439.427,11 €		
R9	133	3.035.744,32 €		
R10	82	1.873.665,46 €		
R11	53	1.206.977,91 €	LOTE 3	2.611.590,79 €
R12	61	1.404.612,88 €		
TOTALES	562	12.863.981,15 €		12.863.981,15 €

PARCELAS EN EL PA-G.11 (97) "SUNP-G.2 SÁNCHEZ BLANCA"				
DENOMINACIÓN	Nº DE VIVIENDAS (UDES)	PRECIO LICITACION PARCELA	LOTE	PRECIO LICITACIÓN LOTE
R1.5	147	3.049.772,46 €	LOTE 4	6.857.633,47 €
R1.9	135	2.938.408,33 €		
R7	42	869.452,68 €		
R1.7	135	2.938.408,33 €	LOTE 5	2.938.408,33 €
R15.3	74	1.524.886,23 €	LOTE 6	3.049.772,46 €
R21.2	73	1.524.886,23 €		
TOTALES	606	12.845.814,26 €		12.845.814,26 €

TOTALES 6 lotes	1.168	25.709.795,41 €		25.709.795,41 €
-----------------	-------	-----------------	--	-----------------

El adjudicatario de cada lote, deberá ceder como forma de pago del lote de suelo adjudicado, un número de viviendas terminadas con anejos vinculados a la vivienda de un garaje o aparcamiento con 25 m²u y un trastero de 8 m²u, distribuidas en los respectivos edificios de sendas parcelas que se contienen en cada lote, y por tanto pertenezca a sendas comunidades de propietarios futura.

En cada lote, el número de viviendas a permutar, los metros cuadrados útiles de vivienda, trasteros y garajes (anejos), será igual al resultado de dividir el valor de cada parcela, entre el módulo o precio máximo de venta de las viviendas y anejos en el momento de la presente licitación (considerando que el valor del módulo de VPO para régimen Especial asciende a 1.653,00 euros/m²u; el de régimen General a 1.873,40 euros/m²u y el de Precio Limitado a 2.204,00 euros/m²u, según la normativa vigente en la actualidad) al que se le aplicará el porcentaje de baja que el licitador se comprometa a realizar sobre el precio de venta de la promoción de viviendas y anejos futuros.

Por lo tanto, el número de viviendas que deben ser entregadas por el adjudicatario en concepto de permuta, y los metros cuadrados útiles de viviendas y anejos resultarán de la siguiente fórmula:

1º.- Determinación de número de viviendas a ceder por permuta en cada parcela:

Nvp = [(valor de la parcela)]/[(módulo vpo según régimen de la parcela)x89,8x(1-B)]; el número resultante se redondeará al alza cuando los dos decimales sobrepasen 50; ejemplo 2,50 uds se redondea a 2 uds, 2,51 uds se redondea a 3 uds.

2º.- Determinación de los m²u a ceder en cada parcela:

M2u_{vp} = [(valor de la parcela) - (Nvp)x33x0,60x(Módulo vigente según régimen vp parcela)x(1-B)] / [(módulo vigente en la fecha de la licitación del precio por metro cuadrado útil de vivienda protegida según régimen de la parcela)x(1-B)].

3º.- Cada vivienda tendrá: un máximo superficie útil admitida por la legislación de viviendas protegidas y vinculado un anejo de aparcamiento de 25 m² útiles y un trastero de 8 m² útiles.

Leyenda:

M2u_{vp} son los metros cuadrados útiles de vivienda terminada, que junto a los anejos garaje o aparcamiento más un trastero, suponen el edificio terminado.

Nvp es el número de viviendas protegidas a ceder de la parcela.

B es la baja ofertada por el licitador adjudicatario expresada en números decimales resultante de dividir el porcentaje de baja entre 100; ejemplo: para una baja del 5,4321 %, B sería 0,054321.

A modo de ejemplo, se expresa el resultado que daría si se aplicara una baja del

5,4321%:

PARCELAS EN EL SUNC-R-T.1 "CORTIJO MERINO"										
DENOMINACIÓN	Nº DE VIVIENDAS (UDES)	LOTE	PRECIO LICITACIÓN LOTE	Módulo vpo e/m2u	Módulo de cálculo	Nvp a ceder	Nvp a ceder. Redondeo	M2uvp	M2u anejos	Media m2u/Vp
R6	167	LOTE 1	3.827.556,61 €	2.204,00 €	2.084,28 €	20,45	20,00	1.440,40	33,00	72,02
R7	47	LOTE 2	6.424.833,75 €	1.653,00 €	1.563,21 €	7,67	8,00	529,93	33,00	66,24
R8	19			1.653,00 €	1.563,21 €	3,13	3,00	221,71	33,00	73,90
R9	133			1.653,00 €	1.563,21 €	21,63	22,00	1.506,40	33,00	68,47
R10	82			1.653,00 €	1.563,21 €	13,35	13,00	941,20	33,00	72,40
R11	53	LOTE 3	2.611.590,79 €	1.873,40 €	1.771,64 €	7,59	8,00	522,88	33,00	65,36
R12	61			1.873,40 €	1.771,64 €	8,83	9,00	614,63	33,00	68,29
TOTALES	562		12.863.981,15 €				83,00	5.777,14	231,00	69,60

PARCELAS EN EL PA-G-11(97) "SUNP-G.2 SÁNCHEZ BLANCA"										
DENOMINACIÓN	Nº DE VIVIENDAS (UDES)	LOTE	PRECIO LICITACIÓN LOTE	Módulo vpo e/m2u	Módulo de cálculo	Nvp a ceder	Nvp a ceder. Redondeo	M2uvp	M2u anejos	Media m2u/Vp
R1.5	147	LOTE 4	6.857.633,47 €	1.653,00 €	1.563,21 €	21,73	22,00	1.515,37	33,00	68,88
R1.9	135			1.653,00 €	1.563,21 €	20,93	21,00	1.463,93	33,00	69,71
R7	42			1.653,00 €	1.563,21 €	6,19	6,00	437,40	33,00	72,90
R1.7	135	LOTE 5	2.938.408,33 €	1.873,40 €	1.771,64 €	18,47	18,00	1.302,19	33,00	72,34
R15.3	74	LOTE 6	3.049.772,46 €	2.204,00 €	2.084,28 €	8,15	8,00	573,21	33,00	71,65
R21.2	73			2.204,00 €	2.084,28 €	8,15	8,00	573,21	33,00	71,65
TOTALES	606		12.845.814,26 €				83,00	5.865,31	198,00	70,67

TOTALES 6 lotes	1.168		25.709.795,41 €				166,00	11.642,46	429,00	
-----------------	-------	--	-----------------	--	--	--	--------	-----------	--------	--

No obstante lo anterior, el adjudicatario deberá permutar el número de viviendas que resulte de aplicación de la fórmula referida, sin embargo, con objeto de poder encajar la superficie a permutar de cada vivienda y anejos a los proyectos arquitectónicos que obtengan la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, la superficie en metros cuadrados útiles podrá tener un defecto del 15 % máximo, cuya diferencia será objeto de indemnización económica a esta Agencia de forma previa a la entrega de las viviendas y anejos terminados en el acta de entrega, para lo que se efectuará una liquidación.

Serán de cuenta y cargo del adjudicatario el importe de los siguientes gastos:

- Impuestos, tasas, gravámenes de cualquier índole que resulten aplicables según la legislación vigente.
- Cualquier otro gasto que se deriven de la operación, y de la elevación a escritura pública de la misma, incluidos los honorarios del notario autorizante, licencias, etc, serán de cuenta y cargo del adjudicatario.

5.- PLAZOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS.

El titular adjudicatario de cada lote, deberá cumplir con los siguientes plazos que

tienen el carácter de máximos:

1. 6 meses para solicitar licencia, a contar desde la elevación a público del contrato de permuta de cosa futura.
2. 30 meses para finalizar las obras, a contar desde la obtención de la Calificación Provisional de VPO.
3. 6 meses para entregar las viviendas y Anejos al IMV, mediante escritura pública, a contar desde la obtención de la calificación definitiva de VPO.

El inicio y la finalización de las obras serán acreditados mediante certificado de inicio y fin de obras, respectivamente, expedido por la dirección facultativa de las obras de edificación.

6.- GARANTÍAS.

Para garantizar que el adjudicatario cumple con las condiciones exigidas por el presente Pliego y las recogidas en su oferta, durante todo el plazo de construcción y hasta la entrega al cedente, en escritura pública de las viviendas y anejos vinculados que le corresponde al cedente en pago por el suelo entregado, deberá constituir a disposición del IMV una garantía del importe que se señala para cada lote, que supone el 100 % del valor o precio de adjudicación:

PARCELAS EN EL SUNC-R-T.1 "CORTIJO MERINO"				
DENOMINACIÓN	Nº DE VIVIENDAS (UDES)	PRECIO LICITACION PARCELA	LOTE	PRECIO LICITACIÓN LOTE = GARANTIA
R6	167	3.827.556,61 €	LOTE 1	3.827.556,61 €
R7	47	1.075.996,86 €	LOTE 2	6.424.833,75 €
R8	19	439.427,11 €		
R9	133	3.035.744,32 €		
R10	82	1.873.665,46 €		
R11	53	1.206.977,91 €	LOTE 3	2.611.590,79 €
R12	61	1.404.612,88 €		
TOTALES	562	12.863.981,15 €		12.863.981,15 €

PARCELAS EN EL PA-G.11 (97) "SUNP-G.2 SÁNCHEZ BLANCA"				
DENOMINACIÓN	Nº DE VIVIENDAS (UDES)	PRECIO LICITACION PARCELA	LOTE	PRECIO LICITACIÓN LOTE = GARANTIA
R1.5	147	3.049.772,46 €	LOTE 4	6.857.633,47 €
R1.9	135	2.938.408,33 €		
R7	42	869.452,68 €		
R1.7	135	2.938.408,33 €	LOTE 5	2.938.408,33 €
R15.3	74	1.524.886,23 €	LOTE 6	3.049.772,46 €
R21.2	73	1.524.886,23 €		
TOTALES	606	12.845.814,26 €		12.845.814,26 €

TOTALES 6 lotes	1.168	25.709.795,41 €		25.709.795,41 €
-----------------	-------	-----------------	--	-----------------

La garantía correspondiente será devuelta al adjudicatario una vez se haya ejecutado el contrato en su totalidad.

En los casos de cesión de contratos no se procederá a la devolución o cancelación de la garantía prestada por el cedente hasta que se halle formalmente constituida la del cesionario.

En concreto la garantía responderá de las siguientes eventualidades:

- Falta de formalización de la escritura pública de permuta en el plazo previsto por causas imputables al contratista.
- Imposición al contratista de penalidades por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud de este pliego o que impusiera la normativa de aplicación si el IMV opta por esta acción, conforme a lo previsto en el presente Pliego.
- De la correcta ejecución de las prestaciones previstas, incluidas las mejoras que ofertadas por el contratista hayan sido aceptadas por el órgano de contratación.
- De los gastos originados al IMV por la demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones, y de los daños y perjuicios ocasionados al mismo con motivo de la ejecución del contrato o por su incumplimiento, cuando no proceda su resolución.
- De la incautación que puede decretarse en los casos de resolución, de acuerdo con lo que en este pliego o en la norma reguladora esté establecido.
- De la posible repercusión en el IMV de la inadecuada ejecución de cualquiera de las prestaciones que conforman la operación aquí regulada, así como de la inexistencia de vicios o defectos de los bienes construidos o suministrados o de los servicios prestados durante el plazo de garantía, siempre que supongan una repercusión lesiva a este IMV.

En caso de que se hagan efectivas sobre la garantía definitiva las penalidades o indemnizaciones exigibles al adjudicatario, éste deberá reponer o ampliar aquella, en la cuantía y plazo que correspondan.

Las condiciones generales de la garantía serán, por defecto, las recogidas en la Ley de Contratos del Sector Público, 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Se adjunta a este Pliego, como Anexos I y II, los modelos de constitución de garantía mediante Aval o Certificado de Seguro de Caución.

7.- APTITUD Y CAPACIDAD PARA PARTICIPAR EN EL PROCEDIMIENTO DE

LICITACIÓN.

Podrán presentar proposiciones, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad jurídica y de obrar para ello, de conformidad con lo previsto en el Código Civil, lo que se acreditará por los medios establecidos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y que no se encuentren incluidas en los supuestos de prohibición recogidos en su artículo 71. Así mismo, deben estar al corriente de sus obligaciones tributarias y de seguridad social.

No podrán concurrir a la licitación, en cuanto resulte de aplicación, las personas físicas incurso en las prohibiciones de adquirir establecidas en el artículo 1.459 del Código Civil.

Las licitadoras deberán reunir los requisitos de solvencia indicados en el presente pliego y acreditarlos a través de los medios indicados.

Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus propios estatutos o reglas fundacionales, les sean propios; no obstante ello se considerará el carácter no restrictivo de los objetos sociales en relación con las actividades mercantiles de las sociedades ofertantes.

A los efectos de la aptitud para contratar con el sector público que se exige a las empresas no comunitarias, comunitarias y uniones de empresarios, se estará a lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

Quienes concurren en representación de una persona natural o jurídica deberán acreditar documentalmente estar facultado para ello.

Para acreditar la solvencia necesaria, el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, durante toda la duración de la operación jurídica aquí descrita, dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra, no esté incurso en una prohibición de contratar.

En las mismas condiciones, los empresarios que concurren agrupados en las uniones temporales a que se refiere el artículo 69 de la Ley de Contratos del sector Público, podrán recurrir a las capacidades de entidades ajenas a la unión temporal.

Cuando un empresario desee recurrir a las capacidades, solvencias o medios de otras entidades, se estará a lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Dichos empresarios, mediante la aportación de los documentos especificados en el presente Pliego, deberán acreditar estar en posesión de los requisitos mínimos de solvencia económica, financiera y técnica que se exigen en este Pliego.

ACREDITACIÓN DE LA SOLVENCIA:

Los ofertantes deberán acreditar los siguientes requisitos (que tendrán la condición de mínimos habilitantes) si bien podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que durante toda la duración de la ejecución de la operación dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar. En las mismas condiciones, tanto las gestoras de cooperativas como los empresarios que concurren agrupados en las uniones temporales, podrán recurrir a las capacidades de entidades ajenas a las mismas.

Requisitos:

1. Solvencia económica y financiera:

Tratándose de personas físicas:

Deberá disponer de declaración emitida por entidad de crédito debidamente habilitada para actuar en el ámbito de la Unión Europea, que acredite, al menos:

- Que el licitador goza de la capacidad económica financiera necesaria para proceder a la adecuada ejecución del presente contrato.
- Que el licitador ha procedido al cumplimiento de los compromisos de reembolso derivados de operaciones de crédito en los dos últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta.
- Que el licitador podrá, razonablemente, atender a los compromisos de reembolso de los créditos de que deba disponer para la ejecución del presente contrato.

Tratándose de personas jurídicas deberá acreditar:

Que la cifra de anual negocio en el ámbito de la promoción de viviendas durante los tres últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta sea superior a un millón quinientos mil euros (1.500.000 €), siendo ésta la suma total de los tres últimos ejercicios.

Medio de acreditación: Cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito.

El órgano de contratación, no obstante, y en casos debidamente justificados podrá considerar cumplido este requisito con la aportación de garantía o aval suficiente por esa cuantía.

2.- Solvencia técnica y profesional:

La solvencia técnica o profesional de los empresarios deberá apreciarse teniendo en cuenta los conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad del equipo de técnicos que redactarán el proyecto y ejercerán la dirección facultativa de la promoción, lo que deberá acreditarse mediante declaración responsable prestada por representante legal relativa a la experiencia, en los últimos cinco años, en la redacción de proyectos, dirección y dirección de ejecución de obras de al menos 50 viviendas y en un edificio completo en los últimos 10 años.

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar a las que se refieren los apartados anteriores deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfeccionamiento del contrato.

8.- PUBLICIDAD.

En el perfil del contratante de este Instituto Municipal de la Vivienda se publicará el anuncio de licitación, la adjudicación del contrato, así como cualquier otro dato e información referente a su actividad contractual, de acuerdo con lo establecido en el art. 63 de la citada Ley 9/2017, garantizando la transparencia y el acceso público a los mismos.

El acceso público al "Perfil del Contratante" de este Instituto, se podrá efectuar:

- A través de la sección "Instituto Municipal de la Vivienda" del Perfil del Contratante del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, página Web: www.malaga.eu, o bien, directamente, en la página Web de dicho Instituto: www.imv.malaga.eu.

Durante los primeros DIEZ días hábiles, a partir de la fecha de publicación del referido anuncio, se podrá solicitar información adicional, así como presentar las preguntas y reclamaciones que se estimen pertinentes, las cuales serán resueltas por el órgano de contratación.

9.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES: LUGAR Y PLAZO, FORMALIDADES Y DOCUMENTOS.

El acceso a los Pliegos y demás documentación relativa al presente procedimiento de contratación, se realizará a través del perfil de contratante del

Instituto Municipal de la Vivienda desde la fecha de la publicación del Anuncio de licitación.

El plazo de presentación de las proposiciones será el indicado en el Anuncio de Licitación, contados desde el día siguiente al de la publicación del mencionado anuncio en el Perfil del Contratante de este Instituto. Si el último de ellos recayese en sábado, domingo o festivo se trasladará al día hábil siguiente.

La presentación de proposiciones vincula al licitador con la Administración y presume por parte de dicho licitador la aceptación incondicional, sin salvedad ni reserva alguna, de las cláusulas y condiciones de los Pliegos y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración. Una vez presentada una proposición no podrá ser retirada bajo ningún pretexto.

La documentación para tomar parte en la licitación se presentará en dos sobres, tamaño DINA 4, cerrados, separados y señalados respectivamente con los números:

SOBRE I: Título: "Documentación Administrativa".

SOBRE II: Título: "Oferta".

En la carátula de cada uno de los sobres sólo constará el número del sobre, el título, el procedimiento en el que se licita y el Lote.

La documentación a incorporar en los sobres deberá estar firmada por el licitador o persona que lo represente y en los que deberá constar de forma clara los datos personales, domicilio o razón social, correo electrónico y teléfono del licitador.

En la página web del IMV se incluirán todos los formularios que el licitador tiene que aportar.

Los licitadores presentarán tantos sobres nº 1 y nº 2, como lotes a los que quieran concurrir.

El "**SOBRE I, Documentación Administrativa**", debe contener los siguientes documentos:

1. Declaración responsable suscrita por los licitadores, según modelo que se incorpora al presente Pliego como **Anexo III**.
2. DEUC debidamente cumplimentado por los licitadores. Dicho documento se publicará, y podrá ser descargado, como "Documento DEUC" junto al Anuncio de Licitación.

En caso de UTE, cada una de las empresas deberá presentar su Declaración

Responsable. Igualmente, en caso de que la solvencia o adscripción de medios exigida se cumpla con medios externos al licitador, deberá presentarse una Declaración responsable por el licitador y por cada uno de los medios adscritos a la ejecución del contrato. Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la LCSP.

En todo caso, los Servicios del órgano de contratación, o la Mesa de Contratación, podrán recabar en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, a los licitadores para que aporten la documentación señalada en la cláusula 11 del presente Pliego. No obstante, el licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación, deberá acreditar ante el órgano de contratación, previamente a la adjudicación del contrato, la posesión y validez de los documentos exigidos en la referida cláusula.

El **Sobre II “Oferta”** En este sobre se incluirá la proposición, que se presentará redactada conforme al modelo fijado en el **Anexo IV** al presente pliego.

Los sobres deberán presentarse en las dependencias del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana sitas en Calle Saint Exupéry número 22 de Málaga, (Servicio de Personal, Régimen Interior y Calidad) en horario de 9.30 a 13.30 horas de lunes a viernes.

Cuando la documentación sea enviada por correo, se estará a lo dispuesto en el artículo 80.4 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Los licitadores deberán firmar tanto la documentación y proposiciones, como los sobres que las incluyen en su presentación.

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que la Mesa de Contratación estime fundamental para la oferta.

La inclusión, de documentación distinta a la indicada conllevará la exclusión de la oferta presentada por el licitador.

▪ OTROS REQUISITOS DE LAS PROPOSICIONES:

La presentación de la proposición presume la aceptación incondicional por el licitador de la totalidad del contenido del presente Pliego, sin salvedad alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición por cada Lote. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

En caso de disconformidad entre la cantidad consignada en letras y la consignada en cifras, prevalecerá la consignada en letras.

No se admitirá la presentación de variantes o alternativas.

No se aceptarán aquellas proposiciones que contengan contradicciones, omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente aspectos que se estimen fundamentales para considerar la oferta.

En ningún caso se deberá incluir en el "sobre 1" información correspondientes al sobre "2". Si se hiciera, será motivo de exclusión excepto que se trate del único licitador, en cuyo caso el órgano de contratación adoptará motivadamente la decisión que proceda.

10.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del presente contrato se llevará a cabo por concurso abierto atendiendo a una pluralidad de criterios, recayendo la adjudicación en los ofertantes que, en su conjunto, hagan la proposición más ventajosa conforme a los criterios de adjudicación establecidos en el presente Pliego.

Se establecen dos criterios de adjudicación, uno SOCIAL, basado en puntuar aquel licitador que oferte las viviendas a la venta o alquiler que se promuevan en la parcela a menor precio o por debajo del precio máximo permitido por la legislación vigente de vivienda protegida en el momento de la calificación provisional, con el objetivo de favorecer a las familias adjudicatarias de estas viviendas.

Por otro lado se establece otro criterio MEDIOAMBIENTAL, de tal manera que se puntuará con mayor puntuación al licitador que se comprometa a edificar un edificio más eficiente del punto de vista energético y de consumo de energía primaria no renovable, lo que influye en una menor emisiones de CO₂ a la atmosfera.

Se procede, a continuación, a enumerar, por orden decreciente de importancia, los criterios de adjudicación del contrato:

Criterio 1: SOCIAL:

Hasta 75 puntos al ofertante que se comprometa a aplicar un menor precio de venta o renta de las viviendas a promover y a ceder en permuta. Considerando una reducción porcentual del precio máximo de venta vigente en el momento de la calificación provisional.

Los licitadores deberán ofertar a la baja en términos de porcentaje, expresado con 4 decimales, sobre el mencionado módulo.

El licitador que oferte reducción alguna, obtendrá 0 puntos.

Las ofertas del resto de licitadores se valorarán mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

CRITERIO 1	$Pc1 i = (Rc1 i \times 75)/Rc1 \text{ máx.}$
	Donde: Pc1 i = Puntuación Criterio 1 de la oferta i Rc1 i = Reducción Criterio 1 de la oferta i: xx,xxxx Rc1 máx. = Reducción Criterio 1 máxima ofertada: xx,xxxx
	Reducción en % con 4 decimales. Ejemplo, el ofertante se compromete a establecer un precio de venta de las viviendas y anejos al módulo vigente reducido en un xx,xxxx (%).

Se rechazarán las ofertas que presenten un alza en los precios.

Criterio 2: MEDIOAMBIENTAL:

Hasta 25 puntos al ofertante que se comprometa a que su edificio presente un consumo de energía primaria no renovable, inferior a 25 Kwh/m² año.

Los licitadores deberán ofertar a la baja en términos de porcentaje, expresado con 4 decimales.

El licitador que oferte edificar el edificio con un consumo de energía primaria no renovable de 25 Kwh/m² año, obtendrá 0 puntos.

Las ofertas del resto de licitadores se valorarán mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

CRITERIO 2	$Pc2 i = (Rc2 i \times 25)/Rc2 \text{ máx.}$
	Donde: Pc2 i = Puntuación criterio 2 de la oferta i. Rc2 i = Reducción del Cepnr sobre 25 Kwh/m ² .año: xx,xxxx Cepnr = Consumo de energía primaria no renovable Rc2 máx.= Reducción Criterio 2 máxima ofertada: xx,xxxx
	Ejemplo, el licitador se compromete a una Reducción de consumo de energía primaria no renovable, en % con 4 decimales de reducción sobre el máximo consumo de 25 Kwh/m ² .año según CTE, de xx,xxxx (%).

11.- APERTURA DE LA PROPOSICIONES.

El órgano de contratación, para la adjudicación del expresado contrato, estará

asistido por una Mesa de Contratación cuyos miembros son los nombrados por el Director Gerente del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

La Mesa de Contratación, se constituirá en acto privado y en la Sala de Juntas del Instituto Municipal de la Vivienda, como regla general a las 12:00 del siguiente día hábil al de la finalización del plazo de presentación de las ofertas, si cayese en sábado se trasladará al siguiente día hábil, salvo que se establezca modificación por el órgano de contratación, para efectuar la apertura del Sobre I pudiendo conceder un plazo de tres días hábiles para la subsanación de los defectos u omisiones subsanables que se observen en las declaraciones responsables aportadas, siendo motivo de exclusión la falta de la misma, salvo que acredite dicha declaración ante Notario o autoridad administrativa, siempre que la fecha de la misma sea igual o anterior a la fecha de finalización de presentación de proposiciones.

De no concederse el referido plazo, la Mesa de contratación procederá a continuación, en acto público, a manifestar el resultado de la calificación de los documentos presentados, con pronunciamiento sobre los licitadores admitidos a la licitación, los excluidos y sobre las causas de exclusión, y asimismo se efectuará, a continuación, y, en acto público, la apertura del Sobre II. Si, por el contrario, fuese concedido dicho plazo de subsanación, se comunicará a los interesados, sin perjuicio de que las circunstancias reseñadas se hagan públicas mediante publicación en el perfil del contratante de este Instituto, concediéndoles el citado plazo no superior a tres días hábiles para que corrijan los defectos o subsanen las omisiones ante la misma Mesa.

La Mesa de Contratación volverá a constituirse, en acto público, una vez finalice el referido plazo de subsanación, en el lugar, día y hora que, al efecto, previamente se señale, para efectuar la apertura en acto público del Sobre II.

El Órgano de Contratación y la Mesa de Contratación, a tenor de lo establecido en el artículo 22 del RGLCAP, también podrá recabar de los licitadores cuantas aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados estimen oportunas o requerirles para la presentación de otros complementarios, debiendo ser cumplimentada esta petición en el plazo de 5 días naturales.

Tanto las subsanaciones, como las aclaraciones o documentación que sean requeridas por la Mesa de Contratación, o el órgano de contratación, deberán ser aportadas a través del Registro de Documentos del IMV.

Las fechas de las aperturas de los sobres a que hace referencia esta cláusula se publicarán en el Perfil del Contratante de este Instituto.

12.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

La Mesa de contratación elevará al órgano de contratación, las plicas presentadas por los licitadores, junto con las actas y la propuesta que estime

pertinente, basada en todo caso, en los criterios de adjudicación indicados en este Pliego.

Una vez aceptada la propuesta de la mesa por el órgano de contratación, se requerirán al licitador que haya presentado la mejor propuesta para que presente la siguiente documentación en el plazo de 10 días hábiles:

1. Documentos acreditativos de la personalidad y capacidad del licitador.

Las personas físicas presentarán copia del Documento acreditativo de la personalidad e Identidad [Documento Nacional de Identidad (DNI)], si el licitador es español, o, en su caso el documento que haga sus veces.

La capacidad de obrar de los empresarios que sean personas jurídicas españolas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución o modificación, en su caso, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate. Asimismo, deberá aportar el NIF de la empresa.

La capacidad de obrar de los empresarios no españoles se acreditará conforme al artículo 84 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

2. Escritura de Poder, si se obra en representación de otra persona o entidad, en cuyo caso, también deberá acompañarse copia del correspondiente documento acreditativo de la identidad del(os) apoderado(s) (DNI, si el apoderado es español, o, en su caso el documento que haga sus veces). Asimismo, se deberá acreditar que dicho poder constar inscrito en el Registro Mercantil, o Registro Oficial procedente, en los supuestos en que dicha inscripción sea preceptiva de conformidad con la normativa que le sea aplicable al licitador.

Los poderes y documentos acreditativos de la personalidad deberán ser aportados, debidamente bastanteados por la Asesoría Jurídica Municipal, lo cual debe tener fecha anterior a la finalización del plazo de presentación de plicas.

Si no lo estuvieran deberán ser presentados, ante este Instituto Municipal, con una antelación mínima de veinticuatro horas a la fecha de terminación del plazo de presentación de plicas, para la tramitación por parte del IMV del correspondiente bastanteo.

3. Cuando dos o más empresarios concurren agrupados en unión temporal deberán:

- Acreditar la capacidad de obrar de cada uno de los empresarios que

la componen.

- Incluir escrito en el que se haga constar los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriben, la participación de cada uno de ellos, el que todos los empresarios que conforman la unión temporal quedan obligados solidariamente ante este Instituto, asimismo, ha de hacerse constar la persona que designan como representante o apoderado único de dicha unión, y que con poderes bastantes, va a ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven, hasta la extinción del mismo, y además será necesario que los empresarios que conforman la unión temporal asuman el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal, caso de resultar adjudicatarios del contrato.

Este Instituto podrá contratar con una unión de empresarios que se constituya temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de la misma en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor.

4. Las empresas extranjeras deberán aportar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.
5. Justificar el alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas, en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las actividades que venga realizando a la fecha de presentación de la proposición, y que dicho Alta le faculte para el desarrollo de dichas actividades en el ámbito territorial en el que las lleve a cabo, efectuando dicha justificación mediante la aportación, bien del alta correspondiente al ejercicio corriente, o bien del último recibo del Impuesto sobre Actividades Económicas, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado Impuesto.

Sin perjuicio de la obligación de acreditar el alta en el impuesto, en el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones previstas en el artículo 82.1, párrafos b), c), e) y f) del R. D. Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, deberá acreditarse en los apartados b y c mediante declaración responsable y en el e) y f), mediante resolución expresa de la Administración competente, asimismo, dicho licitador se deberá aportar una declaración responsable de no haberse dado de baja en el citado Impuesto.

Los sujetos pasivos a que se refieren los párrafos a), d), g) y h) del artículo 82.1 del indicado R.D. Legislativo, deberán presentar declaración

responsable, en cuál de los supuestos regulados en los expresados párrafos del art. 82.1, se hallan comprendidos, y de que, por ello, no están obligados a presentar declaración de alta en la matrícula de dicho Impuesto.

6. Certificación expedida por la Agencia Tributaria acreditativa de que el licitador se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, impuestas por las disposiciones vigentes [IRPF, Impuesto de Sociedades, IVA, Declaración Anual de Operaciones con Terceros-(Modelo 347)...], o, en su caso, autorización del licitador para que, a los exclusivos efectos de la presente contratación, le sea suministrada, por la Agencia Tributaria, a este Instituto, la información respecto a si el licitador se halla al corriente, o no, en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.
7. Certificación, mediante la que el licitador acredite no tener deudas de naturaleza tributaria con el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, y expedida por el Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, o por quien en su momento tenga legalmente atribuido el desempeño de dicha función o competencia o, en su caso, autorización del licitador para que, a los exclusivos efectos de la presente contratación, le sea suministrada, por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, a este Instituto, la información respecto a si el licitador se halla al corriente, o no, en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.
8. Certificación administrativa, expedida por el órgano competente, acreditativa de que el licitador se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social, al concurrir las circunstancias indicadas en el art. 14 del R.D. 1098/2001, de 12 de Octubre (RG-LCAP) o, en su caso, autorización del licitador para que, a los exclusivos efectos de la presente contratación, le sea suministrada, por la Seguridad Social, a este Instituto, la información respecto a si el licitador se halla al corriente, o no, en el cumplimiento de sus obligaciones.

No obstante:

- 1º Si el licitador, a los efectos de cualquier expediente de contratación de este Instituto, hubiese aportado, ante este Instituto, algunos de los documentos a que se refieren los apartados "1." y "2.", ambos inclusive, y los apartados "6." a "8.", ambos inclusive, todos ellos de la presente Cláusula, dicho licitador quedará exonerado de la aportación de dicha documentación en la presente licitación, pero deberá aportar, DECLARACIÓN RESPONSABLE en la que se manifieste:

"Documento, de los indicados en los apartados "1." y "2.", y en los apartados "6." a "8.", ambos inclusive, todos ellos de la presente Cláusula, que se halla en poder de este Instituto, al haber sido aportado a los efectos del expediente de contratación del IMV con N.º:....."

Que se interesa que dicha documentación se tenga por aportada a los efectos del presente Expte. de Contratación N.º: ../.. Y que dicha documentación está plenamente vigente, no habiendo experimentado variación las circunstancias contenidas en la misma."

- 2º. Cuando el licitador no esté obligado a presentar alguno de los documentos señalados, acreditará esta circunstancia mediante declaración responsable.

Las declaraciones que, conforme a este pliego se deban aportar, tendrán validez durante el plazo de seis meses, a contar desde la fecha de su expedición.

Todos los documentos que se aporten deberán estar redactados en castellano. Las empresas extranjeras presentarán sus documentos traducidos de forma oficial al castellano. En el caso de presentarse alguna documentación en otro idioma o lengua sin la traducción correspondiente, este Instituto, se reserva la facultad de no considerar dicha documentación.

Los requisitos de capacidad y solvencia de los licitadores, exigidos para contratar con la Administración, serán apreciados en el momento de finalización del plazo de presentación de las solicitudes.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado se entenderá que el licitador ha retirado su oferta.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

El órgano de contratación podrá decidir no adjudicar o celebrar el contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente, o desistir del procedimiento de adjudicación por haberse producido una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación, debiendo justificarse en el expediente la concurrencia de la causa.

La decisión de no adjudicar o celebrar el contrato o el desistimiento del procedimiento sólo podrá acordarse por el órgano de contratación antes de la formalización.

Cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada por la Mesa de contratación deberá motivar su decisión.

La resolución de adjudicación del contrato deberá ser motivada y será notificada a los candidatos admitidos.

En caso de quedar desierta la licitación por falta de proposiciones, el

Ayuntamiento queda facultado para adjudicar el mismo mediante procedimiento de adjudicación directa de acuerdo con lo establecido en el artículo 129.3 d) de la LISTA.

13.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se perfecciona mediante su formalización en escritura pública.

Cada uno de los lotes adjudicados constituye un contrato.

Siendo el objeto de la presente actuación, la permuta de suelo por cosa futura (viviendas y Anejos terminadas como forma de pago del precio de la licitación), se exige una doble transmisión: la primera, la transmisión del derecho de propiedad sobre el suelo por parte del IMV (propietario) al adjudicatario, y la segunda la transmisión del derecho de propiedad sobre uno o más inmueble resultado de la edificación, viviendas, y anejos como plazas de garaje y trasteros.

La formalización por tanto del contrato se extiende a dos momentos:

- La primera, la transmisión del derecho de propiedad sobre el suelo por parte del IMV al adjudicatario, se efectuará en documento público dentro del plazo máximo de los tres (3) meses siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación.
- La segunda, la transmisión del derecho de propiedad de uno o más inmuebles resultado de la edificación, viviendas, y anejos como plazas de garaje y trasteros, se efectuará en documento público dentro del plazo máximo de los seis (6) meses a contar desde la obtención de la calificación definitiva de VPO.

En sendas escrituras públicas, se hará constar y así se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad lo siguiente:

1º.- Que la adjudicataria asume la obligación de construir la edificación ofertada y que otorgará la escritura de declaración de obra nueva.

2º.- Que la edificación se destinará a atender, en régimen de alquiler o venta de vivienda de protección pública, las necesidades de vivienda habitual y permanente de las personas que cumplan con los requisitos que fije la normativa de protección pública aplicable en cada momento.

La inscripción en el Registro de la Propiedad deberá recoger expresamente:

- Las causas de extinción pactadas a los efectos del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.
- Las condiciones resolutorias explícitas pactadas a los efectos legales oportunos.

Todos los gastos de formalización notarial e inscripción registral de estos procedimientos y los tributos correspondientes, incluso el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana que le corresponda, así como cualquier otro gasto como los anuncios de licitación serán satisfechos por la adjudicataria.

Cuando por causas imputables a la adjudicataria no se hubiese formalizado la escritura pública señalada para la primera transmisión en el plazo indicado, se podrá entender por el órgano de contratación que la adjudicación ha quedado sin efecto, con incautación de la de la garantía conforme a lo previsto por este pliego y la normativa contractual a favor del IMV.

En este caso se solicitará la documentación a la siguiente clasificada que se propondrá como adjudicataria.

Los inmuebles se entienden vendidos como cuerpo cierto, con la superficie que comprenda dentro de sus linderos y en la situación física y posesoria en que se encuentra, conforme al presente pliego y con cuantos derechos, usos y cargas les sean inherentes.

Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador. El Instituto Municipal de la Vivienda deberá poner a disposición del adjudicatario de cada contrato, la/s finca/s objeto del mismo, en el momento de la formalización de la primera transmisión.

14.- TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

La cesión del derecho de propiedad antes de finalización de las obras de edificación se formalizará mediante escritura pública.

La cesionaria no podrá transmitir el derecho sin autorización del IMV. La concesión de esta autorización será reglada y se ceñirá al cumplimiento por la entidad a que se pretende la transmisión de los requisitos que ostentaba la adjudicataria en cuanto a capacidad y solvencia, así como los asumidos en la oferta de la misma y las condiciones que se plasmen como de cumplimiento obligatorio en este Pliego y normas referenciadas. En ningún caso el IMV asumirá responsabilidad de ningún tipo por su concesión o denegación. La transmisión del derecho sin la referida autorización podrá dar lugar a la resolución del contrato.

La autorización, en consecuencia, se otorgará con objeto del cumplimiento de los fines para los que se ha adjudicado el suelo, siempre y cuando la transmisión se produzca a otras entidades que cumplan los requisitos exigidos a las licitadoras en el presente pliego para poder resultar adjudicatario y el adquirente asuma de forma expresa, en escritura pública, la totalidad de los compromisos y obligaciones derivados del presente pliego por el plazo que reste de duración de este derecho.

15.- USO Y DESTINO DE LAS PARCELAS.

El uso de las viviendas únicamente deberá ser residencial y destinado a vivienda de protección pública. Los garajes y trasteros vinculados tendrán la consideración de anejos inseparables a las viviendas.

El edificio deberá cumplir con condiciones previstas por el planeamiento aprobado, por la legislación urbanística vigente y por la normativa técnica de aplicación.

Para la ejecución de las obras la adjudicataria o cesionaria tendrá que tramitar a su cargo todas las autorizaciones y licencias que sean exigibles (tanto por la propia condición de edificación y uso del suelo como por su destino de vivienda protegida). Igualmente será de su cuenta la satisfacción de los tributos que correspondan.

Las calificaciones o protección de cada parcela y régimen de vivienda protegida al cual están sometidas es el siguiente:

PARCELAS EN EL SUNC-R-T.1 "CORTIJO MERINO"						
DENOMINACIÓN	TECHO EDIFICABLE (M2)	Nº DE VIVIENDAS (UDES)	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	Nº DE VIVIENDAS POR RÉGIMEN DE PROTECCIÓN y PVP m2u de las viviendas	LOTE	PRECIO LICITACIÓN LOTE
R6	17.025,74	167	PRECIO LIMITADO	167	LOTE 1	3.827.556,61 €
R7	4.786,28	47	RÉGIMEN ESPECIAL	281	LOTE 2	6.424.833,75 €
R8	1.954,66	19	RÉGIMEN ESPECIAL			
R9	13.503,60	133	RÉGIMEN ESPECIAL			
R10	8.334,44	82	RÉGIMEN ESPECIAL			
R11	5.368,88	53	RÉGIMEN GENERAL	114	LOTE 3	2.611.590,79 €
R12	6.248,00	61	RÉGIMEN GENERAL			
TOTALES	57.221,60	562				12.863.981,15 €

PARCELAS EN EL PA-G.11 (97) "SUNP-G.2 SÁNCHEZ BLANCA"						
DENOMINACIÓN	TECHO EDIFICABLE (M2)	Nº DE VIVIENDAS (UDES)	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	Nº DE VIVIENDAS POR RÉGIMEN DE PROTECCIÓN y PVP m2u de las viviendas	LOTE	PRECIO LICITACIÓN LOTE
R1.5	13.566,00	147	RÉGIMEN ESPECIAL	324	LOTE 4	6.857.633,47 €
R1.9	13.070,63	135	RÉGIMEN ESPECIAL			
R7	3.867,50	42	RÉGIMEN ESPECIAL			
R1.7	13.070,63	135	RÉGIMEN GENERAL	135	LOTE 5	2.938.408,33 €
R15.3	6.783,00	74	PRECIO LIMITADO	147	LOTE 6	3.049.772,46 €
R21.2	6.783,00	73	PRECIO LIMITADO			
TOTALES	57.140,76	606				12.845.814,26 €

TOTALES 6 lotes	114.362,36	1.168		0,00		25.709.795,41 €
-----------------	------------	-------	--	------	--	-----------------

LIMITACIÓN DEL PRECIO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS Y ANEJOS.

Las viviendas y anejos vinculados, promovidas sobre estos suelos, tanto promovidas para sí por el cesionario, como las que ha de entregar al cedente, IMV, como forma de pago del precio de venta del suelo enajenado, permuta por edificación futura, tendrá las limitaciones de precio de venta y renta y demás consideraciones de la normativa de vivienda protegida establecidas en la normativa vigente en el momento de la concesión de la calificación provisional.

Los adjudicatarios de sendos lotes podrá destinar las viviendas que promueva al régimen de propiedad o en arrendamiento o arrendamiento con opción a compra.

16.- CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD. FACULTADES Y DEBERES.

16.1 FACULTADES DEL ADJUDICATARIO.

El Adjudicatario tendrá, en su condición de tal, las siguientes facultades:

1.- Derecho a la ocupación de las parcelas objeto de cesión, a ejecutar la obra y urbanización accesoria a la ya ejecutada en el sector, y sus posibles ampliaciones en los términos autorizados, utilizando y aprovechando el suelo y lo edificado durante toda la vigencia del mismo, de forma acorde con la finalidad establecida en el presente Pliego y con los usos e intensidades establecidos por las correspondientes autorizaciones.

2.- Derecho a la gestión y explotación de las edificaciones y sus servicios en los términos previstos en este Pliego y en la normativa sectorial aplicable.

3.- Tendrá derecho a que el IMV le facilite el cumplimiento del fin del presente pliego. En tal sentido el IMV aportará al cesionario cuanta documentación esté en su poder a los efectos de la mejor gestión en interés de la ciudadanía malagueña.

4.- Podrá constituir garantía real de hipoteca sobre el bien y la parte de la edificación futura que no debe ser cedida al IMV.

5.- Tendrá las demás facultades que le reconozcan las disposiciones legales aplicables.

16.2 DEBERES DEL ADJUDICATARIO.

1º.- Pagar el precio del contrato.

2.- Aceptar de forma incondicionada la situación física y jurídica de los terrenos objeto de la presente adjudicación, asumiendo cualquier actuación que sea necesario realizar para la construcción y puesta en funcionamiento de las

edificaciones a las que se destinan las parcelas.

3.- Deberá llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para solicitar y obtener cuantas licencias y autorizaciones sean preceptivas. Deberá asumir todos los gastos e impuestos que se deriven de las citadas actuaciones.

4.- Ejecutará y finalizará el contrato con cumplimiento de los plazos parciales previstos en el presente pliego.

5.- Está obligada a realizar a su cargo, riesgo y ventura la redacción de todos los proyectos que sean necesarios, la designación de la dirección facultativa de obra, la redacción de planes de seguridad y cumplimiento de la normativa de aplicación en esta materia, la construcción del edificio y obtención de la calificación definitiva de viviendas de protección pública, así como destinar las viviendas construidas a su venta o arrendamiento con destino a domicilio habitual y permanente de los usuarios que cumplan los requisitos establecidos en la normativa de aplicación, salvo la edificación a ceder a favor del IMV.

6.- Permitirá que, en cualquier momento, el equipo técnico del IMV pueda inspeccionar las obras de construcción, en lo que respecta al cumplimiento del presente pliego.

7.- Cumplirá las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral, de seguridad social y de seguridad y prevención de riesgos laborales.

8.- Realizará todas las obras de construcción y las instalaciones necesarias cumpliendo las previsiones del planeamiento municipal, de la normativa urbanística, observando, en todo momento, las obligaciones relativas al uso, conservación y rehabilitación.

9.- Formalizará en escritura pública a su cargo la obra nueva realizada y su inscripción en el Registro de la Propiedad, dentro de los plazos fijados en este pliego, asumiendo todos los gastos e impuestos que se deriven. Obteniendo, en todo caso, la calificación provisional y definitiva de las viviendas de protección pública, tanto las que son objeto de cesión a este IMV, como a las propias.

10.- Asumirá el pago de todos los tributos, cánones, tasas y cualesquiera otros arbitrios que graven la construcción de los edificios.

11.- Asumirá toda la responsabilidad civil, fiscal, laboral y administrativa que se derive de su actividad. Ni el IMV ni el organismo que le pudiere suceder ni, en caso de absorción de la actividad, el Ayuntamiento de Málaga asumirá ninguna responsabilidad de ningún tipo por cualesquiera incidencia que pudiera surgir.

12.- Cumplirá las disposiciones vigentes en materia de vivienda de protección pública en lo referente a la selección de adquirentes o arrendatarios y precios máximos.

13.- Comunicará al IMV cualquier circunstancia sobrevenida que se produzca durante la ejecución de las obras y que pueda dar lugar a modificaciones del edificio y/o de su presupuesto, en lo que respecta al cumplimiento del presente Pliego.

16.3 DERECHOS DEL IMV

Además de las contempladas en la legislación vigente, son facultades del IMV:

Recibir, en el plazo previsto, el precio de la licitación, consistente viviendas terminadas, garajes y trasteros, en base a la siguiente fórmula:

El adjudicatario de cada lote, deberá ceder como forma de pago del lote de suelo adjudicado, un número de viviendas terminadas con anejos vinculados a la vivienda de un garaje o aparcamiento con 25 m²u y un trastero de 8 m²u, distribuidas en los respectivos edificios de sendas parcelas que se contienen en cada lote, y por tanto pertenezca a sendas comunidades de propietarios futura.

En cada lote, el número de viviendas a permutar, los metros cuadrados útiles de vivienda, trasteros y garajes (anejos), será igual al resultado de dividir el valor de cada parcela, entre el módulo o precio máximo de venta de las viviendas y anejos en el momento de la presente licitación, considerando que el valor del módulo de VPO para régimen Especial asciende a 1.653,00 euros/m²u; el de régimen General a 1.873,40 euros/m²u y el de Precio Limitado a 2.204,00 euros/m²u, según la normativa vigente en la actualidad, al que se le aplicará el porcentaje de baja que el licitador se comprometa a realizar sobre el precio de venta de la promoción de viviendas y anejos futuros.

Por lo tanto, el número de viviendas que deben ser entregadas por el adjudicatario en concepto de permuta, y los metros cuadrados útiles de viviendas y anejos resultarán de la siguiente fórmula:

1º.- Determinación de número de viviendas a ceder por permuta en cada parcela:

Nvp = [(valor de la parcela)]/[(módulo vpo según régimen de la parcela)x89,8x(1-B)]; el número resultante se redondeará al alza cuando los dos decimales sobrepasen 50; ejemplo 2,50 uds se redondea a 2 uds, 2,51 uds se redondea a 3 uds.

2º.- Determinación de los m²u a ceder en cada parcela:

M2u_{vp} = [(valor de la parcela) - (Nvp)x33x0,60x(Módulo vigente según régimen vp parcela)x(1-B)] / [(módulo vigente en la fecha de la licitación del precio por metro cuadrado útil de vivienda protegida según régimen de la parcela)x(1-B)].

3º.- Cada vivienda tendrá: un máximo superficie útil admitida por la legislación de viviendas protegidas y vinculado un anejo de aparcamiento de 25 m² útiles y un trastero de 8 m² útiles.

Leyenda:

M2u_{vp} son los metros cuadrados útiles de vivienda terminada, que junto a los anejos garaje o aparcamiento más un trastero, suponen el edificio terminado.

N_{vp} es el número de viviendas protegidas a ceder de la parcela.

B es la baja ofertada por el licitador adjudicatario expresada en números decimales resultante de dividir el porcentaje de baja entre 100; ejemplo: para una baja del 5,4321 %, B sería 0,054321.

A modo de ejemplo, se expresa el resultado que daría si se aplicara una baja del 5,4321%:

PARCELAS EN EL SUNC-R-T.1 "CORTIJO MERINO"										
DENOMINACIÓN	Nº DE VIVIENDAS (UDES)	LOTE	PRECIO LICITACIÓN LOTE	Módulo vpo e/m ² u	Módulo de cálculo	Nvp a ceder	Nvp a ceder. Redondeo	M2u _{vp}	M2u anejos	Media m ² u/Vp
R6	167	LOTE 1	3.827.556,61 €	2.204,00 €	2.084,28 €	20,45	20,00	1.440,40	33,00	72,02
R7	47	LOTE 2	6.424.833,75 €	1.653,00 €	1.563,21 €	7,67	8,00	529,93	33,00	66,24
R8	19			1.653,00 €	1.563,21 €	3,13	3,00	221,71	33,00	73,90
R9	133			1.653,00 €	1.563,21 €	21,63	22,00	1.506,40	33,00	68,47
R10	82			1.653,00 €	1.563,21 €	13,35	13,00	941,20	33,00	72,40
R11	53	LOTE 3	2.611.590,79 €	1.873,40 €	1.771,64 €	7,59	8,00	522,88	33,00	65,36
R12	61			1.873,40 €	1.771,64 €	8,83	9,00	614,63	33,00	68,29
TOTALES	562		12.863.981,15 €				83,00	5.777,14	231,00	69,60

PARCELAS EN EL PA-G.11(97) "SUNP-G.2 SÁNCHEZ BLANCA"										
DENOMINACIÓN	Nº DE VIVIENDAS (UDES)	LOTE	PRECIO LICITACIÓN LOTE	Módulo vpo e/m ² u	Módulo de cálculo	Nvp a ceder	Nvp a ceder. Redondeo	M2u _{vp}	M2u anejos	Media m ² u/Vp
R1.5	147	LOTE 4	6.857.633,47 €	1.653,00 €	1.563,21 €	21,73	22,00	1.515,37	33,00	68,88
R1.9	135			1.653,00 €	1.563,21 €	20,93	21,00	1.463,93	33,00	69,71
R7	42			1.653,00 €	1.563,21 €	6,19	6,00	437,40	33,00	72,90
R1.7	135	LOTE 5	2.938.408,33 €	1.873,40 €	1.771,64 €	18,47	18,00	1.302,19	33,00	72,34
R15.3	74	LOTE 6	3.049.772,46 €	2.204,00 €	2.084,28 €	8,15	8,00	573,21	33,00	71,65
R21.2	73			2.204,00 €	2.084,28 €	8,15	8,00	573,21	33,00	71,65
TOTALES	606		12.845.814,26 €				83,00	5.865,31	198,00	70,67

TOTALES 6 lotes	1.168		25.709.795,41 €				166,00	11.642,46	429,00	
-----------------	-------	--	-----------------	--	--	--	--------	-----------	--------	--

16.4 DEBERES DEL IMV.

Además de los contemplados en la legislación vigente, son deberes del IMV:

- 1.- Otorgar a la adjudicataria el derecho de propiedad para el cumplimiento del objeto del presente Pliego.
- 2.- Facilitar el cumplimiento del fin del presente pliego.
- 3.- Aportar a la adjudicataria cuanta documentación esté en su poder a los

efectos de la mejor gestión.

16.5 PRERROGATIVAS DEL IMV

Corresponde al IMV la facultad de interpretación y de resolución de las dudas que ofrezca el cumplimiento del contrato. Las licitadoras aceptan la prerrogativa del IMV por el mero hecho de participar en la presente licitación.

17.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN.

Será causas de resolución del contrato el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente pliego

En concreto, las causas que a continuación se relacionan, se inscribirán en el título constitutivo como causa de extinción convencional a los efectos de lo previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

- 1.- No iniciar las obras de edificación en el plazo de 24 meses a contar desde la elevación a escritura pública del contrato de permuta por causa imputable al contratista.
- 2.- El incumplimiento de los plazos parciales previstos en la **cláusula nº 5** del presente pliego.
- 3.- El incumplimiento de la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- 4.- La no reposición de la garantía en la cuantía que corresponda en los términos fijados en el presente Pliego en el plazo de quince días.
- 5.- La extinción de la personalidad jurídica de la adjudicataria, con la advertencia que la subrogación legal en sus funciones por parte de otra institución, organismo, entidad o persona sólo comportará la transmisión del derecho si es consentida de manera expresa por el IMV.
- 6.- Superar los precios de venta y arrendamiento ofertadas por la adjudicataria y obrantes en el contrato.
- 7.- El incumplimiento de la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- 8.- El impedimento a los técnicos del IMV, o aquellos que la misma designe, que inspeccionen las obras.

18.- CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, RÉGIMEN DE PENALIDADES.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud de este pliego o que impusiera la normativa de aplicación permitirá al IMV optar

alternativamente por (A) la ejecución de la condición resolutoria explícita en los términos recogidos en este pliego si por la naturaleza del incumplimiento fuera posible; (B) la resolución del contrato en los términos previstos en los artículos 1124 y 1504 del Código Civil; o (C) la imposición de penalidades económicas al adjudicatario en los términos previstos en esta cláusula.

Si el IMV optara por la imposición de penalidades, éstas se ajustarán a los siguientes límites:

Cada penalidad no podrá exceder del 20% del precio del contrato, (de cada lote).

Por incumplimiento de los plazos parciales previstos en la **cláusula nº 5** del presente Pliego, se impondrá la siguiente penalidad:

- Por cada mes de retraso: Un máximo del 0,5% del precio del contrato, en proporción al valor de la parcela afectada por el incumplimiento.

Por el incumplimiento de la obligación de permitir que el equipo técnico del IMV pueda inspeccionar las obras de construcción:

- Por cada ocasión en la que se deniege el acceso a una parcela, un 0,1% del valor de dicha parcela.

Las penalizaciones contractuales serán independientes de la indemnización que por los daños y perjuicios causados se viera obligado a abonar la adjudicataria al IMV.

Las penalidades antes descritas, se impondrán por el Órgano de contratación.

La adjudicataria deberá abonar la penalización en el plazo de 10 días desde que el IMV se lo notificara; en el mismo plazo podrá alegar lo que a su derecho interese.

Si no abonara la indemnización o las alegaciones no fueren aceptadas, se ejecutará el cobro de la penalidad o penalidades impuestas, haciéndose efectivas sobre la garantía que, en su caso se hubiese constituido.

Dicha ejecución se llevará a cabo directamente por acuerdo del órgano de contratación y sin más trámite de audiencia.

19.- NORMAS Y ACTUACIONES DE DIFUSIÓN PÚBLICA.

Para la adecuada difusión de las actuaciones objeto de esta licitación, el adjudicatario se compromete, a su costa, a la realización de las siguientes actuaciones:

1ª.- Se celebrará acto de "primera piedra", la fecha de la cual será consensuada con la Dirección-Gerencia del IMV y a la que se invitará a la representación del Ayuntamiento de Málaga.

2ª.- Durante toda la obra se mostrará un Cartel anunciador de la actuación conforme a las características que figuran en el **Anexo V** del presente Pliego. Dicho cartel será instalado en lugar visible desde la vía pública, preferentemente en la fachada principal del edificio y se mantendrá hasta la ocupación del 80% de las viviendas.

3ª.- Se producirá un acto de "Entrega de llaves" en acto público la fecha de la cual será consensuada con la dirección-gerencia del IMV y a la que se invitará a la representación del Ayuntamiento de Málaga.

4ª.- Se situará una Placa con las características que figuran en el **Anexo VI** del presente Pliego junto a cada portal de acceso a las viviendas.

20.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

Para cuantas cuestiones puedan derivarse en relación con los efectos del cumplimiento y extinción del contrato, las partes se someten a los órganos del Orden Jurisdiccional Civil. En lo que hace referencia a la preparación y adjudicación, las partes someten a los órganos del Orden Jurisdiccional Contencioso Administrativo que resulten competentes.

Las partes se someten a los Juzgados y Tribunales del partido judicial de Málaga, para resolver todas aquellas cuestiones derivadas de la presente licitación, con renuncia expresa al fuero especial que pudiera corresponderle.

21.- CONFIDENCIALIDAD.

La adjudicataria se compromete a mantener toda la información en virtud del presente contrato que le sea suministrada por el IMV, o conozca por otras fuentes, en secreto y a no revelarla a ninguna persona física o jurídica, con la única excepción del personal de su plantilla a cargo de los trabajos, de tal forma que no llegue a ser conocida por terceros ni siquiera debido a negligencia y a no reproducir, transformar y, en general, hacer uso de la información que le suministre el IMV o conozca por otras fuentes, en virtud del presente contrato, sino con objeto de dar el debido cumplimiento a los servicios contratados.

La licitadora identificará en su proposición la parte de la información facilitada que considera confidencial justificando adecuadamente los secretos técnicos o comerciales y los aspectos confidenciales de la misma. El IMV no podrá divulgar esta información sin su consentimiento.



El hecho de participar en el procedimiento supone que la licitadora acepta todas las cláusulas del presente pliego, así como lo que prevé la legislación vigente sobre la materia. Las licitadoras aceptan que el IMV publique o ponga a disposición de quien lo solicite, conforme a lo dispuesto en la normativa de aplicación, todos los datos no designados como confidenciales, derivados del proceso de licitación y ejecución de este contrato, con el fin de promover la transparencia pública a institucional de la contratación pública.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

BORRADOR

ANEXO I

MODELO DE AVAL

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca), NIF, con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en la calle/plaza/avenida, código postal, localidad, y en su nombre (nombre y apellidos de los apoderados), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

AVALA

a: (nombre y apellidos o razón social del avalado), NIF, en concepto de garantía definitiva, en virtud de lo dispuesto por el artículo 107 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, para responder de las obligaciones siguientes: (detallar el objeto del contrato u obligación asumida por el garantizado), ante el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, por importe de: (en letra y en cifra).

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 del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, con sujeción a los términos previstos en la legislación de contratos del Sector Público, y en la normativa de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente aval estará en vigor hasta que el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Málaga o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

(Lugar y fecha)
(Razón social de la entidad)
(Firma de los apoderados).

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ASESORÍA JURÍDICA MUNICIPAL.
Fecha

ANEXO II

MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN.

Certificado número (1) (en adelante, asegurador), con domicilio en, calle, y NIF, debidamente representado por don (2), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de la verificación de la representación por la Asesoría Jurídica Municipal que se reseña en la parte inferior de este documento,

ASEGURA

A (3), NIF, en concepto de tomador del seguro, ante el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en adelante asegurado, hasta el importe de (en letras y en cifras) (4), en los términos y condiciones establecidos en la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, normativa de desarrollo y pliego de cláusulas administrativas particulares por la que se rige el contrato (5), en concepto de garantía (6), para responder de las obligaciones, penalidades y demás gastos que se puedan derivar conforme a las normas y demás condiciones administrativas precitadas frente al asegurado.

El asegurador declara, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos exigidos en el art. 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 Caja General de Depósitos u órgano equivalente de las restantes Administraciones Públicas, en los términos establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público y normas de desarrollo.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Málaga o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución, de acuerdo con lo establecido en la



Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

Lugar y fecha.

Firma:

Asegurador

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ASESORÍA JURÍDICA MUNICIPAL.

Fecha

INSTRUCCIONES PARA LA CUMPLIMENTACIÓN DEL MODELO:

- (1) Se expresará la razón social completa de la entidad aseguradora.
- (2) Nombre y apellidos del apoderado o apoderados.
- (3) Nombre de la persona asegurada.
- (4) Importe, en letra, por el que se constituye el seguro.
- (5) Identificar individualmente de manera suficiente (naturaleza, clase, etc.) el contrato en virtud del cual se presta la caución.
- (6) Expresar la modalidad de seguro de que se trata, definitiva, etc.

ANEXO III (sobre 1)

DECLARACIÓN A LOS EFECTOS DE LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 140 DE LA LEY 9/2017, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO

Don/Doña _____, mayor de edad,
vecino/a de _____, con domicilio en _____,
titular del D.N.I. nº _____, actuando en nombre propio, o actuando en
representación de la entidad _____, con
domicilio social en _____, y NIF nº _____, según
escritura de apoderamiento nº _____, otorgada en _____, ante el notario
D. _____, con respecto al contrato relativo a
_____, expediente nº _____

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD LO SIGUIENTE:

1.- Que a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 42 del R.D.Leg. 1/2013, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Derechos de las Personas con discapacidad:

- La empresa a la que represento NO está obligada a contar con un 2% de trabajadores con discapacidad o adoptar las medidas alternativas correspondientes, por no emplear a un número de 50 o más trabajadores.
- La empresa a la que represento SI está obligada a contar con un 2% de trabajadores con discapacidad o adoptar las medidas alternativas correspondientes, por emplear un número de 50 o más trabajadores.

2.- Que a los efectos de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley Orgánica 3/2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres:

- Emplea a más de 50 trabajadores y cumple con lo establecido en el apartado segundo del artículo 45 antes citado.
- Emplea a 50 o menos trabajadores, y de conformidad con el convenio colectivo aplicable, cumple con el apartado tercero del citado artículo 45 de la LO 3/2007.
- La empresa no está obligada a la elaboración e implantación del plan de igualdad, en atención a lo dispuesto en el artículo 45.5 de la Lo 3/2007.

3.- A efectos de lo previsto en el artículo 149.3 de la LCSP, en relación a la declaración concerniente de concurrir a esta licitación empresas vinculadas por

encontrarse en alguno de los supuestos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, manifiesta (marca con X lo que proceda):

- No encontrarse vinculada con ninguna empresa.
- Ser empresa vinculada, por encontrarse en alguno de los supuestos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, presentándose a la licitación las siguientes empresas:

- Ser empresa vinculada, por encontrarse en alguno en los supuestos previstos en el artículo 4 el Código de Comercio, no presentándose a esta licitación ninguna de las empresas con las que existe dicha vinculación.

4.- (Caso de licitar agrupada en unión temporal) De resultar adjudicataria del contrato, se constituirá formalmente en unión temporal con la/s empresa/s _____ CIF _____, siendo la participación de cada una de ellas del _____% y el representante de dicha unión temporal D. _____ apoderado de la entidad _____

5.- (Caso de ser empresa extranjera) Se someterá a la Jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

6.- Que, a los efectos previstos en el artículo 133 de la LCSP, designo como confidenciales los siguientes documentos de la oferta presentada:

En _____, a ___ de _____ de _____

FIRMADO: _____

**ANEXO IV (sobre 2)
OFERTA**



"Don _____, con DNI N.º _____, vecino de _____, con domicilio en _____, CP _____, teléfono _____, en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, e interviniendo en su propio nombre y derecho [o en representación de _____, DNI o NIF N.º: (según se trate de persona física o jurídica) _____, con domicilio (social, en su caso) en _____, C.P. _____, teléfono _____], y enterado del procedimiento de contratación convocado por el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Málaga para adjudicar *la propiedad de las 13 parcelas de suelo patrimonial provenientes del patrimonio municipal del suelo calificadas de uso residencial en régimen de vivienda de protección pública, situadas en los Sectores de desarrollo del PGOU Sanchez Blanca y Cortijo Merino, mediante permuta por cosa futura*, expte. N -----, **DECLARA**, según interviene:

Que conoce el Pliego de Cláusulas Técnicas y Administrativas, y demás documentación, que ha de regir el citado contrato, aceptando íntegramente su contenido, y comprometiéndose a la su ejecución con plena sujeción a dichos documentos, formulando la siguiente Propuesta:

- 1.- Reducción porcentual del precio máximo de venta vigente en el momento de la calificación provisional del -----%.
- 2.- Reducción porcentual de consumo de energía primaria no renovable del ----- % sobre el máximo de 25 Kwh/m² año previsto.

(Los licitadores deberán ofertar a la baja en términos de porcentaje, expresado con 4 decimales).

En _____, a ____ de _____ de _____

FIRMA

ANEXO V.- MODELO CARTEL ANUNCIADOR



Desde la firma de las escrituras de transmisión del suelo y hasta el acto de entrega de las viviendas, tanto las a ceder al IMV como las adjudicadas, deberá permanecer en un lugar bien visible un cartel anunciador de dimensiones 6,00 metros de largo por 3,00 metros de alto, con el siguiente diseño:

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MALAGA
2023-2027.**

 **Ayuntamiento de Málaga**  **Instituto Municipal de la Vivienda
la Rehabilitación y la Regeneración Urbana**

TRASTEROS.

REGIMEN: XX
PROMOCIÓN EN COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA
PROMOTOR PRIVADO: XX

INVERSIÓN: XX EUROS

**ANEXO VI.-
MODELO PLACA DEL PORTAL**

Desde el acto de entrega de las viviendas, tanto las a ceder al IMV como las



adjudicadas, deberá permanecer en un lugar bien visible en la entrada de los portales de los edificios, un cartel anunciador de dimensiones formato din A3 con el siguiente diseño:

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MÁLAGA



Ayuntamiento de Málaga

Instituto Municipal de la Vivienda
la Rehabilitación y la Regeneración Urbana



ACTUACIÓN DE PROMOCIÓN PÚBLICO-PRIVADA

PROMOCIÓN DE XX VIVIENDAS PROTEGIDAS, GARAJES Y TRASTEROS.

RÉGIMEN: XX
PROMOTOR PRIVADO: XX

BORRADOR