

**PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN DE SUELO DE LAS PARCELAS 2 A 41 SITAS EN LAS MANZANAS RU-1, RU-2, RU-3 Y RU-4 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE/R5, RINCONADA CENTRO, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE 40 VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN GENERAL, OFERTA CONTINUADA. -**

**1.- OBJETO. -**

El presente Pliego tiene como finalidad regular la enajenación, mediante licitación pública, de los suelos correspondientes a las parcelas números 2 a 41, de las manzanas RU-1, RU-2, RU-3 y RU-4, pertenecientes a la Unidad de Ejecución UE/R5 "RINCONADA CENTRO", con destino a la edificación de 40 viviendas protegidas de régimen general.

Las condiciones de ordenación y uso de estas parcelas son las fijadas en el correspondiente instrumento de planeamiento que se adjunta a este Pliego como documento.

Como quiera que actualmente se está ejecutando la urbanización de la primera fase de esta unidad de ejecución correspondiente a las manzanas RU-1, RU-2 y RU-3 (parcelas 2 a 29) y queda pendiente el inicio de la segunda fase que incluye la manzana RU-4 (parcelas 30 a 41). Por ello, aunque de acuerdo con este proceso se puedan adjudicar las 40 parcelas, solo se perfeccionarán los contratos de las que están en fase de urbanización (manzanas RU-1, RU-2 y RU-3). Las parcelas de la manzana RU-4 tendrán unos plazos y condiciones especiales que se recogen en este Pliego.

**2.-PRECIO Y FORMA DE PAGO. -**

El precio de venta del suelo, excluido el IVA para la promoción de viviendas protegidas se determina de conformidad con el artículo. 7 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo (modificada por la Ley 1/2006, de 16 de mayo) en base al denominado "Módulo básico", que se pondera en función del coeficiente territorial, que depende del Municipio donde se vaya a desarrollar la vivienda y también en función del tipo de régimen de vivienda protegida a promover y la edificabilidad protegible.

Con estos cálculos se obtiene el valor máximo de la posible vivienda protegida a construir. A partir de ahí el precio del suelo no puede suponer más del 15% de esa cantidad obtenida.

<b>Módulo básico:</b>	760€/m <sup>2</sup> útil	
<b>Módulo Ponderado:</b>	Módulo básico x Coeficiente Territorial (La Rinconada en Grupo 3= 1,15)	
	760€/m <sup>2</sup> útil x 1,15 = <b>874€/m<sup>2</sup></b>	
<b>Superficie útil máxima de vivienda:</b>	90m <sup>2</sup>	
<b>Superficie máxima de garaje:</b>	25m <sup>2</sup>	Computa el 60% a efectos de superficie útil (15m <sup>2</sup> )
<b>Superficie máxima trastero y otros anejos:</b>	8m <sup>2</sup>	Computa el 60% a efectos de superficie útil (4,8m <sup>2</sup> )
<b>Precio de Referencia de la vivienda a construir:</b>	Módulo Ponderado x Sup. Útil x Coeficiente de categoría de Vivienda (Reg. Gral= 1,7)	
	874€/m <sup>2</sup> x (90m <sup>2</sup> + 15 m <sup>2</sup> + 4,8m <sup>2</sup> )x 1,7 = <b>163.140,84€</b>	
<b>Precio máximo del solar:</b>	<b>24.471,13 €</b>	
<b>15% precio de referencia de la vivienda</b>		

Por tanto, en base a los cálculos anteriores el precio máximo que podría cobrarse por cada una de las parcelas es 24.471,13€ más IVA.

No obstante con el objetivo de ofrecer los precios más ajustados posible se atiende al informe de valoración realizado por el arquitecto municipal del Ayuntamiento de La Rinconada que estima el valor de cada parcela en 20.058,30 euros más IVA.

Así, se establecen los siguientes precios de enajenación:

- Las parcelas de la manzana RU-1 (22 a 29): **22.000,00€ + IVA**
- Las parcelas de las manzanas RU-2, RU-3 y RU-4 (2 a 21 y 30 a 41): **20.000,00€ + IVA.**

El precio establecido para cada una de las parcelas tendrá carácter de definitivo y figurará en la escritura de compraventa de estas.

El pago del precio, IVA incluido, se efectuará mediante ingreso efectivo a nombre de la Sociedad Municipal Soderin Veintiuno Desarrollo y Vivienda, S.A.U. (en adelante SODERIN), en las cuentas abiertas en las entidades bancarias que ésta determine dentro de los SEIS MESES siguientes a contar desde la firma del contrato de compraventa.

De no pagarse el precio en el plazo establecido, por causas imputables al adjudicatario, se procederá a la incautación automática de la reserva, quedando la parcela disponible para que SODERIN la adjudique a otro comprador siguiendo el orden establecido por el sorteo.

### **3.- REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA CONVOCATORIA DE VENTA. -**

Podrán participar en esta oferta de venta de parcelas las personas que reúnan los siguientes requisitos:

- Ser persona física mayor de edad que tenga como objeto la promoción o construcción de su futura vivienda habitual.
- Debe estar inscrita en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida a los efectos de comprobar que reúnen los requisitos para poder acceder a una vivienda protegida.

- Debe tener plena capacidad de obrar, no estar incurso en ninguna de las prohibiciones del artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público para poder contratar.
- Debe estar al corriente en sus obligaciones con la Seguridad Social, la Hacienda Pública tanto estatal como autonómica y con la Hacienda Local.
- Los solicitantes deben valorar que cuentan con la solvencia económica y financiera suficiente que les permita llevar a cabo la promoción de la vivienda de manera adecuada y cumpliendo con los plazos establecidos en el presente Pliego.

#### **4.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES DE PARTICIPACIÓN, PLAZO Y DOCUMENTACIÓN. -**

Las solicitudes para participar en el proceso se presentarán en la sede de SODERIN, sita en Avenida de Chapatales, nº 1, San José de La Rinconada, La Rinconada (Sevilla), en horario de atención al público de 10:30 a 13:30 horas. El plazo estará abierto en los 30 días naturales siguientes contados a partir de la publicación del anuncio de licitación en la página web de Soderin [www.soderin.com](http://www.soderin.com). En esta página se encontrará el Pliego que regula el procedimiento y toda la documentación anexa necesaria. En la web se especificará de forma clara el día que comienza el plazo de presentación de solicitudes y el día que finaliza.

Cuando las solicitudes de participación se envíen por correo, el solicitante deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar a SODERIN la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del procedimiento en que quiere participar y nombre del solicitante.

No será admitida ninguna solicitud de participación recibida con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En el caso de las solicitudes enviadas por Correos, aunque su envío haya sido notificado correctamente, si transcurren 10 días de la fecha de terminación del plazo general de presentación sin que se haya recibido la documentación ésta ya no será admitida.

Los medios electrónicos, informáticos y telemáticos utilizables deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Las solicitudes de participación para tomar parte en la licitación se presentarán mediante solicitud que se incluye en el presente Pliego como **ANEXO I**, firmada por el solicitante y con indicación clara del domicilio a efectos de notificaciones.

La documentación que se adjuntará junto con la solicitud es la siguiente:

- a) Solicitud de participación de acuerdo con el documento ANEXO I
- b) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del solicitante (DNI o NIE)
- b) Certificado de estar inscrito en el Registro de Demandantes de Vivienda de La Rinconada.

c) Declaración responsable (ANEXO II) de no estar incurso en una prohibición para contratar conforme al artículo 85 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

d) Certificados de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias (con la Administración Estatal, Autonómica y Local) y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

e) Una relación numerada de la documentación que se aporta.

Los documentos que se incluirán deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

## **6.- MESA DE CONTRATACIÓN**

La Mesa de Contratación como órgano de asistencia técnica especializada en materia de contratación administrativa se encargará de valorar las solicitudes presentadas y en último lugar proponer los adjudicatarios definitivos.

Para este procedimiento la Mesa Contratación estará integrada por los siguientes miembros:

- El Vicepresidente de la Sociedad, que actuará como Presidente de la Mesa,
- El Secretario del Ayuntamiento que actúa como Fedatario Público
- Un vocal designado por la Dirección de la empresa entre el personal de esta, el cual será Licenciado en Derecho y actuará como Secretario de la Mesa.

## **7.- EL SORTEO PÚBLICO.**

Tras el fin del plazo de 30 días abierto para la presentación de solicitudes, la Mesa de Contratación, convocada al efecto, se reunirá para la calificación y valoración de aquellas conforme a los criterios para poder participar en el procedimiento establecidos en el presente Pliego. Se desestimarán las que no se ajusten o no cumplan con lo estipulado, levantándose acta al efecto. Esta acta se publicará en el perfil del contratante de SODERIN para que en el plazo de 3 días puedan ejercitarse las reclamaciones que se estimen oportunas.

Una vez pasado el plazo de 3 días y atendidas las reclamaciones a que hubiera lugar, a cada una de las solicitudes válidas se le adjudicará un número aleatorio usando para ello una aplicación informática que automatizará este proceso. Estos números aleatorios asignados irán desde el número 1 hasta el número de solicitudes válidas consideradas. La relación de los solicitantes válidos junto a su número aleatorio asignado se publicará en la página web de SODERIN para el general conocimiento.

A las 12:00 horas tras 5 días hábiles siguientes a esta publicación, se procederá al acto del sorteo público que tendrá lugar en la Oficina Central de SODERIN, reuniéndose la Mesa de Contratación para el mismo.

Este sorteo será público y por tanto podrán asistir al él los solicitantes interesados. Además será grabado en video que se publicará en la web de SODERIN.

Su realización se llevará a cabo mediante una aplicación informática. El Secretario del Ayuntamiento, que es a su vez Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, será el encargado de actuar como fedatario público.

Se obtendrá un único número que asignará su poseedor el primer puesto en el orden. El resto de los puestos se asignarán en el orden correlativo a este obtenido. Si es preciso, tras llegar al número mayor aleatorio, se continuará por el número 1 correlativamente hasta que todos los participantes tengan asignado su número de orden.

La lista definitiva con el número de orden obtenido por cada uno de los solicitantes se publicará en la web de SODERIN.

#### **8. PROCESO DE ELECCIÓN DE LA PARCELA, FIRMA DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y RESERVAS.**

Desde SODERIN se citará a los solicitantes en el orden establecido por el sorteo a una reunión individual para que procedan a elegir la parcela que desean adquirir de entre las que no hayan sido elegidas por otros solicitantes citados con anterioridad.

Esta citación se realizará mediante documento entregado por un notificador en la dirección facilitada por el solicitante a efectos de comunicaciones, independientemente de que se refuerce esta acción mediante correo electrónico y llamada telefónica. La no asistencia a la cita será considerada como la renuncia a continuar con el proceso de adquisición de una de las parcelas, perdiendo el solicitante cualquier derecho que tuviera y de acuerdo al sorteo.

En la cita el solicitante deberá elegir la parcela que desea adquirir, firmar el contrato de compraventa de esta y entregar mediante ingreso en cuenta una fianza del 10% del precio de la parcela IVA excluido, como garantía del buen fin de la operación.

#### **9.-OBLIGACIONES Y CONDICIONES ESPECIALES A TENER EN CUENTA POR LOS ADQUIRENTES DE LAS PARCELAS. -**

La parte compradora **con la firma del contrato de compraventa** contrae las siguientes obligaciones:

1. Abonar íntegramente el precio IVA incluido de la parcela en el plazo máximo de 6 meses.
2. Atender el requerimiento de SODERIN para elevar a público la operación en la Notaría de La Rinconada en el plazo de 6 meses.

El incumplimiento de alguna de estas obligaciones supondrá la pérdida de la fianza depositada quedando la parcela disponible de forma inmediata para ser ofertada a otro interesado siguiendo el orden del listado resultante del sorteo.

La parte compradora **con la firma de las escrituras de compraventa** contrae las siguientes obligaciones a partir de la fecha de esta:

- 1) Solicitar tanto la Calificación Provisional como Vivienda Protegida en Régimen Especial del proyecto a desarrollar en la parcela adquirida, como la Licencia Municipal de Obras antes de haber transcurrido 2 años de esa fecha.
- 2) Concluir la totalidad de la obra y obtener la Calificación Definitiva como Vivienda Protegida en Régimen general de la vivienda construida en el plazo máximo de 5 años desde la escritura

Estas dos obligaciones anteriores tendrán el carácter de **condiciones resolutorias** y así figurarán en la escritura que se elevará a público en la compraventa de la parcela.

- 3) Informar a SODERIN puntual y fehacientemente del grado de cumplimiento de las obligaciones contraídas descritas en el presente pliego.
- 4) No transmitir a un tercero la finca adquirida antes de la terminación de la construcción, sin previa y expresa autorización de SODERIN.
- 5) Realizar a su cargo la urbanización interior de la parcela.
- 6) Ejecutar a su cargo las obras de reparación de los posibles desperfectos que se puedan causar en la urbanización general como consecuencia de las obras de edificación interior de la parcela.
- 7) Empadronarse en la vivienda construida y dedicarla a su residencia habitual y permanente en el plazo de 6 meses desde la finalización de la obra y de la obtención de la calificación definitiva.
- 8) No transmitir la vivienda a terceros, salvo en las excepciones establecidas en la normativa de vivienda protegida.

Todos los costes en los que pueda incurrir el adjudicatario como consecuencia del cumplimiento e incumplimiento de estas obligaciones serán de su cuenta, incluyendo los de notaría, registro y similares por la posible reversión de la operación de compra en favor de Soderin por incumplimiento de los hitos o condiciones establecidas.

<b>10.- CONSIDERACIONES EPECIALES SOBRE LAS PARCELAS DE LA MANZANA RU-4 (PARCELAS 30 A 41)</b>
--

Dado que en la actualidad se está procediendo a la primera fase del plan de reurbanización de la Unidad de Ejecución UE/R5 RINCONADA CENTRO y la Manzana RU-4 será objeto de una

segunda fase de este plan, las parcelas 30 a 41 se registrarán para su enajenación por este Pliego, pero dado que la disponibilidad efectiva para sus adquirentes será más dilatada en el tiempo, se tendrán las siguientes consideraciones:

El proceso será el mismo que para el resto de las parcelas, existiendo sólo diferencias en cuanto a que el precio definitivo no deberá estar abonado en el plazo de 6 meses desde la firma del contrato, sino que en el plazo de 3 meses desde que se hayan finalizado las obras de reurbanización que afectan a esta manzana y SODERIN tenga el certificado sobre esta cuestión.

No obstante si por cualquier motivo, la finalización de las obras de reurbanización que afectan a esta Manzana RU-4 se dilataran más allá de 2 años desde la fecha de firma del contrato de compraventa y entrega de la fianza, el adjudicatario afectado podrá optar por rescindir el contrato y solicitar la devolución de esta. Para ello no tendrá más que solicitarlo por escrito en el Registro de SODERIN.

#### **11.- GASTOS A CARGO DEL ADJUDICATARIO. -**

Todos los gastos de notaría, impuestos, arbitrios, segregaciones, licencias y autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza del Estado, Comunidad Autónoma o Municipio y cualesquiera y otros conceptos análogos que se deriven de la compraventa, y de la escritura pública, serán de cuenta y cargo del adjudicatario, quedando la entidad SODERIN facultada para condicionar el otorgamiento de la escritura pública al depósito por el adquirente de las cantidades necesarias para satisfacer tales gastos.

#### **12.- OFERTA CONTINUADA. -**

Si tras la primera oferta quedaran parcelas no adjudicadas, o respecto de las cuales se hubiese resuelto la relación contractual por las causas recogidas en este Pliego, éstas permanecerán en oferta continuada a disposición de los interesados que cumpliendo las condiciones para adquirir una de ellas muestren su interés. Esta permanencia en oferta continuada estará vigente en tanto no sean adjudicadas todas las parcelas o hasta que el órgano de contratación acuerde su exclusión de este proceso.

#### **13.- DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO. -**

Se establece un derecho de tanteo y retracto a favor de SODERIN por un plazo de 10 años para el supuesto de segundas y ulteriores transmisiones de las viviendas que se construyan sobre las parcelas objeto de la oferta de este Pliego. Este plazo se contará desde la fecha que conste la transmisión de la vivienda.

Para el supuesto de ventas efectuadas antes de la terminación de la edificación proyectada en la parcela adquirida, sin previa y expresa autorización de SODERIN, las partes pactan expresamente a favor de la entidad SODERIN un derecho de tanteo y retracto configurado con carácter real sobre la citada parcela.

Para este caso, el adjudicatario se obliga a notificar fehacientemente con un plazo de antelación de 2 meses a SODERIN la decisión de vender, al precio ofrecido (que no podrá ser superior al legalmente establecido), las condiciones esenciales de la transmisión, el nombre, domicilio y circunstancias del comprador.

Cuando no se hubiera hecho la notificación anterior, o en ella se omitiese cualquiera de los requisitos exigidos, o el precio efectivo de la transmisión resultase diferente o esta se realizase a una persona diferente a la consignada en la notificación para el tanteo, se establece a favor de SODERIN un derecho de retracto ejercitable en el plazo de 2 meses desde la remisión a SODERIN de la escritura o documento en que fuera formalizada la transmisión.

#### **14.- JURISDICCIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO. -**

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos de este Pliego y los contratos que de él se deriven serán resueltas por el órgano de contratación competente de SODERIN, cuyas resoluciones agotarán la vía administrativa, pudiendo ser impugnados mediante recurso contencioso administrativo, sin perjuicio de que, en su caso, proceda la interposición del recurso especial en materia de contratación previsto y regulado en la Ley de Contratos del Sector Público.

Los litigios derivados del presente contrato se entenderán siempre sometidos a los Tribunales competentes con jurisdicción en el lugar en que radican los inmuebles ofertados.

La Rinconada, a        de        de 2022.

## ANEXO I. MODELO DE SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN

D./D<sup>a</sup> ..... con domicilio a efecto de notificaciones en ..... de la localidad de ....., provincia de ..... con código postal ..... DNI o NIE ....., correo electrónico ..... y teléfono de contacto ....., por la presente

### MANIFIESTA:

1.- Que conoce y acepta el Pliego de Condiciones para la enajenación por parte de Soderin Veintiuno Desarrollo y Vivienda, S.A.U. de las parcelas resultantes del proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución UE/R5 “RINCONADA CENTRO” en el antiguo recinto ferial de La Rinconada, destinadas a la edificación de viviendas protegidas en Régimen General.

2. Que acepta especialmente lo referente a la perfección del contrato, las condiciones, compromisos y obligaciones por las que se regirá la compraventa, así como el plazo y condiciones para el otorgamiento de la escritura de compraventa y el pago de cuantos gastos, tributos e impuestos origine la misma.

3. Que igualmente conoce y acepta los plazos establecidos en el Pliego para cumplir con el fin último de tener la vivienda construida en máximo 5 años desde la fecha de elevación a pública de la escritura de compraventa.

2.- Que conoce y acepta los precios establecidos para cada una de las parcelas.

Y en base a todo lo anterior **EXPRESA SU VOLUNTAD DE PARTICIPAR EN EL PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR UNA DE ESTAS PARCELAS**

En ....., a ..... de ..... de 2022.

Fdo.-.....

DNI: .....

## **ANEXO II.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. -**

**Respecto a Las condiciones de edificación de las viviendas, se adjuntan las fichas XXXXX de cada una de las parcelas incluidas en las Ordenanzas Generales de Edificación referentes al Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Rinconada para la Unidad de Ejecución UE/R-5, Rinconada Centro. Anta cualquier duda se insta a su consulta en SODERIN o en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de La Rinconada.**

Se adjunta plano de las parcelas licitadas del Proyecto de reparcelación de la unidad de Ejecución UE/R-5, Rinconada Centro.

### ANEXO III.- DECLARACIÓN RESPONSABLE. -

**DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NO ESTAR INCURSO EN PROHIBICIONES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR CON EL SECTOR PÚBLICO, DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL.**

D./D<sup>a</sup> ..... con domicilio a efecto de notificaciones en ..... de la localidad de ....., provincia de ..... con código postal ..... DNI o NIE ....., correo electrónico ..... y teléfono de contacto ....., por la presente

**DECLARA:**

**Primero-** A los efectos previstos en el art. 85 de la Ley de Contratos del Sector Público –Ley 9/2017, de 8 de noviembre- que **NO SE ENCUENTRA** comprendido en ninguna de las prohibiciones para contratar señaladas en el artículo 71 de la Ley de Contratos del Sector Público –Ley 9/2017, de 8 de noviembre-.

**Segundo.-** Que el firmante **SE ENCUENTRA** al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

**Tercero.-** Que no ha participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato que se licita, ni prestado asesoramiento al órgano de contratación durante la preparación del procedimiento de contratación, en los términos del artículo 70 de la Ley 9/17.

En ....., a ..... de ..... de ....

Fdo.: