

# **CONDICIONES REGULADORAS PARA LA ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL SECTOR AGFA EN ARANJUEZ**

## **1.- CUESTIONES GENERALES**

### **1.1.-OBJETO**

El objeto del presente documento es definir las condiciones de enajenación de las parcelas relacionadas en el anexo I, para la promoción y construcción de viviendas Unifamiliares.

### **1.2.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO DE ENAJENACIÓN**

El contrato de compraventa a suscribir entre las partes será de carácter privado. Las partes quedan sometidas expresamente a lo establecido en este documento, que regula las condiciones para la enajenación de las parcelas. Para lo no previsto en el mismo, será de aplicación la legislación civil, mercantil y procesal española.

### **1.3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA Y PATRIMONIAL DE LAS PARCELAS.**

Las parcelas objeto de enajenación se encuentran integradas en el Patrimonio de la Sociedad Local del Suelo y Vivienda de Aranjuez, S.A.

Su descripción actual y condiciones urbanísticas, constan en el Anexo I, del presente documento.

La unidad de venta es la parcela singularmente considerada. Cada parcela constituye un lote unitario de venta a efectos de la oferta y de su adjudicación. Sin perjuicio de lo anterior, los licitadores podrán ofertar a una o mas parcelas, salvo en las parcelas señaladas con los número de 25 a 49 ambas incluidas del Proyecto de parcelación de la zona "Ciudad Jardín" situada al Oeste de la Antigua Fábrica AGFA en Aranjuez, que se entenderán como un solo lote.

Las parcelas se transmitirán en concepto de "cuerpo cierto", libres de cargas y gravámenes.

No cabrá reclamación alguna ni constituirán causa de impugnación o resolución de la enajenación, las posibles variaciones, tanto en la superficie, como en el volumen edificable de la parcela, que se produzcan como resultado del desarrollo de la propuesta de promoción ni como consecuencia de las condiciones geológicas-geotécnicas, topográficas o análogas, que pudieran encarecer la construcción.

### **1.4. CAPACIDAD PARA CONTRATAR**

Podrán optar al presente contrato las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal, que tengan plena capacidad de obrar,

que no se encuentren incurso en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración y que acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Las empresas extranjeras no comunitarias, deberán reunir, además, los requisitos establecidos en el artículo 44 de la LCSP.

### **1.6.- OBLIGACIONES DE LAS ENTIDADES QUE ADQUIERAN LAS PARCELAS**

Vendrán obligados:

1. A dedicar las parcelas a la construcción de viviendas, garaje-aparcamiento, trasteros e instalaciones comunitarias, según lo previsto en los documentos de planeamiento.
- 2.- A realizar a su costa la urbanización interior de la parcela, según las condiciones establecidas en el Proyecto de Edificación.
- 3.- Deberá respetar las obligaciones y servidumbres impuestas, si las hubiere, por el Proyecto de Urbanización del Sector aprobado.

### **2.- CONVOCATORIA Y PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.**

Las proposiciones se presentarán dentro del plazo señalado en el anuncio publicado en el perfil del contratante de la Sociedad. En el anuncio se hará constar, la fecha límite de presentación de ofertas.

La presentación de proposiciones presume la aceptación incondicionada por parte de los ofertantes del contenido de la totalidad de las Cláusulas de este documento, sin salvedad alguna, y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar.

Ningún ofertante podrá suscribir proposición en unión temporal con otros ofertantes si lo ha hecho individualmente, ni figurar en más de una unión temporal.

Las ofertas constarán de dos (2) sobres, todos ellos cerrados, numerados y firmados por el ofertante o persona que lo represente, con anverso dirigido a la SLSVA haciendo constar, en cada uno de ellos su denominación o parcela a la que concursan, el título del concurso, su respectivo contenido, el nombre del ofertante, su correspondiente CIF o NIF en su caso, fecha y firma.

Cada sobre deberá contener respectivamente la siguiente documentación:

#### **Sobre A. Documentación Administrativa.**

CONTENIDO:

Obligatoriamente se incluirán los siguientes documentos:

1. Si la empresa fuese persona jurídica, escrituras de constitución debidamente inscritas en el Registro Mercantil y en su caso la de modificación o adaptación de sus

Estatutos a la legislación mercantil en materia de sociedades, ambas en original o copia autenticada.

Si se trata de personas físicas, el DNI, o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, en copia cotejada.

Las empresas extranjeras presentarán sus documentos constitutivos traducidos de forma oficial al castellano.

Para los empresarios no españoles de estados miembros de la Comunidad Europea, o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, será suficiente el acreditar su inscripción en el Registro profesional o comercial cuando este registro sea exigido por la legislación del estado respectivo.

Los demás empresarios extranjeros, deberán acreditar su capacidad de obrar mediante certificación expedida por la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la oficina Consular, en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

2. Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, o representen a una persona jurídica, deberán acompañar poder declarado bastante por un letrado de la SLSVA, en original o fotocopia cotejada.

3. Declaración responsable de que la Sociedad, sus consejeros, directivos, representantes legales, así como el firmante, no están comprendidos en ninguna de las causas de incapacidad e incompatibilidad previstas en el artículo 49 de la Ley de Contratos del Sector Público.

4. Declaración responsable de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias.

5. Declaración responsable de hallarse al corriente de las obligaciones de la Seguridad Social, impuestas por las disposiciones vigentes.

Se considerará que las empresas se encuentran al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, cuando las deudas estén aplazadas, fraccionadas o se hubiera acordado su suspensión con ocasión de la correspondiente impugnación.

6. Las empresas extranjeras deberán presentar 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.

7. Si varias empresas concurren constituyendo una Unión de Empresarios Temporal, cada uno de los empresarios que la componen quedará obligado solidariamente ante la SLSVA. Asimismo, cada uno de ellos deberá acreditar su capacidad de obrar. En el escrito de proposición deberán indicar los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban y la participación de cada uno de ellos; asimismo designarán un representante o apoderado único de la Unión, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar las empresas para cobros y pagos de cuantía significativa.

En el caso de que el contrato se adjudique a una Unión Temporal de Empresarios, deberá acreditarse previamente mediante escritura pública la constitución de la misma ante el Órgano de Contratación.

No obstante, aquellas empresas que se hallen inscritas en el Registro de Licitadores de la Comunidad de Madrid, podrán acreditar los requisitos anteriores relativos a la capacidad (apartados 1, 2, 3, 4, 5) mediante certificación expedida por el Registro.

### **Sobre B.- Propuesta económica**

La proposición económica se redactará conforme al modelo que se acompaña a este documento. A todos los efectos, se entenderá que las ofertas comprenden, además del precio global, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido.

La Aceptación del presente Documento y el Precio se presentará escrita a máquina y no se aceptarán aquéllas que tengan omisiones, errores o tachaduras. Además, se hará constar la FORMA DE PAGO propuesta.

### **3- APERTURA DE LAS OFERTAS Y NEGOCIACIÓN CON LOS INTERESADOS.**

Una vez calificada la documentación y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, se iniciará una fase de negociación con los ofertantes que hayan acreditado el cumplimiento de los requisitos previos indicados.

Tras la negociación, una vez fijados los términos definitivos de las ofertas, se elevará al Consejo de Administración propuesta de enajenación a favor de la oferta que resulte económicamente más ventajosa.

### **4- EFECTOS DE LA PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.**

El órgano competente para la presente contratación por parte de la SLSVA SA, es su Consejo de Administración.

La propuesta no crea derecho alguno a favor del ofertante, que no los adquirirá, respecto a SLSVA en tanto el contrato no haya sido adjudicado.

El Órgano de Contratación podrá atender la propuesta del Gerente, o desestimarla razonadamente, para una, varias o todas las parcelas, si ninguna de las proposiciones, para cada parcela, resultase conveniente a sus fines, sin que por ello se pueda exigir por parte de los licitadores indemnización alguna.

### **5.- FORMALIZACIÓN DE CONTRATO.**

Se suscribirá el correspondiente contrato de la parcela dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días naturales a contar desde el siguiente a la notificación del acuerdo de enajenación adoptado por el órgano de contratación.

#### **5.1.-DOCUMENTO DE FORMALIZACIÓN DE CONTRATO.**

El contrato se formalizará inicialmente mediante documento privado. El presente documento regulador de las condiciones de la enajenación revestirá carácter contractual,

así como la oferta presentada por los interesados, en los términos fijados una vez finalizada la negociación llevada a cabo y tras el acuerdo del Consejo de administración.

## **5.2.- TRANSMISIÓN DEL DOMINIO Y TOMA DE POSESIÓN DE LA PARCELA.**

La SLSVA se obliga a realizar todos los actos necesarios para que la titularidad de las parcelas que se materialice, en los tiempos y de la forma siguiente:

- a) En el momento de firmarse el contrato de adjudicación de la licitación, quedará enajenada la o/las parcelas.
- b) La transmisión del dominio y la entrega de la posesión de la/s parcela/s, se producirá en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
- c) La formalización de la escritura pública de venta, llevará implícito en todo caso, el pago de la totalidad del precio de adquisición y de todos los gastos e impuestos que se deriven de la transmisión.

## **6.- GASTOS**

Todos los gastos derivados de la transmisión que se regula en el presente documento serán de cuenta del adjudicatario ya sean, tributos, gastos notariales, de registros o cualquier otra figura que grave esta transmisión.

## **7.- JURISDICCIÓN**

Con renuncia al fuero que pudiera corresponderles, ambas partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Aranjuez.

## **ANEXO.- PROPOSICION ECONOMICA y FORMA DE PAGO**

D./Dña....., con domicilio en ..... provincia de .....en la calle ..... número .....y DNI número .....en nombre ( propio ) o en representación de ..... ( de la empresa que representa) con CIF/NIF ..... y domicilio fiscal en ..... calle ..... número ..... enterado del anuncio publicado en el perfil del contratante de la Sociedad, y de las condiciones reguladoras de la enajenación de las parcelas \_\_\_\_\_, solicita ser admitido a participar en dicho procedimiento, aportando a esta proposición la documentación exigida en el mencionado documento de Condiciones reguladoras de la enajenación, cuyo contenido expresamente acepta, obligándose al cumplimiento de lo legislado y reglamentado para llevar a cabo la ejecución del presente contrato.

El PRECIO ofertado para la adquisición de las Parcelas/s ..... es de .....euros más..... IVA.

La FORMA DE PAGO que se propone es la descrita a continuación:

### **DECLARACIÓN DEL QUE SUSCRIBE**

El que suscribe, declara conocer y aceptar, en todos sus extremos, las condiciones reguladoras de la enajenación, comprometiéndose a comparecer para suscribirlo, en el lugar día y hora que le sea señalado por la SLSVA SA, dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días a contar desde la fecha de notificación de la aprobación de la enajenación por el órgano de contratación.

Por otra parte, se compromete a presentar Certificación administrativa de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y al corriente de las obligaciones de la Seguridad Social, impuestas por las disposiciones vigentes.

Asimismo, se compromete, a comparecer ante el Notario designado por la SLSVA SA, en el día y hora que esta señale, para formalizar la compraventa de la escritura pública.

Por último el ofertante se obliga a realizar a su cargo el Proyecto de Edificación y de Urbanización interior de la Parcela ofertada, con sujeción a la normativa urbanística vigente y las condiciones que se deriven de los proyectos de urbanización.

Fecha y firma del licitador

SOCIEDAD LOCAL DE SUELO Y VIVIENDA DE ARANJUEZ, S.A.