



**SESIÓN ORDINARIA DEL PLENO CORPORATIVO, DE 7 DE FEBRERO DE 2.008.**

**ASISTENTES:**

**ALCALDE-PRESIDENTE:**

D. Anastasio Priego Rodríguez,

**CONCEJALES:**

D. Jesús Pérez Martín,

D<sup>a</sup> María Jesús González Carbonell,

D<sup>a</sup> Marta Bustos Carbonell,

D. David López-Rey Rodríguez,

D. Luis Javier Garoz Sánchez,

D<sup>a</sup> Lorena Gálvez Minaya,

D<sup>a</sup> María Carmen Gutiérrez Rosell,

D. José María Martín Salas,

D<sup>a</sup> María Pilar Moraleda Marín,

D. Antonio Jiménez Soto,

D. Eduardo Ugarte Gómez,

D. Ramón Pastrana Iglesias.

**SECRETARIO:**

D. Juan Carlos Rodríguez Martín-Sonseca,

En el Salón de Sesiones, de la Casa Consistorial, del Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes, siendo las veintiuna horas, del día siete de Febrero de dos mil ocho, se reúne el Pleno Corporativo, en sesión extraordinaria, bajo la Presidencia del Señor Alcalde, DON ANASTASIO PRIEGO RODRÍGUEZ, y con la asistencia de los señores concejales al margen relacionados.

Interviene como Secretario el que lo es de la Corporación DON JUAN CARLOS RODRÍGUEZ MARTÍN-SONSECA.

Abierta la sesión por el Señor Alcalde-Presidente y una vez comprobado por el Secretario la existencia de quórum suficiente para celebrarla, se desarrolla con arreglo al siguiente orden del día:

**I. LECTURA Y APROBACION, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESION**

**ANTERIOR.**

Sometida a consideración de los Sres. Concejales el acta de la Sesión anterior celebrada por el Pleno de la Corporación el día 21 de Diciembre de 2.007, cuyo borrador fue entregado, junto a la convocatoria para la presente a todos sus miembros, en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 80.2 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, y una vez leída por el Secretario de la Corporación, el Sr. Alcalde pregunta a los presentes si desean formular alguna observación a la misma.

Doña María Carmen Gutiérrez Rosell manifiesta que el Grupo Popular no va a aprobar el acta en cuestión porque entienden que el acta debe ser una expresión fiel y sucinta de lo debatido en la sesión y consideran que ese requisito no se da en el acta, toda vez que en el punto relativo a la aprobación del Presupuesto aparecen unos anexos al acuerdo general de aprobación que no se expusieron ni debatieron en la sesión.

El Señor Alcalde responde diciendo que esos anexos venían claramente expuestos por escrito en la Propuesta de la Alcaldía que se elevaba al Pleno y que figuraba incorporado al Expediente del Presupuesto General, por lo que no puede afirmarse que no figuraran en la propuesta de aprobación del expediente. Otra cosa es que los miembros del Grupo Popular lo examinaran con detalle o que en la sesión plenaria se debatiera concretamente las cuestiones referidas, toda vez que en el debate cada grupo tiene libertad para incidir en las cuestiones que considere más relevantes. Pero que no se hablara de ello, no significa que no figurara, como así es, en la Propuesta de aprobación elevada al Pleno.

Doña María Pilar Moraleda Marín dice que sólo se les facilitó un ejemplar resumido del expediente al Grupo Popular.

Contesta el Señor Alcalde diciendo que lo mismo se hizo con los restantes miembros del Grupo Socialista.

Don Antonio Jiménez Soto dice que parece como si se tratara de ocultar o colar de rondón determinados asuntos (la aprobación de la plantilla municipal, la catalogación del puesto de trabajo del Directo Técnico del PDM y la creación de una plaza de Aparejador funcionario).

El Señor Alcalde responde diciendo que no entiende esa desconfianza y afirma categóricamente que en ningún momento se ha tratado de ocultar nada ni aprobar nada ilegalmente, sino todo lo contrario ya que el Grupo de Gobierno está mostrando una total transparencia en su gestión, incluyendo, incluso, a un miembro de la oposición en la Junta de Gobierno.

El Secretario de la Corporación pide la palabra para dar fe de que los acuerdos que integran la aprobación del expediente del Presupuesto para 2.008 figuraban todos ellos por escrito, con carácter previo, en la Propuesta de la Alcaldía elevada al Pleno. Otra cosa es que se debatiera concretamente sobre los mismos, en uso de la elección que libremente hacen los concejales de los temas de discusión.

Por otra parte, Doña María Carmen Gutiérrez Rosell hace notar que en los cuadros cifrados en los que se recoge el Resumen por capítulos del Presupuesto figuran diversos errores en algunas sumas y apartados.

El Secretario confirma la existencia de dichos errores de transcripción, los cuales deben ser corregidos.

Sometida a votación el acta de 21 de Diciembre de 2.007, ésta es aprobada con el voto favorable de los siete concejales del Grupo Socialista y el voto en contra de los seis concejales del Grupo Popular. Ninguna abstención.

## **II.- RESOLUCIÓN DE SOLICITUDES DE ADJUDICACIÓN DE PARCELAS DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DESTINADAS A CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA, PRESENTADAS EN LA CONVOCATORIA DE 2.007.**

El Señor Alcalde cede el uso de la palabra al Secretario de la Corporación para que exponga los antecedentes de este expediente. El Secretario explica que en el año 2.007 se aprobó por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 15 de Diciembre de 2.005, una convocatoria dirigida a los vecinos de Los Yébenes para la adquisición de parcelas procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo, con el fin de destinarlas a viviendas de protección pública. La convocatoria iba dirigida específicamente a personas en edad joven que cumplieran una serie de requisitos de residencia, renta mínima y máxima, edad y no pertenencia de ninguna otra vivienda. La convocatoria fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo y una vez finalizado el plazo de presentación de solicitudes fueron registradas dos solicitudes en su debido plazo y forma.

Una vez examinado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Pliego, se constata que las solicitudes formulada por Doña María Martín Benito, con NIF nº 03.911.202-Y y Doña María José Martín Ángel, con NIF nº 03.880.532-H, cumplen los citados requisitos y son susceptibles de ser adjudicatarios en compraventa de una de las parcelas de terreno ofertadas.

Don Ramón Pastrana Iglesias pregunta por qué se tardó tanto tiempo en traer este asunto al Pleno.

El Señor Alcalde responde diciendo que en vista de la escasa demanda de solicitantes y dado que la parcela de terreno matriz precisa de su segregación para su posterior enajenación, se ha estado analizando cuál es el momento oportuno para hacerlo.

El Pleno Municipal acuerda por unanimidad adjudicar en compraventa a favor de Doña María Martín Benito y Doña María José Martín Ángel, sendas parcelas de 114,16 m<sup>2</sup> cada una, enajenándolas del Patrimonio Municipal del Suelo, con arreglo a las condiciones establecidas en el

Pliego que sirvió de base para la licitación. Las parcelas enajenadas habrán de ser previamente segregadas, una vez haya sido presentado el correspondiente Proyecto Técnico de construcción de las viviendas en cuestión.

### **III.- APROBACIÓN DEL PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS PARA LA ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS MUNICIPALES INTEGRANTES DEL PLAN DE OFERTA DE SUELO MUNICIPAL 2008/2009.**

El Señor Alcalde procede a dar lectura de la propuesta de aprobación del Pliego de Cláusulas que ha de regir la enajenación de diversas parcelas municipales integrantes del Plan de Oferta de Suelo Municipal 2008/2009.

A tal efecto, se tienen en cuenta las propuestas formuladas por el Grupo Popular a partir de la reunión de la Comisión Permanente de Gobierno y Administración, relativas a la determinación de los criterios de selección, atendiendo la invitación realizada por el Grupo Socialista.

Respecto del criterio 1º (constructor residente en Los Yébenes), el Señor Alcalde opina que este requisito podría ser considerado discriminatorio o anticonstitucional, chocaría con el principio de igualdad.

Don José María Martín Salas especifica que no se trata de restringirlo a los constructores de Los Yébenes, pero sí de valorar prioritariamente a los constructores de Los Yébenes.

El Señor Alcalde considera que ese criterio selectivo chocaría con el principio constitucional de igualdad y no es posible admitirlo de esa manera.

Por lo que se refiere al criterio 2º (memoria de calidades de la promoción), ya viene recogido en el propio Pliego base propuesto por el Grupo de Gobierno.

Respecto del criterio 3º (orientación de las viviendas en el eje Norte-Sur), el Señor Alcalde explica que no hay otra forma de hacerse ya que la posición de las parcelas sobre el terreno obliga necesariamente a ubicarlas en el eje norte-sur.

Don Eduardo Ugarte Gómez considera que no debería premiarse el hecho de cumplir criterios de eficiencia energética, toda vez que esas exigencias vienen ya recogidas como obligatorias en el Código Técnico de la Edificación, y podría, además contribuirse a que los precios de la construcción se dispararan al alza.

Don Jesús Pérez Martín, portavoz del Grupo Socialista, responde diciendo que lo que marca el Código Técnico de la Edificación es que el agua caliente sea conseguida por energía solar renovable. Si un promotor no recoge en su proyecto esa especificación, no podría ser admitido. Lo que se premia con el criterio de eficiencia son otras cuestiones adicionales en ese campo.

Don Eduardo Ugarte Gómez cree que si se formula la petición de variantes energéticas podría subir el precio final de la vivienda.

Don Jesús Pérez Martín replica diciendo que el precio ya viene fijado reglamentariamente y cree que las empresas promotoras pueden encontrar su margen de beneficios en aspectos tales como el personal o los materiales empleados.

Don Eduardo Ugarte Gómez insiste en la cuestión del coste de los sistemas de eficiencia energética, asegurando que la instalación completa de agua caliente sanitaria por energía solar se eleva a un coste considerable, por lo que entiende que no debe fomentarse mayor gasto en ese sentido, introduciendo criterios de mayor eficiencia, sobre los ya exigidos reglamentariamente.

Don Jesús Pérez Martín cree, no obstante, que los constructores tienen recursos para obtener ventajas económicas por uno u otro lado.

Por lo que se refiere al criterio nº 4 de la propuesta del Grupo Popular (sistema de acceso para minusválidos), el Señor Alcalde señala que, fuera de la vivienda, no se puede tocar nada de la urbanización, ya que las aceras están configuradas.

Por último, respecto al último criterio, referente al menor tiempo de ejecución, lo contempla la propuesta originaria.

Tras un breve debate, y aproximación de posturas, la Corporación, acuerda, por unanimidad, aprobar el Pliego de Cláusulas Administrativas para la enajenación por concurso de

parcelas municipales, en el que se incluye una reformulación de los criterios de adjudicación con la siguiente ponderación:

Criterio 1º: Diseño interior y exterior: 30%.

Criterio 2º: Memoria de calidades: 30%.

Criterio 3º: Sostenibilidad medioambiental: 30%.

Criterio 4º: Menor tiempo de ejecución: 10%.

Se reproduce a continuación el texto íntegro del Pliego que resulta de la propuesta consensuada que se acaba de exponer y que es aprobado por unanimidad de la Corporación:

## PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARA LA ENAJENACIÓN POR CONCURSO DE PARCELAS MUNICIPALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE RÉGIMEN GENERAL

### I. OBJETO:

El presente Pliego tiene por objeto regular el concurso para la enajenación de las parcelas municipales incluidas en el Anexo nº1, dentro de la ejecución del Plan de Oferta de Suelo Municipal 2008/2009 aprobado por el Pleno en sesión de fecha 21 de diciembre de 2007.

La finalidad de la enajenación es el fomento en el municipio de la construcción de viviendas sujetas al Régimen general de protección pública; conforme a lo establecido en el artículo 79,1º a) del Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio y de la actividad urbanística de Castilla-La Mancha (RDL 1/2004, de 28 de diciembre).

### II. PARCELAS OBJETO DE ENAJENACIÓN:

Las parcelas objeto de enajenación se encuentran descritas en el Anexo nº 1 del presente Pliego. Todas ellas son propiedad del Ayuntamiento de Los Yébenes y se encuentran incluidas en el Patrimonio municipal del suelo.

Las condiciones de uso, superficie de la parcela y superficie máxima de edificación son las descritas en el Anexo nº 1.

La venta se realiza en concepto de cuerpo cierto, por lo que no cabe reclamación posterior a la adjudicación sobre posibles variaciones de superficie o volumen edificable que se deriven de la aplicación de la normativa urbanística, condiciones geológicas, topográficas o análogas, aunque impliquen incremento en los costes de construcción.

Los licitadores que oferten por el Lote nº1 del Anexo nº1 deberán aportar Proyecto de edificación con la propuesta de segregación en parcelas individuales que, en ningún supuesto, podrán tener menos de 100 m<sup>2</sup> asignables a cada vivienda.

Los licitadores que oferte por el Lote nº2 del Anexo nº1 podrán aportar dentro del Proyecto de edificación un Estudio de detalle para la reordenación de volúmenes por el que se varíe el diseño de las parcelas que contiene el Lote, sin que en ningún caso se puedan definir asignaciones a viviendas inferiores a 100 m<sup>2</sup>.

En todo caso, las propuestas de segregación y agregación tienen que respetar las normas urbanísticas aplicables a la zona.

### III. DESTINO DE LAS PARCELAS:

Los adjudicatarios deberán destinar las parcelas a la construcción de viviendas de Protección oficial de régimen general. A tal efecto, se hará constar mediante anotación en el Registro de la Propiedad el destino indicado.

Las viviendas propuestas deberá disponer de 90 m<sup>2</sup> útiles, así como de 25 m<sup>2</sup> y 8 m<sup>2</sup> útiles para garaje y trastero, respectivamente.

### IV. DERECHO DE TANTEO Y DE RETRACTO:

El Ayuntamiento de Los Yébenes podrá ejercer los derechos de tanteo y de retracto sobre las parcelas enajenadas previsto en los artículos 83 y siguiente del TRLOTAU.

### V. FORMA DE ADJUDICACIÓN:

La adjudicación de las parcelas se realizará mediante procedimiento abierto en forma de concurso.

### VI. PRECIO:

El precio para cada una de las parcelas objeto de licitación es el figura en el Anexo nº1 de este Pliego; constituyendo un precio único y preceptivo, sin que sean admisibles ofertas al alza o a la baja. Al precio indicado se le debe añadir el 16% de IVA.

Los licitadores podrán ofertar de forma independiente a cada uno de los lotes de parcelas establecidos en el citado Anexo nº1, constituyendo cada uno de ellos una promoción de viviendas indivisible y diferenciada. Por tanto, cada lote se constituye en unidad de venta singularizada, que se identifica con una Promoción de viviendas diferenciada.

#### VII. CRITERIOS DE SELECCIÓN:

La adjudicación se efectuará a la proposición más ventajosa, sin atender al valor económico de la misma; sin perjuicio del derecho de la Administración a declarar desierto el Concurso, en cuyo caso no procederá indemnización alguna a favor de los licitadores.

Los criterios de adjudicación son los siguientes:

1. Diseño interior y exterior de la promoción: la puntuación de las propuestas atenderá a la funcionalidad del diseño presentado en el Proyecto básico por el licitador, en atención a la composición de las viviendas y a las diversas soluciones que ofrezca. Puntuación máxima: 30 puntos.
2. Memoria de Calidades de la promoción: la puntuación de las propuestas atenderá a la calidad de los materiales y equipamientos que presenten las viviendas, así como también a cualquier tratamiento singular que afecte al conjunto. Puntuación máxima: 30 puntos.
3. Sostenibilidad medioambiental de la promoción: la puntuación de las propuestas atenderá al diseño de viviendas que mejor atienda a los criterios de eficiencia energética, ponderándose el proyecto en base a la combinación de una arquitectura bioclimática y el empleo de energías renovables. Puntuación máxima: 30 puntos.
4. Menor tiempo de ejecución: la puntuación de las propuestas atenderá al menor plazo de ejecución y entrega de las viviendas, sin que pueda superar los plazos máximos establecidos en este Pliego. Puntuación máxima: 10 puntos.

#### VIII. CONDICIONES Y REQUISITOS DE LOS LICITADORES:

Podrán participar en la licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional. (Art. 16 y 19 del RDL 2/2000), y no se hallen comprendidos en los supuestos de prohibiciones del art. 20 del RDL 2/2000 y Ley 12/1995, de 11 de Mayo, sobre incompatibilidades de los miembros del Gobierno de la Nación y de los Altos Cargos de la Administración del Estado, como en la legislación correspondiente de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

#### IX. GARANTÍAS PROVISIONAL Y DEFINITIVA:

La fianza provisional será del 2% del precio base fijado para el objeto de la licitación, y podrá constituirse en metálico o en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente.

El contratista adjudicatario deberá constituir y depositar en arcas municipales, fianza definitiva por importe del 4% del precio base de licitación, siendo este requisito indispensable para la formalización del contrato

Todas las fianzas tanto provisionales como definitivas habrán de depositarse en la Tesorería del Ayuntamiento de Los Yébenes, debiendo los avales ir verificados por Notario o Corredor de Comercio.

De no constituirse en tiempo y forma la fianza definitiva, el órgano municipal competente declarará resuelto el contrato.

La fianza definitiva se devolverá después de que obtenida la calificación definitiva, se haya realizado la entrega de las viviendas a sus adjudicatarios.

#### X. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES:

Las proposiciones constarán de tres sobres cerrados, identificando en su exterior la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o la persona que lo represente, señalando igualmente el nombre y apellidos o razón social de la empresa. En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente su contenido, enunciado numéricamente. Los sobres constarán de:

Sobre A).- “Documentación Administrativa”

- a. Si se trata de personas jurídicas, escritura de constitución o modificación en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial. En el caso de empresarios no españoles de Estados miembros de la CE, se estará a lo dispuesto en el art. 15.2 del R.D.L. 2/2000. Para los empresarios individuales será obligatoria la presentación del D.N.I.
- b. D.N.I. del firmante de la proposición.
- c. Cédula de identificación fiscal.
- d. Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán poder bastanteado al efecto. Si la empresa fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Cuando dos o más empresas presenten ofertas conjuntas de licitación, cada una acreditará su personalidad y capacidad, debiendo indicar los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y designar a la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ostentará la plena representación de todos frente a la Administración.
- e. Declaración en la que el oferente afirme, bajo su responsabilidad, no hallarse comprendido en los casos de prohibición para contratar señalados en los arts. 15 a 20 del R.D.L. 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- f. Declaración, en la que el oferente afirme bajo su responsabilidad, no hallarse comprendido en los supuestos de incompatibilidades de los miembros del Gobierno de la Nación y de los Altos Cargos de la Administración del Estado, como en la legislación correspondiente de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.
- g. Documento justificativo de haber depositado la fianza provisional exigida en el Pliego.
- h. Declaración responsable en la que el oferente afirme tener cumplidas sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social.

La documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados una vez adjudicado el contrato y transcurridos los plazos de interposición de recursos sin que se hayan interpuesto.

Sobre B).- “Documentación técnico-urbanística”

- a. Proyecto básico de construcción referente a la promoción, suscrito por técnico competente, incluyendo memoria descriptiva, segregación o reordenación propuestas, estética del exterior de las viviendas, diseño de las viviendas, cuadro de superficies, criterios de sostenibilidad ambiental, presupuesto, accesibilidad, etc..
- b. Memoria de calidades de la promoción.
- c. Plazo de ejecución y programa de actuaciones, con el compromiso expreso de respetar los plazos máximos de ejecución y entrega de las viviendas, así como el compromiso relativo a la construcción sobre las parcelas de viviendas de protección oficial de régimen general
- d. Solvencia técnica y profesional, que podrá justificarse mediante relación de obras promovidas o construidas, tanto de promoción privada como pública en los últimos diez años, personal de la empresa, equipo técnico, organización territorial, etc., así como cualquier otra documentación acreditativa de la solvencia requerida.
- e. Justificación de la capacidad financiera y económica del oferente acreditada por Entidad Financiera o Bancaria.
- f. Compromiso expreso de que el definitivo proyecto de obras a presentar por parte del adjudicatario para la obtención de la licencia municipal de obras, responderá a las

determinaciones urbanísticas del municipio, a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, aprobado por Decreto legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004 (en adelante LOTAU) y a la normativa de viviendas de VPO.

Sobre C).- “Propuesta económica”

a. Concreción por el licitador de la propuesta económica con base en lo dispuesto en el presente Pliego y del plazo de ejecución de las viviendas.

No se admitirán las propuestas económicas que contengan errores, omisiones o tachaduras que puedan alterar o establecer dudas sobre su importe o compromiso que oferte el licitador.

#### XI. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES:

Las proposiciones se presentarán en la Sección de Contratación del Ayuntamiento de Los Yébenes, en el plazo de treinta días hábiles siguientes a la publicación del anuncio en el B.O.P., de 9 a 14 horas. En el caso de que el último día de presentación de ofertas o de apertura de pliegos coincidiera en sábado se trasladará al siguiente hábil.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, ni presentar propuesta en régimen de agrupación temporal de empresas si lo ha hecho individualmente, con la penalización, en su caso, de la desestimación de todas las proposiciones por él presentadas.

Cuando la documentación se envíe por correo, el licitador remitente deberá justificar la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día y antes de las 14 horas. Transcurridos, no obstante, cinco días naturales después de la fecha de terminación del plazo de presentación de ofertas sin haberse recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

La presentación de proposiciones supone por parte del licitador la aceptación expresa de las Cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar.

#### XII. APERTURA DE LAS PROPOSICIONES Y MESA DE CONTRATACIÓN:

La Mesa de Contratación estará integrada, bajo la Presidencia del Ilmo. Sr. Alcalde o Concejales en quien delegue, por los siguientes miembros: Vocales: Un Concejal del Grupo Municipal del PSOE, un Concejal del Grupo Municipal del Partido popular, el Intervención Municipal de Fondos o funcionario de carrera que la represente y como Secretario y Asesor Jurídico, el Secretario General del Ayuntamiento o funcionario de carrera, licenciado en Derecho, en quien delegue.

El primer día hábil siguiente al que finalice el plazo de presentación de ofertas, la Mesa de Contratación procederá a la apertura de la documentación presentada. A las 10 horas en sesión privada, se procederá a la apertura del sobre A conteniendo la “Documentación Administrativa”, para calificar los documentos contenidos en el mismo, declarando no admitidos aquellos licitadores que no adjunten los documentos requeridos y en las condiciones exigidas por estas bases. Si la Mesa de Contratación observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, los comunicará verbalmente a los interesados. Estas circunstancias también se harán públicas en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento. En estos casos se concederá un plazo de tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen. A las 12 horas del mismo día y en acto público, se procederá a la apertura de los sobres B y C de las proposiciones admitidas.

En sesión posterior y previa los informes que proceden, la Mesa de Contratación ponderando los criterios fijados en la Cláusula VII, propondrá al Órgano de Contratación, la adjudicación del Concurso a favor de la proposición que resulte más ventajosa atendiendo a los mencionados criterios.

#### XIII. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA Y ADJUDICACIÓN DEFINITIVA:

Efectuada la propuesta de adjudicación, se notificará al seleccionado para que en el plazo de diez días hábiles presente certificados acreditativos de estar al corriente de sus obligaciones tributarias municipales, autonómicas y del Estado, y de Seguridad Social. Asimismo, deberán presentar documento acreditativo de hallarse dado de alta en Impuesto de Actividades

Económicas, y de haber efectuado el pago de las cuotas correspondientes, uniendo a estos documentos declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula de este Impuesto.

Realizada la adjudicación definitiva, se le requerirá al adjudicatario para que dentro de los quince días hábiles siguientes al de la fecha en que reciba la notificación, presente el documento que acredite haber constituido la garantía definitiva. En la propia notificación se citará al interesado para que concurra a formalizar el contrato lo que se hará en documento administrativo.

#### XIV. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO:

El Ayuntamiento de Los Yébenes y el adjudicatario, quedan obligados a formalizar el Contrato en Documento Administrativo, dentro de los 30 días siguientes a la notificación de la adjudicación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 54 del R.D.L. 2/2000, de 16 de junio.

El adjudicatario estará obligado a elevar a escritura pública la compraventa y a inscribir en el Registro de la Propiedad los bienes adquiridos, siendo a su costa la totalidad de los gastos que se ocasionen.

#### XV. PLAZOS DE EJECUCIÓN:

El adjudicatario quedará obligado, a solicitar la preceptiva licencia municipal de obra en el plazo máximo de DOS meses, a contar desde la fecha de formalización de la escritura pública.

Igualmente, el plazo máximo de ejecución de las obras no superará en más de tres meses al previsto en la oferta, contados desde la obtención de la correspondiente licencia municipal de obra.

La entrega de las viviendas se formalizará una vez terminadas las obras y obtenida la calificación definitiva de las mismas.

En caso de demora injustificada en los plazos descritos y una vez denunciada esta, el Ayuntamiento podrá optar, por la imposición de las penalidades previstas en el artº. 95.3 del Texto Refundido de la LCAP y caso de que se excedieran en más de un 50% los plazos establecidos, por la resolución del contrato.

En el supuesto de que se llegara a la resolución del contrato, éste deberá acordarse por el Pleno Municipal previa audiencia del adjudicatario incumplidor.

El Acuerdo Plenario en tal sentido conllevará la extinción del contrato, la pérdida de la fianza definitiva y la devolución de la parcela edificable al Ayuntamiento en plena propiedad, con todo lo que en ellas se hubiere construido y sin derecho a indemnización alguna.

#### XVI. ADJUDICATARIOS DE LAS VIVIENDAS:

El adjudicatario del presente Concurso se compromete, a adjudicar las viviendas a los compradores, vecinos de Los Yébenes, que reúnan los requisitos exigidos por la normativa de aplicación en materia de Viviendas de Protección Pública.

A partir de la fecha de obtención de la licencia, el promotor publicitará las condiciones de la promoción, incluido el precio máximo de venta y abrirá un plazo de solicitud mínimo de un mes. Transcurrido este plazo, se formará la lista provisional de solicitantes de vivienda, que se adjudicarán según tipologías por sorteo notarial. Adjudicadas las viviendas, se propondrá la calificación provisional de sus compradores, quedando definitivamente adjudicadas si la calificación fuere positiva. Si hay exceso de viviendas, se propondrá una nueva solicitud con idénticas características y condiciones y si persiste el exceso, se pasarán las excedentes al régimen de renta libre previa su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

El Ilmo. Ayuntamiento de Los Yébenes se reserva el derecho de supervisar el proceso de adjudicación.

#### XVII. GASTOS E IMPUESTOS:

Los gastos e impuestos derivados de la compraventa, tales como Notaría, Registro de la Propiedad, IVA., etc., serán de cuenta del adjudicatario.

Así como también los correspondientes a los anuncios en el Boletín oficial de la Provincia.

#### XVIII. PAGO DEL PRECIO:

El precio de adjudicación se abonará por el comprador conforme al siguiente calendario:

- » Primer pago del 15% del precio de adjudicación más el IVA correspondiente dentro del plazo de 15 días naturales siguientes a la notificación del Acuerdo de adjudicación.

- » Segundo pago del 85% restante del precio de adjudicación más el IVA correspondiente en el momento de formalizar el contrato administrativo de enajenación.

#### **XIX. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO, TRIBUNALES COMPETENTES Y NOTIFICACIONES:**

El presente contrato tiene carácter administrativo especial, y se regirá en primer lugar por lo dispuesto en el art de la LCAP. 8 y, específicamente en cuanto a las prerrogativas de la Administración, por su art. 59.1.

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos de este contrato serán resueltas por el órgano de contratación, conforme al art. 59 del RDL 2/2000.

En lo no previsto en el presente pliego de condiciones se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1985 de 2 de Abril, Reguladores de las Bases del Régimen Local; R:D.L. 781/86, de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local; Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por R.D. 1372/86, de 13 de Junio; R.D.L. 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, R.D. 1098/2001, de 12 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004. Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de Derecho Administrativo y, en su defecto, las normas de Derecho Privado.

Los litigios que puedan derivarse de este contrato se someterán a los Tribunales competentes de Toledo.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo es el competente para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en relación con este contrato.

Los licitadores consignarán en la proposición el nº de fax al cual puedan dirigirse las notificaciones, aceptándose por éstos, a efectos de cómputo de plazos, la fecha en que sea cursado dicho fax.

#### **XX. INCUMPLIMIENTOS:**

En caso de incumplimiento de lo dispuesto en el presente Pliego de Condiciones, será de aplicación lo dispuesto en la legislación de aplicación (Texto Refundido de la LCAP y su Reglamento de desarrollo).

#### **XXI.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO**

El presente contrato se extinguirá por cumplimiento o por resolución

A estos efectos, se entenderá cumplido cuando el adjudicatario haya realizado, de acuerdo con los términos del mismo y a plena satisfacción de este Ayuntamiento la totalidad de su objeto, exigiéndose en todo caso un acto formal y positivo por parte de la Administración Municipal para la constatación del efectivo cumplimiento, como así dispone el art. 110 del Texto Refundido de la LCAP.

Las causas para la resolución del presente contrato serán las que figuran en los arts. 8.3 y 111 del Texto Refundido de la LCAP y disposiciones concordantes del Reglamento de desarrollo de 12 de Octubre de 2001; igualmente, será causa de resolución la prevista en el art. 95.3 de dicho Texto Refundido en caso de incumplimiento de plazo total o plazos parciales por causas imputables al contratista

Además, el contrato podrá quedar resuelto, sin derecho a solicitar indemnización alguna por parte del adjudicatario, en los siguientes supuestos específicos:

- a. Incumplimiento de los plazos establecidos para la solicitud de la licencia municipal de obra o para la conclusión de las mismas.
- b. Enajenación por el adjudicatario, de las viviendas o sus anejos vinculados a precios superiores a los establecidos o si pretendiera no respetar la vinculación de dichos anejos a las viviendas.
- c. Construcción resultante que no se ajuste al proyecto aprobado.

#### **XXII. PUBLICIDAD DE LA PROMOCIÓN:**

El adjudicatario estará obligado a instalar durante la ejecución de las obras un cartel donde se incluya la siguiente leyenda:

“Construcción de xx viviendas de protección pública promovida en suelo del Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes dentro del 1º PLAN DE OFERTA DE SUELO MUNICIPAL 2008/2009”

#### ANEXO N°1:

### CUADRO DE PARCELAS MUNICIPALES OBJETO DE ENAJENACIÓN

#### LOTE N°1

- » DENOMINACIÓN DE LA PROMOCIÓN: El Parque
- » Parcela única pendiente de segregación
- » SUPERFICIE TOTAL OBJETO DE ENAJENACIÓN: 1.140m<sup>2</sup>
- » NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS/VIVIENDAS: 10
- » PRECIO FIJO: 148.200,00€+ IVA
- » PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN Y ENTREGA DE VIVIENDAS: 20 meses
- » CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: residencial, manzana cerrada, exenta y agrupada, altura máxima de hasta 2 plantas. No obstante, las parcelas situadas en la Ronda de San Blas o en solares cuya pendiente natural del terreno sobrepase el 15% tan sólo dispondrán de una planta sótano y 5 mts de altura hasta la cumbre con frente de fachada principal al norte y de dos plantas con bajo-cubierta y 8,4 mts de altura máxima a cumbre en el caso de fachada principal sur, fondo máximo 17 mts, ocupación máxima de parcela del 75% para edificaciones que no sean en manzana cerrada, uso característico de vivienda unifamiliar

#### LOTE N°2

- » DENOMINACIÓN DE LA PROMOCIÓN: Solana de San Blas
- » 8 Parcelas, susceptibles de agregación para su posterior reordenación
- » SUPERFICIE TOTAL OBJETO DE ENAJENACIÓN: 1.436m<sup>2</sup>
- » NÚMERO INICIAL DE PARCELAS/VIVIENDAS: 8 [Sujeto a variación en razón del Proyecto de Edificación presentado por los licitadores]
- » PRECIO FIJO: 179.052,80€+ IVA
- » PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN Y ENTREGA DE VIVIENDAS: 18 meses
- » CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: residencial, manzana cerrada y exenta, altura máxima de hasta 3 plantas en función del ancho de calle y la media de altura de los edificios colindantes o del entorno, ancho >8 mts. PB+P= 7 mts., fondo máximo de 18 mts y hasta 20 mts para fachadas menores de 6 mts, uso característico vivienda colectiva y unifamiliar.

### **IV.- RUEGOS Y PREGUNTAS.**

Don Ramón Pastrana Iglesias formula un ruego relativo a que se ponga a disposición del Grupo Popular la documentación que solicitan un día determinado de la semana, como por ejemplo, el miércoles de 8 a 10 de la tarde en el Salón de Plenos.

El Señor Alcalde no tiene inconveniente para ello.

Pregunta también Don Ramón Pastrana Iglesias si hay alguna razón por la que no se celebren los Plenos en sus días preestablecidos.

El Señor Alcalde responde diciendo que las variaciones en el tiempo que se producen en algunas ocasiones se deben a alguna razón motivada, como la coincidencia de festividades de Año Nuevo o San Blas.

Doña María Carmen Gutiérrez Salas manifiesta que comprende la razón de las fiestas, pero añade que en algunos casos el retraso es mayor.

El Señor Alcalde responde diciendo que en el caso de la convocatoria para este Pleno, ha influido el hecho de que se convocó en Diciembre otro extraordinario, muy próximo en las fechas.

Pregunta también Don Ramón Pastrana Iglesias si se va a convocar concurso para la provisión de la vacante por jubilación próxima del Guarda de la Dehesa Boyal.

El Señor Alcalde confirma que se va a aprobar próximamente una convocatoria para la cobertura de esa plaza.

Continúa preguntando Don Ramón Pastrana Iglesias por diversas cuestiones:

-Sobre las placas de rotulación de las calles del Polígono Industrial, ya que no están puestas.

Contesta el Señor Alcalde diciendo que es cierto, y que se trata de un asunto que debe resolver la Sociedad Municipal encargada de la promoción del Polígono, añadiendo que aunque no les ha llegado ninguna queja en tal sentido, la solución está ya acordada y pendiente de próximo cumplimiento.

-Sobre el estado de la calle Fernández de los Ríos, concretamente la aparición de un socavón.

El Señor Alcalde informa de que la empresa contratista de las obras no ha cobrado todavía por sus últimas certificaciones de obra ya que tiene que solucionar los problemas aparecidos en el pavimento.

-Sobre la proyectada nueva Depuradora de Aguas Residuales.

El Señor Alcalde informa de que habló recientemente con el Delegado de Obras Públicas y el Director General competente en el asunto, añadiendo que la obra la va a ejecutar Aguas de Castilla-La Mancha, para lo cual debe firmarse el oportuno convenio. Los plazos no se conocen con exactitud, si bien pueden pasar varios meses.

-Sobre la situación de trabajo de la plantilla de la Policía Local, con sobrecarga de trabajo por la reducción de algunos efectivos.

El Señor Alcalde no entiende lo de stress o “sobre-presión”, como se ha dicho. Considera que es cierto que en la actualidad la plantilla se ha visto reducida por algunos casos puntuales de excedencia. No obstante el problema es relativo, añade, ya que en el municipio tenemos presencia de otras fuerzas de seguridad como la Guardia Civil y, a su juicio, la seguridad no es problema que pueda considerarse acuciante en Los Yébenes, ya que es un pueblo tranquilo en ese sentido, sin especiales problemas de seguridad, aunque todo es mejorable.

Don Ramón Pastrana Iglesias señala en esta cuestión que a diario y de noche, el servicio lo presta un solo agente.

El Señor Alcalde reconoce dicha situación, si bien señala que individualmente un solo agente no se enfrenta en solitario cuando existe algún problema significativo, ya que en esos casos demandan el apoyo de la Guardia Civil.

Don Ramón Pastrana Iglesias pregunta sobre las noticias que circulan al respecto sobre la solicitud de traslado por movilidad que han podido formular un número considerable de agentes de la Policía Local, y sobre las medidas que se van a adoptar para hacer frente a ello, si se produce el traslado.

El Señor Alcalde contesta diciendo que la movilidad es un tema de plena actualidad. La selección de policías requiere un gran esfuerzo técnico y de gasto. Las peticiones de movilidad obedecen a razones de preferencia individual y a cuestiones vitales de cada agente en concreto, más que de otra cosa, añadiendo que casi ningún agente prefiere trabajar en su propio pueblo, por razones lógicas de convivencia en el entorno poblacional del cual proceden.

Don Ramón Pastrana Iglesias pregunta si la razón no es, más bien, la mayor diferencia económica y retributiva con otros municipios y los turnos rotatorios que deben realizar.

El Señor Alcalde dice que es posible que esa cuestión también influya, pero añade que el Ayuntamiento tiene que velar por los intereses de los vecinos a quienes representan, ya que ni tenemos los sueldos mayores, ni tampoco los menores. Son salarios dignos, como los de cualquier trabajador medio, incluso superiores a los de las empresas privadas, con carácter general.

Doña María Carmen Gutiérrez Salas manifiesta que no cree que eso sea así, que los trabajadores del Ayuntamiento tengan retribuciones más altas, en general, con respecto a la empresa privada, sino más bien al contrario.

El Señor Alcalde replica diciendo que esa situación podía darse anteriormente, pero que ahora está convencido de que el trabajador medio del Ayuntamiento tiene mejores retribuciones que en la empresa privada.

Don Antonio Jiménez Soto manifiesta que, si realmente estamos en la media retributiva, habría que estudiar por qué se quieren ir, y pregunta a este respecto si se ha hablado con ellos de las razones que les mueven al traslado.

El Señor Alcalde responde diciendo que las razones son las que acaba de comentar y que así, al menor, se lo había explicado uno de los agentes.

Don Ramón Pastrana Iglesias plantea la cuestión de que podría darse la circunstancia de que 2 o 3 Policías Locales se vayan del municipio y pregunta si lo estamos previendo adecuadamente.

El Señor Alcalde responde diciendo que si se produce esa situación habrá que optar por cubrir las plazas, aunque en otros pueblos se ha optado por que no haya servicio policial.

Don Ramón Pastrana Iglesias pregunta ahora cómo está la situación del nuevo edificio construido para ampliación del Centro de Atención a la Infancia y cuantas plazas se han ocupado ya.

El Señor Alcalde contesta diciendo que se va a limpiar integralmente y a proceder a la dotación de su equipamiento. Respecto a los puestos de trabajo, se van cubriendo cuando se precisan con los integrantes de la Bolsa de Trabajo.

Pregunta también Don Ramón Pastrana Iglesias por el expediente disciplinario incoado contra Don Luis Javier Masipica Romero.

Le contesta el Señor Alcalde diciendo que ya se dictó la Resolución sancionadora, por falta muy grave, con la sanción de separación del servicio, que le ha sido notificado al interesado, sin que hasta el momento se tenga conocimiento de la formulación por su parte del posible recurso contencioso-administrativo.

Don José María Martín Salas pregunta si pueden disponer ya de los proyectos técnicos del Auditorio y si se puede concertar una cita con los técnicos.

El Señor Alcalde contesta diciendo que los tiene en su despacho, y que no hay inconveniente alguno para que los técnicos les informen de las obras.

Don Antonio Jiménez Soto dice que conste en acta que ha observado una serie de deficiencias en diversos servicios públicos del municipio, formulando el ruego formal de que se den las instrucciones oportunas por los responsables municipales para que se arreglen, evitando así posibles riesgos para los vecinos. Aporta para ello, una serie de fotografías en las que se reflejan las deficiencias comentadas en un anexo aparte, relativas a diferentes instalaciones municipales.

El Señor Alcalde le agradece su preocupación por el buen estado de los servicios municipales aunque le hubiera gustado que cuando se tiene conocimiento de esas circunstancias, lo hubieran comunicado a la Policía Local, que es la encargada de vigilar esas cuestiones.

Don Jesús Pérez Martí, Primer Teniente de Alcalde, añade, por lo que se refiere a una gotera en el Pabellón Polideportivo, que ya conoce el asunto y que su solución no es fácil toda vez que habrá que levantar 500 o 600 metros de lona asfáltica, lo que lo complica. Por otro lado, añade que las protecciones eléctricas tienen una supervisión de la Consejería de Industria, por lo que en principio, podemos confiar en su seguridad.

Y no habiendo más asuntos de que tratar, el Señor Alcalde levanta la sesión, siendo las veintidós horas y treinta minutos, del día anteriormente mencionado, de todo lo cual yo, Secretario, doy fe.