



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>



GENERALITAT
VALENCIANA
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

CONVENI ENTRE L' AJUNTAMENT D'ALACANT I L'ENTITAT VALENCIANA DE VIVENDA I SÒL -EVHA- PER A LA COMANDA DE GESTIÓ DE LES ACTIVITATS DE CARÀCTER MATERIAL O TÈCNIC PER A LA TRAMITACIÓ, RESOLUCIÓ I ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES DE TITULARITAT MUNICIPAL AMB DESTINACIÓ A LA CONSTRUCCIÓ DE VIVENDES DE PROTECCIÓ PÚBLICA, MITJANÇANT FÓRMULA D'ALIENACIÓ PER PERMUTA.

València, a la data de la signatura electrònica

REUNITS

D'una part, Sebastián Fernández Miralles, Il·lustríssim Sr. Secretari Autònomic de Vivenda, en nom i representació de l'Entitat Valenciana de Vivenda i Sòl (EVHA) en la seua condició de President de l'Entitat, en virtut del que s'establix en el Decret 84/2024, de 16 de juliol, del Consell, de modificació del Decret 49/2020, d'1 d'abril, del Consell, d'aprovació del Reglament Orgànic i Funcional de l'Entitat Valenciana de Vivenda i Sòl, i del Decret 132/2023, de 10 d'agost, del Consell d'aprovació del Reglament Orgànic i Funcional de la Vicepresidència Segona i Conselleria de Servicis Socials, Igualtat i Vivenda (DOGV Núm. 9898/22.07.2024), i expressament facultat per a la firma d'este conveni per Acord del Consell de 18 de novembre de 2025.

I d'una altra, Luis Barcala Sierra, Excel·lentíssim Sr. Alcalde-President de l'Ajuntament d'Alacant, en virtut del que es disposa en l'article 124.4.a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, i específicament facultada per a subscriure este conveni en virtut d'acord de la Junta de Govern de data 11 de novembre de 2025.

Intervenen, en virtut de les atribucions inherents als seus càrrecs, i es reconeixen capacitat legal bastant per a la formalització del present Conveni i, a este efecte,

EXPOSEN

PRIMER. - L'Entitat Valenciana de Vivenda i Sòl, d'ara en avant EVHA, és una entitat pública empresarial, que gaudix de personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. Està adscrita a la Vicepresidència primera i conselleria de Servicis Socials, Igualtat i Vivenda. Els seus fins són la promoció, construcció i gestió del sòl, infraestructures, equipament i edificacions de vivendes, així com la gestió, explotació i manteniment de les mateixes i d'aquelles altres ja existents respecte de les quals li siguen atribuïdes estes funcions, siguen de la seua titularitat o li siguen adscrites.

SEGON. - L'ajuntament d'Alacant sobre la base de les competències que en matèria de vivenda li reconeix l'article 25.2 a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, té la finalitat d'impulsar la promoció i gestió de la vivenda de protecció pública.

TERCER. – Que, en l'actualitat la Comunitat Valenciana es troba en una greu situació de dificultat en l'accés a la vivenda. Al desmesurat increment dels preus de lloguer cal afegir l'increment d'un 45% del preu de compra de vivendes en el període 2015-2023, provocant tot això una creixent demanda de vivenda a preu assequible. Tot això ha evidenciat l'absència d'un parc de vivendes de protecció pública capaç d'oferir una solució ajustada a les necessitats de la ciutadania.

QUART. - Amb la finalitat de revertir esta situació, la Generalitat ha llançat el PLA VIU COMUNITAT VALENCIANA, entre els objectius principals de la qual estan els següents: corregir el desequilibri entre l'oferta i la demanda de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

vivenda de protecció pública, simplificar procediments eliminant barreres burocràtiques per a garantir l'accés als ciutadans a vivendes dignes, tant en règim de compra com de lloguer i ampliar el parc de vivendes de protecció pública.

Per a aconseguir estos objectius el PLA VIU se sustenta en tres pilars fonamentals: configurar un marc jurídic adequat que aporte seguretat jurídica i confiança; la cooperació entre administracions per a aconseguir mobilitzar el sòl públic disponible al servici d'una fi comuna, i la col·laboració públic-privada per a la promoció de vivenda de protecció pública.

QUINT.- L'article 11 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, regula la comanda de gestió, instrument jurídic mitjançant el qual un òrgan administratiu o Entitat de Dret Públic pot encomanar a un altre òrgan o Entitat de Dret Públic de la mateixa o distinta Administració la realització d'activitats de caràcter material o tècnic, sempre que entre les seues competències estiguen eixes activitats, per raons d'eficàcia o quan no es posseïsquen els mitjans tècnics idonis per al seu acompliment.

Conforme al que es disposa en l'article 11.3.b) de la citada Llei, quan la comanda de gestió es realitze entre òrgans de diferents Administracions es formalitzarà mitjançant firma del corresponent conveni entre elles.

SEXT. - L'article 140.2 de la citada Llei de Règim Jurídic del Sector Públic, en regular els principis que han de regir les relacions interadministratives disposa que, en el no previst en el Títol III, les relacions entre l'Administració General de l'Estat o les Administracions de les Comunitats Autònomes amb les Entitats que integren l'Administració Local es regiran per la legislació bàsica en matèria de règim local.

SÈPTIM.- L'article 55.e) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local estableix que, per a l'efectiva coordinació i eficàcia administrativa, l'Administració General de l'Estat així com les Administracions autonòmica i local, d'acord amb el principi de lleialtat institucional, deuran en les seues relacions recíproques, prestar en l'àmbit propi la cooperació i assistència actives que les altres Administracions pogueren precisar per a l'eficaz compliment de les seues tasques.

OCTAU. - En el marc del PLA VIU, s'ha sol·licitat la col·laboració dels ajuntaments de la Comunitat Valenciana, a fi que estos cedisquen a EVHA la gestió de les activitats de caràcter material o tècnic per a la tramitació per part d'esta, i posterior resolució i adjudicació per l'òrgan de contractació, de les parcel·les descrites en l'Estipulació segona, amb destinació a la construcció de vivendes de protecció pública, mitjançant el procediment d'alienació per permuta.

I, atés que l'ajuntament d'Alacant disposa d'una sèrie de parcel·les les característiques de les quals podrien resultar idònies a este efecte, s'ha considerat per les parts que la seua posada a disposició per a este objectiu d'interés general podrà donar lloc a un important impuls a la promoció de vivendes de protecció pública en este municipi i satisfer les necessitats residencials dels seus veïns.

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - OBJEOTE DEL CONVENI

El present conveni té per objecte formalitzar la comanda de gestió per part de l'ajuntament d'Alacant (entitat *encomendante*) a l'Entitat Valenciana de Vivenda i Sòl -EVHA (entitat *encomendataria*), perquè per part d'esta última es realitzen les activitats de caràcter material o tècnic per a la tramitació, i posterior resolució i adjudicació per l'òrgan de contractació de les parcel·les descrites en l'estipulació segona, amb destinació a la construcció de vivendes de protecció pública, mitjançant el procediment d'alienació per permuta.

La present comanda de gestió comprén les facultats d'administració i disposició que siguen precises per a realitzar les activitats de caràcter material o tècnic objecte del conveni, fins i tot preparar i formalitzar els documents públics necessaris a este efecte.

La titularitat de les vivendes i immobles resultants de la construcció s'atribuirà en els termes previstos en els plecs de clàusules administratives particulars que s'acompanyen com a Annexos al present Conveni.



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

SEGONA. – PARCEL·LES OBJECTE DE LA COMANDA DE GESTIÓ

La present comanda de gestió es durà a terme respecte de les parcel·les següents:

MUNICIPI	PARCEL·LA	UBICACIÓ	REF. CADASTRAL
ALACANT	PARCEL·LA-13A	C/ Infermera Angelina Ceballos	7879204YH1477H0001JB
ALACANT	PARCEL·LA R-12	C/ Metge Ricardo Ferre	7380601YH1478A0001DB
ALACANT	PARCEL·LA R-13	AV Jaume I, 9	8694501YH1489D0001UX
ALACANT	A6 PG 3 PPI/I	C/ Banda els Clavells Parcel·la	8261301YH1486A0001ED
ALACANT	PA10	AV Dénia 1 (P) Pla de Bon Repòs A	1588801YH2418H001DW

TERCERA. - TITULARITAT DE LES COMPETÈNCIES.

La comanda de gestió no suposa cessió de la titularitat de les competències ni dels elements substantius del seu exercici, sent responsabilitat de l'òrgan encomendante adoptar i dictar les resolucions exigides per la normativa d'aplicació, per a l'execució del present encàrrec.

QUARTA. - OBLIGACIONS DE LES PARTS.

A) Obligacions assumides per EVHA:

- L'elaboració dels informes de viabilitat jurídica, tècnica i econòmica de les actuacions a realitzar en les finques descrites en l'estipulació segona, sobre la informació jurídica i urbanística facilitada per l'Administració Local encomendante.

- La gestió i tramitació per a la seua resolució per l'òrgan de contractació, dels procediments de contractació mitjançant licitació pública per a la promoció i construcció de vivendes de protecció pública sobre les parcel·les descrites en l'estipulació segona, que es regiran per procediment de col·laboració públic-privada per a la permuta de les parcel·les de titularitat municipal, adjudicant-se a favor de l'Ajuntament d'Alacant vivendes de protecció pública i immobles, resultants del procediment de licitació, en número i amb les característiques que resulten dels plecs de clàusules administratives particulars incorporats com a annexos al present conveni.

B) Obligacions assumides per l'ajuntament d'Alacant

- Adoptar les resolucions exigides per a dur a terme el present encàrrec, de conformitat amb la legislació aplicable.

- Facilitar la tramitació i, si és el cas, la concessió de les autoritzacions i llicències urbanístiques oportunes, per a l'execució de l'activitat objecte de la comanda de gestió.

- Assumir les obligacions tributàries inherents a les vivendes i immobles adjudicats al seu favor en virtut de la permuta, així com qualssevol altres obligacions tributàries que graven l'activitat objecte de l'encàrrec.

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO ALCALDÍA	REFERENCIA ALCV2025000009
Código Seguro de Verificación: 659cb849-bfb9-4c60-929c-ebd7b2c03207 Origen: Ciudadano Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23799436 Fecha de impresión: 20/11/2025 14:25:24 Página 4 de 59		
FIRMAS 1.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 20/11/2025 14:24		



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

La formalització i execució de la present comanda de gestió no altera ni modifica la condició de subjecte passiu de qualssevol tributs que puguén derivar-se d'esta, que seran d'exclusiva responsabilitat de l'Administració encomendante.

- En tot cas, l'assumpció de qualsevol càrrega d'urbanització vigent sobre les parcel·les descrites en l'estipulació segona, el pagament i la cancel·lació de la qual resulte necessària perquè les parcel·les infrascrites obtinguen la condició de solar.

QUINTA. - COMISSIÓ DE SEGUIMENT I CONTROL

Es crearà una Comissió de Seguiment i Control que estarà integrada per dos representants de cada una de les parts firmants del present conveni.

En la designació dels representants de la Comissió de seguiment i control del conveni es procurarà la presència equilibrada de dones i hòmens, en aplicació del que preveu l'III Pla d'Igualtat de Dones i Hòmens de l'Administració de la Generalitat, aprovat per Acord de 5 d'agost de 2022, del Consell.

Els membres de la Comissió podran delegar la seua representació i vot en una altra persona de la seua mateixa organització. Així mateix, podran assistir a les reunions de la Comissió en qualitat de convidats, amb veu, però sense vot, totes aquelles persones que a cada moment es considere oportú pels membres de la Comissió.

La Comissió assumirà, sense perjudi de les competències que corresponguen a cada part, les següents funcions:

- La coordinació necessària per al desenrotllament de quantes activitats s'estime oportunes per a la consecució de l'objecte d'este conveni.

- El seguiment de les accions que es realitzen en virtut del present conveni, sense perjudi del control pertinent que competisca a EVHA o a l'Ajuntament.

- Supervisar l'execució del conveni, així com adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar la correcta realització de les activitats acordades.

- Resoldre els problemes que se susciten en la interpretació, compliment o extinció d'este conveni.

La Comissió es regirà, en la seua organització i funcionament, per les regles establides en la regulació d'òrgans col·legiats en la normativa sobre règim jurídic de les administracions públiques.

La Comissió de Seguiment es regirà en la seua actuació pels criteris de bona fe, cooperació i respecte a les respectives competències de les Administracions públiques representades en esta, vetlarà pel compliment d'este conveni i per a això podrà aprovar les directrius que el desenrotllen.

Els càrrecs de Presidència i Secretaria de la citada Comissió correspondran, respectivament, a la Direcció General de EVHA i Sotssecretaria de l'Ajuntament d'Alacant.

S'atribuix el vot de qualitat a la Presidència per a dirimir possibles empats en les votacions.

SEXTA. – VIGÈNCIA

El conveni tindrà efecte des de la data de la seua firma per la part que ho faça en últim lloc i tindrà una vigència de quatre anys.

De conformitat amb el que es disposa en el número 2n de l'apartat h) de l'article 49 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, en qualsevol moment abans de la finalització del termini previst en el paràgraf anterior, els firmants del conveni podran acordar unànimement la seua pròrroga per un període de fins a quatre anys addicionals.

SÈPTIMA. - CAUSES D'EXTINCIÓ I RESOLUCIÓ. CONSEQÜÈNCIES DE L'INCOMPLIMENT

El Conveni s'extingirà pel compliment de les actuacions, obligacions i compromisos que constitueixen el seu objecte, o per concórrer causa de resolució.



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

Són causes de resolució d'este Conveni:

- a) El transcurs del termini de vigència del Conveni sense haver-se acordat la pròrroga d'este.
- b) L'acord unànime de tots els firmants.
- c) L'incompliment de les obligacions i compromisos assumits per part d'algun dels firmants.
- d) Per decisió judicial declaratòria de la nul·litat del Conveni.
- e) Per qualsevol altra causa distinta de les anteriors prevista en el Conveni o en altres lleis.

En este cas, qualsevol de les parts podrà notificar a la part incomplidora un requeriment perquè complisca en el termini màxim que es fixe en este, amb les obligacions o compromisos que es consideren incomplits. Este requeriment serà comunicat al responsable del mecanisme de seguiment, vigilància i control de l'execució del conveni i a les altres parts firmants.

Si transcorregut el termini indicat en el requeriment persistira l'incompliment, la part que el va dirigir notificarà a les parts firmants la concurrència de la causa de resolució i s'entendrà resolt el conveni. La resolució del conveni per esta causa podrà comportar la indemnització dels perjudicats.

El compliment o la resolució del Conveni donarà lloc a la seua liquidació de conformitat amb el que s'establix en l'article 52 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.

OCTAVA. - OBLIGACIONS AMB CONTINGUT ECONÒMIC

L'aplicació i execució d'este conveni, incloent-se a este efecte tots els actes jurídics que pogueren dictar-se en la seua execució i desenrotllament, no comporta obligacions econòmiques per a les parts, sense perjudici de les obligacions establides en la Clàusula Quarta per a l'entitat encomendante, les quals atendran les obligacions contingudes en el present conveni amb els seus propis mitjans personals i materials.

NOVENA. - MODIFICACIONS DEL CONVENI

El present Conveni només podrà ser modificat per acord unànime dels firmants, de conformitat amb el que es disposa en l'article 49.g) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, i previ compliment de tots els tràmits i requisits que resulten preceptius.

DÈCIMA. - NATURALESA I RÈGIM JURÍDIC APLICABLE

El present Conveni té naturalesa administrativa i correspon al tipus al qual es referixen els articles 11 i 47. 2, lletra a), de la Llei 40/2015 d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.

Així mateix, resulta d'aplicació, el Decret 176/2014, de 10 d'octubre, del Consell, pel qual es regulen els convenis que subscriba la Generalitat i el seu registre.

Les qüestions litigioses a les quals puga donar lloc la interpretació, modificació, efectes o resolució del contingut d'este Conveni, que no hagen sigut solucionades per la Comissió de seguiment, vigilància i control prevista en l'estipulació QUINTA, seran resoltes pels Jutjats i Tribunals de l'orde contenciós-administratiu competents per raó de la matèria i del territori

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO ALCALDÍA	REFERENCIA ALCV2025000009
Código Seguro de Verificación: 659cb849-bfb9-4c60-929c-ebd7b2c03207 Origen: Ciudadano Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23799436 Fecha de impresión: 20/11/2025 14:25:24 Página 6 de 59	FIRMAS 1.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 20/11/2025 14:24	



ONZENA. - PORTAL DE LA TRANSPARÈNCIA I ACCÉS A LA INFORMACIÓ PÚBLICA.

El conveni subscrit serà posat a la disposició dels ciutadans mitjançant la seua publicació en la pàgina web de EVHA i de l'Ajuntament d'Alacant, de conformitat amb el que es disposa en la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de Transparència, Accés a la Informació Pública i Bon Govern, així com en la Llei 1/2022, de 13 d'abril, de Transparència i Bon Govern de la Comunitat Valenciana.

DOTZENA. - CLÀUSULA PROTECCIÓ DE DADES

Les parts firmants s'obliguen a complir amb les previsions establides en el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'estes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE (Reglament general de protecció de dades), així com, al que es preveu en Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals quant a les dades personals que, a conseqüència de l'execució d'este conveni/acorde, siguen tractats per cada una de les parts o siguen comunicades entre estes.

TRETZENA. – INSCRIPCIÓ I PUBLICACIÓ

El present Conveni, les seues addendes, modificacions i extinció, s'inscriuran en el Registre de Convenis de la Generalitat, en el termini d'un mes des que el subscrigueren les dos parts, de conformitat amb el que es disposa en l'article 17 del Decret 176/2014, de la Generalitat, procedint a la seua publicació en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (per part de la EVHA) i en el Butlletí Oficial de la Província d'Alacant (per part de l'Ajuntament d'Alacant).

En prova de conformitat amb quant antecedit, els compareixents firmen este conveni en la data de la firma electrònica, prenent-se com a data de formalització la data de l'últim firmant.

Firmat per Sebastian Fernandez Miralles,
el 19/11/2025 13:59:18
Càrrec: Secretario Autonómico de Vivienda



El alcalde-president de l'Ajuntament d'Alacant

El president de la Entitat Valenciana de Vivenda i Sòl



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES Y
PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EL
PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PARA LA ENAJENACIÓN DE
UNA PARCELA PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE
ALICANTE, CON PAGO MEDIANTE PERMUTA DE FUTURO
LOCAL SOCIAL COMUNITARIO Y FUTURAS VIVIENDAS DE
PROTECCIÓN PÚBLICA.**

ÍNDICE

<u>1.</u>	OBJETO DE LA LICITACIÓN	4
<u>2.</u>	NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO	5
<u>3.</u>	DESTINO DE LA PARCELA QUE SE ENAJENA	6
<u>4.</u>	IMPORTE DE LICITACIÓN	6
<u>5.</u>	CAPACIDAD PARA CONCURRIR AL PROCEDIMIENTO, PROHIBICIONES Y SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA	7
<u>5.1</u>	CAPACIDAD DE LAS PERSONAS LICITADORAS	7
<u>5.2</u>	SOLVENCIA	7



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

5.3	SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA	8
5.3.1	VOLUMEN ANUAL DE NEGOCIOS	8
5.3.2	FUENTES DE FINANCIACIÓN	9
5.4	SOLVENCIA TÉCNICA	9
6.	PROCEDIMIENTO	10
6.1	FASE INICIAL. CONVOCATORIA, PLAZO Y PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES	10
6.2	CAUSAS DE EXCLUSIÓN DE LAS OFERTAS	11
6.3	FORMA Y CONTENIDO DE LA PROPOSICIONES	12
6.3.1	Sobre 1. Documentación administrativa	12
6.3.2	Sobre 2. Oferta Técnica. Anteproyecto-Memoria	14
6.3.3	Sobre 3. Estudio de viabilidad y oferta económica	15
6.4	ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y MESA DE CONTRATACIÓN	16
6.5	CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA VALORACIÓN Y APERTURA DE PROPOSICIONES	17
6.5.1	Apertura del sobre 1	17
6.6	APERTURA DE LOS SOBRES 2, 3, ADJUDICACIÓN, PERFECCIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO	17
6.6.1	Apertura del sobre 2	17
6.6.2	Apertura del sobre 3	17
6.6.3	Adjudicación	18
6.6.4	Formalización del contrato <u>de permuta de solar por obra futura</u>	19
7.	CRITERIOS DE VALORACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN.	19
7.1	OFERTA TÉCNICA ANTEPROYECTO-MEMORIA	20
7.2	OFERTA ECONÓMICA	21
8.	PUNTUACIÓN MÍNIMA	21
9.	CRITERIOS DE DESEMPATE	22
10.	GARANTÍAS	22
10.1	GARANTÍA PROVISIONAL	22
10.2	GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE EJECUCIÓN	22
11.	MODALIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y FORMA DE PAGO	23
12.	PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	23
13.	OBLIGACIONES DE LA ADJUDICATARIA	23
14.	CONDICIONES RESOLUTORIAS	25
15.	CAUSAS DE RESOLUCIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR	26



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

[15.1](#) CAUSAS DE RESOLUCIÓN

[15.2](#) RÉGIMEN SANCIONADOR

[16.](#) ESCRITURACIÓN DE EJECUCIÓN DE PERMUTA 27

[17.](#) RESPONSABLE DEL CONTRATO Y COMISIÓN DE SEGUIMIENTO 27

[18.](#) JURISDICCIÓN COMPETENTE 28

ANEXO I CUADRO RESUMEN, NOTA SIMPLE, CERTIFICACIÓN CATASTRAL E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

ANEXO I.a INFORMES DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS

ANEXO II MODELO DECLARACIÓN RESPONSABLE 140 LCSP (DEUC)

ANEXO III MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE CONSTITUIRSE EN UTE

ANEXO IV DECLARACIÓN CONFIDENCIALIDAD

ANEXO V AUTORIZACIÓN CONSULTA

ANEXO VI COMPROMISO CONSTITUCIÓN COOPERATIVA

ANEXO VII OFERTA ECONÓMICA

1. OBJETO DE LA LICITACIÓN

Constituye el objeto de esta licitación llevar a cabo mediante la colaboración público-privada, la enajenación de una parcela propiedad del Ayuntamiento de Alicante, cuyo destino será la promoción y construcción de viviendas de protección pública por parte del adjudicatario y mediante el pago por permuta al Ayuntamiento de Alicante de un local social comunitario en el propio inmueble, completando el valor ofertado mediante la permuta adicional en futuras viviendas de protección pública.

La parcela objeto de licitación es propiedad del Ayuntamiento de Alicante y está destinada a la construcción y promoción de viviendas de protección pública, correspondiendo a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo -en adelante EVHA- las actividades de mera gestión material o técnica para la tramitación de esta licitación, mediante su publicación y seguimiento en el perfil de contratante de EVHA alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, en virtud del convenio de encomienda de gestión suscrito en fecha ***, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO ALCALDÍA	REFERENCIA ALCV2025000009
Código Seguro de Verificación: 659cb849-bfb9-4c60-929c-ebd7b2c03207 Origen: Ciudadano Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23799436 Fecha de impresión: 20/11/2025 14:25:24 Página 10 de 59	FIRMAS 1.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 20/11/2025 14:24	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Las viviendas promovidas por la adjudicataria podrán destinarse a cualquiera de los regímenes de uso establecidos en la normativa vigente de régimen de vivienda de protección pública (venta, alquiler o alquiler con opción de compra).

La retribución al Ayuntamiento de Alicante por la enajenación de la parcela se realizará obligatoriamente mediante la entrega de un único local social en el propio inmueble, cuyo valor será parte del valor equivalente de la parcela ofertado por el licitador adjudicatario, completando dicho valor ofertado mediante la entrega adicional de un número determinado de las viviendas construidas con sus anejos correspondientes.

La descripción física y jurídica del inmueble se recoge en la ficha que se anexa a este pliego, con inclusión de los datos registrales, catastrales e información urbanística, y con expresa mención de las cargas y gravámenes, en el caso de que los tuviere.

La parcela se enajena como cuerpo cierto, libre de ocupantes, arrendatarios y poseedores y en la situación física en que se encuentre, con cuantos derechos, usos y aprovechamientos, y cargas o gravámenes se recogen en el **Anexo I**, por lo que, las variaciones en el volumen edificable que pudieran producirse como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran producirse en la construcción, formarán parte del riesgo y ventura de la empresa adjudicataria, y no constituirán causa de impugnación o resolución de la permuta, ni podrán dar lugar a reclamación económica alguna.

A tal fin, los licitadores, durante el periodo de preparación de la oferta y previa autorización por parte del Ayuntamiento de Alicante, podrán realizar si así lo desean estudios topográficos o geotécnicos sobre la parcela. El coste de dichas pruebas será sufragado íntegramente por los licitadores, debiendo dejar los terrenos en las condiciones anteriores a la realización de las pruebas.

2. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 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 su virtud, queda excluido, salvo en materia de preparación y adjudicación, del ámbito de aplicación de la citada LCSP, de acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del artículo 9 y apartado 1 del artículo 26, del citado texto legal, sin perjuicio de la aplicación preferente de la normativa específica.

Así, en su **preparación y adjudicación** resultará régimen jurídico aplicable:

- La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público
- El 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.
- La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

- La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas
- 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
- El Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común
- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en cuanto al patrimonio municipal del suelo
- El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en cuanto al patrimonio municipal del suelo

Y en cuanto a sus **efectos, modificación y extinción**:

- Las normas de derecho privado.
- Lo dispuesto en el presente pliego y sus anexos, cuyo contenido tendrá carácter contractual, así como la escritura por la que se formalice la permuta de la parcela por obra futura.
- En todo caso será de aplicación el régimen jurídico vigente para las viviendas de protección pública.
- Subsidiariamente, la normativa de aplicación citada anteriormente, en cuanto a la preparación y adjudicación del contrato.

3. DESTINO DE LA PARCELA QUE SE ENAJENA

La parcela objeto del presente procedimiento de enajenación con pago en permuta, tiene la naturaleza jurídica de bien de carácter patrimonial del Ayuntamiento de Alicante, formando parte de su Inventario Municipal de Bienes como Patrimonio Municipal del Suelo y, a tal fin, su destino será el de construcción de viviendas de régimen de protección pública, no admitiéndose otro destino. Si no se cumple esta condición procederá la resolución del contrato, revertiendo el bien enajenado al Ayuntamiento.



4. IMPORTE DE LICITACIÓN

El precio base de licitación de la parcela es el que figura definido en el Anexo I como “VALORACIÓN SUELO” el cual asciende a UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS EURO (1.298.666,00 €), impuestos indirectos excluidos. Se corresponde con la valoración realizada por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) e informada favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales, que ha sido calculada por el método residual de conformidad con los criterios recogidos en los artículos 40 a 42 de la Orden ECO 805/2003 y limitado por lo previsto en Reglamento de Vivienda de Protección Pública vigente. Esta valoración tiene su equivalencia en metros cuadrados útiles de local social comunitario y de metros cuadrados útiles de vivienda, garajes y trasteros, en su caso anejos, cuantificada en el propio anexo I como “METROS CUADRADOS ÚTILES MÍNIMOS DE LOCAL Y VIVIENDA A ENTREGAR”, siendo las superficies útiles mínimas a entregar de 586 m2 útiles de local y 153 m2 útiles de vivienda.

En el precio no está incluido ninguno de los tributos y gastos que derivan del concurso, cuyo pago debe asumir la adjudicataria según lo indicado en la cláusula 13 del presente Pliego.

5. CAPACIDAD PARA CONCURRIR AL PROCEDIMIENTO, PROHIBICIONES Y SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA.

5.1 CAPACIDAD DE LAS PERSONAS LICITADORAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, podrán tomar parte en el concurso las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en alguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el artículo 71 de la LCSP, y acrediten su solvencia económica y financiera y técnica o profesional.

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 estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

En relación con las empresas comunitarias o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo y empresas no comunitarias será de aplicación lo dispuesto en los artículos 67 y 68 LCSP. Las empresas extranjeras no comunitarias además deberán abrir una sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones, y deberán estar inscritas en el Registro Mercantil.

5.2 SOLVENCIA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

Las circunstancias relativas a la solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigidas en este pliego deberán concurrir en la fecha de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfeccionamiento del contrato.

Para acreditar la solvencia necesaria para celebrar el contrato, 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, para la ejecución del contrato, dispone efectivamente de esos medios durante el tiempo en que sea necesario para ejecutar el contrato, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar.

En cuanto a la acumulación de la solvencia en las Uniones Temporales de Empresa y respecto a la determinación de la solvencia económica y financiera y técnica de la unión temporal y a sus efectos, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de esta.

Cuando una empresa recurra a las capacidades de otras entidades en lo que respecta a los criterios relativos a la solvencia económica y financiera, responderán ambas empresas de la ejecución del contrato con carácter solidario. Dicha circunstancia se hará constar en el documento de formalización del contrato.

Así mismo es posible la integración de la solvencia con medios externos conforme establece el artículo 75 de la LSCP.

En las mismas condiciones, los empresarios que concurren agrupados en las Uniones Temporales de Empresarios a que se refiere el art. 69 de la LCSP, podrán recurrir a las capacidades ajenas a la unión temporal.

A estos efectos se exigirá compromiso escrito del tercero en el que manifieste fehacientemente que pondrá a disposición del licitador sus medios en caso de resultar adjudicatario. Será causa de resolución del contrato con incautación de la garantía, el incumplimiento del compromiso anterior, considerándose como obligación esencial del contrato.

Las licitadoras deberán presentar la Declaración Responsable de Solvencia del anexo II, y únicamente el candidato propuesto como adjudicatario deberá, en el plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES, acreditar documentalmente dicha solvencia.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

5.3 SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

La propuesta como adjudicataria deberá acreditar su solvencia económica y financiera en la forma que se indica a continuación:

5.3.1 VOLUMEN ANUAL DE NEGOCIOS

Referido al acumulado de los 5 últimos años disponibles, en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la licitadora y de presentación de ofertas, por un importe de dos millones de euros (2.000.000 €).

Dicha circunstancia se acreditará con alguno de los dos documentos siguientes:

- La presentación de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil de los 5 ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta, junto, en su caso, el informe de auditoría, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. En caso de no existir obligación legal, se acreditará mediante los libros de contabilidad legalizados.
- Declaración responsable prestada por representante legal relativa a la cifra de negocios en el ámbito de la promoción o construcción de viviendas durante los 5 últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta.

5.3.2 FUENTES DE FINANCIACIÓN

Se deberá acreditar las fuentes de financiación que serán utilizadas para la ejecución del edificio. Dicho extremo se acreditará por al menos dos de los siguientes medios documentales:

- Saldos de tesorería en cuentas corrientes u otros activos líquidos equivalentes al importe indicado en el apartado denominado “Solvencia económica financiación” del cuadro resumen del anexo I. Mediante informes de entidades financieras que así lo acrediten.
- Saldos disponibles para la licitadora de líneas de financiación o préstamos otorgados y vigentes que no estén dispuestos a la fecha de emisión de los informes acreditativos, por el importe indicado en el apartado denominado “Solvencia económica financiación” del cuadro resumen del anexo I. Mediante informes de entidades financieras que así lo acrediten.
- Compromiso de estudio de financiación otorgada por entidades financiera para la ejecución del proyecto o proyectos en la parcela a las que se aspira.

Al objeto de completar la solvencia necesaria para contratar, se podrá recurrir a la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, para la ejecución del contrato, la entidad a la que recurre dispone efectivamente de esa solvencia y medios y no está incurso en una prohibición de contratar.



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

En el caso de **cooperativas en constitución o por constituir**, será suficiente con el compromiso de estudio de financiación otorgado por entidades financieras para los proyectos a ejecutar en las parcelas a las que se licita.

5.4 SOLVENCIA TÉCNICA

La solvencia técnica se deberá acreditar por alguno de estos medios:

- Presentación de certificado firmado por el representante legal de la empresa en el que se relacionen las promociones o construcciones llevadas a cabo de, al menos, 30 viviendas en los últimos 20 años, indicando su localización, número de viviendas de cada una de ellas y fecha de finalización de éstas, así como su buena ejecución.

En el caso de presentarse a la licitación en UTE, para acreditar aquel mínimo de solvencia técnica exigido se acumularán las promociones ejecutadas por cada una de las empresas que la componen.

- Clasificación de contratista del Estado grupo C, todos los subgrupos categoría 5.
- En el caso de cooperativas en constitución o por constituir, certificado firmado por el representante legal de la sociedad gestora en el que se relacionen las promociones y construcciones gestionadas de, al menos, 30 viviendas en los últimos 20 años, indicando su localización, número de viviendas de cada una de ellas y fecha de finalización de éstas, así como su buena ejecución.

6. PROCEDIMIENTO.

El órgano de contratación ofrecerá acceso a los pliegos y demás documentación complementaria por medios electrónicos a través del perfil del contratante de EVHA alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/plataforma>, acceso que será libre, directo, completo y gratuito, desde la fecha de la publicación del anuncio de licitación



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Solo se admite la presentación de proposiciones por medios electrónicos. Se utilizarán medios y soportes electrónicos informáticos y telemáticos en las comunicaciones y notificaciones entre el órgano de contratación y los interesados.

Las proposiciones se presentarán redactadas en lengua española o traducidas oficialmente a esta lengua, y constarán de los sobres indicados en la cláusula específica 6.3ª, firmados por el licitador o persona que lo represente.

Los licitadores aportarán sus documentos en formato electrónico, autenticados mediante firma electrónica con certificado reconocido.

El procedimiento se regirá por los principios de igualdad, publicidad, transparencia y no discriminación de trato entre los participantes, siendo el procedimiento abierto el sistema de adjudicación del contrato.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio, conforme a la ponderación y requisitos exigidos en el presente Pliego y artículos 145 y 146 de la LCSP.

La totalidad de los acuerdos adoptados por la Mesa de Contratación o por el órgano de contratación se publicarán en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

6.1. FASE INICIAL. CONVOCATORIA, PLAZO Y PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

La presente licitación se publicará en la Plataforma de Contratación del Sector público, de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable. Los solicitantes que deseen formular ofertas deberán presentar sus proposiciones a través de aquella dentro del plazo de **TRES MESES** a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio de licitación y en los términos establecidos en dicho anuncio. En caso de que el plazo de presentación de las proposiciones finalizara en día festivo o sábado se prorrogaría automáticamente hasta el siguiente día hábil.

Las licitadoras interesadas en esta convocatoria podrán acceder a la información y a la documentación necesaria para participar en esta licitación mediante dicha plataforma.

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 caso de discrepancia entre la letra y el número, prevalecerá siempre la letra.

Las proposiciones deberán ajustarse al pliego y a la documentación que rige la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por la licitadora del carácter vinculante del pliego y de las ofertas que presente, configurándose como una verdadera *lex contractus*.

Las empresas licitadoras que resulten adjudicatarias estarán obligadas a mantener su oferta hasta que se proceda a la formalización de la permuta.



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

En su oferta, los licitadores deberán indicar qué información tiene carácter de confidencial a los efectos de lo establecido en el art. 133 LCSP, en el caso de no indicar nada al respecto, se considerará que no tiene carácter confidencial.

6.2. CAUSAS DE EXCLUSIÓN DE LAS OFERTAS

Se excluirá del procedimiento cualquier propuesta que incurra en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Falta de presentación de la documentación exigida en el Sobre 1: “Documentación administrativa”, y no subsanada en plazo.
- b) Presentación de la documentación fuera de plazo.
- c) Presentación de ofertas que minoren el número de m2 útiles de local o vivienda mínimos a entregar que queda reflejado en el Anexo I.
- d) Presentación de varias proposiciones para la parcela independiente o conjuntamente con otra empresa, suscribirla en unión temporal si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una unión temporal.
- e) La inclusión en un sobre de documentación que deba presentarse en otro sobre distinto.
- f) El incumplimiento de cualquier otra condición u obligación establecida en el presente pliego que sea esencial o de otras causas legalmente previstas.

Las propuestas excluidas se reflejarán en el acta que corresponda o mediante diligencia razonando las causas que motivaron su exclusión.

6.3. FORMA Y CONTENIDO DE LA PROPOSICIONES

Las licitadoras presentarán sus proposiciones a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público en **(3) TRES SOBRES** denominados **1, 2 y 3**, con los siguientes contenidos:

6.3.1. Sobre 1. Documentación administrativa

El sobre denominado DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA deberá contener la siguiente documentación, con exclusión de la memoria de características específicas del contrato o de cualquier documentación perteneciente a los otros sobres.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

- a) Fotocopia del D.N.I (en caso de personas físicas) y fotocopia del CIF (en caso de personas jurídicas).
- b) Una declaración responsable del licitador conforme al artículo 140.1.a) de la Ley de Contratos del Sector Público, acreditando su capacidad de obrar, solvencia económica, financiera y técnica o su clasificación, conforme al **Anexo II**.

En los casos en que el empresario recurra a la solvencia y medios de otras empresas, cada una de ellas también deberá presentar una declaración responsable en la que figure la información pertinente para estos casos de conformidad con el Anexo II.

En el supuesto que concurren dos o más licitadores agrupados en una unión temporal, se aportará una declaración responsable por cada empresa participante en la que figurará la información requerida en estos casos en el formulario del documento europeo único de contratación.

Adicionalmente a la declaración o declaraciones, se aportará el compromiso de constituir la unión temporal por parte de los empresarios que sean parte de la misma, de acuerdo con el **Anexo III**.

- c) Declaración de confidencialidad de documentos y datos (**anexo IV**).
- f) Una autorización expresa, en su caso, al Ayuntamiento de Alicante para recabar de forma telemática a la Tesorería General de la Seguridad Social y a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, de situación en el censo de actividades económicas y con la Seguridad Social en el supuesto de resultar el licitador clasificado en primer lugar. (**Anexo V**).

En el caso de las entidades sin ánimo de lucro, se deberá aportar el compromiso de constituirse en cooperativa, en el caso de resultar adjudicataria, conforme al modelo establecido en el **Anexo VI**.

6.3.2. Sobre 2. Oferta Técnica. Anteproyecto-Memoria.

Este sobre deberá contener la documentación justificativa del cumplimiento de los criterios que para su cuantificación requieren juicio de valor. En ningún caso se incluirán en este sobre referencias ni documentos propios del sobre 3, siendo la inobservancia de esta advertencia motivo de exclusión de la licitadora.

En este sobre la licitadora deberá presentar, para la parcela objeto del presente procedimiento, el **Anteproyecto-Memoria** de la actuación, que deberá resolver, definir y describir claramente la calidad de la propuesta arquitectónica que se pretende desarrollar desde el punto de vista urbano, habitacional, constructivo y sostenible.

El Anteproyecto-Memoria deberá constar como máximo de 12 DIN-A3 (420 x 297 mm), en PDF a una cara, que incluyan la descripción completa de la actuación y estar suscrita por profesionales con la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, en relación con lo establecido en el



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

artículo 10.2 de la LOE. Los DIN-A3 contendrán gráficos esquemas y textos que apoyen la definición de la propuesta, considerando los siguientes contenidos mínimos:

- Esquema de la solución arquitectónica, desarrollo del programa y modelo habitacional propuestos
- Planos de todas las plantas proyectadas, planta/s tipo de las viviendas, secciones y alzados, así como plano de implantación en la parcela, donde se defina la relación y la integración en su entorno urbano, especificando la escala gráfica y el norte.
- Representación gráfica 3D de la idea conceptual que permita comprender la pertinencia e idoneidad de la propuesta.
- Cronograma que incluya una programación detallada de plazos de todas las fases del proceso hasta la entrega de las viviendas.
- Avance de presupuesto de costes de la ejecución de las obras desglosado por capítulos.
- La propuesta deberá describir el edificio, definiendo usos, número de plantas, superficies (útiles y construidas) y dotación de aparcamientos necesarios, acreditando el cumplimiento de las condiciones urbanísticas y de la normativa sobre viviendas de protección oficial y locales de uso público.

El Anteproyecto-Memoria se deberá estructurar de acuerdo con los siguientes apartados:

- 1.- Calidad urbana.
- 2.- Calidad habitacional.
- 3.- Racionalidad constructiva y sostenibilidad.

6.3.3. Sobre 3. Estudio de viabilidad y oferta económica.

Contendrá:

- **Estudio de viabilidad económica** para la parcela que se licita. El estudio deberá justificar la viabilidad económica de la parcela verificando ingresos y gastos y sus rendimientos. Se tendrá en cuenta la coherencia del plan económico presentado, teniendo en cuenta el



valor de repercusión del suelo afectado y los costes e ingresos, excluyéndose en todo caso aquellas propuestas en las que no quede acreditada la viabilidad del proyecto.

Se considerará en dicho plan: o Los costes de ejecución material del edificio, Seguridad y Salud, otros gastos de construcción y coste de IVA en el período de construcción. Estos costes no podrán ser inferiores a los recogidos en el Módulo Básico de Edificación IVE, costes medios de mercado de la Comunidad Valenciana, salvo que se justifique adecuadamente.

- o Los valores actualizados de los ingresos por venta/arrendamiento tanto de las viviendas como de otros inmuebles detallando, para el caso de los proyectos de viviendas en alquiler, el nivel de ocupación media y renta media por m².
- o Gastos financieros capitalizados y gastos financieros en explotación.
- o El sistema de financiación propuesto, especificando la amortización anual de la deuda externa y plazo efectivo de la devolución de la deuda.
- o Estimación del impuesto de sociedades.
- o Beneficio sobre ventas o TIR del Flujo de Caja del Proyecto después de impuestos, en el caso de proyectos de viviendas en alquiler.
- o Memoria explicativa de todos los inputs que intervienen en el Plan Económico- Financiero.
- o Para el caso de proyectos de viviendas en alquiler, inversiones de reposición para la conservación y mantenimiento de las viviendas.

Todas las magnitudes monetarias se expresarán en euros (€). A efectos de homogeneizar las propuestas no se utilizará como hipótesis una tasa anual de inflación.

En el cálculo de los costes de ejecución material del edificio y otros gastos de construcción, deberá tenerse en consideración el criterio interpretativo de la Disposición Transitoria Cuarta del TRLOTUP, así como el régimen especial de aplicación de dicho criterio a las promociones de viviendas de protección pública, adoptado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 23 de septiembre de 2025. Respecto al suministro eléctrico, se estará a lo que determine la empresa distribuidora en función de la demanda planteada por el promotor, correspondiendo a éste asumir los costes derivados de la adaptación necesaria.

Las licitadoras deberán presentar el estudio de viabilidad económica en formato Excel y con fórmulas en abierto, que no deberá incluir referencias circulares.

- **La oferta económica (anexo VII)** según lo indicado en la cláusula 7.2, respondiendo la licitadora de la exactitud y veracidad de los datos presentados. La oferta contendrá el total de metros útiles de local y de viviendas a entregar al Ayuntamiento de Alicante, que la adjudicataria ha de entregar, con razón de la permuta

Deberá presentarse una única propuesta económica, utilizando para ello el modelo que consta recogido en el Anexo VII.



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

6.4. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y MESA DE CONTRATACIÓN

El órgano de Contratación es la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante. La composición de la Mesa de Contratación será la siguiente:

- Presidente, que será la Directora General de EVHA o, en su defecto, la persona designada por ella a estos efectos.
- Vocal, titular de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Alicante o persona que le sustituya.
- Vocal, Interventor/a del Ayuntamiento de Alicante o persona que le sustituya
- Secretario/a, que será un/a representante de los servicios jurídicos de EVHA.
- Vocal, que será un/a representante del departamento técnico de EVHA.
- Vocal, que será un/a representante del departamento técnico que designe el Ayuntamiento de Alicante.

6.5. CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA VALORACIÓN Y APERTURA DE PROPOSICIONES

6.5.1. Apertura del sobre 1

La Mesa de Contratación, dentro de los diez días hábiles siguientes a la terminación del plazo de presentación de proposiciones, procederá a la apertura del Sobre 1 y analizará y calificará la documentación contenida en el mismo, decidiendo su admisión previa si considera suficientemente acreditados cada uno de los aspectos señalados en la cláusula 6.3.1 del presente pliego.

Si se observasen defectos materiales en la documentación presentada, se notificará a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público al licitador correspondiente, dejando constancia de dicha notificación en el expediente, concediéndole un plazo no superior a TRES DÍAS NATURALES para que lo subsane. Ahora bien, si la documentación de un licitador contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, no será admitido a la licitación.

La Mesa de Contratación dejará constancia de lo actuado en un acta, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos, los rechazados y causas de su rechazo.



6.6. APERTURA DE LOS SOBRES 2, 3, ADJUDICACIÓN, PERFECCIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

6.6.1. Apertura del sobre 2

Finalizada la fase de admisión previa y, en su caso, el plazo de subsanaciones, respecto de las empresas admitidas, se procederá a la apertura del Sobre 2 y, una vez realizada, se remitirá la documentación al Servicio técnico responsable para su valoración, de conformidad con los criterios establecidos en la cláusula 7.1 y para emisión del informe correspondiente en el plazo máximo de diez días hábiles.

6.6.2. Apertura del sobre 3

Recibido informe técnico de valoración del Sobre 2, convocada de nuevo la Mesa, la sesión se iniciará informando del resultado de la valoración de las propuestas sometidas a juicios de valor contenidas en dicho sobre, conforme a los criterios de adjudicación señalados en el pliego. A continuación, se procederá a la apertura del Sobre 3 de los licitadores admitidos, dando lectura a las ofertas económicas y del resto de los criterios evaluables mediante fórmulas.

Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, minorara los m² útiles de local o de vivienda a entregar, recogidos en el Anexo I de este Pliego, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa de contratación mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

6.6.3. Adjudicación

La adjudicación recaerá en la oferta que haya obtenido mayor puntuación global, de conformidad con los criterios de valoración establecidos en la cláusula siguiente. A la vista de la valoración de las ofertas, la Mesa de Contratación elevará la propuesta de adjudicación debidamente motivada al Órgano de Contratación para su resolución.

El Órgano de Contratación, mediante resolución motivada, procederá a la adjudicación y, en su caso, a la declaración desierta de la licitación, cuando no exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en las presentes cláusulas, sin que las licitadoras tengan derecho a reclamación alguna.

Igualmente, el Órgano de Contratación podrá, antes de proceder a la adjudicación, desistir del procedimiento o renunciar a la celebración del contrato si considerase perjudicial para el interés público la adjudicación en las condiciones propuestas, sin que ello genere derecho alguno para quienes se presentaron a la licitación.



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

6.6.4. Formalización del contrato de permuta de solar por obra futura

Una vez notificada la resolución de adjudicación se procederá, en el plazo máximo de quince días hábiles a partir del día siguiente a dicha notificación. a firmar con la adjudicataria un contrato de arras penitenciales por importe equivalente al 10 % del valor del suelo que deberá consignar el licitador en el anexo VII bajo el epígrafe VALOR ESTIMADO DE LA OFERTA. Para ello deberá considerarse lo establecido en la Cláusula 10.2.

De no formalizarse el contrato de arras, el órgano de contratación podrá proceder a la adjudicación al siguiente o siguientes licitadores, por orden de clasificación de sus respectivas proposiciones o, en su caso, declarar desierta la licitación.

En el plazo de dos meses desde la firma del contrato de arras, la adjudicataria deberá haber solicitado la licencia de obras y la calificación provisional correspondiente.

En el plazo máximo de seis meses desde la firma del contrato de arras, deberá elevarse escritura pública de permuta de solar por obra futura, plazo que solo podrá ampliarse de concurrir causa no imputable al adjudicatario que demorara la obtención de la licencia de obras y la calificación provisional correspondiente.

Si, habiéndose llevado a cabo la firma del contrato de arras, se incumplieran los compromisos posteriores a cargo del adjudicatario que impidieran formalizar la escritura de permuta de solar por obra futura el órgano de contratación dejará sin efecto la adjudicación, con los efectos previstos en el artículo 1.454 del Código Civil, esto es, el adjudicatario perderá la cantidad abonada en concepto de arras penitenciales, que será incautada por el ayuntamiento. En este caso, el órgano de contratación podrá optar por adjudicar el contrato al siguiente licitador clasificado o declarar desierta la licitación.

7. CRITERIOS DE VALORACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN.

Los criterios que servirán de base para la adjudicación del contrato, así como su ponderación, son los siguientes:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

		MÁXIMA PUNTUACIÓN	VALORACIÓN	SOBRE
1. OFERTA TÉCNICA ANTEPROYECTO- MEMORIA	1. CALIDAD URBANA	10	Juicio de valor	2
	2. CALIDAD HABITACIONAL	20	Juicio de valor	2
	3. RACIONALIDAD CONSTRUCTIVA Y SOSTENIBILIDAD	10	Juicio de valor	2
2. OFERTA ECONÓMICA		60	Automática	3

7.1. OFERTA TÉCNICA ANTEPROYECTO-MEMORIA

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA. CRITERIOS QUE PARA SU CUANTIFICACIÓN EXIGEN UN JUICIO DE VALOR. Se podrán obtener de 0 a 40 puntos y se valorarán de acuerdo con los siguientes criterios técnicos:

La puntuación máxima que la empresa licitadora puede obtener por este apartado es de 40 puntos (10 puntos por el apartado de calidad urbana, 20 puntos por el apartado de calidad habitacional y 10 puntos por el apartado de racionalidad constructiva y sostenibilidad) con arreglo al siguiente baremo:

Calificación Excelente (100% de la puntuación máxima a otorgar en el apartado a que se refiera). La información es coherente, responde a los criterios fijados, es completa y con un nivel de detalle muy alto incorporando todos los requisitos establecidos.

Calificación Notable (75% de la puntuación máxima a otorgar en el apartado a que se refiera). La información es coherente, responde a los criterios fijados, es casi completa y con un nivel de detalle alto incorporando todos los requisitos establecidos.

Calificación Aceptable (50% de la puntuación máxima a otorgar en el apartado a que se refiera). La información es coherente, responde a los criterios fijados, no es completa y con un nivel de detalle medio, faltando la incorporación de alguno de los requisitos establecidos.

Calificación Baja (25% de la puntuación máxima a otorgar en el apartado a que se refiera). La información es coherente, pero no responde a los criterios fijados, no es completa y con un nivel de detalle bajo, faltando la incorporación de alguno de los requisitos establecidos.

1. CALIDAD URBANA (Hasta 10 puntos).



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

Se valorará la inserción urbana de la actuación en su entorno, la definición de su relación con el mismo y su coherencia contextual. También la adecuación de la respuesta urbana en cuanto a su emplazamiento, volumetría, composición, calidad ambiental y espacial.

2. CALIDAD HABITACIONAL (Hasta 20 puntos).

Se valorará:

- Las actuaciones que mejor resuelvan la relación con el exterior. Las que propongan óptimas orientaciones de las edificaciones y las que garanticen mayor soleamiento a las viviendas. (Hasta 10 puntos).
- Las actuaciones que aporten calidad espacial a la vivienda, mayor dimensionado de las estancias y existencia de espacios exteriores (terrazas, galerías, patios...) correctamente vinculados a las viviendas. (Hasta 5 puntos).
- Las actuaciones que aporten diseños habitacionales con mayor calidad y flexibilidad. La capacidad de adaptación de las viviendas a nuevas necesidades de alojamiento a lo largo de la vida útil del edificio, de forma que se puedan producir agrupaciones de distintas dependencias sin necesidad de obras complejas. (Hasta 5 puntos).

3. RACIONALIDAD CONSTRUCTIVA Y SOSTENIBILIDAD (Hasta 10 puntos).

Se valorará:

- La relación entre costes y prestaciones del proyecto, incorporando criterios de racionalidad estructural, constructiva y económica. (Hasta 5 puntos).
- La aplicación de medidas que colaboren a combatir el cambio climático y la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero. (Hasta 5 puntos).

7.2. OFERTA ECONÓMICA

Se podrán obtener de 0 a 60 puntos y se valorarán de acuerdo con la siguiente fórmula:

METROS ÚTILES DE LOCAL SOCIAL Y VIVIENDAS ADICIONALES, podrán obtener hasta 60 puntos.

Deberá presentarse una sola proposición debidamente firmada de conformidad con el

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO ALCALDÍA	REFERENCIA ALCV2025000009
Código Seguro de Verificación: 659cb849-bfb9-4c60-929c-ebd7b2c03207 Origen: Ciudadano Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23799436 Fecha de impresión: 20/11/2025 14:25:24 Página 26 de 59		FIRMAS 1.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 20/11/2025 14:24



anexo VII y se valorará con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = 60x \left[(0,6x \frac{(QLi-PLU)}{(QLm-PLU)}) + (0,2x \frac{(Oi)}{(Om)}) + (0,2x \frac{(QVi-PVU)}{(QVm-PVU)}) \right]$$

Siendo:

- QLi: nº de metros útiles de local de la oferta que se valora.
- QLm: Mejor oferta de metros útiles de local.
- PLU: metros cuadrados útiles de local a entregar mínimos.
- Oi: nº de viviendas de la oferta que se valora.
- Om: Mejor oferta de viviendas.
- QVi: nº de metros útiles de vivienda de la oferta que se valora. QVm: Mejor oferta de metros útiles de vivienda.
- PVU: metros cuadrados útiles de vivienda a entregar mínimos.

Los metros útiles de local a ofertar deberán establecerse atendiendo a las condiciones establecidas en el apartado 11 relativo a la forma de pago, contemplando las características y equipamiento señalado con la finalidad de facilitar la posterior gestión y uso municipal.

El número de viviendas y metros útiles a ofertar deberá establecerse atendiendo a las condiciones establecidas en el apartado 11 relativo a la forma de pago

8. PUNTUACIÓN MÍNIMA.

Quedarán excluidas del procedimiento las ofertas que no obtengan un mínimo de **21 puntos** respecto del apartado denominado “Anteproyecto-Memoria”.

9. CRITERIOS DE DESEMPATE.

En el caso de que varias ofertas obtengan la misma puntuación, el criterio de desempate será el siguiente por su orden y de forma excluyente:

- La que haya ofertado mayor número de metros cuadrados útiles de local.
- La que haya ofertado mayor número de viviendas.
- La que haya ofertado un mayor número de metros cuadrados de vivienda.
- La oferta que mejor puntuación haya obtenido en el criterio de valoración 2. “CALIDAD HABITACIONAL”.
- Subsidiariamente, se estará a lo establecido en el artículo 147 de la LCSP.

10. GARANTÍAS.

10.1. GARANTÍA PROVISIONAL



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

De conformidad con el artículo 106 de la LCSP no se exige garantía provisional.

10.2. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE EJECUCIÓN

Dado el objeto del contrato, al estar excluido el contrato patrimonial de la LCSP, no se exige garantía definitiva, si bien y, de conformidad con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos. La Administración pública puede, para la consecución del interés público, concertar las cláusulas y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico, o a los principios de buena administración.

Es por ello por lo que, ante la conveniencia de establecer los requisitos y garantías adicionales que aseguren el buen fin de su ejecución, sin perjuicio de las cláusulas resolutorias que se incluyen en el presente pliego, las arras penitenciales, una vez formalizada la escritura de permuta de solar por obra futura, permanecerán en concepto de garantía de cumplimiento de ejecución del contrato hasta la consecución total de su objeto.

Esta garantía se constituirá, bien mediante pago en metálico al Ayuntamiento de Alicante, bien mediante aval bancario a primer requerimiento en beneficio de dicha Administración, y quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones correspondientes hasta la entrega en propiedad y libre de cargas del local y de las viviendas acabados y aptos para ser ocupados conforme consta en la cláusula siguiente y de conformidad con la oferta presentada.

11. MODALIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y FORMA DE PAGO.

La modalidad de comercialización ofertada en este concurso público es el de permuta por obra futura, la cual se formalizará de conformidad con lo establecido en la cláusula 16 del pliego.

La adjudicataria deberá entregar, como forma de pago, en propiedad al Ayuntamiento de Alicante, libre de cargas y gravámenes, un único local con una superficie útil determinada y adicionalmente, hasta completar el valor ofertado, un número de viviendas terminadas con anejos vinculados (plazas de aparcamiento y, en su caso, trasteros). El número de metros útiles de local que recibirá el ayuntamiento, así como el número de viviendas adicionales que recibirá el ayuntamiento, quedará

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO ALCALDÍA	REFERENCIA ALCV2025000009
Código Seguro de Verificación: 659cb849-bfb9-4c60-929c-ebd7b2c03207 Origen: Ciudadano Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23799436 Fecha de impresión: 20/11/2025 14:25:24 Página 28 de 59	FIRMAS 1.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 20/11/2025 14:24	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

concretado, de conformidad con lo establecido en la cláusula 7.2 de este pliego, en el momento en el que la licitadora formalice su oferta económica cuantificándola conforme al anexo VII.

El local a entregar al Ayuntamiento de Alicante contará con las instalaciones y equipamientos necesarios para su posterior uso y gestión municipal, con especial referencia a las condiciones de acceso exterior independiente, de accesibilidad exterior e interior, al aislamiento acústico respecto a otros usos, así como a las condiciones de evacuación. El local será diáfano y deberá contar con los debidos acabados y revestimientos interiores y exteriores, además de las instalaciones generales de electricidad, alumbrado, ventilación y evacuación de humos, climatización, protección contra incendios y dotación de aseos de uso general; todas ellas debidamente dimensionadas atendiendo a la superficie útil y al aforo máximo estimado. Se cuidará y potenciará la imagen exterior, así como las condiciones de control y seguridad, favoreciendo el uso de la luz natural con carpinterías dotadas con vidrios de seguridad y puertas de acceso dotadas de cierres y persianas motorizadas. Como anexos se incluirá la correspondiente dotación de plazas de aparcamiento establecida en el planeamiento municipal con un mínimo de una plaza cada 100 m2 útiles o fracción.

El número de viviendas que recibirá el ayuntamiento quedará concretado, de conformidad con lo establecido en la cláusula 7.2 de este pliego, en el momento en el que la licitadora formalice su oferta económica cuantificándola conforme al anexo VII.

Si tras la finalización de la promoción, el local o las viviendas objeto de permuta resultaran con una superficie que excediera los metros cuadrados útiles propuestos por la licitadora en su oferta económica, el Ayuntamiento de Alicante recibirá y dispondrá del local o de las viviendas sin ningún tipo de contraprestación económica compensatoria. Por el contrario, si fruto de los ajustes necesarios acometidos durante la ejecución de las obras, los metros cuadrados útiles de aquel o aquellas resultaran inferiores a la superficie ofertada, el Ayuntamiento de Alicante admitirá únicamente una reducción no superior al 5 % de los metros cuadrados útiles consignados en la oferta. En caso de superarse dicha reducción, el adjudicatario deberá compensar al Ayuntamiento mediante una aportación económica complementaria respecto los metros cuadrados útiles ofertados.

12. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

El plazo de ejecución de las obras será **como máximo de 36 meses** desde la obtención de licencia de obras y de la calificación provisional, hasta la certificación final de obra.

13. OBLIGACIONES DE LAS ADJUDICATARIAS.

Serán obligaciones de la adjudicataria:

1. Formalizar el contrato de arras, la escritura pública de permuta de solar por obra futura y la de ejecución de la permuta en los plazos indicados en las correspondientes cláusulas de este Pliego.



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

2. Destinar preceptivamente la totalidad del techo residencial del solar a la construcción de viviendas de protección pública, garajes y, en su caso, trasteros y/o locales, respetando a tal fin la normativa vigente.
3. No transmitir las parcelas adjudicadas y, en su caso, la edificación, sin contar con autorización expresa del Ayuntamiento de Alicante para la cesión del contrato, que, en su caso podrá otorgar siempre y cuando la transmisión se produzca a otras personas que cumplan con los requisitos exigidos a las licitadoras en el presente Pliego, la transmisión no suponga defraudación de la pública concurrencia, y el adquirente asuma de forma expresa en escritura pública la totalidad de compromisos y obligaciones del transmitente derivados del presente Pliego y de la oferta adjudicada
4. Ejecutar a su riesgo y ventura la construcción de las obras objeto de la presente licitación.
5. Que su proyecto de edificación y su posterior ejecución (incluida la urbanización interior de la parcela, en su caso), se ajuste íntegramente a las previsiones contenidas en las Normas Urbanísticas de aplicación, y observe cuanto técnicamente sea preceptivo según la legislación vigente, así como las normas Autonómicas y Ordenanzas Municipales.
6. Solicitar, a su costa, la Licencia de Obras y Calificación Provisional de viviendas de protección pública en el **plazo máximo de dos meses** a contar desde la fecha de formalización del contrato de arras.
7. Remitir a EVHA, en el plazo máximo de **un mes** desde su obtención, copia de la licencia de obras, de la calificación provisional, y de la calificación definitiva y de sus posibles modificaciones.
8. No retirar la solicitud de licencia, ni la de calificación provisional o definitiva, ni instar su desistimiento o caducidad, y atender y cumplir con los requerimientos que pueda instarle tanto el ayuntamiento correspondiente como, en su caso, los Servicios Territoriales de Vivienda, considerándose la denegación de la calificación definitiva incumplimiento de la adjudicataria.
9. Facilitar a EVHA para la remisión al Ayuntamiento de Alicante, previamente a su formalización y para su revisión y conformidad, borrador de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y división en régimen de propiedad horizontal.
10. Iniciar la construcción en el plazo máximo de **dos meses** a contar desde la fecha de concesión de la licencia de obras y calificación provisional, y comunicar a EVHA y al Ayuntamiento de Alicante, la fecha de inicio de las obras, acompañando proyecto de ejecución de las obras y certificado del arquitecto redactor del proyecto en el que se



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

certifique que dicho proyecto se corresponde con las prescripciones técnicas de la oferta presentada.

11. Concluir las obras de edificación en el plazo máximo de **36 meses**, contados desde la concesión de la licencia de obras y calificación provisional, **hasta la certificación final de obra**, sin perjuicio del plazo fijado por la autoridad administrativa competente en materia de vivienda, o por el ayuntamiento en el acuerdo de concesión de la licencia de obras, y remitir a EVHA la certificación final de las mismas
12. No gravar la parcela y su derecho de vuelo o la construcción, salvo para obtener la financiación crediticia con hipoteca que se precise, y sea concertado con destino exclusivo a la compra de la parcela y construcción proyectada de viviendas, garajes, trasteros y locales de la promoción, a cuyo fin quedará afecto.
13. Incluir en los contratos que se formalicen, sin perjuicio de las limitaciones legalmente establecidas para las viviendas de protección pública, las cláusulas de inserción obligatorias indicadas en el art. 46 del decreto 180/ 2024, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana, o normativa que lo sustituya, recogiendo además los requisitos de información y venta exigidos en la legislación valenciana en materia de vivienda, además de las que puedan establecer los Programas de Vivienda de Protección Pública, y las medidas de financiación que correspondan.
14. Suscribir todos los seguros obligatorios que se establecen en el artículo 47 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana, en garantía por daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción, así como cualquier otro que sea exigible por aplicación de la legislación vigente.
15. Asumir todos los gastos e impuestos que le correspondan derivados de la promoción y construcción, tales como, licencia de obras, ICIO, tasas, así como aquellos derivados de la formalización de la escritura pública de permuta y de la de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal, así como los gastos de inscripción de ambas escrituras en el Registro de la Propiedad.
16. Aceptar y cumplir todas las demás prevenciones y condiciones contenidas en el texto íntegro del presente Pliego.
17. Instalar en la parcela un cartel de 8m x 3m, con el diseño que determinará EVHA, y que será a cargo de la adjudicataria, en el plazo de **UN MES** desde la obtención de la calificación provisional de las obras.

14. CONDICIONES RESOLUTORIAS

Las obligaciones 1ª, 2ª, 3ª y 6ª tendrán carácter de condición resolutoria.

Las obligaciones 2ª y 3ª se inscribirán en el Registro de la Propiedad, con la característica de ser posponible a la hipoteca que para la exclusiva finalidad de garantizar la financiación de la construcción prevista pueda ser concertada. Será obligación de la adjudicataria cancelar registralmente dichas condiciones resolutorias, siendo necesario para cancelar la obligación 2ª y 3ª,



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

la presentación ante el Registro de la propiedad original o fotocopia testimoniada de la Calificación Definitiva.

La obligación de destino de la parcela a la construcción de Viviendas de Protección Pública establecida como condición resolutoria deberá cumplirse en el plazo máximo de **TREINTA Y SEIS MESES**, de conformidad con lo establecido en la cláusula 12 del pliego entendiéndose también incumplida si posteriormente no se obtiene la calificación definitiva, salvo prórroga autorizada si concurrieran circunstancias debidamente justificadas que no fueran imputables a la responsabilidad de la adjudicataria.

15. CAUSAS DE RESOLUCIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR.

15.1 Serán CAUSAS DE RESOLUCIÓN las siguientes:

1. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en los ordinales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11 y 12 de la Cláusula 13 del presente pliego.
2. No obtener, por ser denegada o declararse desistida, la licencia de obra, considerándose ello incumplimiento contractual de la adjudicataria.
3. No presentar el expediente de promoción de viviendas de protección pública para su calificación provisional o, en su caso, no obtener tal calificación por causas imputables a la adjudicataria.
4. No presentar la solicitud de calificación definitiva, o no obtenerla, como consecuencia de no acomodarse la construcción a los proyectos presentados y aprobados en el expediente de calificación provisional, con infracción de la normativa urbanística y en materia de vivienda de protección pública vigente, sin perjuicio de su subsanación cuando esta sea posible.
5. Enajenar la adjudicataria, total o parcialmente, la parcela antes de terminar la edificación, sin la autorización expresa del Ayuntamiento de Alicante.

Además de las causas referidas, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en el presente pliego podrá dar lugar a la resolución de la permuta del suelo, siempre y cuando se hubiera requerido a la adjudicataria su cumplimiento y hubiera transcurrido el plazo de un mes fijado al efecto sin que ésta haya procedido a su cumplimiento.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

15.2 REGIMEN SANCIONADOR.

A) En fase de proyecto:

La adjudicataria presentará en el Ayuntamiento antes del comienzo de las obras de edificación el Proyecto de Ejecución visado por el colegio Profesional correspondiente. En dicho Proyecto se plasmará el cumplimiento de los compromisos relacionados con los criterios de adjudicación que la adjudicataria hubiera plasmado en su proposición.

El incumplimiento de alguno de esos compromisos no determinará automáticamente la denegación de la licencia de obras, pero sí la imposición de unas sanciones de 200 euros por cada compromiso incumplido y cada día en que se tarde en subsanarlos, contado desde la fecha en que la adjudicataria sea requerida para su subsanación por el Ayuntamiento.

Si, una vez concluido el expediente para el otorgamiento de licencia, aún no se hubieran cumplimentado los compromisos, el expediente quedará suspendido hasta que se subsane completamente esa omisión, continuando la imposición de sanciones.

B) En fase de terminación de la obra:

Sin perjuicio de la calificación definitiva que otorgue al Proyecto la Administración de la Generalitat, el Ayuntamiento comprobará que en la ejecución de la obra se hayan cumplido los compromisos del adjudicatario ofrecidos en su proposición y valorados como criterios de adjudicación.

Si no se hubieran cumplido, se requerirá para ello al adjudicatario, que será penalizado con la cantidad de 200 euros por cada compromiso incumplido y día hábil en que tarde en plasmar su cumplimiento.

Independientemente de lo anterior, en caso de retraso en el plazo de ejecución fijado en la cláusula 12ª, se impondrá una penalización de 200 euros por cada día hábil de retraso, sin perjuicio de las demás responsabilidades contractuales que pudieran derivarse.

16. ESCRITURACIÓN DE EJECUCIÓN DE PERMUTA.

Una vez finalizadas las obras y obtenida la calificación definitiva, se procederá en el plazo máximo de un mes desde ésta, a formalizar escritura de ejecución de permuta por la que se transmitirá la propiedad y la posesión al Ayuntamiento de Alicante, del local y las viviendas objeto del pago de la permuta.



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

17. RESPONSABLE DEL CONTRATO Y COMISIÓN DE SEGUIMIENTO.

El cumplimiento de las obligaciones de la adjudicataria será evaluado por un responsable del contrato, designado por el Ayuntamiento de Alicante en la resolución de la adjudicación.

No obstante, en el supuesto de que sea necesario dirimir posibles conflictos o dudas en la ejecución del contrato, el responsable del mismo será asistido por una Comisión de Seguimiento compuesta por:

- Un representante de la Asesoría Jurídica de EVHA.
- Un representante de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Alicante.
- Un representante del departamento técnico de EVHA.
- Un responsable del departamento técnico del Ayuntamiento de Alicante.
- Un representante jurídico designado por la adjudicataria.
- Un representante técnico designado por la adjudicataria.

18. JURISDICCIÓN COMPETENTE.

En lo que hace referencia a la preparación y adjudicación, las partes se someten a los órganos del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo que resulten competentes.

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 de Alicante.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES Y PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PARA LA ENAJENACIÓN DE CUATRO PARCELAS PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE, CON PAGO MEDIANTE PERMUTA DE FUTURAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

ÍNDICE

[1.](#) OBJETO DE LA LICITACIÓN 4

[2.](#) NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO 5

[3.](#) DESTINO DE LAS PARCELAS QUE SE ENAJENAN6

[4.](#) IMPORTE DE LICITACIÓN 6

[5.](#) CAPACIDAD PARA CONCURRIR AL PROCEDIMIENTO, PROHIBICIONES Y SOLVENCIA
ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA 7

[5.1](#) CAPACIDAD DE LAS PERSONAS LICITADORAS 7

[5.2](#) SOLVENCIA 7

[5.3](#) SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA 8

[5.3.1](#) VOLUMEN ANUAL DE NEGOCIOS 8

[5.3.2](#) FUENTES DE FINANCIACIÓN 9

[5.4](#) SOLVENCIA TÉCNICA 9

[6.](#) PROCEDIMIENTO 10

[6.1](#) FASE INICIAL. CONVOCATORIA, PLAZO Y PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES 10

[6.2](#) CAUSAS DE EXCLUSIÓN DE LAS OFERTAS 11

[6.3](#) FORMA Y CONTENIDO DE LA PROPOSICIONES 12

[6.3.1](#) Sobre 1. Documentación administrativa..... 12

[6.3.2](#) Sobre 2. Oferta Técnica. Anteproyecto-Memoria 14

[6.3.3](#) Sobre 3. Estudio de viabilidad y oferta económica..... 15

[6.4](#) ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y MESA DE CONTRATACIÓN 16

[6.5](#) CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA VALORACIÓN Y APERTURA DE



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

PROPOSICIONES	17
6.5.1 Apertura del sobre 1	17
6.6 APERTURA DE LOS SOBRES 2, 3, ADJUDICACIÓN, PERFECCIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL	
CONTRATO	17
6.6.1 Apertura del sobre 2.....	17
6.6.2 Apertura del sobre 3.....	17
6.6.3 Adjudicación	18
6.6.4 Formalización del contrato de permuta de solar por obra futura	19
7. CRITERIOS DE VALORACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN.....	19
7.1. OFERTA TÉCNICA ANTEPROYECTO-MEMORIA.....	20
7.2. OFERTA ECONÓMICA	21
8. PUNTUACIÓN MÍNIMA	21
9. CRITERIOS DE DESEMPATE	22
10. GARANTÍAS	22
10.1 GARANTÍA PROVISIONAL	22
10.2 GARANTÍA DEFINITIVA	22
11. MODALIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y FORMA DE PAGO	23
12. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	23
13. OBLIGACIONES DE LA ADJUDICATARIA	23
14. CONDICIONES RESOLUTORIAS	25
15. CAUSAS DE RESOLUCIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR	26
16. ESCRITURACIÓN DE EJECUCIÓN DE PERMUTA	27
17. RESPONSABLE DEL CONTRATO Y COMISIÓN DE SEGUIMIENTO	27
18. JURISDICCIÓN COMPETENTE	28

ANEXO I CUADRO RESUMEN, NOTA SIMPLE, CERTIFICACIÓN CATASTRAL E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

ANEXO I.a INFORMES DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS

ANEXO II MODELO DECLARACIÓN RESPONSABLE 140 LCSP (DEUC)

ANEXO III MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE COMPROMISO CONSTITUIRSE EN UTE

ANEXO IV DECLARACIÓN CONFIDENCIALIDAD



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

ANEXO V AUTORIZACIÓN CONSULTA
ANEXO VI COMPROMISO CONSTITUCIÓN COOPERATIVA
ANEXO VII OFERTA ECONÓMICA

1. OBJETO DE LA LICITACIÓN

Constituye el objeto de esta licitación llevar a cabo mediante la colaboración público-privada, la enajenación de cuatro parcelas propiedad del ayuntamiento de Alicante, cuyo destino será la promoción y construcción de viviendas de protección pública por parte del adjudicatario y mediante el pago por permuta al Ayuntamiento de Alicante, en futuras viviendas de protección pública.

La totalidad de las parcelas objeto de licitación son propiedad del Ayuntamiento de Alicante y están destinadas a la construcción y promoción de viviendas de protección pública, correspondiendo a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo -en adelante EVHA- las actividades de mera gestión material o técnica para la tramitación de esta licitación, mediante su publicación y seguimiento en el perfil de contratante de EVHA alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, en virtud del convenio de encomienda de gestión suscrito en fecha ***, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Las viviendas promovidas por la adjudicataria podrán destinarse a cualquiera de los regímenes de uso establecidos en la normativa vigente de régimen de vivienda de protección pública (venta, alquiler o alquiler con opción de compra).

Las viviendas para entregar al Ayuntamiento de Alicante como pago por la enajenación del suelo serán destinadas asimismo al régimen de vivienda de protección pública.

Los licitadores optarán a la adquisición de la totalidad de las parcelas que se enajenan, constituido como un único lote de adjudicación.

La retribución al Ayuntamiento de Alicante por la enajenación de las parcelas se realizará mediante la **entrega** de un número determinado de las viviendas construidas, cuyo valor total será equivalente al valor de las parcelas ofertado por el licitador adjudicatario. Dicha retribución se concentrará prioritariamente en una de las promociones a desarrollar, con la finalidad de facilitar la posterior gestión de las viviendas municipales y la coherencia del proyecto.

La descripción física y jurídica de los inmuebles se recoge en las fichas que se anexan a este pliego, con inclusión de los datos registrales, catastrales e información urbanística, y con expresa mención de las cargas y gravámenes, en el caso de que los tuviere.

Las parcelas se enajenan como cuerpo cierto, libres de ocupantes, arrendatarios y poseedores y en la situación física en que se encuentren, con cuantos derechos, usos y aprovechamientos, y cargas o gravámenes se recogen en el **Anexo I**, por lo que, las variaciones en el volumen edificable que pudieran



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

producirse como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran producirse en la construcción, formarán parte del riesgo y ventura de la empresa adjudicataria, y no constituirán causa de impugnación o resolución de la permuta, ni podrán dar lugar a reclamación económica alguna.

A tal fin, los licitadores, durante el periodo de preparación de la oferta y previa autorización por parte del Ayuntamiento de Alicante, podrán realizar si así lo desean estudios topográficos o geotécnicos sobre las parcelas. El coste de dichas pruebas será sufragado íntegramente por los licitadores, debiendo dejar los terrenos en las condiciones anteriores a la realización de las pruebas.

2. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 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 su virtud, queda excluido, salvo en materia de preparación y adjudicación, del ámbito de aplicación de la citada LCSP, de acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del artículo 9 y apartado 1 del artículo 26, del citado texto legal, sin perjuicio de la aplicación preferente de la normativa específica.

Así, en su **preparación y adjudicación** resultará régimen jurídico aplicable:

- La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público
- El 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.
- La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas
- La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local
- 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
- El Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común
- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en cuanto al patrimonio municipal del suelo



- El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en cuanto al patrimonio municipal del suelo

Y en cuanto a sus **efectos, modificación y extinción:**

- Las normas de derecho privado.
- Lo dispuesto en el presente pliego y sus anexos, cuyo contenido tendrá carácter contractual, así como en la escritura por la que se formalice la permuta de solares por obra futura.
- En todo caso será de aplicación el régimen jurídico vigente para las viviendas de protección pública.
- Subsidiariamente, la normativa de aplicación citada anteriormente, en cuanto a la preparación y adjudicación del contrato.

3. DESTINO DE LAS PARCELAS QUE SE ENAJENAN

Las parcelas objeto del presente procedimiento de enajenación con pago en permuta, tienen la naturaleza jurídica de bienes de carácter patrimonial del Ayuntamiento de Alicante, formando parte de su Inventario Municipal de Bienes como Patrimonio Municipal del Suelo y, a tal fin, su destino será el de construcción de viviendas de régimen de protección pública, no admitiéndose otro destino. Si no se cumple esta condición procederá la resolución del contrato, revertiendo los bienes enajenados al Ayuntamiento.

4. IMPORTE DE LICITACIÓN

El precio base de licitación del lote es el que figura definido en el Anexo I como “VALORACIÓN SUELO” resultante de la valoración individualizada de cada una de las parcelas, siendo el montante total de **CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NUEVE EUROS (4.355.709,00 €)**, impuestos indirectos excluidos. Se corresponde con la valoración realizada por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) e informada favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales, que ha sido calculada por el método residual de conformidad con los criterios recogidos en los artículos 40 a 42 de la Orden ECO 805/2003 y limitado por lo previsto en Reglamento de Vivienda de Protección Pública vigente. Esta valoración tiene su equivalencia en metros cuadrados útiles de vivienda, garajes y trasteros, en su caso anejos, cuantificada en el propio ANEXO I como “METROS CUADRADOS ÚTILES DE VIVIENDA MÍNIMOS A ENTREGAR”, siendo la superficie útil mínima a entregar de 1.685 m² útiles.

En el precio no está incluido ninguno de los tributos y gastos que derivan del concurso, cuyo pago debe asumir la adjudicataria según lo indicado en la cláusula 13 del presente Pliego.

5. CAPACIDAD PARA CONCURRIR AL PROCEDIMIENTO, PROHIBICIONES Y SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA.



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

1 CAPACIDAD DE LAS PERSONAS LICITADORAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, podrán tomar parte en el concurso las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en alguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el artículo 71 de la LCSP, y acrediten su solvencia económica y financiera y técnica o profesional.

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 estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

En relación con las empresas comunitarias o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo y empresas no comunitarias será de aplicación lo dispuesto en los artículos 67 y 68 LCSP. Las empresas extranjeras no comunitarias además deberán abrir una sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones, y deberán estar inscritas en el Registro Mercantil.

2 SOLVENCIA

Las circunstancias relativas a la solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigidas en este pliego deberán concurrir en la fecha de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfeccionamiento del contrato.

Para acreditar la solvencia necesaria para celebrar el contrato, 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, para la ejecución del contrato, dispone efectivamente de esos medios durante el tiempo en que sea necesario para ejecutar el contrato, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar.

En cuanto a la acumulación de la solvencia en las Uniones Temporales de Empresa y respecto a la determinación de la solvencia económica y financiera y técnica de la unión temporal y a sus efectos, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de esta.

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO ALCALDÍA	REFERENCIA ALCV2025000009
Código Seguro de Verificación: 659cb849-bfb9-4c60-929c-ebd7b2c03207 Origen: Ciudadano Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23799436 Fecha de impresión: 20/11/2025 14:25:24 Página 40 de 59	FIRMAS 1.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 20/11/2025 14:24	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Cuando una empresa recurra a las capacidades de otras entidades en lo que respecta a los criterios relativos a la solvencia económica y financiera, responderán ambas empresas de la ejecución del contrato con carácter solidario. Dicha circunstancia se hará constar en el documento de formalización del contrato.

Así mismo es posible la integración de la solvencia con medios externos conforme establece el artículo 75 de la LSCP.

En las mismas condiciones, los empresarios que concurren agrupados en las Uniones Temporales de Empresarios a que se refiere el art. 69 de la LCSP, podrán recurrir a las capacidades ajenas a la unión temporal.

A estos efectos se exigirá compromiso escrito del tercero en el que manifieste fehacientemente que pondrá a disposición del licitador sus medios en caso de resultar adjudicatario. Será causa de resolución del contrato con incautación de la garantía, el incumplimiento del compromiso anterior, considerándose como obligación esencial del contrato.

Las licitadoras deberán presentar la Declaración Responsable de Solvencia del **Anexo II**, y únicamente el candidato propuesto como adjudicatario deberá, en el plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES, acreditar documentalmente dicha solvencia.

3 SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

La propuesta como adjudicataria deberá acreditar su solvencia económica y financiera en la forma que se indica a continuación:

5.3.1 VOLUMEN ANUAL DE NEGOCIOS

Referido al acumulado de los 5 últimos años disponibles, en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la licitadora y de presentación de ofertas, por un importe de dos millones de euros (2.000.000 €).

Dicha circunstancia se acreditará con alguno de los dos documentos siguientes:

- La presentación de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil de los 5 ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta, junto, en su caso, el informe de auditoría, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. En caso de no existir obligación legal, se acreditará mediante los libros de contabilidad legalizados.
- Declaración responsable prestada por representante legal relativa a la cifra de negocios en el ámbito de la promoción o construcción de viviendas durante los 5 últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta.

5.3.2 FUENTES DE FINANCIACIÓN



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

Se deberá acreditar las fuentes de financiación que serán utilizadas para la ejecución del edificio.
Dicho extremo se acreditará por al menos dos de los siguientes medios documentales:

- Saldos de tesorería en cuentas corrientes u otros activos líquidos equivalentes al importe indicado en el apartado denominado “*Solvencia económica financiación*” del cuadro resumen del **Anexo I**. Mediante informes de entidades financieras que así lo acrediten.
- Saldos disponibles para la licitadora de líneas de financiación o préstamos otorgados y vigentes que no estén dispuestos a la fecha de emisión de los informes acreditativos, por el importe indicado en el apartado denominado “*Solvencia económica financiación*” del cuadro resumen del **Anexo I**. Mediante informes de entidades financieras que así lo acrediten.
- Compromiso de estudio de financiación otorgada por entidades financiera para la ejecución del proyecto o proyectos en las parcelas a las que se aspira.

Al objeto de completar la solvencia necesaria para contratar, se podrá recurrir a la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, para la ejecución del contrato, la entidad a la que recurre dispone efectivamente de esa solvencia y medios y no está incurso en una prohibición de contratar.

En el caso de **cooperativas en constitución o por constituir**, será suficiente con el compromiso de financiación otorgado por entidades financieras para los proyectos a ejecutar en las parcelas a las que se licita.

4 SOLVENCIA TÉCNICA

La solvencia técnica se deberá acreditar por alguno de estos medios:

- Presentación de certificado firmado por el representante legal de la empresa en el que se relacionen las promociones o construcciones llevadas a cabo de, al menos, 30 viviendas en los últimos 20 años, indicando su localización, número de viviendas de cada una de ellas y fecha de finalización de éstas, así como su buena ejecución.

En el caso de presentarse a la licitación en UTE, para acreditar aquel mínimo de solvencia técnica exigido se acumularán las promociones ejecutadas por cada una de las empresas que la componen.

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO ALCALDÍA	REFERENCIA ALCV2025000009
Código Seguro de Verificación: 659cb849-bfb9-4c60-929c-ebd7b2c03207 Origen: Ciudadano Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23799436 Fecha de impresión: 20/11/2025 14:25:24 Página 42 de 59		FIRMAS 1.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 20/11/2025 14:24



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

- Clasificación de contratista del Estado grupo C, todos los subgrupos categoría 5.
- En el caso de cooperativas en constitución o por constituir, certificado firmado por el representante legal de la sociedad gestora en el que se relacionen las promociones y construcciones gestionadas de, al menos, 30 viviendas en los últimos 20 años, indicando su localización, número de viviendas de cada una de ellas y fecha de finalización de éstas, así como su buena ejecución.

6. PROCEDIMIENTO.

El órgano de contratación ofrecerá acceso a los pliegos y demás documentación complementaria por medios electrónicos a través del perfil del contratante de EVHA alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/plataforma>, acceso que será libre, directo, completo y gratuito, desde la fecha de la publicación del anuncio de licitación

Solo se admite la presentación de proposiciones por medios electrónicos. Se utilizarán medios y soportes electrónicos informáticos y telemáticos en las comunicaciones y notificaciones entre el órgano de contratación y los interesados.

Las proposiciones se presentarán redactadas en lengua española o traducidas oficialmente a esta lengua, y constarán de los sobres indicados en la cláusula específica 6.3ª, firmados por el licitador o persona que lo represente.

Los licitadores aportarán sus documentos en formato electrónico, autenticados mediante firma electrónica con certificado reconocido.

El procedimiento se regirá por los principios de igualdad, publicidad, transparencia y no discriminación de trato entre los participantes, siendo el procedimiento abierto el sistema de adjudicación del contrato.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio, conforme a la ponderación y requisitos exigidos en el presente Pliego y artículos 145 y 146 de la LCSP.

La totalidad de los acuerdos adoptados por la Mesa de Contratación o por el órgano de contratación se publicarán en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

6.1. FASE INICIAL. CONVOCATORIA, PLAZO Y PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

La presente licitación se publicará en la Plataforma de Contratación del Sector público, de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable. Los solicitantes que deseen formular ofertas deberán presentar sus proposiciones a través de aquella dentro del plazo de **TRES MESES** a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio de licitación y en los términos establecidos en dicho anuncio. En caso de que el plazo de presentación de las proposiciones finalizara en día festivo o sábado se prorrogaría automáticamente hasta el siguiente día hábil.



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

Las licitadoras interesadas en esta convocatoria podrán acceder a la información y a la documentación necesaria para participar en esta licitación mediante dicha plataforma.

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 caso de discrepancia entre la letra y el número, prevalecerá siempre la letra.

Las proposiciones deberán ajustarse al pliego y a la documentación que rige la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por la licitadora del carácter vinculante del pliego y de las ofertas que presente, configurándose como una verdadera *lex contractus*.

Las empresas licitadoras -que resulten adjudicatarias- estarán obligadas a mantener su oferta hasta que se proceda a la formalización de la permuta.

En su oferta, los licitadores deberán indicar qué información tiene carácter de confidencial a los efectos de lo establecido en el art. 133 LCSP, en el caso de no indicar nada al respecto, se considerará que no tiene carácter confidencial.

6.2. CAUSAS DE EXCLUSIÓN DE LAS OFERTAS

Se excluirá del procedimiento cualquier propuesta que incurra en alguna de las siguientes circunstancias:

- Falta de presentación de la documentación exigida en el Sobre 1: "Documentación administrativa", y no subsanada en plazo.
- Presentación de la documentación fuera de plazo.
- Presentación de ofertas que minoren el número de m2 útiles de viviendas mínimos a entregar que queda reflejado en el **Anexo I**.
- Presentación de varias proposiciones para el lote, independiente o juntamente con otra empresa, suscribirla en unión temporal si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una unión temporal.
- La inclusión en un sobre de documentación que deba presentarse en otro sobre distinto.
- El incumplimiento de cualquier otra condición u obligación establecida en el presente pliego que sea esencial o de otras causas legalmente previstas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Las propuestas excluidas se reflejarán en el acta que corresponda o mediante diligencia razonando las causas que motivaron su exclusión.

6.3. FORMA Y CONTENIDO DE LA PROPOSICIONES

Las licitadoras presentarán sus proposiciones a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público en **(3) TRES SOBRES** denominados **1, 2 y 3**, con los siguientes contenidos:

6.3.1. Sobre 1. Documentación administrativa

El sobre denominado DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA deberá contener la siguiente documentación, con exclusión de la memoria de características específicas del contrato o de cualquier documentación perteneciente a los otros sobres.

- a) Fotocopia del D.N.I (en caso de personas físicas) y fotocopia del CIF (en caso de personas jurídicas).
- b) Una declaración responsable del licitador conforme al artículo 140.1.a) de la Ley de Contratos del Sector Público, acreditando su capacidad de obrar, solvencia económica, financiera y técnica o su clasificación, conforme al **Anexo II**.

En los casos en que el empresario recurra a la solvencia y medios de otras empresas, cada una de ellas también deberá presentar una declaración responsable en la que figure la información pertinente para estos casos de conformidad con el Anexo II.

En el supuesto que concurran dos o más licitadores agrupados en una unión temporal, se aportará una declaración responsable por cada empresa participante en la que figurará la información requerida en estos casos en el formulario del documento europeo único de contratación.

Adicionalmente a la declaración o declaraciones, se aportará el compromiso de constituir la unión temporal por parte de los empresarios que sean parte de la misma, de acuerdo con el **Anexo III**.

- c) Declaración de confidencialidad de documentos y datos (**Anexo IV**).
- d) Una autorización expresa, en su caso, al Ayuntamiento de Alicante para recabar de forma telemática a la Tesorería General de la Seguridad Social y a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, de situación en el censo de actividades económicas y con la Seguridad Social en el supuesto de resultar el licitador clasificado en primer lugar. (**Anexo V**).

En el caso de las entidades sin ánimo de lucro, se deberá aportar el compromiso de constituirse en cooperativa, en el caso de resultar adjudicataria, conforme al modelo establecido en el **Anexo VI**.

6.3.2. Sobre 2. Oferta Técnica. Anteproyecto-Memoria.

Este sobre deberá contener la documentación justificativa del cumplimiento de los criterios que para su cuantificación requieren juicio de valor. En ningún caso se incluirán en este sobre referencias ni



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

documentos propios del sobre 3, siendo la inobservancia de esta advertencia motivo de exclusión de la licitadora.

En este sobre la licitadora deberá presentar para cada una de las parcelas, un **Anteproyecto- Memoria** de la actuación, que deberá resolver, definir y describir claramente la calidad de la propuesta arquitectónica que se pretende desarrollar desde el punto de vista urbano, habitacional, constructivo y sostenible.

Cada Anteproyecto-Memoria deberá constar como máximo de 10 DIN-A3 (420 x 297 mm), en PDF a una cara, que incluyan la descripción completa de la actuación y estar suscrita por profesionales con la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, en relación con lo establecido en el artículo 10.2 de la LOE. Los DIN-A3 contendrán gráficos esquemas y textos que apoyen la definición de la propuesta, considerando los siguientes contenidos mínimos:

- Esquema de la solución arquitectónica, desarrollo del programa y modelo habitacional propuestos.
- Planos de todas las plantas proyectadas, planta/s tipo de las viviendas, secciones y alzados, así como plano de implantación en la parcela, donde se defina la relación y la integración en su entorno urbano, especificando la escala gráfica y el norte.
- Representación gráfica 3D de la idea conceptual que permita comprender la pertinencia e idoneidad de la propuesta.
- Cronograma que incluya una programación detallada de plazos de todas las fases del proceso hasta la entrega de las viviendas.
- Avance de presupuesto de costes de la ejecución de las obras desglosado por capítulos.
- La propuesta deberá describir el edificio, definiendo usos, número de plantas, superficies (útiles y construidas) y dotación de aparcamientos necesarios, acreditando el cumplimiento de las condiciones urbanísticas y de la normativa sobre viviendas de protección oficial.

Cada Anteproyecto-Memoria se deberá estructurar de acuerdo con los siguientes apartados:

- 1.- Calidad urbana.
- 2.- Calidad habitacional.
- 3.- Racionalidad constructiva y sostenibilidad.



6.3.3. Sobre 3. Estudio de viabilidad y oferta económica.

Contendrá:

- **Estudio de viabilidad económica** para cada una de las parcelas del lote. El estudio deberá justificar la viabilidad económica de la parcela verificando ingresos y gastos y sus rendimientos. Se tendrá en cuenta la coherencia del plan económico presentado, teniendo en cuenta el valor de repercusión del suelo afectado y los costes e ingresos, excluyéndose en todo caso aquellas propuestas en las que no quede acreditada la viabilidad del proyecto.

Se considerará en dicho plan: ○ Los costes de ejecución material del edificio, Seguridad y Salud, otros gastos de construcción y coste de IVA en el período de construcción. Estos costes no podrán ser inferiores a los recogidos en el Módulo Básico de Edificación IVE, costes medios de mercado de la Comunidad Valenciana, salvo que se justifique adecuadamente.

- Los valores actualizados de los ingresos por venta/arrendamiento tanto de las viviendas como de otros inmuebles detallando, para el caso de los proyectos de viviendas en alquiler, el nivel de ocupación media y renta media por m².
- Gastos financieros capitalizados y gastos financieros en explotación.
- El sistema de financiación propuesto, especificando la amortización anual de la deuda externa y plazo efectivo de la devolución de la deuda.
- Estimación del impuesto de sociedades.
- Beneficio sobre ventas o TIR del Flujo de Caja del Proyecto después de impuestos, en el caso de proyectos de viviendas en alquiler.
- Memoria explicativa de todos los inputs que intervienen en el Plan Económico-Financiero.
- Para el caso de proyectos de viviendas en alquiler, inversiones de reposición para la conservación y mantenimiento de las viviendas.

Todas las magnitudes monetarias se expresarán en euros (€). A efectos de homogeneizar las propuestas no se utilizará como hipótesis una tasa anual de inflación.

En el cálculo de los costes de ejecución material del edificio y otros gastos de construcción, deberá tenerse en consideración el criterio interpretativo de la Disposición Transitoria Cuarta del TRLOTUP, así como el régimen especial de aplicación de dicho criterio a las promociones de viviendas de protección pública, adoptado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 23 de septiembre de 2025.

Respecto al suministro eléctrico, se estará a lo que determine la empresa distribuidora en función de la demanda planteada por el promotor, correspondiendo a éste asumir los costes derivados de la adaptación necesaria.

Las licitadoras deberán presentar el estudio de viabilidad económica en formato Excel y con fórmulas en abierto, que no deberá incluir referencias circulares.



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

La oferta económica (Anexo VII) según lo indicado en la cláusula 7.2, respondiendo la licitadora de la exactitud y veracidad de los datos presentados. La oferta contendrá el número de viviendas a entregar al Ayuntamiento de Alicante y el total de metros útiles de vivienda que representan que deberá ser mayor a los metros cuadrados útiles de vivienda MÍNIMOS que la adjudicataria ha de entregar, con razón de la permuta

Deberá presentarse una propuesta económica global desglosada por parcelas, utilizando para ello el modelo que consta recogido en el **Anexo VII**.

6.4. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y MESA DE CONTRATACIÓN

El órgano de Contratación es la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante. La composición de la Mesa de Contratación será la siguiente:

- Presidente, que será la directora general de EVHA o, en su defecto, la persona designada por ella a estos efectos.
- Vocal, titular de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Alicante o persona que le sustituya.
- Vocal, Interventor/a del Ayuntamiento de Alicante o persona que sustituya.
- Secretario/a, que será un/a representante de los servicios jurídicos de EVHA.
- Vocal, que será un/a representante del departamento técnico de EVHA.
- Vocal, que será un/a representante del departamento técnico que designe el Ayuntamiento de Alicante.

6.5. CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA VALORACIÓN Y APERTURA DE PROPOSICIONES

6.5.1. Apertura del sobre 1

La Mesa de Contratación, dentro de los diez días hábiles siguientes a la terminación del plazo de presentación de proposiciones, procederá a la apertura del Sobre 1 y analizará y calificará la documentación contenida en el mismo, decidiendo su admisión previa si se considera presentada de conformidad con lo señalado en la cláusula 6.3.1 del presente pliego.

Si se observasen defectos materiales en la documentación presentada, se notificará a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público al licitador correspondiente, dejando constancia de dicha notificación en el expediente, concediéndole un plazo no superior a TRES DÍAS NATURALES para que lo



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

subsane. Ahora bien, si la documentación de un licitador contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, no será admitido a la licitación.

La Mesa de Contratación dejará constancia de lo actuado en un acta, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos, los rechazados y causas de su rechazo.

6.6. APERTURA DE LOS SOBRES 2, 3, ADJUDICACIÓN, PERFECCIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

6.6.1. Apertura del sobre 2

Finalizada la fase de admisión previa y, en su caso, el plazo de subsanaciones y, respecto de las empresas admitidas, se procederá a la apertura del Sobre 2 y, una vez realizada, se remitirá la documentación al Servicio técnico responsable para su valoración, de conformidad con los criterios establecidos en la cláusula 7.1 y para emisión del informe correspondiente en el plazo máximo de diez días hábiles.

6.6.2. Apertura del sobre 3

Recibido informe técnico de valoración del Sobre 2, convocada de nuevo la Mesa, la sesión se iniciará informando del resultado de la valoración de las propuestas sometidas a juicios de valor contenidas en dicho sobre, conforme a los criterios de adjudicación señalados en el pliego. A continuación, se procederá a la apertura del Sobre 3 de los licitadores admitidos, dando lectura a las ofertas económicas y del resto de los criterios evaluables mediante fórmulas.

Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, minorara los m2 útiles de vivienda a entregar, recogidos en el **Anexo I** de este Pliego, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa de contratación mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido. Si la proposición superara los metros cuadrados útiles de vivienda a entregar recogidos en el **Anexo I**, en ningún caso, el exceso de metros, será objeto de valoración por la Mesa.

6.6.3. Adjudicación

La adjudicación recaerá en la oferta que haya obtenido mayor puntuación global, de conformidad con los criterios de valoración establecidos en la cláusula siguiente. A la vista de la valoración de las ofertas la Mesa de Contratación elevará la propuesta de adjudicación -debidamente motivada- al Órgano de Contratación para su resolución.

El Órgano de Contratación, mediante resolución motivada, procederá a la adjudicación y, en su caso, a la declaración desierta de la licitación, cuando no exista alguna oferta o proposición que sea admisible



GENERALITAT
VALENCIANA
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

de acuerdo con los criterios que figuran en las presentes cláusulas, sin que las licitadoras tengan derecho a reclamación alguna.

Igualmente, el Órgano de Contratación podrá, antes de proceder a la adjudicación, desistir del procedimiento o renunciar a la celebración del contrato si considerase perjudicial para el interés público la adjudicación en las condiciones propuestas, sin que ello genere derecho alguno para quienes se presentaron a la licitación.

6.6.4. Formalización del contrato de permuta de solar por obra futura

Una vez notificada la resolución de adjudicación se procederá, en el plazo máximo de quince días hábiles a partir del día siguiente a dicha notificación, a firmar con la adjudicataria un contrato de arras penitenciales por importe equivalente al 10 % del valor del suelo que, para cada parcela consta consignado en el **Anexo I** bajo dicho epígrafe. Para ello deberá considerarse lo establecido en la Cláusula 10.2.

De no formalizarse el contrato de arras, el órgano de contratación podrá proceder a la adjudicación al siguiente o siguientes licitadores, por orden de clasificación de sus respectivas proposiciones o, en su caso, declarar desierta la licitación.

En el plazo de dos meses desde la firma del contrato de arras, la adjudicataria deberá haber solicitado la licencia de obras y la calificación provisional correspondiente.

En el plazo máximo de seis meses desde la firma del contrato de arras, deberá elevarse escritura pública de permuta de solar por obra futura, plazo que solo podrá ampliarse de concurrir causa no imputable al adjudicatario que demorara la obtención de la licencia de obras y la calificación provisional correspondiente.

Si, habiéndose llevado a cabo la firma del contrato de arras, se incumplieran los compromisos posteriores a cargo del adjudicatario que impidieran formalizar la escritura de permuta de solar por obra futura el órgano de contratación dejará sin efecto la adjudicación, con los efectos previstos en el artículo 1.454 del Código Civil, esto es, el adjudicatario perderá la cantidad abonada en concepto de arras penitenciales, que será incautada por el ayuntamiento. En este caso, el órgano de contratación podrá optar por adjudicar el contrato al siguiente licitador clasificado o declarar desierta la licitación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

7. CRITERIOS DE VALORACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN.

Los criterios que servirán de base para la adjudicación del contrato, así como su ponderación, son los siguientes:

		MÁXIMA PUNTUACIÓN	VALORACIÓN	SOBRE
1. OFERTA TÉCNICA ANTEPROYECTO- MEMORIA	1. CALIDAD URBANA	10	Juicio de valor	2
	2. CALIDAD HABITACIONAL	20	Juicio de valor	2
	3. RACIONALIDAD CONSTRUCTIVA Y SOSTENIBILIDAD	10	Juicio de valor	2
2. OFERTA ECONÓMICA		60	Automática	3

De conformidad con la cláusula 6.3.2 se deberá presentar un anteproyecto para cada parcela, no obstante, dado que la totalidad de las parcelas se enajenan como un único lote de adjudicación, una vez obtenida la puntuación del Sobre 2 de cada una de las parcelas que conforman el lote, la valoración global del mismo se realizará del siguiente modo:

$$VP = \frac{\sum PBn * VSn}{VS lote}$$

Donde:
VP: Valoración Ponderada PBn: Puntuación del sobre 2 de cada parcela VS: Valoración Suelo de cada Parcela VS lote: Total Valoración Suelo del Lote

7.1. OFERTA TÉCNICA ANTEPROYECTO-MEMORIA

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA. CRITERIOS QUE PARA SU CUANTIFICACIÓN EXIGEN UN JUICIO DE VALOR. Se podrán obtener de 0 a 40 puntos y se valorarán de acuerdo con los siguientes criterios técnicos:

La puntuación máxima que la empresa licitadora puede obtener por este apartado es de 40 puntos (10 puntos por el apartado de calidad urbana, 20 puntos por el apartado de calidad habitacional y 10 puntos por el apartado de racionalidad constructiva y sostenibilidad) con arreglo al siguiente baremo:



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

Calificación Excelente (100% de la puntuación máxima a otorgar en el apartado a que se refiera). La información es coherente, responde a los criterios fijados, es completa y con un nivel de detalle muy alto incorporando todos los requisitos establecidos.

Calificación Notable (75% de la puntuación máxima a otorgar en el apartado a que se refiera). La información es coherente, responde a los criterios fijados, es casi completa y con un nivel de detalle alto incorporando todos los requisitos establecidos.

Calificación Aceptable (50% de la puntuación máxima a otorgar en el apartado a que se refiera). La información es coherente, responde a los criterios fijados, no es completa y con un nivel de detalle medio, faltando la incorporando de alguno de los requisitos establecidos.

Calificación Baja (25% de la puntuación máxima a otorgar en el apartado a que se refiera). La información es coherente, pero no responde a los criterios fijados, no es completa y con un nivel de detalle bajo, faltando la incorporando de alguno de los requisitos establecidos.

1. **CALIDAD URBANA** (Hasta 10 puntos).

Se valorará la inserción urbana de la actuación en su entorno, la definición de su relación con el mismo y su coherencia contextual. También la adecuación de la respuesta urbana en cuanto a su emplazamiento, volumetría, composición, calidad ambiental y espacial.

2. **CALIDAD HABITACIONAL** (Hasta 20 puntos).

Se valorará:

- Las actuaciones que mejor resuelvan la relación con el exterior. Las que propongan óptimas orientaciones de las edificaciones y las que garanticen mayor soleamiento a las viviendas. (Hasta 10 puntos).
- Las actuaciones que aporten calidad espacial a la vivienda, mayor dimensionado de las estancias y existencia de espacios exteriores (terrazas, galerías, patios...) correctamente vinculados a las viviendas. (Hasta 5 puntos).
- Las actuaciones que aporten diseños habitacionales con mayor calidad y flexibilidad. La capacidad de adaptación de las viviendas a nuevas necesidades de alojamiento a lo largo de la



vida útil del edificio, de forma que se puedan producir agrupaciones de distintas dependencias sin necesidad de obras complejas. (Hasta 5 puntos).

3. RACIONALIDAD CONSTRUCTIVA Y SOSTENIBILIDAD (Hasta 10 puntos).

Se valorará:

- La relación entre costes y prestaciones del proyecto, incorporando criterios de racionalidad estructural, constructiva y económica. (Hasta 5 puntos).
- La aplicación de medidas que colaboren a combatir el cambio climático y la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero. (Hasta 5 puntos).

7.2. OFERTA ECONÓMICA

Se podrán obtener de 0 a 60 puntos y se valorarán de acuerdo con la siguiente fórmula:

NÚMERO DE VIVIENDAS A ENTREGAR Y METROS ÚTILES DE VIVIENDA

Deberá presentarse una sola proposición debidamente firmada de conformidad con el **Anexo VII** y se valorará con la siguiente fórmula:

Puntuación = $60x \left[\left(0,6x \frac{(Oi)}{(Om)} \right) + \left(0,4x \frac{(Qi-PU)}{(Qm-PU)} \right) \right]$

Siendo:

- Oi: nº de viviendas de la oferta que se valora.
Om: Mejor oferta de viviendas.
Qi: nº de metros útiles de vivienda de la oferta que se valora.
Qm: Mejor oferta de metros útiles de vivienda.
PU: metros cuadrados útiles de vivienda a entregar mínimos.

El número de viviendas y metros útiles a ofertar deberá establecerse atendiendo a las condiciones establecidas en el apartado 11 relativo a la forma de pago, concentrando prioritariamente las viviendas a entregar al Ayuntamiento en una misma promoción con la finalidad de facilitar la posterior gestión municipal, así como la uniformidad de los proyectos.

Solo se computarán aquellas viviendas ofertadas cuya superficie útil sea superior a 40 m2 útiles, debiendo ofertarse un mínimo de 40 m2 útiles en la ratio m2 útiles ofertados/nº de viviendas ofertadas.

8. PUNTUACIÓN MÍNIMA.

Quedarán excluidas del procedimiento las ofertas que no obtengan un mínimo de **21 puntos** en cada una de las parcelas respecto del apartado denominado “Anteproyecto-Memoria”.



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

9. CRITERIOS DE DESEMPATE.

En el caso de que varias ofertas obtengan la misma puntuación, el criterio de desempate será el siguiente por su orden y de forma excluyente:

1. La que haya ofertado un mayor número de viviendas.
2. La que haya ofertado mayor número de metros cuadrados útiles de vivienda.
3. La oferta que mejor puntuación haya obtenido en el criterio de valoración 2. "CALIDAD HABITACIONAL".
4. Subsidiariamente, se estará a lo establecido en el artículo 147 de la LCSP.

10. GARANTÍAS.

10.1. GARANTÍA PROVISIONAL

De conformidad con el artículo 106 de la LCSP no se exige garantía provisional.

10.2. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE EJECUCIÓN

Dado el objeto del contrato, al estar excluido el contrato patrimonial de la LCSP, no se exige garantía definitiva, si bien y, de conformidad con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos. La Administración pública puede, para la consecución del interés público, concertar las cláusulas y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico, o a los principios de buena administración.

Es por ello por lo que, ante la conveniencia de establecer los requisitos y garantías adicionales que aseguren el buen fin de su ejecución, sin perjuicio de las cláusulas resolutorias que se incluyen en el presente pliego, las arras penitenciales, una vez formalizada la escritura de permuta de solar por obra futura, permanecerán en concepto de garantía de cumplimiento de ejecución del contrato hasta la consecución total de su objeto.

Esta garantía se constituirá, bien mediante pago en metálico al Ayuntamiento de Alicante, bien mediante aval bancario a primer requerimiento en beneficio de dicha Administración, y quedará afecta al



cumplimiento de las obligaciones correspondientes hasta la entrega en propiedad y libre de cargas de las viviendas acabadas y aptas para ser ocupadas en condiciones de habitabilidad, de conformidad con la oferta presentada.

11. MODALIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y FORMA DE PAGO.

La modalidad de comercialización ofertada en este concurso público es el de permuta por obra futura, la cual se formalizará de conformidad con lo establecido en la cláusula 16 del pliego.

La adjudicataria deberá entregar, como forma de pago, en propiedad al Ayuntamiento de Alicante, libres de cargas y gravámenes, un número de viviendas terminadas con anejos vinculados (plaza de aparcamiento y, en su caso, trastero).

El número de viviendas que recibirá el ayuntamiento quedará concretado, de conformidad con lo establecido en la cláusula 7.2 de este pliego, en el momento en el que la licitadora formalice su oferta económica cuantificándola conforme al **Anexo VII**.

La distribución de las viviendas a entregar al Ayuntamiento de Alicante se realizará planteando su posible concentración en una única promoción del siguiente modo: en el caso de que el número de viviendas a permutar completen el edificio de la calle Banda de los Claveles, se priorizará esta ubicación sobre las anteriores. Si no resultara así y el número de viviendas fuera inferior a las previstas en dicho edificio, se priorizará la entrega de viviendas en la promoción de la Avda. Jaime I, 9. Igualmente, en el caso de que el número de viviendas a permutar no solo completaran el edificio de la calle Banda de los Claveles, si no que fuera superior, las viviendas adicionales a entregar se ubicarán en la promoción de Avda. Jaime I, 9.

Si tras la finalización de la promoción, las viviendas objeto de permuta resultaran con una superficie que excediera los metros cuadrados útiles propuestos por la licitadora en su oferta económica, el Ayuntamiento de Alicante recibirá y dispondrá de las viviendas sin ningún tipo de contraprestación económica compensatoria. Por el contrario, si fruto de los ajustes necesarios acometidos durante la ejecución de las obras, los metros cuadrados útiles de aquellas resultaran inferiores a la superficie ofertada, el Ayuntamiento de Alicante admitirá únicamente una reducción no superior al 5 % de los metros cuadrados útiles consignados en la oferta. En caso de superarse dicha reducción, el adjudicatario deberá compensar al Ayuntamiento mediante una aportación económica complementaria respecto los metros cuadrados útiles ofertados.

12. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

El plazo de ejecución de las obras será **como máximo de 36 meses**, a contar desde la obtención de licencia de obras y de la calificación provisional, hasta la certificación final de obra.

13. OBLIGACIONES DE LA ADJUDICATARIA.

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO ALCALDÍA	REFERENCIA ALCV2025000009
Código Seguro de Verificación: 659cb849-bfb9-4c60-929c-ebd7b2c03207 Origen: Ciudadano Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23799436 Fecha de impresión: 20/11/2025 14:25:24 Página 55 de 59	FIRMAS 1.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 20/11/2025 14:24	



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

Serán obligaciones de la adjudicataria:

1. Formalizar el contrato de arras, la escritura pública de permuta de solar por obra futura y la de ejecución de la permuta en los plazos indicados en las correspondientes cláusulas de este Pliego.
2. Destinar preceptivamente la totalidad del techo residencial del solar a la construcción de viviendas de protección pública, garajes y, en su caso, trasteros y/o locales, respetando a tal fin la normativa vigente.
3. No transmitir las parcelas adjudicadas y, en su caso, la edificación, sin contar con autorización expresa del Ayuntamiento de Alicante para la cesión del contrato, que, en su caso podrá otorgar siempre y cuando la transmisión se produzca a otras personas que cumplan con los requisitos exigidos a las licitadoras en el presente Pliego, la transmisión no suponga defraudación de la pública concurrencia, y el adquirente asuma de forma expresa en escritura pública la totalidad de compromisos y obligaciones del transmitente derivados del presente Pliego y de la oferta adjudicada.
4. Ejecutar a su riesgo y ventura la construcción de las obras objeto de la presente licitación.
5. Que su proyecto de edificación y su posterior ejecución (incluida la urbanización interior de las parcelas, en su caso), se ajuste íntegramente a las previsiones contenidas en las Normas Urbanísticas de aplicación, y observe cuanto técnicamente sea preceptivo según la legislación vigente, así como las normas Autonómicas y Ordenanzas Municipales.
6. Solicitar, a su costa, la Licencia de Obras y Calificación Provisional de viviendas de protección pública en el **plazo máximo de dos meses**, a contar desde la fecha de formalización del contrato de arras.
7. Remitir a EVHA, en el plazo máximo de **un mes** desde su obtención, copia de la licencia de obras, de la calificación provisional, y de la calificación definitiva y de sus posibles modificaciones.
8. No retirar la solicitud de licencia, ni la de calificación provisional o definitiva, ni instar su desistimiento o caducidad, y atender y cumplir con los requerimientos que pueda instarle tanto el ayuntamiento correspondiente como, en su caso, los Servicios Territoriales de Vivienda, considerándose la denegación de la calificación definitiva incumplimiento de la adjudicataria.
9. Facilitar a EVHA para la remisión al Ayuntamiento de Alicante, previamente a su formalización y para su revisión y conformidad, borrador de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y división en régimen de propiedad horizontal.
10. Iniciar la construcción en el plazo máximo de **dos meses** a contar desde la fecha de concesión de la licencia de obras y calificación provisional, y comunicar a EVHA y al



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Ayuntamiento de Alicante, la fecha de inicio de las obras, acompañando proyecto de ejecución de las obras y certificado del arquitecto redactor del proyecto en el que se certifique que dicho proyecto se corresponde con las prescripciones técnicas de la oferta presentada.

11. Concluir las obras de edificación en el plazo máximo de **36 meses**, contados desde la concesión de la licencia de obras y calificación provisional, **hasta la certificación final de obra**, sin perjuicio del plazo fijado por la autoridad administrativa competente en materia de vivienda, o por el ayuntamiento en el acuerdo de concesión de la licencia de obras, y remitir a EVHA la certificación final de las mismas.

12. No gravar las parcelas y su derecho de vuelo o la construcción, salvo para obtener la financiación crediticia con hipoteca que se precise, y sea concertado con destino exclusivo a la compra de la parcela y construcción proyectada de viviendas, garajes, trasteros y locales de la promoción, a cuyo fin quedará afecto.

13. Incluir en los contratos que se formalicen, sin perjuicio de las limitaciones legalmente establecidas para las viviendas de protección pública, las cláusulas de inserción obligatoria indicadas en el art. 46 del decreto 180/ 2024, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana, o normativa que lo sustituya, recogiendo además los requisitos de información y venta exigidos en la legislación valenciana en materia de vivienda, además de las que puedan establecer los Programas de Vivienda de Protección Pública, y las medidas de financiación que correspondan.

14. Suscribir todos los seguros obligatorios que se establecen en el artículo 47 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana, en garantía por daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción, así como cualquier otro que sea exigible por aplicación de la legislación vigente.

15. Asumir todos los gastos e impuestos que le correspondan derivados de la promoción y construcción, tales como, licencia de obras, ICIO, tasas, así como aquellos derivados de la formalización de la escritura pública de permuta y de la de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal, así como los gastos de inscripción de ambas escrituras en el Registro de la Propiedad.

16. Aceptar y cumplir todas las demás prevenciones y condiciones contenidas en el texto íntegro del presente Pliego.

17. Instalar en cada una de las parcelas un cartel de 8m x 3m, con el diseño que determinará EVHA, y que será a cargo de la adjudicataria, en el plazo de **UN MES** desde la obtención de la calificación provisional de las obras.

14. CONDICIONES RESOLUTORIAS

Las obligaciones 1ª, 2ª, 3ª y 6ª tendrán carácter de condición resolutoria.

Las obligaciones 2ª y 3ª se inscribirán en el Registro de la Propiedad, con la característica de ser posponible a la hipoteca que para la exclusiva finalidad de garantizar la financiación de la construcción prevista pueda ser concertada. Será obligación de la adjudicataria cancelar registralmente dichas condiciones



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

resolutorias, siendo necesario para cancelar la obligación 2ª y 3ª, la presentación ante el Registro de la propiedad original o fotocopia testimoniada de la Calificación Definitiva.

La obligación de destino de cada una de las parcelas a la construcción de Viviendas de Protección Pública establecida como condición resolutoria deberá cumplirse en el plazo máximo de **TREINTA Y SEIS MESES**, de conformidad con lo establecido en la cláusula 12 del pliego, entendiéndose también incumplida si posteriormente no se obtiene la calificación definitiva, salvo prórroga autorizada si concurrieran circunstancias debidamente justificadas que no fueran imputables a la responsabilidad de la adjudicataria.

15. CAUSAS DE RESOLUCIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR.

15.1 Serán CAUSAS DE RESOLUCIÓN las siguientes:

1. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en los ordinales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11 y 12 de la Cláusula 13 del presente pliego.
2. No obtener, por ser denegada o declararse desistida, la licencia de obra, considerándose ello incumplimiento contractual de la adjudicataria.
3. No presentar el expediente de promoción de viviendas de protección pública para su calificación provisional o, en su caso, no obtener tal calificación por causas imputables a la adjudicataria.
4. No presentar la solicitud de calificación definitiva, o no obtenerla, como consecuencia de no acomodarse la construcción a los proyectos presentados y aprobados en el expediente de calificación provisional, con infracción de la normativa urbanística y en materia de vivienda de protección pública vigente, sin perjuicio de su subsanación cuando esta sea posible.
5. Enajenar la adjudicataria, total o parcialmente, las parcelas antes de terminar la edificación, sin la autorización expresa del Ayuntamiento de Alicante.

Además de las causas referidas, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en el presente pliego podrá dar lugar a la resolución de la permuta del suelo, siempre y cuando se hubiera requerido a la adjudicataria su cumplimiento y hubiera transcurrido el plazo de un mes fijado al efecto sin que ésta haya procedido a su cumplimiento.

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO ALCALDÍA	REFERENCIA ALCV2025000009
Código Seguro de Verificación: 659cb849-bfb9-4c60-929c-ebd7b2c03207 Origen: Ciudadano Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23799436 Fecha de impresión: 20/11/2025 14:25:24 Página 58 de 59	FIRMAS 1.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 20/11/2025 14:24	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

15.2 REGIMEN SANCIONADOR.

A) En fase de proyecto:

La adjudicataria presentará en el Ayuntamiento antes del comienzo de las obras de edificación el Proyecto de Ejecución visado por el colegio Profesional correspondiente. En dicho Proyecto se plasmará el cumplimiento de los compromisos relacionados con los criterios de adjudicación que la adjudicataria hubiera plasmado en su proposición.

El incumplimiento de alguno de esos compromisos no determinará automáticamente la denegación de la licencia de obras, pero sí la imposición de unas sanciones de 200 euros por cada compromiso incumplido y cada día en que se tarde en subsanarlos, contado desde la fecha en que la adjudicataria sea requerido para su subsanación por el Ayuntamiento.

Si, una vez concluido el expediente para el otorgamiento de licencia, aún no se hubieran cumplimentado los compromisos, el expediente quedará suspendido hasta que se subsane completamente esa omisión, continuando la imposición de sanciones.

B) En fase de terminación de la obra:

Sin perjuicio de la calificación definitiva que otorgue al Proyecto la Administración de la Generalitat, el Ayuntamiento comprobará que en la ejecución de la obra se hayan cumplido los compromisos del adjudicatario ofrecidos en su proposición y valorados como criterios de adjudicación.

Si no se hubieran cumplido, se requerirá para ello al adjudicatario, que será penalizado con la cantidad de 200 euros por cada compromiso incumplido y día hábil en que tarde en plasmar su cumplimiento.

Independientemente de lo anterior, en caso de retraso en el plazo de ejecución fijado en la cláusula 12ª, se impondrá una penalización de 200 euros por cada día hábil de retraso, sin perjuicio de las demás responsabilidades contractuales que pudieran derivarse.

16. ESCRITURACIÓN DE EJECUCIÓN DE PERMUTA.

Una vez finalizadas las obras y obtenida la calificación definitiva, se procederá en el plazo máximo de un mes desde ésta, a formalizar escritura de ejecución de permuta por la que se transmitirá la propiedad y la posesión al Ayuntamiento de Alicante, de las viviendas objeto del pago de la permuta.

17. RESPONSABLE DEL CONTRATO Y COMISIÓN DE SEGUIMIENTO.

El cumplimiento de las obligaciones de la adjudicataria será evaluado por un responsable del contrato, designado por el Ayuntamiento de Alicante en la resolución de la adjudicación.



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

VIVE
COMUNITAT
VALENCIANA

EVHA
ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

No obstante, en el supuesto de que sea necesario dirimir posibles conflictos o dudas en la ejecución del contrato, el responsable de este será asistido por una Comisión de Seguimiento compuesta por:

- Un representante de la Asesoría Jurídica de EVHA.
- Un representante de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Alicante.
- Un representante del departamento técnico de EVHA.
- Un responsable del departamento técnico del Ayuntamiento de Alicante.
- Un representante jurídico designado por la adjudicataria.
- Un representante técnico designado por la adjudicataria.

18. JURISDICCIÓN COMPETENTE.

En lo que hace referencia a la preparación y adjudicación, las partes someten a los órganos del Orden Jurisdiccional Contencioso-administrativo que resulten competentes.

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 de Alicante.