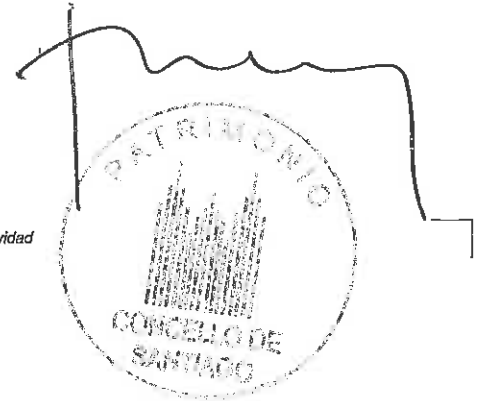


<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i>	<i>Expediente</i>	<i>Fecha</i>
PTM10I0SU	PTM/8/2016	04-11-16 13:24



Asunto
Pregos - ALLEAMENTO DA PARCELA
MUNICIPAL PR-4 DO PROXECTO DE
COMPENSACIÓN SUNP4 CAMIÑO FRANCÉS

Interesado y Localización de la Actividad

15078DPTM10I0SU;



PREGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS PARA O ALLEAMENTO DA PARCELA Nº 4 DO PROXECTO DE COMPENSACIÓN DO SUNP-4 CAMIÑO FRANCÉS DESTINADA A VIVENDA SOMETIDA A UN RÉXIME DE PROTECCIÓN AUTONÓMICA.

CAPITULO I - ELEMENTOS DO CONTRATO E RELACIONADOS. (cláusulas 1 a 5).

1- OBXECTO DO CONTRATO:

Este contrato ten por obxecto o alleamento da seguinte parcela:

PARCELA Nº 4 (PR-4) do Proxecto de Compensación do SUNP-4 Camiño Francés aprobado definitivamente pola Xunta de Goberno local (en adiante XGL) en sesión de 2 de febreiro de 2007 (complementado por outro de 22-10-07) que ten unha **superficie:** 1.290,67m² solo e unha **edificabilidade** de 2.104,66m² construíbles, en uso de Plurifamiliar VPA.

Linda: Norte con vía peonil e acceso rodado restrinxido, Sur vial secundario, Leste parcela PR-5 e Oeste Parcela PR-3.

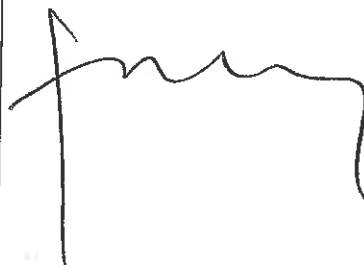
Cargas: Atópase gravada cunha servidume de luces e vistas a favor da parcela PR-5 (finca rexistral 42.936). Non obstante ten ao seu favor unha servidume de luces e vistas sobre a parcela PR-3 (finca rexistral 42.932).

Figura inscrita no Rexistro da Propiedade Núm. 1 desta cidade como finca número 42.934 e a súa **referencia catastral** é 8689103NH3488H0001XQ.

2- PREZO:

O prezo de venda da parcela (sen IVE) é de **788.903,46** euros. O IVE ascende a 165.669,73 euros, polo que o prezo resultante é de 954.573,19. **Este prezo é o único**

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i> PTM10I0SU	<i>Expediente</i> PTM/8/2016	<i>Fecha</i> 04-11-16 13:24



posible e preceptivo, sen que sexa admisible licitación á alza ou á baixa, polo que quedarán rexeitadas automaticamente as ofertas económicas que o melloren ou minoren.

A venda realizarase en concepto de "corpo certo", polo que non caberá reclamación algunha por razón de diferenza de superficies.

As posibles variacións na superficie edificable que como consecuencia da aplicación das Ordenanzas vixentes xurdan, tanto en relación coa edificabilidade residencial, como coa de rochos, garaxes e locais, non constituirán causa de impugnación ou resolución do contrato, nin posible reclamación económica.

3-DESTINATARIOS

Poderán concorrer calquera persoa física ou xurídica que teña entre as súas finalidades a promoción de vivendas e que cumpra os requisitos fixados neste prego de bases.

4-PRESUNCIÓN DE COÑECEMENTO DOS MESMOS:

Se entende que o adxudicatario coñece, mediante visita directa o terreo, e é sabedor das posibilidades dos mesmos no xeito físico. Ademais o Concello de Santiago de Compostela, durante o prazo de licitación, facilitará a calquera interesado información sobre o emprazamento das parcelas. En consecuencia, calquera pretensión adicional por descoñecemento do terreo non será recoñecida nin aceptada.

5-ADXUDICACIÓN DAS VIVENDAS QUE SE CONSTRÚAN :

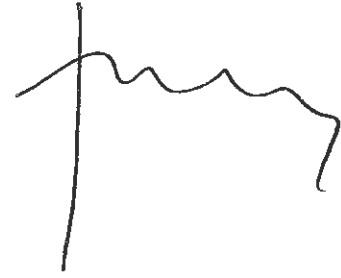
O promotor deberá adxudicar as vivendas que constrúa ás persoas que cumpran os requisitos sinalados pola normativa pública para vivendas de protección autonómica en réxime de vivenda concertada, e cumprir cos sistemas de selección establecidos legalmente, para este tipo de vivenda.

Se entende que o adxudicatario coñece que a normativa que rixe as vivendas de protección.

CAPITULO II- PROCEDEMENTO DE ADXUDICACIÓN : (cláusulas 6 a 14) .

6-PROCEDEMENTO E FORMA DE ADXUDICACIÓN: A venda adxudicarase por procedemento aberto con multiplicidade de criterios regulado no Texto Refundido da Lei de Contratos do Sector Público aprobado polo Real Decreto Lexislativo 3/2011, en adiante TRLCSP. Non obstante se o procedemento quedara deserto, a parcela poderá allearse directamente dentro do prazo máximo dun año, nas mesmas condicións.

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i>	<i>Expediente</i>	<i>Fecha</i>
PTM10I0SU	PTM/8/2016	04-11-16 13:24



7-PUBLICIDADE: O procedemento aberto a que se refire este prego anunciarase no Boletín Oficial da Provincia, no DOGA e en dous xornais de maior tirada da Comunidade Autónoma de Galicia.

8-REQUISITOS DE CAPACIDADE:

Poderán contratar coa Administración as persoas naturais ou xurídicas, españolas ou estranxeiras que, tendo plena capacidade de obrar, non se atopen comprendidas nalgunha das circunstancias previstas no artigo 60 do TRLCSP, extremo que se poderá acreditar por calquera dos medios establecidos no artigo 73 do TRLCSP.

9-PROPOSICIÓNS: LUGAR E PRAZO DE PRESENTACIÓN:

As proposicións presentaranse en horas de 9 a 14, dentro do prazo de **45 días naturais** a contar desde o día seguinte á data de publicación do anuncio no Boletín Oficial da Provincia no Rexistro Xeral do Concello de Santiago de Compostela (R/ Presidente Salvador Allende nº 4, CP 15705 Santiago -A Coruña) ou nas dependenzas administrativas que existan para poder lévala a cabo. En todo caso a presentación da proposición deberase realizar nunha soa delas, rexeitándose en caso contrario **todas** as presentadas polo licitador.

A presentación poderá realizarse ben persoalmente ou ben mediante envío por mensaxería entregado dentro do prazo sinalado. Tamén poderá realizarse mediante envío por correo, nese caso o interesado deberá acreditar, co resgardo correspondente, a data de imposición do envío e comunicar no mesmo día ao órgano de contratación, por fax, telex ou telegrama, a remisión da proposición. Sen a concorrencia de ambos os requisitos non será admitida a proposición no caso de que fose recibida fóra do prazo fixado no anuncio de licitación.

Non obstante, transcorridos dez días naturais desde o remate do prazo, non será admitida ningunha proposición enviada por correo.

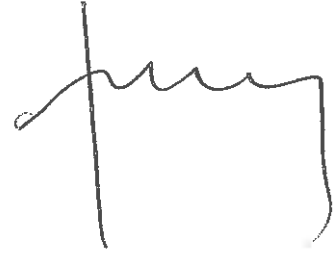
Os interesados poderán examinar o prego e documentación complementaria no perfil de contratante do órgano de contratación e nas oficinas da Sección municipal de Contratación.

A presentación das proposicións presume a aceptación incondicional polo empresario da totalidade do contido do presente prego, sen excepción algunha.

10-PROPOSICIÓNS: DOCUMENTACIÓN:

Para participar no concurso, os licitadores deberán presentar, no Rexistro do Concello de Santiago de Compostela, dentro do prazo sinalado no anuncio de licitación, as ofertas acompañadas da documentación esixida, en sobre pechado, facéndose constar no seu anverso **ALLEAMENTO DA PARCELA Nº 4 DO PROXECTO DE COMPENSACIÓN DO SUNP-4 CAMIÑO FRANCÉS (CON/XXX/XXXX)** e a identificación do ofertante (nome,

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i> PTM10I0SU	<i>Expediente</i> PTM/8/2016	<i>Fecha</i> 04-11-16 13:24



endereço postal, teléfono e fax). O sobre conterá no seu interior outros DOUS (2) sobres pechados, que no seu anverso deberán conter a seguinte información:

- Número de sobre.
- Clase de documentación que contén*.
- Identificación do ofertante (nome, endereço postal, teléfono e fax).

Os sobres terán o seguinte contido* :

• **Sobre número 1**

Título: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA NO EXPEDIENTE DE ALLEAMENTO DA PARCELA : PR-4 DO PROXECTO DE COMPENSACIÓN DO SUNP-4 CAMIÑO FRANCÉS, CON DESTINO Á CONSTRUCCIÓN DE VIVENDA DE PROTECCIÓN AUTONÓMICA DE RÉXIME CONCERTADO. (CON/XXX/XXXX)

A documentación do sobre número 1 terá o contido será o seguinte:

a) Documentación acreditativa da personalidade do ofertante e, no seu caso, da representación do asinante, na forma establecida no artigo 54 do Texto Refundido da Lei de contratos do Sector Público (TRLCSF) aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de novembro, e, en todo caso Documento Nacional de Identidade deste último.

b) Aceptación expresa do contido do presente Prego de Bases e os seus Anexos, así como da cantidade sinalada como prezo único da parcela á que se concorre. (Esta aceptación farase seguindo o modelo do anexo deste Prego)

c) Enderezo a efectos de notificación.

d) Declaración xurada de non encontrarse incurso o licitador en ningunha das prohibicións e incompatibilidades relacionadas no artigo 60 do TRLCSF, e de que se atopa ao corrente no pago das cotas da Seguridade Social e das obrigas tributarias impostas polas disposicións vixentes.

e) Descrición da experiencia do licitador na promoción deste tipo de vivenda en réxime concertado e, en todo caso, expresión dos medios permanentes, organizativos, técnicos e profesionais de que xa dispoña ou se propoña contratar.

f) No seu caso, compromiso, mediante declaración xurada, de que a parcela se destinará a vivendas protexidas de aluguer.

g) Resgardo acreditativo de ter constituída a correspondente **garantía provisional** equivalente ao **3% do prezo de licitación** que poderá facerse efectiva en calquera das formas establecidas na normativa vixente en materia de contratos , e se devolverá aos

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i> PTM10I0SU	<i>Expediente</i> PTM/8/2016	<i>Fecha</i> 04-11-16 13:24



oferiantes que non resultasen adxudicatarios con posterioridade ao acto de adxudicación , e ao que resulte adxudicatario unha vez constitúa a garantía definitiva.

◦ **Sobre número 2: CRITERIOS SOCIAIS, MEDIAMBIENTAIS E ECONÓMICOS NO EXPEDIENTE DE ALLEAMENTO DA PARCELA : PR-4 DO PROXECTO DE COMPENSACIÓN DO SUNP-4 CAMIÑO FRANCÉS, CON DESTINO Á CONSTRUCCIÓN DE VIVENDA DE PROTECCIÓN AUTONÓMICA DE RÉXIME CONCERTADO. (CON/XXX/XXXX)**

Dentro do sobre número 2 achegarase a seguinte documentación:

a) CRITERIOS SOCIAIS

Incorporación de persoas desempregadas.

Dentro do sobre achegarase no su caso unha declaración responsable: O licitador presentará a súa oferta indicando no seu caso o compromiso de reservar o 5% dos postos de traballo do posterior proceso edificatorio da parcela que se adquire para persoas desempregadas inscritas nas oficinas de emprego priorizando na súa contratación os pertencentes a colectivos desfavorecidos, con dificultades de acceso ao mundo laboral ou con risco de exclusión social.

O cumprimento polo adxudicatario deste criterio de adxudicación se acreditará mediante a presentación posterior dos correspondentes contratos de traballo, así coma da documentación que acredite a pertenza aos colectivos referidos, expedida polos Servizos Sociais competentes e dun certificado da empresa en que conste tanto o número global de traballadores que ten en plantilla coma o número particular de traballadores demandantes de emprego contratados.

Estabilidade no emprego

Dentro do sobre achegarase no su caso unha declaración responsable: O licitador presentará a súa oferta indicando no seu caso o compromiso relativo aos postos de traballo do posterior proceso edificatorio da parcela que se adquire, que deberá cumprir e acreditar para as novas contratacións, baixas o substitucións, que a lo menos o 30% das mesmas é indefinida

O cumprimento polo adxudicatario deste criterio de adxudicación se acreditará mediante a presentación posterior dos correspondentes contratos de traballo e dun certificado da empresa en que conste tanto o número global de traballadores que ten en plantilla coma o número particular de novas contratacións, baixas o substitucións con carácter indefinido.

b) CRITERIOS MEDIOAMBIENTAIS

O licitador presentará a súa oferta indicando no seu caso o compromiso de utilizar a tecnoloxía máis respetuosa e de menor impacto medioambiental e de protección do entorno.

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i> PTM10I0SU	<i>Expediente</i> PTM/8/2016	<i>Fecha</i> 04-11-16 13:24

O cumprimento polo adxudicatario deste criterio de adxudicación se acreditará mediante a presentación posterior dos certificados de eficiencia enerxética e demais documentación xustificativa.

c) CRITERIOS ECONÓMICOS

a) Prazos de pago.

O licitador presentará no seu caso oferta de redución dos prazos do segundo e terceiro prazo do prezo (e o correspondente IVE) inicialmente fixado para a parcela solicitante. Caso de non realizar manifestación sobre isto, o prazo do pago do segundo prazo será o de seis meses contados dende a data da notificación da adxudicación da parcela por parte do Concello e no caso do prazo de pago do terceiro prazo será de doce meses contados dende a data da notificación da adxudicación polo Concello de Santiago.

b) Destino das vivendas.

Documento no que se estableza o destino das vivendas que se constrúan, de protección autonómica réxime concertado para venda ou para arrendamento; núm. das destinadas a aluguer, e alugueiro con opción de compra, prazo de duración da vinculación a aluguer e demais circunstancias que o licitador estime conveniente. No caso de que non se estableza o contrario se presumirá que o destino das vivendas será a venda.

c) Documentación económica e profesional complementaria.

Calquera outra esixencia ou información de carácter económico ou profesional que se interese no presente Prego de Bases ou que o licitador considere necesario aportar para unha mellor información do Concello de Santiago de Compostela.

11- MESA DE CONTRATACIÓN (art. 320 TRLCSP e art. 79 RG)

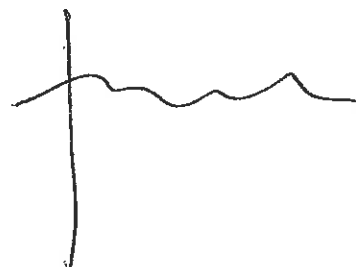
A Mesa de contratación estará integrada por:

- Presidente: O alcalde ou concelleiro no que delegue.
- Vocais: Un representante de cada grupo político da Corporación.
A interventora de Fondos Municipais .
O director da Asesoría xurídica municipal.
O xefe de servizo de Planeamento e Xestión
- Secretario: O xefe de sección de Contratación

12- APERTURA DE PROPOSICIÓN E PROPOSTA DE ADXUDICACIÓN

l) No lugar, día e hora que se sinala na convocatoria, se constituirá a Mesa de Contratación do Concello de Santiago de Compostela.

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i> PTM10I0SU	<i>Expediente</i> PTM/8/2016	<i>Fecha</i> 04-11-16 13:24



Procederáse á apertura pública dos sobres e á declaración de admisión ou non admisión de cada oferta en función da exactitude e corrección da documentación aportada.

No acto da apertura pública do sobre número 2 , a Mesa procederá á comprobación formal de que no mesmo figura a documentación esixida, sen prexuízo da valoración que corresponda.

Só para a corrección de defectos ou erros materiais e subsanables, a Mesa de contratación poderá conceder un prazo de tres (3) días.

Realizada a apertura, a Mesa de Contratación solicitará informe e valoración das propostas presentadas e admitidas, que será emitido polos servizos técnicos e xurídicos do Concello de Santiago de Compostela.

II) O informe de valoración será razoado e cuantificado, ponderando cada unha das ofertas presentadas e a súa documentación, así como a documentación relativa a:

- Criterios sociais: Incorporación de persoas desempregadas e a estabilidade no emprego.
- Criterios medioambientais.
- Criterios Económicos: Redución do prazo establecido para o pago do prezo da parcela e Destino da vivenda a venda, aluguer ou aluguer con opción de compra.

Todo isto mediante a aplicación do seguinte baremo:

a) Criterios sociais:

Incorporación de persoas desempregadas (até 25 puntos) avaliándose o compromiso de reservar no proceso edificatorio posterior postos de traballo para *colectivos desfavorecidos, con dificultades de acceso ao mundo laboral ou con risco de exclusión social. A estes efectos terán dita consideración:*

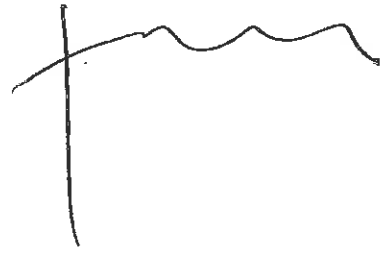
- *Persoas desempregadas de longa duración*
- *Persoas maiores de 55*
- *Perceptores de renda mínima de inserción*
- *Xóvenes maiores de 18 anos que sexa o seu primeiro traballo.*
- *Mulleres vítimas da violencia de xénero*

Para avaliar este apartado teranse en conta os seguintes extremos:

Número e porcentaxe de persoas anteriormente mencionadas en situación de desemprego que o licitador se compromete a contratar nos casos de novas contratacións, baixas e substitucións para a execución de vivenda de protección pública na parcela que adquire.

Se valorará. ata 25 puntos ao licitador que se comprometa a empregar para a execución edificatoria posterior, nos supostos de novas contratacións, baixas ou substitucións, un

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i> PTM10I0SU	<i>Expediente</i> PTM/8/2016	<i>Fecha</i> 04-11-16 13:24



porcentaxe superior ao 5% de persoas desempregadas inscritas nas oficinas de emprego, priorizando na súa contratación os pertencentes a colectivos desfavorecidos, con dificultades de acceso ao mundo laboral ou con risco de exclusión social.

Se outorgará maior puntuación ao licitador que tivera ofertado a maior porcentaxe por riba do mínimo establecido no criterio de adjudicación. O resto das ofertas se valorará de forma proporcional coa seguinte fórmula:

$P = P_o / P_oM \times \text{puntuación máxima.}$

Resultando P (puntuación obtida pola entidade licitadora = P_o Porcentaxe superior ao mínimo / Porcentaxe superior ao mínimo contida na mellor oferta das licitadoras x puntuación máxima.

Estabilidade no emprego, se avaliará **ate 25 puntos** o compromiso relativo aos postos de traballo no posterior proceso edificatorio da parcela que se adquire que deberá cumprir e acreditar para as novas contratacións, baixas ou substitucións, que a lo menos o 30% das mesmas é indefinida

b) Criterios medioambientais, se avaliará **ate 10 puntos** as propostas que se comprometan a utilizar a tecnoloxía relativa as características enerxéticas do edificio: envolvente térmica, instalacións térmicas e de iluminación, condicións normais de funcionamento e ocupación, condicións de confort térmico, lumínico, calidade do aire interior e demais datos utilizados para obter a calificación de eficiencia enerxética do edificio. Valorándose a razón de 5 puntos o compromiso de obter o certificado de eficiencia enerxética A regulado no Real Decreto 235/2013, de 5 de abril; valorándose os outros 5 puntos restantes en atención a tecnoloxía utilizada relativa as características enerxéticas do edificio sinalada.

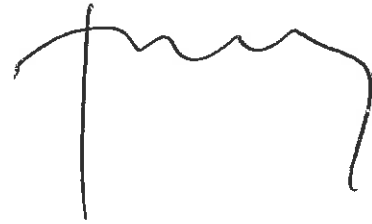
c) Criterios económicos:

Redución do prazo de pago correspondente ao segundo ou terceiro prazo (até 20 puntos), valorándose a razón de dous puntos por cada mes de redución do prazo, sen que poida reducirse máis o pago do terceiro prazo que o primeiro.

Destino a aluguer (até 20 puntos). Para avaliar este apartado teranse en conta os seguintes extremos:

1. maior número de vivendas que se dedicarán a aluguer: 4 puntos. Outorgarase a puntuación máxima de 4 puntos a proposta que inclúa un maior número de vivendas en réxime de aluguer valorándose as restantes de xeito proporcional.

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i> PTM10I0SU	<i>Expediente</i> PTM/8/2016	<i>Fecha</i> 04-11-16 13:24



2. menor renda máxima anual: 4 puntos. Outorgarase a puntuación máxima de 4 puntos a proposta de menor renda máxima anual valorándose as restantes de xeito proporcional
3. maior prazo de vinculación das vivendas en réxime de aluguer : 4 puntos. Outorgarase a puntuación máxima de 4 puntos a proposta de maior prazo de vinculación das vivendas en réxime de aluguer valorándose as restantes de xeito proporcional
4. posibilidade de opción de compra a favor do arrendatario: 4 puntos. Outorgarase a puntuación de 4 puntos as propostas que inclúan a posibilidade de opción de compra a favor do arrendatario
5. menor prezo final de alleamento a favor do arrendatario: 4 puntos. Outorgarase a puntuación máxima de 4 puntos a proposta de menor prezo final de alleamento a favor do arrendatario valorándose as restantes de xeito proporcional

Os parámetros de referencia son ós establecidos pola normativa vixente en materia de vivenda protexida.

III) A Mesa de contratación, elevará ao órgano de contratación a proposta de adjudicación á prol da proposición mellor valorada. Dita proposta non crea dereito algún mentres o órgano de contratación non dite a resolución de adjudicación. (art. 160.2 TRLCSP).

A Xunta de Goberno Local do Concello de Santiago de Compostela, poderá declarar deserta a adjudicación se considera que as ofertas non acadan a calidade suficiente.

13.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA A ADJUDICACIÓN

O órgano de contratación requirirá ao licitador que presente a oferta economicamente máis vantaxosa para que, dentro do prazo de dez días hábiles, a contar desde o seguinte a aquel en que recibise o requirimento, presente a documentación xustificativa de estar ao corrente no cumprimento das súas obrigacións tributarias e coa Seguridade Social, de dispor efectivamente dos medios que se comprometeu a dedicar ou adscribir á execución do contrato, e de constituír a **garantía definitiva** que **sexa** procedente por valor do **5%** do importe de adjudicación, excluído IVE.

De non cumprimentarse adecuadamente o requirimento no prazo sinalado, entenderase que o licitador retirou a súa oferta, procedéndose nese caso a solicitar a mesma documentación ao licitador seguinte, pola orde en que queden clasificadas as ofertas.

A garantía definitiva poderá constituírse en metálico, mediante aval, en valores públicos ou en valores privados, por contrato de seguro de caución, ou por retención de parte do prezo, na forma e condicións establecidas nos artigos 55 e seguintes do Regulamento Xeral da LCAP, debendo depositarse o seu importe, ou a documentación acreditativa correspondente, na Tesourería Municipal.

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i> PTM10I0SU	<i>Expediente</i> PTM/8/2016	<i>Fecha</i> 04-11-16 13:24



Os correspondentes certificados poderán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos ou telemáticos.

A acreditación de estar ao corrente no cumprimento das obrigacións tributarias realizarase presentando a seguinte documentación, de acordo cos artigos 13 e 15 do Regulamento Xeral da LCAP:

- De ser o caso, último recibo do Imposto sobre Actividades Económicas ou o documento de alta no mesmo, cando esta sexa recente e non xurdira aínda a obrigación de pago. O alta deberá aportarse en todo caso cando no recibo non conste o epígrafe da actividade. Esta documentación deberá estar referida ao epígrafe correspondente ao obxecto do contrato que lles faculte para o seu exercicio no ámbito territorial en que as exercen, debendo complementarse cunha declaración responsable do licitador de non terse dado de baixa na matrícula do citado Imposto.

- Certificación administrativa expedida polo órgano competente da Administración do Estado, polo que respecta ás obrigacións tributarias con este último.

- Certificación administrativa expedida polo órgano competente da Xunta de Galicia, polo que respecta ás obrigacións tributarias coa Administración Autonómica Galega.

O licitador que non estea obrigado a presentar todas ou algunha das declaracións ou documentos correspondentes ás obrigacións tributarias que se relacionan no artigo 13 do Regulamento Xeral da LCAP, haberá de acreditarlo mediante declaración responsable.

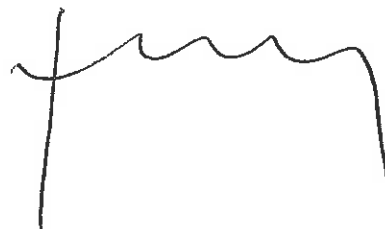
A acreditación de non ter débedas co Concello de Santiago de Compostela realizarase presentando certificación, expedida polo propio ente municipal, xustificativa de tal circunstancia.

A acreditación de estar ao corrente no cumprimento das obrigacións coa Seguridade Social realizarase mediante certificación expedida pola autoridade administrativa competente. No suposto que deba terse en conta algunha exención, haberase de acreditar tal circunstancia mediante declaración responsable.

As certificacións a que se refiren as cláusulas anteriores deberán ser expedidas de acordo co disposto no artigo 15 do Regulamento Xeral da LCAP .

Os estranxeiros, sexan persoas físicas ou xurídicas, pertencentes ou non a Estados membros da Unión Europea que non teñan domicilio fiscal en España, deberán presentar certificación expedida por autoridade competente no país de procedencia, acreditativa de estar ao corrente no cumprimento das correspondentes obrigacións tributarias. Así mesmo, haberán de presentar certificación, tamén expedida por autoridade competente, na que se acredite que están ao corrente no cumprimento das obrigacións sociais que se esixan no

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i> PTM10I0SU	<i>Expediente</i> PTM/8/2016	<i>Fecha</i> 04-11-16 13:24



país da súa nacionalidade. Toda a documentación relacionada neste apartado haberá de referirse aos doce últimos meses.

De non cumprimentarse adecuadamente o requirimento no prazo sinalado, entenderase que o licitador retirou a súa oferta, procedéndose nese caso a solicitar a mesma documentación ao licitador seguinte, pola orde en que queden clasificadas as ofertas.

14.- ADXUDICACIÓN

O órgano de contratación deberá adxudicar o contrato dentro dos 5 días hábiles seguintes á recepción da documentación á que se refiren os artigos precedentes.

Non poderá declararse deserta a licitación cando exista algunha oferta ou proposición que resulte admisible de conformidade cos criterios que figuran nos prego.

A adxudicación será motivada, notificarase ós licitadores e, simultaneamente, publicarase no perfil do contratante.

Cando para a adxudicación do contrato deban terse en conta unha pluralidade de criterios, o prazo máximo para efectuar a adxudicación será de dous meses a contar desde a apertura das proposicións. (Art. 161.2 TRLCSP)

CÁPITULO III : TRÁMITES POSTERIORES AO PROCEDEMENTO DE ADXUDICACIÓN E OBRIGAS DO ADXUDICATARIO (cláusulas 15 a 19) :

15- CONDICIÓN DE ADQUISICIÓN:

A venda da/s parcela/s realízase en concepto de "corpo certo", polo que non procederá reclamación algunha por posibles variacións na superficie, características xeolóxicas, topográficas ou análogas.

16-RENUNCIA Á ADXUDICACIÓN:

No caso de que o adxudicatario renunciase formalmente á adxudicación con anterioridade o acordo de adxudicación, se lle incautará a fianza provisional sen prexuízo da indemnización das eventuais perdas que puidese esixir o Concello. A Administración poderá efectuar unha nova adxudicación provisional ao licitador seguinte a aquel pola orde en que queden clasificadas as súas ofertas, sempre que iso fose posible e que o novo adxudicatario preste a súa conformidade, caso no que se lle concederá a este un prazo de dez días hábiles para cumprimentar o sinalado na cláusula. 14.

17-PAGAMENTO

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i> PTM10I0SU	<i>Expediente</i> PTM/8/2016	<i>Fecha</i> 04-11-16 13:24



O abono do prezo de adxudicación da parcela obxecto de venda efectuarase do seguinte xeito:

- **O primeiro pago**, que será do 25% do prezo da parcela e do IVE correspondente, deberase aboar no prazo máximo dun (1) mes a contar dende a notificación da adxudicación polo Concello .
- **Un segundo pago**, dun 25% do prezo da parcela e do IVE correspondente, deberase aboar no prazo máximo de seis (6) meses seguintes á notificación da adxudicación polo Concello .
- **Un terceiro pago**, que será do 50% restante do prezo da parcela e do IVE correspondente, deberase aboar no prazo máximo de doce (12) meses seguintes á notificación da adxudicación polo Concello .

O adxudicatario deberá aboar coma mínimo dita cantidade neses prazos, entendéndose que poderá abonar maiores cantidades- neses prazos ou a totalidade- do prezo do alleamento co IVE correspondente no primeiro prazo.

Os ingresos deberán efectuarse na conta corrente que no seu momento se indique pola tesourería municipal debendo presentarse resguardo acreditativo dos mesmos, no prazo establecido ó efecto, no Rexistro do Concello de Santiago de Compostela.

Correrán por conta dos compradores, ademais dos impostos que legalmente lle correspondan, o pago dos gastos e tributos, a que dea lugar a formalización no seu caso en escritura pública da compravenda, así como a súa inscrición no Rexistro da Propiedade, e calquera gasto ou e tributo que poida derivar no seu caso da resolución da compravenda.

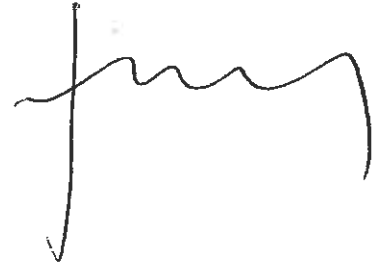
O ingreso do primeiro prazo é condición previa á formalización do correspondente documento de compravenda e conseguinte transmisión da propiedade, considerándose en caso contrario **decaído no seu dereito con perda da garantía prestada**. En tal caso a Administración poderá efectuar unha nova adxudicación ao licitador seguinte a aquel pola orde en que queden clasificadas as súas ofertas, sempre que iso fose posible e que o novo adxudicatario preste a súa conformidade, caso no que se lle concederá a este un prazo de dez días hábiles para cumprimentar o sinalado na cláusula 14.

18-FORMALIZACIÓN E RESOLUCIÓN:

1. FORMALIZACIÓN.

Consonte o establecido no Art. 27 do TRLCSP o **contrato perfeccionase coa formalización**, de tal xeito que ata dito momento no se produce a transmisión da propiedade.

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i>	<i>Expediente</i>	<i>Fecha</i>
PTM10I0SU	PTM/8/2016	04-11-16 13:24



O contrato formalizarase en documento administrativo nas dependenzas administrativas que se indiquen no **prazo de 15 días a contar dende a presentación do resguardo xustificativo do ingreso das cantidades sinaladas**, salvo suspensión acordada en vía administrativa.

O contrato formalizado en documento administrativo, suporá a transmisión da propiedade e constituirá título suficiente para acceder a calquera tipo de rexistro público.

Se o adxudicatario non comparece á formalización ou o contrato non se formalizase en prazo por causas imputables ao contratista, se considerará decaído no seu dereito, e o órgano de contratación poderá optar por **desistir**, previa audiencia do interesado, coa perda das cantidades que ate o momento entregara ao Concello, ou continuar concedéndolle un novo prazo improrrogable co abono por parte deste dunha **penalidade equivalente ao 10% do prezo de venda** e indemnización complementaria de danos e perdas en todo o que exceda á dita porcentaxe.

Nos casos en que se acorde o desestimento do contrato porque o adxudicatario non formalizara o contrato no prazo establecido, ou o adxudicatario non realice o pagamento do primeiro prazo, a Administración **podará adxudicar o contrato ao licitador ou licitadores seguintes a aquel por orde decrecente de valoración das súas ofertas**, sempre que iso fose posible e que o novo adxudicatario preste a súa conformidade, caso no que se lle concederá a este un prazo de dez días hábiles para cumprimentar o sinalado na cláusula. 14.

2.RESOLUCIÓN

Unha vez perfeccionado o contrato, as causas de resolución establecidas neste prego facultarán ao Concello de Santiago de Compostela a declarar, previa audiencia ao adquirente, a resolución do contrato de compravenda.

A resolución do contrato de compravenda implica que ambas as partes deberán restituírse reciprocamente as prestacións realizadas consonte se expón a continuación:

- O comprador en caso de acordarse a resolución resulta obrigado a entregar o inmovible libre de toda clase de cargas, gravames e ocupantes. No suposto de ter constituído dereitos reais, dita restitución exige sen custe algún para o Concello a previa extinción dos dereitos reais constituídos. E no caso de ter constituído dereito de hipoteca sobre a finca, a restitución esixe tamén sen custe algún para o Concello o outorgamento de escritura de cancelación da hipoteca e a inscrición rexistral de dita cancelación.
- En caso de acordar a resolución, a obriga de restituír o prezo da venda por parte do Concello, entendese, previa retención das cantidades entregadas en concepto de cláusula penal específica en prexuízo do comprador ou de indemnización de danos e prexuízos que corresponda.

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i> PTM10I0SU	<i>Expediente</i> PTM/8/2016	<i>Fecha</i> 04-11-16 13:24



- Así mesmo, se o comprador realizou obras na parcela vendida, o Concello quedará sen custe algún como beneficiario das mesmas, salvo que esixa a súa demolición, en cuxo caso esta correrá por conta dos propietarios da mesma, estando o Concello, de incumprir esta obriga, facultado para realizala con cargo a propiedade. O custe destas obras poderán ser retidas das cantidades xa abonadas do prezo da parcela.

En garantía do pago dos prezos aprazados, se pacta expresamente que a transmisión de dominio está sometida a condición resolutoria expresa do pago do prezo aprazado consonte aos artigos 1.504 do Código Civil e 11 da lei hipotecaria. **Esta condición deberá constar expresamente na formalización da venda e no Rexistro da Propiedade .**

Sen embargo, cun mes de antelación ao cumprimento do segundo e terceiro prazo, o adxudicatario poderá solicitar motivadamente ao Concello de Santiago de Compostela a prórroga dos prazos establecidos por un tempo máximo de seis meses cada un deles. O Concello poderá conceder a prórroga solicitada, esixindo a garantía que estime oportuna coa obriga do pagamento da cantidade aprazada máis o xuro legal do diñeiro.

En consecuencia, a falta de pago de calquera dos prazos aprazados establecidos ou das prórrogas no seu caso, **SUPORÁ A INCAUTACIÓN DA GARANTÍA DEFINITIVA** e facultará ao Concello de Santiago de Compostela a declarar a resolución do contrato de compravenda previo requirimento do pago, feito xudicial ou notarialmente, de conformidade co establecido no artigo 1504 do Código Civil e concordantes.

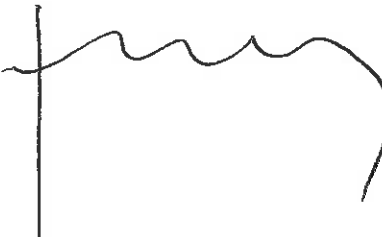
Sen prexuízo das obriga de restitución recíproca prevista para os supostos de resolución, establécese como cláusula penal específica en prexuízo do comprador pola falta de pago do prezo aprazado ou das prórrogas o **pagamento do 25% do prezo** da parcela, que tamén se reterá das cantidades aboadas ata o momento. Ademais polo deterioro da parcela vendida, se o houbera, poderá esixir o Concello a indemnización que legalmente proceda.

19- OBRIGAS DO ADXUDICATARIO:

Sen prexuízo das obrigas inherentes ó sistema de actuación urbanística e doutras que puidesen derivarse deste prego , o adxudicatario asume as seguintes obrigas:

- Pagar o prezo de adxudicación** na forma e prazos establecidos neste prego. En caso de incumprimento desta obriga operara o disposto na cláusula 17 deste prego.
- Destinar a parcela de acordo coas determinacións específicas do planeamento, das condicións urbanísticas establecidas e das disposicións normativas en materia de edificación vixentes.

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i> PTM10I0SU	<i>Expediente</i> PTM/8/2016	<i>Fecha</i> 04-11-16 13:24



- k) Instalar o cartel oficial correspondente á parcela adxudicada.
- l) Serán de conta e costa dos adxudicatarios os gastos derivados dos anuncios da licitación, actos protocolarios, difusión pública, insercións en medios de comunicación, confección e edición de documentos, paneis, carteis, soportes dixitais, multimedia etc., que o Concello de Santiago de Compostela puidera determinar ata a obtención da licenza de primeira ocupación.
- m) Acreditar o cumprimento dos compromisos adquiridos nas ofertas relativas a criterios ambientais e sociais.

O incumprimento das obrigas contidas nos apartados a, b, c, f, g, h, i, j, m será causa de resolución do contrato debendo constar a mesma no documento de formalización, inscribíndose no Rexistro da Propiedade ao abeiro do disposto no artigo 37.1 da Lei Hipotecaria.

Así mesmo o incumprimento das obrigas de acreditar a efectiva realización dos criterios de adxudicación facultara ao Concello a declarar a resolución do contrato nos termos de restitución recíproca establecidos na cláusula 18, ou no seu defecto á imposición das penalidades previstas neste prego

20- DEREITO DE TANTEO E RETRACTO DA ADMINSTRACIÓN AUTONÓMICA :

Na resolución de adxudicación desta parcela , así como nas escrituras públicas que se outorguen, consignarase o dereito de tanteo e retracto a favor da Administración autonómica nos termos establecidos no artigo 65 da Lei 18/2008 de 29 de decembro de vivendas de Galicia.

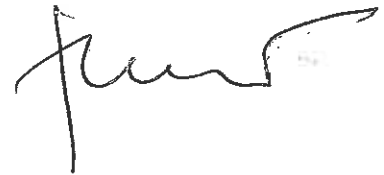
21- CARTEL OFICIAL DA ADXUDICACIÓN

No prazo máximo de un (1) mes dende a comunicación da adxudicación definitiva , os adxudicatarios deberán instalar na súa parcela, en lugar ben visible, o cartel oficial da adxudicación, segundo o modelo que figura como anexo do presente Prego de Bases. Dito cartel manterase na parcela até a obtención da licenza de primeira ocupación emitida polo Concello de Santiago. Para a obtención da adxudicación definitiva, deberá acreditarse fotograficamente a súa instalación.

As dimensións do panel do cartel serán de 300 cm. de ancho por 200 cm. de alto. Estará composto por unha estrutura resistente e duradeira de lamas metálicas e montado sobre un soporte ríxido de perfís metálicos.

22- CONFIDENCIALIDADE E PROTECCIÓN DE DATOS

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i> PTM10I0SU	<i>Expediente</i> PTM/8/2016	<i>Fecha</i> 04-11-16 13:24



Non se divulgará a información facilitada polos licitadores que estes designen como confidencial, en particular os secretos técnicos ou comerciais e os aspectos confidenciais das ofertas.

A empresa adxudataria e o seu persoal están obrigados a gardar secreto profesional respecto dos datos de carácter persoal dos que poidan ter coñecemento por razón da prestación do contrato, obrigación que subsistirá aínda despois da finalización do mesmo, de conformidade co establecido na Lei Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Persoal, de 13 de decembro de 1.999 e disposicións que o desenvolven.

Os datos persoais facilitados para os caso de tratarse de persoas físicas como no caso de representantes dunha persoa xurídica, serán incorporados a un ficheiro propiedade do Concello de Santiago de Compostela.

A finalidade da recollida e tratamento da información é a valoración da súa idoneidade no proceso de selección obxecto de adxudicación así como –no caso de resultar adxudicatario– a súa utilización será para formalizar e manter a relación contractual administrativa e a xestión económica, contable e fiscal que se derive dela, a fin do control e seguimento das obras, bens ou servizos contratados, e no seu caso, remisión de información sobre as incidencias relacionadas con aqueles.

Consonte ao disposto na L.O. 15/1999, de Protección de datos de carácter persoal, o licitador poderá exercer os dereitos de acceso, rectificación, cancelación e no seu caso oposición, enviando unha solicitude por escrito, xunto á copia do D.N.I. dirixida ao Concello de Santiago de Compostela na praza do Obradoiro, s/n CP15705-Santiago de Compostela.

23- PENALIDADES ALTERNATIVAS Á RESOLUCIÓN

1.- Se establece una cláusula penal específica de **0,20 euros por cada 1.000,00 euros** do prezo de venda, por cada día que a empresa exceda do prazo fixado para a terminación das obras.

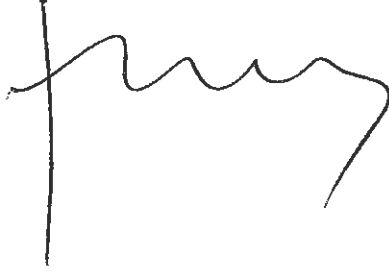
2.- Se establece unha penalidade do **10% do prezo de venda** por cada criterio de adxudicación non acreditado.

IV- LEXISLACIÓN, INTERPRETACIÓN E XURISDICCIÓN COMPETENTE.

24- INTERPRETACIÓN : A interpretación destas cláusulas corresponde ap Concello. Os litixios que poderían derivarse serán sometidos ós xulgados e tribunais competentes con xurisdición en Santiago de Compostela.

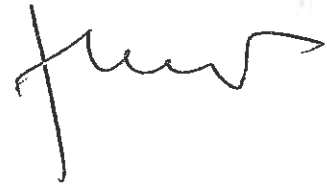
25- NORMATIVA APLICABLE : O alleamento rexirase, en canto ao non previsto neste prego de condicións sobre a súa preparación, competencia e adxudicación, polas

Dependencia PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
Documento PTM10I0SU	Expediente PTM/8/2016	Fecha 04-11-16 13:24



- c) O adxudicatario obrígase a **obter licenza de edificación** no prazo **máximo dun ano** contado a partir do momento da formalización, establecéndose como prazo máximo de edificación de dous anos a contar dende a concesión da licenza de edificación. A terminación da edificación acreditarase mediante a presentación de certificado final de obra expedido por técnico competente.
- o Este prazo só poderá prorrogarse por motivos de forza maior convenientemente xustificadas ou no caso de prazo máximo de edificación por estar o ámbito en curso de urbanización, empezándose a contar o prazo neste último caso dende a recepción total das obras de urbanización por parte do Concello de Santiago, sen prexuízo da posibilidade de simultáneas obras de edificación e de urbanización.
 - o En caso de demora inxustificada imputable ao adxudicatario no cumprimento dalgún dos prazos sinalados, o Concello *poderá optar indistintamente pola resolución do contrato ou pola imposición de penalidades periódicas previstas no presente prego.*
 - o *No suposto de que optara pola resolución do contrato esta deberá adoptarse previa audiencia ao adxudicatario incumpridor. Tal resolución suporá a devolución da parcela, así como o construído sobre ela nos termos previsto na cláusula 18.*
 - o Transcorridos os prazos máximos e prórrogas o Concello dispón da facultade de resolver o alleamento nos termos previstos na cláusula 18.
- d) **Formalizar a garantía definitiva.** De non cumprirse esta obriga se considerará decaído o seu dereito, e operará o disposto na cláusula 18.1.
Pagar todos os gastos de publicación de anuncios de licitación en diarios oficiais e medios de comunicación, así como os de adxudicación. Así mesmo, deberá pagar impostos, contribucións e taxas e demais gastos inherentes á transmisión e a súa formalización en escritura pública. Tamén no caso de resolución fará fronte a todos os gastos e tributos que sexan consecuencia da mesma. Serán de conta dos adxudicatarios os recibos do IBI que se xiren a partires da adxudicación provisional.
- e) Acudir á **formalización do alleamento** que se lle comunique. De non cumprirse esta obriga, se considerará decaído no seu dereito e operará o disposto na cláusula 18.1.
- f) **A non transmitir a parcela sen autorización do Concello de tal xeito que deberá ser o adxudicatario da parcela quen promova a edificación e a venda das vivendas a construír na mesma . Debendo esta limitación constar na correspondente escritura de compravenda e no Rexistro da Propiedade, sendo o seu incumprimento **causa de resolución do contrato** .**

Dependencia PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
Documento	Expediente	Fecha
PTM10I0SU	PTM/8/2016	04-11-16 13:24



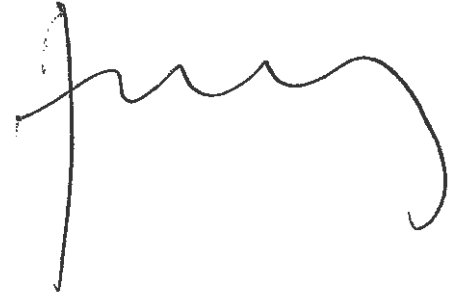
Excepcionalmente, o Concello poderá autorizar a venda da parcela sempre que se dean as seguintes circunstancias:

- O adquirente deberá ter capacidade para contratar coa Administración e a solvencia esixida pola normativa aplicable.
 - A transmisión do contrato deberá formalizarse en escritura pública, na que necesariamente se fará mención de que adquirente quedará subrogado en todos os dereitos e obrigas que correspondan ao transmitente .
 - En ningún caso o prezo da parcela será superior o prezo de adxudicación incluído IVE.
- g) **Os prezos máximos de adquisición en venda, das vivendas, garaxes e anexos deberán respectar os máximos sinalados pola normativa que regula as vivendas e protección oficial de réxime concertado**, polo tanto as posteriores transmisións das vivendas, e os seus anexos resultantes, non poderán superar os prezos máximos fixados para a vivenda concertada na normativa aplicable, coas actualizacións que permita a normativa . Esta condición deberá constar na escritura de declaración de obra nova e división horizontal de forma expresa, así como no Rexistro da Propiedade e constituirá unha carga real que acompañará ao inmovible .

Ademais o adxudicatario QUEDA OBRIGADO a facer constar nas correspondentes escrituras de compravenda da vivendas e no Rexistro da Propiedade que o prezo dos pisos construídos na mesma non poderán superar os prezos máximos fixados na normativa para a vivenda de protección oficial de réxime concertado .

- h) **O adxudicatario da parcela deberá destinar as vivendas que nela constrúa a persoas que cumpran as condicións establecidas na normativa sobre vivendas de protección oficial de réxime concertado**, e cumprir cos sistemas de selección establecidos legalmente para o mesmo. Ademais deberá ter en conta as limitacións establecidas no artigo 14.2 do Decreto 402/2009 polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia .
- i) Nos contratos de compravenda ou adxudicación de vivendas que outorgue o adxudicatario farase constar a natureza das vivendas: VPO de Réxime Concertado, o que supón a aplicacións das limitacións establecidas pola normativa aplicable para este tipo de vivenda, entre elas os dereitos de tanteo e retracto, que deberán ser inscritos no Rexistro da Propiedade a favor da Administración autonómica conforme determina o artigo 65 da lei 18/2008, de 29 de decembro, de vivenda de Galicia.
- j) Observar as demais condicións contidas no texto íntegro do presente Prego de Bases e na normativa que regula a promoción e adquisición de vivendas de Protección Pública.

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i> PTM10I0SU	<i>Expediente</i> PTM/8/2016	<i>Fecha</i> 04-11-16 13:24



disposicións do ordenamento xurídico-administrativo que lle sexan aplicables e polo dereito civil no referido aoseu contido substantivo e efectos.

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i> PTM10I0SU	<i>Expediente</i> PTM/8/2016	<i>Fecha</i> 04-11-16 13:24



.....ANEXO I

MODELO DE PROPOSICIÓN

D./D^a _____
con enderezo en _____ na rúa _____,
teléfono, _____ con DNI núm. (ou pasaporte que o substitúa) _____,
actuando en nome propio (ou en representación de D./D^a _____,
con DNI ou CIF núm. _____, con enderezo en _____,
núm. de teléfono _____), toma parte no concurso para a adxudicación da parcela PR-
4 do SUNP-4 CAMIÑO FRANCÉS, e fai constar:

1) Que acepta o prezo da mesma 788.903,46 sen IVE (954.573,19 € con IVE) e asume as cargas que pesan sobre a mesma e que están referidas no prego de cláusulas económico-administrativas.

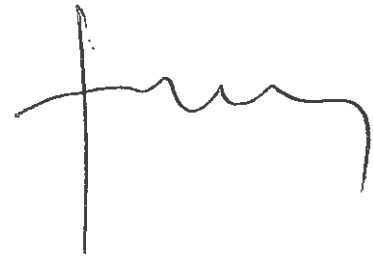
2) Que coñece, acepta e asume as cláusulas e cantas obrigas se deriven do prego de cláusulas económico-administrativas.

3) Que achega a documentación esixida nese prego de cláusulas,

_____ de _____ de _____.

O licitador
(asinado e rubricado)

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i> PTM10I0SU	<i>Expediente</i> PTM/8/2016	<i>Fecha</i> 04-11-16 13:24



ANEXO II

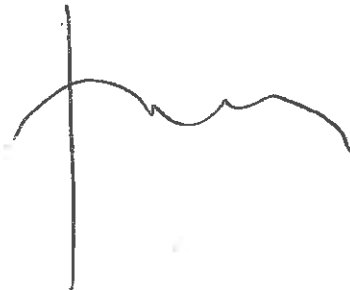
D./D^a _____ con DNI _____ e domicilio en _____ en nome propio ou en representación da empresa _____ á que representa no procedemento aberto para o **ALLEAMENTO DA PARCELA Nº 4 DO PROXECTO DE COMPENSACIÓN DO SUNP-4 CAMIÑO FRANCÉS**

Declara que nin a empresa nin os seus administradores ou órganos de dirección están incurso en prohibicións de contratar coa administración establecidas no art. 60 do TRLCSP.

Así mesmo **declara** que está ao corrente do cumprimento das obrigas tributarias e coa Seguridade Social e que non ten débedas pendentes co Concello de Santiago de Compostela.

(Lugar, data e sinatura do proponente)

<i>Dependencia</i> PTM.- Negociado de Patrimonio 221.- RMAVA		
<i>Documento</i> PTM10I0SU	<i>Expediente</i> PTM/8/2016	<i>Fecha</i> 04-11-16 13:24



ANEXO CARTEL

<p>Polígono SUNP-4</p> <p>CAMIÑO FRANCÉS</p> <p>Parcela municipal PR-4 alleada con destino a vivendas de protección autonómica de réxime CONCERTADO</p> <p>Edificación x VIVENDAS - x ROCHOS - x GARAGES - x LOCAIS</p> <p>Adxudicatario DENOMINACIÓN SOCIAL DIRECCIÓN COMERCIAL TELEFONO CONTACTO</p> <p>Arquitecto NOME DO ARQUITECTO</p>	 <p>CONCELLO DE SANTIAGO</p> <p>ESPÁZO RESERVADA PARA O LOGÓTIPO DO ADXUDICATARIO</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------