



Ayuntamiento de
Colmenar Viejo
Secretaría General

**PLIEGO DE CLÁUSULAS
ADMINISTRATIVAS Y PRESCRIPCIONES
TÉCNICAS PARA LA ENAJENACIÓN DE
PARCELA MUNICIPAL EN SECTOR
ADELFILLAS (VIVIENDA JOVEN,
ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE
COMPRA).**



ÍNDICE

Capítulo I:	Objeto, régimen jurídico y competencia.
Capítulo II:	Unidad objeto de adjudicación y venta.
Capítulo III:	Precio de venta.
Capítulo IV:	Licitadores.
Capítulo V:	Garantía de mantenimiento de la oferta.
Capítulo VI:	Convocatoria y aportación documental.
Capítulo VII:	Mesa de contratación.
Capítulo VIII:	Acto de pública apertura de ofertas.
Capítulo IX:	Criterios de adjudicación.
Capítulo X:	Propuesta de adjudicación de la mesa.
Capítulo XI:	Resolución del procedimiento, adjudicaciones, pago y escritura.
Capítulo XII:	Obligaciones del adjudicatario.
Capítulo XIII:	Condiciones para el desarrollo de la promoción y ejecución de las obras.
Capítulo XIV:	Limitaciones legales a la facultad de disposición.
Capítulo XV:	Derechos asegurativos del destino del suelo vendido, resolución de la venta del suelo; sanciones.
 ANEXOS:	
Anexo I.-	Parcela objeto del Procedimiento Abierto.
Anexo II.-	Certificación de Entidad Crediticia de Concesión de Financiación para la Promoción de viviendas sobre la parcela.
Anexo III.-	Modelo de oferta económica
Anexo IV.-	Criterios de Adjudicación de la Parcela para la Promoción de viviendas con protección pública para arrendamiento.



CAPÍTULO I

OBJETO, RÉGIMEN JURÍDICO Y COMPETENCIA

CLÁUSULA 1ª.-

1.1. Objeto.-

El objeto del presente Pliego es definir las condiciones económico-administrativas y técnicas para, mediante procedimiento abierto, enajenar la parcela descrita en el **Anexo I**, que será destinada preceptivamente a la construcción de viviendas con protección pública en régimen de arrendamiento con opción de compra, para jóvenes, acogidas a los Planes de Vivienda de la Comunidad de Madrid y según convenio suscrito de este Ayuntamiento y la Consejería de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, aprobado por Pleno en sesión celebrada el día 24/04/08.

1.2. Régimen Jurídico.-

La naturaleza y el régimen jurídico general de todas las actuaciones contenidas en el presente Pliego de Cláusulas del Concurso o derivados de él son administrativas. Las partes quedan sometidas expresamente a lo establecido en este pliego, y para lo no previsto en el mismo, el contrato se regirá por la legislación básica del Estado en materia de contratos de las Administraciones Públicas: Ley de Contratos del Sector Público, por Ley 30/2007, de 30 de octubre, (LCSP), y el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre (RGLCAP), y están sujetas igualmente a la normativa aplicable a la vivienda de protección pública de los Planes de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

1.3. Competencia.-

En todo caso, las partes aceptan y se someten a la competencia territorial de los Tribunales de Madrid.

CAPÍTULO II

UNIDAD OBJETO DE ADJUDICACIÓN Y VENTA.

CLÁUSULA 2ª.-

2.1. Unidad objeto de adjudicación.-

La unidad objeto de adjudicación y venta, es la parcela descrita en el Anexo I.

2.2. Situación urbanística y patrimonial de las parcelas.-



La parcela objeto de adjudicación en el presente procedimiento abierto se encuentra integrada en el patrimonio del Ayuntamiento, teniendo plena disponibilidad para su enajenación.

Su descripción actual, inscripción registral, estado de cargas y condiciones urbanísticas, constan en el Anexo I de este Pliego.

El régimen jurídico de construcción, financiación, limitación de renta, alquiler y transmisión será, en cada caso, el vigente aplicable a la calificación de las viviendas a edificar y, a su vez, deberá ajustarse a las prescripciones del presente Pliego.

CLÁUSULA 3ª.- Condiciones de la adjudicación y venta.-

La adjudicación y venta se realiza en el concepto de "cuerpo cierto", por lo que no cabrá reclamación alguna por posibles variaciones, tanto en la superficie como en el volumen edificable, que pudieran surgir como consecuencia de la aplicación de las Ordenanzas vigentes; ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran encarecer la construcción.

A efectos del párrafo anterior y en lo no previsto en este pliego, las características generales de la parcela se reseñan en los correspondientes documentos de planeamiento (P.G.O.U. y Plan Parcial Sector 4 "Adelfillas") en los que se recogen la edificabilidad de la parcela, el número y tipo de viviendas a construir y, en su caso, las superficies posibles de otros usos y las dotaciones de equipamiento. En el supuesto de que aparecieran posibles desviaciones, éstas no serán impugnables ni quebrantarán el principio establecido de venta a "cuerpo cierto" habiendo de observarse siempre las limitaciones establecidas para el número de viviendas, garajes, y demás elementos inmobiliarios en los documentos de planeamiento y normativa aplicable. La duración del contrato, dada la naturaleza traslativa del mismo permanecerá en vigor de manera permanente y definitiva a partir de su otorgamiento.

CAPÍTULO III

PRECIO DE VENTA

CLÁUSULA 4ª.- Precio de venta.-

El precio de venta de la parcela objeto de enajenación, será el asignado en el Anexo I del presente Pliego.

El precio indicado para las viviendas es el único posible y preceptivo, sin que sea admisible licitación al alza o a la baja por lo que



quedarán desechadas automáticamente las ofertas económicas que lo mejoren o lo minoren.

CAPÍTULO IV

LICITADORES

CLÁUSULA 5ª.- Licitadores.-

Podrán tomar parte en la presente licitación, personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, así como agrupaciones que se constituyan temporalmente al efecto respondiendo solidariamente frente al Ayuntamiento; que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar y no estén incurso en las prohibiciones de contratar contenidas en el artículo 49 de la Ley de Contratos del Sector público, aprobado por Ley 30/2007, de 30 de octubre, (LCSP).

CAPÍTULO V

GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA

CLÁUSULA 6ª.-

6.1.- Garantía Provisional.-

La garantía de mantenimiento de la oferta será equivalente al 2% del precio tipo de la licitación.

6.2.- Garantía Definitiva.-

A fin de garantizar la exacta ejecución y cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Pliego se constituirá por el adjudicatario una garantía, por importe del DIEZ por ciento del precio de adjudicación, que se devolverá una vez cumplidas todas las obligaciones.

El Adjudicatario deberá acreditar en el plazo de 15 días contados desde la publicación en el Perfil del Contratante de la adjudicación provisional, la constitución de la fianza correspondiente. De no cumplirse este requisito por causas imputables al mismo, la Administración no procederá a su adjudicación definitiva.

CAPÍTULO VI

CONVOCATORIA Y APORTACIÓN DOCUMENTAL

CLÁUSULA 7ª.- Convocatoria de la licitación.-

La presentación de proposiciones se efectuará durante el plazo de



UN MES a contar del siguiente al de la publicación del anuncio correspondiente en el B.O.C.M...

Dicha entrega se efectuará en el Departamento de Contratación de lunes a viernes y en horario de atención al público.

CLÁUSULA 8ª.- Contenido de las ofertas.-

Contenido.-

La documentación a presentar irá distribuida en cuatro sobres cerrados e independientes firmados por el licitador o persona que lo represente, con anverso dirigido al Ayuntamiento; y deberá contener respectivamente la siguiente documentación:

SOBRE A) DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

En forma bien visible y sin que sea preciso para su lectura abrir el mismo, se consignará lo siguiente:

ENAJENACIÓN DE PARCELA MUNICIPAL EN SECTOR ADELFIILLAS (VIVIENDA JOVEN, ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA).

Licitador: _____

Fecha y firma: _____

En él se incluirá:

- a) Si la empresa fuese persona jurídica, Escritura de Constitución ó modificación en original o en copia autentica debidamente inscrita, en su caso, en el Registro Mercantil.
- b) Para los empresarios individuales, fotocopia autenticada del D.N.I...
- c) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, o representen a una persona jurídica, deberán acompañar Escritura de Poder legalizada en su caso y bastantado por el Secretario de la Corporación o funcionario que legalmente le sustituya.
- d) Garantía provisional.
- e) Declaración responsable de que el licitador no esta comprendido en ninguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad, conforme a las normas citadas en la cláusula 5ª de este Pliego. Esta declaración comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Estado, con la Comunidad Autónoma respectiva y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
Sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito se exigirá a aquella persona se exigirá a aquella persona que



resulte ser adjudicatario provisional.

f) Solvencia Técnica, Económica y financiera del Licitador.

Respecto a la Solvencia Económica y financiera:

Los licitadores deberán acreditar la solvencia económica y financiera por los siguientes medios:

1. Cuentas anuales del último ejercicio aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, que han de cumplir el requisito de “ratio de garantía” mayor a 1.
2. Certificado de Entidad Crediticia que recoja el compromiso firme de financiación de la promoción concreta de la parcela que componga el lote al que licite, con declaración expresa de las condiciones económicas ofertadas al licitador para la financiación del desarrollo de la promoción, conforme al Modelo que se une como Anexo II.

Respecto a la Solvencia Técnica y Profesional:

A efectos de demostrar la solvencia técnica y profesional de los licitadores deberán acreditar la promoción de viviendas en concepto de propietarios, promotores o gestores de las mismas, que se encuentren finalizadas en los cinco años naturales inmediatamente anteriores al que se convoque el concurso, incluyendo las promovidas hasta la fecha de la presentación de la oferta, en número superior a tres veces el de viviendas permitidas en la parcela objeto de enajenación, mediante, al menos, dos de los siguientes medios, en original o copia compulsada por fedatario público (Notario o Secretaria de esta Corporación).

- 1.) Certificado Final de las Obras de Construcción.
- 2.) Licencia municipal de Primera Ocupación.
- 3.) Calificación Definitiva (para las viviendas sujetas a protección).

En caso de tratarse de viviendas protegidas, la Calificación Definitiva será uno de los documentos obligatorios de su acreditación.

Las promociones de viviendas de las que el licitador no aporte acreditación de su construcción, por al menos dos de los medios relacionados anteriormente, no serán tomadas en consideración.

Además se deberá especificar, respecto de cada una de las promociones, al menos, los siguientes datos: localización; número de viviendas; régimen al que se hubiera acogido.

En cuanto a las Empresas que hayan gestionado promociones o construcciones de viviendas para terceras personas, deberán acreditar su solvencia técnica o profesional, con aportación de los mismos medios



relacionados anteriormente, pero referidos a las entidades por ellas gestionadas, incorporando los contratos que hubieran regido la relación entre ambas Empresas, en los que conste la asunción de todas las actividades de control de la construcción, financiación, comercialización y/o promoción de viviendas por la empresa licitadora.

SOBRE B) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.-

En forma bien visible y sin que sea preciso para su lectura abrir el mismo, se consignará lo siguiente:

ENAJENACIÓN DE PARCELA MUNICIPAL EN SECTOR ADELFIILLAS (VIVIENDA JOVEN, ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA).

Licitador: _____

Fecha y firma: _____

En él se incluirá:

1. Propuesta técnico-arquitectónica con expresión gráfica, al menos, de los volúmenes, alzados y distribución interior, y aceptación expresa suscrita por el licitador de que el Proyecto de Obra responderá, sin contravenciones, a las determinaciones que previene la ordenación urbanística y la normativa de vivienda aplicable en cada caso. Se presentará UNE A3 en un máximo de 6 planos.

2. Características de la urbanización interior a realizar. Se desarrollará en un máximo de 1 hoja UNE A4.

3. Memoria de calidades y servicios vinculantes del edificio y de las viviendas. Se desarrollará en un máximo de 2 UNE A4.

4. Descripción de las características arquitectónicas y cuadro de superficies de la promoción. Se desarrollará en un máximo de 2 UNE A4.

5. Memoria descriptiva de la propuesta, con mención, en su caso, de aspectos relevantes sobre la solución adoptada de no agresión ambiental o estética. Se desarrollará en formato de 2 UNE A4.

6. Plan de tiempos de la ejecución de las obras. Se desarrollará en formato UNE A3 en diagrama de barras.

7. Memoria, en su caso, de mejoras en las prestaciones del proyecto que superen los requisitos mínimos obligados por el Código Técnico de la Edificación y demás normativa vigente aplicable en cuanto a eficiencia en los criterios de edificación sostenible, especialmente las relacionadas con



ahorro energético, ahorro hídrico, calidad acústica y optimización del mantenimiento. También se deberán incluir las medidas correspondientes para que dentro del cumplimiento de la normativa técnica aplicable se eviten las eficiencias energéticas bajas (certificaciones E, F y G), para obtener un certificado mínimo medio (certificación D).

Se desarrollará en un máximo de 3 UNE A4, incorporando además, el cuadro cumplimentado que se presenta como anexo nº IV, el cual deberá ser firmado por el representante legal de la persona licitadora.

8. Se definirán, en su caso, las instalaciones, los servicios o los equipamientos comunitarios que mejoren los servicios e instalaciones básicas, entre otras, el tratamiento de las zonas verdes y espacios libres comunes, con zonas deportivas, juegos de niños, etc...

SOBRE C) PLAN DE ACTUACIÓN.-

En forma bien visible y sin que sea preciso para su lectura abrir el mismo, se consignará lo siguiente:

ENAJENACIÓN DE PARCELA MUNICIPAL EN SECTOR ADELFIILLAS (VIVIENDA JOVEN, ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA).

Licitador: _____

Fecha y firma: _____

En él se incluirá:

1. Programa de la promoción, que incluirá: Plazo de solicitud de Licencia de obras desde la firma de la escritura.

Plazo de entrega del Proyecto de Ejecución desde la notificación de la concesión de la licencia de obras.

Plazo de ejecución de las obras desde la notificación de la aprobación del proyecto de ejecución.

Plazo de entrega de las viviendas.

2. Cuadro de superficies y precios de arrendamiento y precios finales de venta de las viviendas, garajes y anejos vinculados a las mismas.

3. Estudio económico-financiero que ampare la viabilidad económica de la promoción.

SOBRE D) PROPOSICIÓN ECONÓMICA.-

En forma bien visible y sin que sea preciso para su lectura abrir el mismo, se consignará lo siguiente:

ENAJENACIÓN DE PARCELA MUNICIPAL EN SECTOR ADELFIILLAS (VIVIENDA JOVEN, ARRENDAMIENTO CON



OPCIÓN DE COMPRA).

Licitador: _____

Fecha y firma: _____

En él se incluirá:

La Oferta económica que se presentará conforme al Modelo que se acompaña al Pliego como Anexo III, en la que conste la definición concreta de la parcela a la que concursa y la aceptación, a todos los efectos, de la cantidad fijada como precio único posible.

Asimismo, se presentará oferta sobre la forma de pago del precio del lote, que, como mínimo, se atenderá a los plazos establecidos en el Cláusula 17^a del presente Pliego.

En todos los sobres se indicará domicilio a efectos de notificaciones, n° de teléfono, n° de fax y e-mail, en su caso.

Rechazo de ofertas.-

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores, o tachaduras que impidan conocer claramente lo que a juicio de la Mesa de Contratación se estima fundamental para considerar la oferta.

Ningún licitador podrá suscribir más de una oferta como licitador único o formando parte de una agrupación temporal, o cualquier otra forma de comunidad con otras empresas. La contravención de este principio producirá el rechazo de todas las ofertas por él presentadas.

CAPÍTULO VII

MESA DE CONTRATACIÓN

CLÁUSULA 9^a.-

Composición.-

La Mesa de Contratación que estará presidida por el Sr. Alcalde José M^a de Federico Corral, suplente Miguel Ángel Santamaría Novoa y que se integra por los siguientes miembros:

- Justo García Froilan; suplente Pablo Colmenarejo Cobeña.
- Cesar de la Serna Moscol; suplente Inmaculada Viñoles Riera.
- Paloma Maromas Aveleiras.
- M^a Rosa Morales Martínez; suplente Matilde Ajuria Peón.
- Marta Aranguren Revuelta; suplente Fernando Lorenzo Luque.



Y asistida como Secretario por Juan I. Vasco Encuentra, suplente M^a Teresa Bermejo Peñas.

A las 14,00 h. del tercer día hábil, siguiente al de la terminación del plazo de presentación de proposiciones la Mesa procederá a la calificación de la documentación general presentada por los Licitadores en el sobre A en sesión/sesiones que no tendrán carácter público.

Si la Mesa de Contratación observara defectos formales en la documentación presentada, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días para que el licitador lo subsane.

El requerimiento se efectuará mediante el envío de un fax y el plazo de subsanación se indicará en el mismo, siendo desechadas aquellas proposiciones que no presenten la documentación exigida en el plazo indicado.

Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

CAPÍTULO VIII

ACTO DE PÚBLICA APERTURA DE OFERTAS

CLÁUSULA 10^a.- Acto de apertura de ofertas.-

La Mesa de Contratación en acto público, celebrado a las 14,00 h. del décimo día hábil siguiente al de la terminación del plazo para presentación de las proposiciones en el Salón de Comisiones de este Ayuntamiento, dará cuenta del resultado de la calificación de la documentación general presentada por los licitadores, indicando los licitadores excluidos y las causas de su exclusión, invitando a los asistentes a formular observaciones que recogerán en el Acta.

A continuación, el Secretario de la Mesa, procederá a la apertura de las ofertas presentadas dando lectura a las proposiciones económicas formuladas por ellas y dará sucinta cuenta del contenido.

CAPÍTULO IX

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

CLÁUSULA 11^a.- Criterios de adjudicación.-

Terminado el acto de apertura de plicas, sin efectuar adjudicación provisional, el expediente quedará en la Mesa de Contratación al objeto



de proceder al examen de las mismas y proponer adjudicación en favor de la más conveniente a los intereses municipales.

A todos efectos, y de entre aquellas proposiciones que sean admitidas se efectuará la selección analizando la documentación de los sobres B), C) y D), atendándose a los criterios que constan en el Anexo IV del presente Pliego.

El contenido íntegro de los sobres objeto de baremación de cada oferta, caso de resultar adjudicataria del concurso, serán de obligado cumplimiento, y, en otro caso, estarán sometidos a las sanciones previstas en la cláusula 23.2 del presente Pliego.

CAPÍTULO X

PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LA MESA

CLÁUSULA 12ª.- Baremación de ofertas y sorteo, en su caso.-

Si de la baremación que realice la Mesa de Contratación resulta que hay varias ofertas con idéntica puntuación, se entenderá existe igualdad entre las mismas, resolviendo dicha igualdad mediante sorteo.

En este último caso, la Mesa de Contratación así lo acordará, procediendo a hacer público el sorteo a través de cualquiera de los diversos medios de comunicación en el que se fije el lugar, día y hora en que se celebrará el acto público de sorteo, siendo, de todo ello, notificados los licitadores.

CLÁUSULA 13ª.- Desarrollo del Sorteo.-

La Mesa de Contratación se constituirá en el lugar, día y hora que se hubiera señalado en el anuncio del sorteo, procediéndose por el Secretario a dar cuenta de los ofertantes que van a participar y el número que les ha correspondido para el sorteo.

CLÁUSULA 14ª.- Acta del Sorteo.-

El Secretario de la Mesa de Contratación levantará acta del sorteo, que incluirá la relación de licitadores que han resultado adjudicatarios, con las observaciones que estime pertinentes, que firmará junto con el Presidente de la Mesa.

CLÁUSULA 15ª.- Propuesta de Adjudicación de la Mesa.-

La Mesa de Contratación, una vez celebrado el sorteo, en su caso, se reunirá para formular la propuesta de adjudicación.

CAPÍTULO XI



RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO ABIERTO, ADJUDICACIONES, PAGO Y ESCRITURA

CLÁUSULA 16ª.- Resolución del Procedimiento Abierto.-

Previo dictamen de la Comisión Informativa de Economía, Hacienda y Recursos Humanos, la Junta de Gobierno adjudicará provisionalmente el contrato a la vista y consideración de los méritos y propuestas de los licitadores.

Una vez adjudicada provisionalmente el Departamento de Contratación de oficio, solicitará al Departamento de Tesorería informe al objeto de comprobar que el licitador seleccionado esta al corriente de las obligaciones tributarias con este Ayuntamiento.

Adjudicación que se notificará a los licitadores y se anunciara en el Perfil del Contratante.

En el plazo de 15 días desde dicha publicación el adjudicatario deberá aportar:

- Alta y en su caso recibo del Impuesto Actividades Económicas
- Los documentos acreditativos de estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales con el Estado, Comunidad Autónoma respectiva y Seguridad Social.
- En su caso documento acreditativo de haber constituido la Unión de empresario y del nombramiento de apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo.

Una vez aportada la documentación en el plazo establecido, por el Órgano de Contratación se procederá a la adjudicación definitiva.

CLÁUSULA 17ª.- Formalización de la adjudicación en documento administrativo.-

En el plazo máximo de un mes a contar desde la notificación de la adjudicación definitiva, se procederá a la formalización de documento administrativo, haciéndose efectivo en el mismo acto el 25 por 100 del precio de adjudicación.

El pago del resto del precio se producirá simultáneamente con el otorgamiento de la Escritura Pública, que se realizará en el plazo máximo de tres meses desde la formalización del documento administrativo.

En todo caso se exigirá talón conformado por entidad bancaria.

En el supuesto de que la entidad adjudicataria deseara adelantar el otorgamiento de escritura deberá efectuar el pago del precio total.



CLÁUSULA 18ª.- Incumplimientos del adjudicatario previos a la transmisión de la parcela.-

Si el adjudicatario en el momento de la formalización de la adquisición, acudiendo, no firmase, o no abonase el primer plazo ofertado del precio, quedará decaído de todo derecho, incautándose la garantía provisional por el Ayuntamiento.

En este caso, se adjudicará el contrato al siguiente licitador mejor baremado, y, supuesto que más de uno se encuentre en igualdad de puntuación, o que la adjudicación efectuada se hubiera llevado a cabo mediante sorteo, se notificará a todos los licitadores, a fin de que manifiesten expresamente el mantenimiento de la oferta presentada por ellos, y con los que así lo acepten se realizará nuevo sorteo.

CLÁUSULA 19ª.- Disponibilidad de parcelas.-

A partir de la firma de la escritura pública, el adjudicatario dispondrá de la parcela adjudicada.

CAPÍTULO XII

OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

CLÁUSULA 20ª.- Obligaciones del adjudicatario.

El adjudicatario de la parcela vendrá obligado:

- 20.1).** A dedicar la parcela a la construcción de viviendas con protección pública según se indica en la cláusula 1ª de este pliego.
- 20.2).** A cumplir las ordenanzas y normas urbanísticas contenidas en el planeamiento urbanístico.
- 20.3)** Presentar en la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, la solicitud de la Calificación Provisional de las viviendas, junto con toda la documentación necesaria a dicho fin, en el plazo de dos meses contados a partir de la atribución de la disponibilidad física de la parcela. Iniciar las obras de construcción en el plazo de seis meses a contar desde el momento en que se atribuya la disponibilidad física de la parcela, para lo cual se obliga igualmente a solicitar la licencia de obras en el plazo máximo de dos meses a partir de la referida disponibilidad. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de vivienda



protegida para las calificaciones.

En todo caso, el adjudicatario deberá justificar antes del comienzo de las obras haber obtenido la Calificación Provisional de Vivienda con Protección Pública destinadas a jóvenes en régimen de arrendamiento con opción de compra, sin que pueda dar comienzo a las obras antes de haber obtenido las autorizaciones administrativas exigidas al efecto.

- 20.4).** A finalizar las obras en el plazo máximo indicado en la oferta, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de viviendas protegidas para las calificaciones.
- 20.5).** La parcela adjudicada no podrá ser transmitida globalmente más que a otras entidades que tengan el carácter y la condición que se describe en la **Cláusula 5ª** del presente Pliego, y que obtengan además la previa autorización expresa del Ayuntamiento. Se podrá autorizar dicha transmisión cuando el adquirente se subrogue en la plenitud de las relaciones, derechos y obligaciones del adjudicatario inicial, y cumpla a juicio de Ayuntamiento, con las condiciones de adjudicación y siempre que el adjudicatario haya ejecutado al menos el 20% del contrato.

Si se actuara sin la previa autorización expresa del Ayuntamiento, él o los infractores no podrán oponer acciones o excepciones posesorias, a las que renuncian por la aceptación del presente Pliego.

- 20.6).** Realizar a su costa la urbanización interior de la misma, según las condiciones establecidas en su Proyecto.
- 20.7).** El Proyecto de edificación, y su posterior ejecución, no podrá rebasar el volumen edificable fijado para cada parcela en los documentos de planeamiento. Deberá respetar las obligaciones y servidumbres impuestas por el Proyecto de Urbanización aprobado con relación a las infraestructuras generales del sector. Todos los Proyectos deberán contar obligatoriamente con plazas de garaje y trasteros, vinculados a la vivienda. Y deberán cumplir los requisitos técnicamente preceptivos conforme a lo establecido en las Normas de la calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid. Y, en su caso respecto de las viviendas en arrendamiento se podrán establecer dentro de la superficie destinada a otros usos, servicios auxiliares para sus inquilinos, cuya



construcción, susceptible de protección, no podrá exceder del 25% de la superficie construida total de las viviendas.

- 20.8).** Los precios máximos de venta y/o arrendamientos con opción de compra, relativos a las viviendas, garajes y otros anexos inseparables, serán respectivamente los contenidos en la oferta adjudicataria, y deberán respetar en todo caso los máximos señalados por la normativa vigente.
Queda absolutamente prohibido percibir cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la legal y reglamentariamente establecida en el régimen que corresponda, así como en el desarrollo posterior de los citados preceptos.
- 20.9).** Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos (incluidos los anuncios correspondientes al expediente) y tributos derivados de la adjudicación; escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad; así como el importe de las liquidaciones de cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan; los impuestos y tasas de cualquier clase que puedan gravar la contrata o la obra ejecutada; los de contratación y suministros de energía eléctrica, teléfono y agua necesarios para la ejecución de las obras; los de vigilancia del ámbito objeto de las obras durante el período de ejecución; los de tramitación y obtención de los permisos de las instalaciones provisionales de obra; los de replanteo y liquidación de las obras; los de elaboración del Plan o Proyecto de Seguridad y Salud; y los de los materiales y medios que hubiesen de emplearse para cumplir la normativa vigente en esta materia; los de tramitación y legalización de las acometidas de agua y energía eléctrica, los ocasionados por el total de los ensayos y pruebas realizadas por orden de la Dirección Facultativa; así como todos los demás que se originen según las disposiciones vigentes.
- 20.10)** Destinar las viviendas por ellos construidas a los adjudicatarios de las viviendas indicadas por la Comunidad de Madrid tras el oportuno sorteo de los jóvenes incluidos en la lista única establecida al efecto.
- 20.11)** Finalmente, el adjudicatario acepta y se obliga a observar las demás prescripciones y condiciones contenidas en el texto íntegro del Presente Pliego, así como las de la oferta por él presentada, que resultó adjudicataria del concurso.



CAPÍTULO XIII

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LA PROMOCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

CLÁUSULA 21ª.- Condiciones para el desarrollo de las obras de construcción.-

Durante todo el tiempo que dure el desarrollo de la promoción y la ejecución de las obras de edificación, el adjudicatario deberá respetar en todo momento los siguientes condicionamientos:

- 21.1).- Para el desarrollo de la ejecución de los trabajos, el promotor deberá cumplir los requisitos previstos en este Pliego, además de los establecidos en la legislación y el planeamiento vigentes.
- 21.2). A fin de garantizar el correcto estado de las obras de urbanización, en el momento de la firma de escritura se constituirá una garantía por importe correspondiente al 3 por 100 del precio de la parcela.

CAPÍTULO XIV

LIMITACIONES LEGALES A LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN

CLÁUSULA 22ª.- Limitaciones legales a la facultad de disposición.-

Las viviendas con protección pública destinadas al régimen de arrendamiento con opción de compra, sólo podrán ser objeto de nueva transmisión ínter vivos en las condiciones establecidas en su legislación vigente y en la *Cláusula 20ª* del presente Pliego.

CAPÍTULO XV

DERECHOS ASEGURATIVOS DEL DESTINO DEL SUELO VENDIDO, RESOLUCIÓN DE LA VENTA DEL SUELO; SANCIONES.

CLÁUSULA 23ª.-

23.1. Condición Resolutoria explícita.-

Queda establecido y se reconoce a favor del Ayuntamiento la facultad de resolver de pleno derecho la adjudicación y/o la venta del suelo, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en la



Cláusula 20ª y demás del presente Pliego, así como todas las previstas en los artículos 206 y 207 de la Ley de Contratos del Sector público, aprobado por Ley 30/2007, de 30 de octubre, ante el incumplimiento del adjudicatario o de quien de éste trajere causa y con los efectos previstos en el artículo 208 de la citada Ley y en la *Cláusula 18ª* del presente Pliego.

Esta condición resolutoria constara en la escritura pública y en la correspondiente inscripción registral

23.2. Sanciones.-

El Ayuntamiento podrá incautar la garantía definitiva, total o parcialmente, en cualquier momento anterior al acuerdo de cancelación de la misma, en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en la *Cláusula 20ª* y demás del presente Pliego, y con independencia de la resolución de la adjudicación y/o venta del suelo.



ANEXO I

PARCELA OBJETO DEL PROCEDIMIENTO ABIERTO

Parcela 18-3. SECTOR ADELFIILLAS

1.- Descripción:

Parcela denominada 18-3. Avenida de Cristóbal Colón, 6. Comprende una superficie total de 4.231 m², con una superficie edificable de 5.536 m²c, y un número máximo de viviendas de 50 y otros usos complementarios autorizables...

Linda al Noroeste con la parcela 18-2, al Noreste con parcela para espacio libre LUP-3, al Suroeste con viario y al Sureste con parcela para Dotación Comunitaria DC-2 y

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo 1, Finca nº 39.166 al Tomo 1.282, Libro 803, Folio 79.

Está libre de cargas y gravámenes.

2.- Situación urbanística

Planeamiento aplicable:

- a) Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo (BOCM 15/08/2002)
- b) Plan Parcial SUP-4: Adelfillas, Ordenanza de aplicación COL-2 (bocm16/09/2005)

3.- Condiciones edificatorias:

Superficie de suelo	4.231 m ²
Superficie edificable:	5.536 m ²

4.- Los planos de situación figuran adjuntos al final del presente pliego.

5.- Precio de la parcela:

- Precio fijo: 1.494.993,25€, UN MILLÓN CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS.

El precio será incrementado con el IVA correspondiente.

6.- Destinatarios de las viviendas:

De las 50 viviendas, 2 serán destinadas para personas con movilidad reducida cumpliendo la reserva del 3% obligada por Ley. La dotación de plazas de aparcamiento: 75.



ANEXO II

CERTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD CREDITICIA DE CONCESIÓN DE FINANCIACIÓN PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS SOBRE LA PARCELA.

La ENTIDAD _____ domiciliada en _____, inscrita en el Registro Mercantil de _____, tomo _____ con C.I.F.- _____, representada por D./D^a _____ y D./D^a _____, con poderes suficientes para obligar a la Entidad con la firma de este documento, manifiesta que la Entidad Promotora _____, con domicilio situado en _____, con C.I.F.- _____, ha solicitado a este Entidad, la concesión de un préstamo por IMPORTE MÁXIMO DE _____ EUROS, PARA LA EJECUCIÓN DE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS A DESARROLLAR SOBRE LA PARCELA 18-3 DEL SECTOR ADELFIILLAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE COLMENAR VIEJO, y a la vista de la documentación e información facilitada sobre el proyecto de promoción y de la solvencia de la citada Sociedad Promotora, acuerda la CONCESIÓN DE UN PRÉSTAMO PROMOTOR POR EL IMPORTE MÁXIMO SOLICITADO, y en las siguientes condiciones económicas:

- a) Tipo de interés: _____
- b) Revisión del tipo: _____
- c) Comisiones: (si existen) _____

Esta Certificación tiene una validez máxima de _____ años.

**La Entidad Bancaria
P.P.**



ANEXO III

MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

D. _____ domiciliado en _____ C/
_____ con NIF n° _____, en nombre propio o
actuando en nombre y representación de _____, oferta la
adquisición correspondiente a la parcela 18-3. SECTOR ADELFIILLAS,
objeto del concurso público para la enajenación de parcelas destinadas a
V.P.P. (viviendas de protección pública): Arrendamiento para jóvenes con
opción de compra, por el precio único posible de _____
euros, sobre el que se aplicará el IVA correspondiente.

El precio ofertado será satisfecho mediante la forma de pago
siguiente:

El que suscribe, en la representación en que actúa, declara conocer
y aceptar, en todos sus extremos, las condiciones del presente concurso,
así como el contenido íntegro del régimen jurídico a que se sujetan las
viviendas a desarrollar, comprometiéndose a su cumplimiento estricto en
sus propios términos así como a los de la oferta del proponente.

El ofertante se obliga a realizar a su cargo el Proyecto de Edificación y
de Urbanización Interior de la parcela ofertada, con sujeción a la
normativa urbanística vigente y a las condiciones que se deriven del
proyecto de urbanización del Polígono, y del Pliego que rigió el
procedimiento de adjudicación de la parcela.

Colmenar Viejo de de 200_.

Por la Empresa ofertante. Fdo. _____



ANEXO IV

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE PARCELA PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA PARA ARRENDAMIENTO.

Primero.- Criterios de Baremación del sobre B apartados 1 a 5 y del sobre C del Pliego:

Se valorará la propuesta técnico-arquitectónica y la viabilidad, en su conjunto, del plan de actuación.

TOTAL APARTADO Primero: máximo de 30 puntos.

Segundo.- Criterios de Baremación del sobre B, apartado 6 del Pliego:

Se valorará el plazo de ejecución de la obra de edificación como sigue:

24 meses = 0 puntos

18 meses = 10 puntos.

El resto de plazos (entre los indicados) se valorarán proporcionalmente entre el mayor y el menor plazo.

TOTAL APARTADO Segundo: máximo de 10 puntos.

Tercero.- Criterios de Baremación del contenido del SOBRE B, apartado 7 del Pliego:

Se valorarán las mejoras de las prestaciones mínimas exigidas por el Código Técnico de la Edificación y resto de normativas técnicas que le son de aplicación en aspectos relacionados con los servicios a la edificación y a la ordenación relativas a:

- a) Eficiencia energética y gestión eficiente del agua
- b) Mejorar la calidad medioambiental interior del edificio
- c) Mejora en la calidad medioambiental exterior del edificio

Los apartados anteriores deben configurar una respuesta global arquitectónica con el objetivo general de impulsar una promoción bajo el



criterio de sostenibilidad, tanto en el relativo al edificio en si, como en lo concerniente a los espacios libres.

Las mejoras propuestas por los licitadores se valorarán en cada apartado según el número de respuestas afirmativas en el cuadro que se acompaña a continuación. Para ello la respuesta afirmativa (X) de mayor grado o alcance será la que fije la puntuación obtenida.

Así: puntos x coeficiente de ponderación = puntos totales en cada apartado referido a UNIDAD o SISTEMA CONSTRUCTIVO.

Cada ofertante se compromete a dar respuesta arquitectónica y técnica a los apartados que se presentan, una vez adjudicado el lote que se trate. En el proceso de diseño de proyecto deben justificar, a criterio del Ayuntamiento el cumplimiento de tales condiciones, las cuales deberán ser ejecutadas durante la obra de construcción del edificio y anexos según los compromisos adquiridos.

Todas las mejoras propuestas se valorarán con un máximo de 10 puntos.

TOTAL APARTADO Tercero: máximo 10 puntos

Cuarto.- Criterios de Baremación del sobre D del Pliego:

Se valorará la forma de pago del precio como sigue:

- Pago único: Se valorará con 30 puntos.

TOTAL APARTADO Cuarto: máximo 30 puntos