



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada



**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARA LA ENAJENACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, DE PARCELA Nº 419 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 NORTE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 "LAS CÁRCAVAS" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA, CON UNA EXTENSIÓN DE 4.513,83 m<sup>2</sup>, DE SUELO URBANO CALIFICADA COMO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA.**

**Primera.- Objeto del contrato.**

Constituye el objeto del contrato la enajenación de 4.513,83 metros cuadrados de superficie de suelo perteneciente al Patrimonio Público del Suelo calificado como Residencial Multifamiliar con destino a la Construcción de Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (**Parcela Nº 419 de la UE-1 NORTE SECTOR S-2 "LAS CÁRCAVAS"** DEL PGOU de Villanueva de la Cañada), con arreglo a las siguientes características:

**PARCELA Nº 419 DE LA UE-1 NORTE. SECTOR S-2 "LAS CÁRCAVAS"**

**Ref. Catastral: 6080901VK1768S0001DQ**

**Descripción:** Urbana, terreno edificable, finca resultante Nº 419 de la Unidad de Ejecución Nº 1 Norte del Proyecto de Reparcelación del Sector S-2 "Las Cárcavas" del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada, con una **extensión de CUATRO MIL QUINIENTOS TRECE METROS Y OCHENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (4.513,83 m<sup>2</sup>)** y **superficie máxima edificable de CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (4.750 m<sup>2</sup>).**

La venta se realiza en concepto de "cuerpo cierto", de conformidad con el contenido del artículo 1.471 del Código Civil, por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias de superficie en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que encarezcan la construcción.

**Calle de Acceso:** Avda. de Madrid Nº 22, 24 y 26.

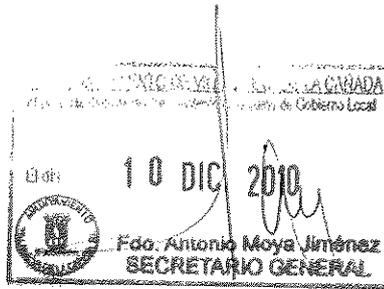
**Linderos:**

- Norte: Con la Avenida de Madrid y el límite del ámbito de la UE-1 Norte, en líneas de 21,12 y 62,92 m., respectivamente.
- Sur: Con las Parcelas 2-207, 2-208, 2-209, 2-210, 2-211 y 2-212, en líneas de 11,23; 18,33; 10,98; 10,00 y 7,85 m., respectivamente.
- Este: Con la Parcela 418, en línea de 74,09 m.
- Oeste: Con la Parcela (1-2)-421, en línea de 55,25 m.

**Título:** Pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada como consecuencia de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Nº 1 Norte del Sector S-2 "Las Cárcavas", que tuvo lugar el 5 de Julio de 2004, como cesión del 10% del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución Nº 1 Norte del Sector S-2 "LAS CÁRCAVAS" de acuerdo con el Plan Parcial previamente aprobado para dicho ámbito (Aprobación definitiva de fecha 21 de



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada



EXPTE. Nº 26.02.16/2010/0003

Diciembre de 2000 y modificación posterior de fecha 15 de Enero de 2009- BOCM Nº 99 de 28 de Abril de 2009).

**Inscripción registral:** Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Navalcarnero en el Libro 310, Tomo 1637, Folio 78, Finca Nº 12.870, Inscripción 1ª, así como en el Inventario General de Bienes de la Corporación como bien patrimonial (PPS).

**Cargas y Gravámenes:** Se encuentra libre de cargas y gravámenes.

**Servidumbres:** Carece.

**Aprovechamiento urbanístico:** Le corresponde una edificabilidad máxima de 4.750 m<sup>2</sup>, de uso Residencial Multifamiliar sometido a algún régimen de protección pública.

**Usos principales:** Vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

En las proposiciones los licitadores justificarán el destino que darán a los terrenos enajenados, especificando el uso principal de los mismos y los usos complementarios, siempre que los mismos estén contemplados o sean compatibles con los establecidos en el PGOU y Plan Parcial aprobados.

### **Segunda.- Destino de la parcela enajenada.**

La presente venta se efectúa con la finalidad de aportar terrenos al mercado inmobiliario para ser edificados conforme a las previsiones del planeamiento, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El adjudicatario deberá destinar la parcela adjudicada a la construcción de 38 viviendas (como máximo) de protección pública de precio limitado (VPPL), con sujeción a las obligaciones señaladas en este pliego y en el de Prescripciones Técnicas, todo ello dentro de los usos asignados por el PGOU y el Plan Parcial aprobado para la parcela en cuestión.

El régimen jurídico de construcción, financiación 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.

El producto que se obtenga de la enajenación se destinará a alguno de los fines previstos en el Artículo 176 de la Ley 9/2001 del Suelo de Madrid.

### **Tercera.- Carácter y naturaleza del contrato.**

Este contrato tiene carácter administrativo, con naturaleza administrativa especial, ya que con la enajenación de éste suelo del PPS con los requisitos establecidos, se pretende poner en el mercado los terrenos necesarios para cubrir la demanda existente en el municipio de viviendas de protección pública.



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada



EXPTE. Nº 26.02.16/2010/0003

#### **Cuarta.- Procedimiento y forma de adjudicación.**

El procedimiento de adjudicación será abierto, seleccionándose al licitador que en su conjunto haga la oferta más ventajosa, al cual se adjudicará la parcela.

#### **Quinta.- Precio.**

El precio de venta de la Parcela Nº 419 asciende a la cantidad de **UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS DIECISEIS EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (1.794.216,32 euros)**.

Dicha valoración se corresponde con la valoración económica de los terrenos a enajenar, efectuada por la Oficina Técnica Municipal.

En dicho importe no está incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, que será repercutido al adjudicatario del Procedimiento de licitación, correspondiéndole el **tipo del 18%** por este concepto, que asciende a la cantidad de **TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (322.958,94 EUROS)**.

#### **Sexta.- Pago del precio.**

El adjudicatario, simultáneamente a la formalización del contrato en Escritura Pública, deberá ingresar en la Tesorería Municipal el importe total del precio de la Parcela adjudicada.

#### **Séptima.- Capacidad para contratar.**

Están facultados para contratar con el Ayuntamiento las personas naturales y jurídicas españolas o extranjeras que, tengan plena capacidad de obrar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

#### **Octava.- Solvencia económica financiera técnica o profesional.**

La solvencia económica y financiera, técnica o profesional de los solicitantes para participar, podrá acreditarse conforme a lo establecido en los artículos 63, 64 y 67 de la Ley 30/2007 de 30 de octubre, y en concreto, con lo previsto en la Cláusula Duodécima del presente Pliego (**Apartado 1.1.8.**).

#### **Novena.- Prohibiciones de contratar.**

En ningún caso podrán contratar con el Ayuntamiento las personas en quienes concurra alguna de las circunstancias enumeradas en el artículo 49 y 50 de la Ley 30/2007 de 30 de octubre.

#### **Décima.- Criterios para la adjudicación del Procedimiento Abierto.**



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada



EXPTE. Nº 26.02.16/2010/0003

La mesa de contratación formulará propuesta de adjudicación del Procedimiento Abierto o propondrá la conveniencia de declararlo desierto, valorando las proposiciones presentadas con arreglo a criterios de orden social, medioambiental y de oportunidad local de la siguiente forma:

Criterios valoración, HASTA 10 PUNTOS:

1. EN EL CASO EN EL QUE NO SE AGOTE LA EDIFICABILIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS, SE FAVORECERÁ EL USO DEL/LOS LOCALES CON FINES SOCIALES, **hasta 4 puntos:**

- ENTRE 0 Y 50 M2 DE SUPERFICIE ÚTIL: 1 punto
- POR FRACCIÓN SUPERIOR A 50 M2 HASTA UN MÁXIMO DE 200 M2: 1 punto

2. MENOR PLAZO DE SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA **hasta 2 puntos**

- Entre 10 meses y 12 meses: 0,5 ptos
- Entre 8 meses y 10 meses: 1 pto
- Entre 6 meses y 8 meses: 1,5 ptos
- Menor de 6 meses: 2 ptos

3. CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES EN LA PARCELA **hasta 4 puntos**

- Piscina 1 pto
- Pista deportiva 1 pto
- Sala polivalente 1 pto
- Zona de juegos infantil, con al menos 3 juegos 1 pto

**La valoración definitiva TOTAL**, con un máximo posible de **10 PUNTOS**, será la que resulte una vez efectuada la suma de los puntos obtenidos por cada licitador en cada uno de los conceptos considerados.

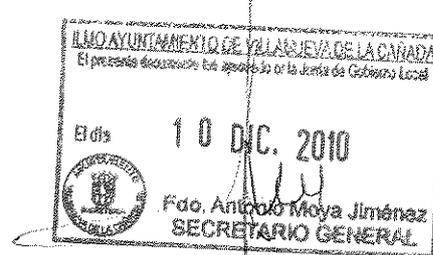
Entre tales criterios no figurará la mejora del precio de licitación teniendo en cuenta que se trata de un contrato administrativo especial cuya finalidad es aportar terrenos al mercado inmobiliario para la construcción de viviendas de protección pública de Precio limitado.

El órgano de contratación, previa propuesta de la mesa de contratación, procederá a la adjudicación provisional del Procedimiento Abierto o a declararlo desierto.

**Undécima.- No admisión de variantes o alternativas.**



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada



EXpte. Nº 26.02.16/2010/0003

No se admitirán otras variantes o alternativas para la adjudicación del procedimiento abierto, que puedan exceder de las contempladas en las cláusulas anteriores.

#### **Duodécima.- Solicitudes de participación y proposiciones.**

Las solicitudes de participación se presentarán en el Registro General de Documentos del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, de 9:00 a 14:00 horas, durante el plazo de 26 días naturales, a contar desde el día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el perfil del contratante.

Las solicitudes también podrán presentarse en los registros a que se refiere el Art. 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/99.

Las solicitudes de participación se presentarán en un sobre cerrado en el que figurará la inscripción «**Solicitud de participación en el Procedimiento Abierto convocado para enajenación de Parcela Nº 419 de la Unidad de Ejecución 1 Norte del Plan Parcial del Sector 2 "LAS CÁRCAVAS" del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, con una extensión de 4.513,83 m2, de suelo urbano con Uso Residencial Multifamiliar para destinaria a Construcción de Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado.**» y un subtítulo: «**Solicitud de participación**», y contendrá la mencionada solicitud de participación con arreglo al siguiente modelo:

*"Don., con D. N. I. número., en su propio nombre, o en nombre y representación de., con domicilio en.. habiendo tenido conocimiento del anuncio insertado en el BOCM Nº .... de fecha ....., por el que se admiten solicitudes de participación en el Procedimiento Abierto convocado para la enajenación de Parcela Nº 419 de la UE-1 NORTE SECTOR S-2 "LAS CÁRCAVAS" DEL PGOU, con una extensión de 4.513,83 m2, de suelo urbano con Uso Residencial Multifamiliar para destinaria a Construcción de Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado, y haciendo constar que tiene capacidad de obrar.*

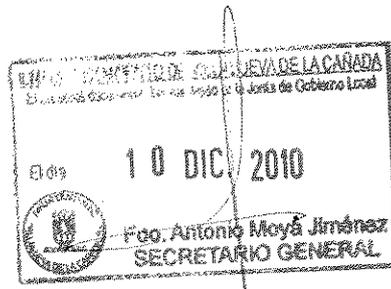
*SOLICITA: Que,.., sea admitido/a a participar en dicho procedimiento.*

*Lugar, fecha y firma."*

Los licitadores presentarán su proposición en dos sobres, separados con las letras A y B, todos ellos cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, con el título "**Procedimiento Abierto convocado para la enajenación de Parcela Nº 419 de la UE-1 NORTE SECTOR S-2 "LAS CÁRCAVAS" DEL PGOU, con una extensión de 4.513,83 m2, de suelo urbano con Uso Residencial Multifamiliar para destinaria a Construcción de Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado**", haciendo constar, en cada uno de ellos, su respectivo contenido y el nombre del licitador así como su correspondiente C.I.F. o N.I.F., en su caso.



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada



EXPTE. Nº 26.02.16/2010/0003

**En todos los sobres se indicará domicilio a efectos de notificaciones, nº de teléfono, nº de fax y e-mail, en su caso.**

**1.- SOBRE A: llevará el subtítulo "DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA"**

**1.1.- Se incluirán los siguientes documentos:**

**1.1.1.** Documentación acreditativa de la personalidad y capacidad de obrar del oferente: se acreditará mediante la escritura de constitución y modificación, en su caso, inscrita en el correspondiente registro oficial.

**1.1.2.** Documentos que acrediten en su caso la representación: Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentaran poder bastante al efecto y fotocopia de su D.N.I. o del que, en su caso le sustituya. Si fuera persona jurídica el poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando proceda con arreglo a lo dispuesto en el Art. 94 del Reglamento regulador de este Registro.

Cuando varias empresas acudan agrupadas a la licitación, deberán presentar necesariamente el compromiso de Unión Temporal, indicando en el mismo los nombres y circunstancias de los empresarios que las suscriben, la participación de cada uno de ellos y la designación del representante o apoderado único de la Unión, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo.

Las empresas no españolas presentarán sus documentos constitutivos traducidos de forma oficial al castellano. La capacidad de las empresas no españolas de los estados miembros de la Unión Europea o signatarios del acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditarán mediante la Inscripción en los Registros, cuando este requisito sea exigible por la legislación del Estado respectivo.

En el supuesto de Cooperativas que no hayan finalizado previamente alguna promoción o constituidas a los efectos de la presentación de ofertas al presente concurso, se podrá acreditar la solvencia técnica a través de la Sociedad Gestora, en cuyo caso deberán aportar, al menos, el precontrato de prestación de servicios suscrito entre ambas Entidades.

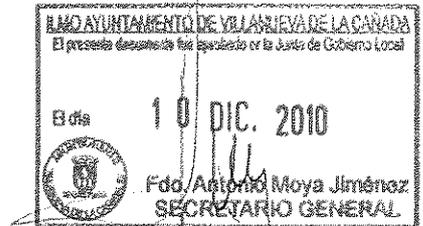
En todo caso el documento de apoderamiento deberá ser debidamente bastantado por la Secretaría General del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada o Letrado.

**1.1.3.** Resguardo acreditativo del depósito en la Caja del Ayuntamiento de la garantía provisional a favor del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada por importe equivalente al 3 por 100 del tipo de licitación.

Todos los documentos en los que se constituya la garantía provisional deberán ser conformados y fiscalizados por los Servicios Económicos del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, tras lo cual se unirán al expediente.



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada



EXPTE. Nº 26.02.16/2010/0003

Dicha garantía podrá ser constituida:

- a) En metálico, valores públicos o en valores privados avalados por la Administración, de conformidad con la legislación aplicable.
- b) Mediante aval prestado por las Entidades legalmente admitidas para ello y en la forma establecida por la legislación aplicable, autorizado por persona con poder bastante.
- c) Mediante contrato de Seguro de Caución en las condiciones establecidas por la legislación aplicable, suscrito por persona con poder bastante.

**1.1.4.** Declaración responsable de que el ofertante no está comprendido en ninguna de las prohibiciones contenidas en la normativa de Contratación aplicable a las Administraciones Públicas, así como las previstas en los artículos 221, 1263, 1459 y 1914 del Código Civil.

**1.1.5.** Declaración responsable de que el licitador no está incurso en los supuestos de incompatibilidad previstos en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas; de la Ley 5/2006, de 10 de Abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, del Real Decreto 432/2009, de 27 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de dicha Ley, ni de la Ley 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General.

**1.1.6.** Las declaraciones responsables a que se refieren los apartados 4 y 5 de la presente cláusula, deberán ser formuladas por el Secretario o Presidente del Consejo de Administración, comprendiéndose en el ámbito subjetivo de la misma, tanto a la Sociedad como a sus Consejeros, Directivos y Representantes Legales. En los supuestos en los que no exista Consejo de Administración, se entiende que la mencionada Declaración está referida al órgano de gobierno que ostente la administración de la entidad.

**1.1.7.** Obligaciones Tributarias y de la Seguridad Social. El cumplimiento de dichas obligaciones se acreditará mediante declaración responsable de hallarse al corriente en el pago, con los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

**1.1.8.** Se presentará Memoria por parte de la entidad que concurra al Procedimiento Abierto, que acredite con la documentación pertinente la solvencia organizativa, económica, financiera y técnica de la misma, que necesariamente deberá incluir:

- Informe de entidad de Instituciones Financieras justificativa de la solvencia económica del concursante.
- Experiencia por parte de la entidad promotora, en la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública de características análogas a las requeridas como mínimas, en los últimos 5 años.
- Descripción de los equipos y unidades técnicas que participarán en el Proyecto, ejecución y desarrollo de la promoción, estén o no integradas en la entidad



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada



EXPTE. Nº 26.02.16/2010/0003

concurante, que acrediten la eficacia y fiabilidad técnica necesaria para la ejecución del contrato.

Asimismo, en el caso de Cooperativas, y a su solicitud, podrá examinarse y acreditarse la solvencia económica, la viabilidad financiera y la solvencia técnica de la ofertante a través de la Sociedad Gestora, en cuyo caso, deberán aportar, al menos, el precontrato de prestación de servicios suscrito entre ambas Entidades, debiendo presentar el correspondiente contrato si resulta adjudicatario con carácter previo a la firma de la Escritura pública de compraventa. En este caso, la Sociedad Gestora solamente podrá acreditar una oferta.

**1.2.-** Son causas de exclusión: la no acreditación de la capacidad de obrar y de la constitución de la fianza provisional.

## **2.- SOBRE B: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA, COMPLEMENTARIA Y OFERTA ECONOMICA.**

El Sobre B, que llevará el subtítulo "Documentación técnica, complementaria y Oferta Económica", se presentará incluyendo en el mismo toda la documentación gráfica y escrita tal y como a continuación se señala:

### **DOCUMENTACIÓN ESCRITA:**

- Descripción de la solución aportada.
- Justificación de los aspectos funcionales, formales, constructivos y técnicos.
- Oferta económica ajustada al modelo que figura como Anexo I.

### **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**

- Dibujos a escala, aunque la técnica de representación es libre.
- Se incluirán todos los planos necesarios a juicio del ofertante para la adecuada definición de la propuesta, incluyendo, en su caso, aquellos que describan su relación con el entorno inmediato.

### **OTRA DOCUMENTACIÓN:**

- Se admitirán fotografías de maquetas pero no la presentación de éstas.
- Se admitirán infografías, perspectivas y cualquier expresión gráfica que explique la propuesta.

### **FORMATO DE PRESENTACIÓN:**

Los ofertantes deberán presentar la documentación mencionada, de la siguiente manera:

- **1** ejemplar conteniendo la memoria, los planos y el resto de la documentación admisible en formato máximo DIN-A4 /DIN-A3 a una cara. Se encuadernará de forma que quede claramente identificado cada uno de los documentos a que se hace referencia a continuación.
- Paneles formato DIN-A1, (máximo dos), en tableros ligeros, con grafismo y técnicas de presentación libres, que resuman la solución aportada.



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada



EXPT. Nº 26.02.16/2010/0003

Toda la documentación se presentara también en soporte informático CD— Rom, formato Excel para Cálculos económicos o Cuadros de superficies.

**2.1. MEMORIA DESCRIPTIVA o ESTUDIO PREVIO** de las soluciones adoptadas y **SOLUCIÓN ARQUITECTÓNICA** con exposición de los aspectos fundamentales de las características generales de la/s edificaciones y urbanización interna de la parcela, incluyendo planos generales y de situación con expresión de los distintos usos (residencial, plazas de aparcamiento, cuartos de instalaciones, superficies ajardinadas, etc.).

**2.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA**, con descripción de los distintos usos, de la superficie ajardinada, superficie destinada a plazas de aparcamiento bajo rasante o en superficie, zonas comunes, vallado, accesos a la parcela, etc..

**2.3. PLAN DE LA ACTUACIÓN**, en el que se incluirá:

- **Programa de la Promoción**, que incluirá: El plazo de solicitud de Licencia de Obras desde la firma de la Escritura de Compraventa, el plazo de ejecución de las Obras desde la notificación de la concesión de la Licencia y el plazo de entrega de las viviendas.
- **Plan de Obras**, con indicación de las fechas de terminación de las distintas clases de obra y acumulado del total de obra a realizar. Las empresas interesadas quedan en libertad de proponer el plan de obras con el plazo de ejecución que estimen oportuno, siempre que no exceda del señalado por la Administración para la TOTAL terminación de éstas (Cláusula Décimo Octava). El Plan de las Obras presentado se justificará mediante los estudios pertinentes de rendimientos de la maquinaria y personal adscritos a la obra, de aquellas unidades o parte de obra que el ofertante estime más representativas o que puedan incidir directamente en el cumplimiento de los plazos parciales o totales estimados.
- **Cuadro de superficies y precios de venta** de las viviendas, locales, garajes y anejos vinculados a las mismas.
- **Estudio económico-financiero** que ampare la viabilidad económica de la promoción.

**2.4. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA** que, a consideración del licitador, motiven el interés y conveniencia de su proposición.

### **Decimotercera.- Garantía provisional y definitiva.**

1.- Los licitadores participantes en el Procedimiento Abierto deberán presentar, junto con la proposición, la garantía provisional, por importe del 3% del importe del tipo de licitación.

Se constituirá en la Tesorería Municipal y conforme a lo establecido en los Artículos 84 y 91 de la Ley 30/2007 de 30 de octubre.



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada



EXPTE. Nº 26.02.16/2010/0003

2.- El adjudicatario de la parcela deberá acreditar en el plazo de 10 días hábiles siguientes al requerimiento del órgano de contratación, la constitución de la garantía definitiva por importe del 5% del precio de adjudicación.

Se constituirá en la Tesorería Municipal y conforme a las modalidades establecidas en el Artículo 84 de la LCSP.

La garantía definitiva quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, pudiendo el interesado, de no incurrir en responsabilidad, obtener la devolución de la misma cuando haya cumplido las mismas.

#### **Decimocuarta.- Mesa de contratación.**

La mesa de contratación estará integrada del siguiente modo:

- Presidente: Sr. Alcalde D. Luis Manuel Partida Brunete; Suplente D. Enrique Serrano Sánchez-Tembleque.

- Vocales:

- Titular, D. José Antonio García Campo; suplente, Dña Araceli Hernández Quevedo.
- Titular, Dña Ana Luisa Delclaux Bravo; suplente, Dña Rosa García Fernández.
- Titular, D. Antonio Moya Jiménez; suplente, Dña Margarita Valero Granados.
- Titular, Dña Rosa Portugal Fernández.

- Secretario: Titular, Dña Eva Ureña Recio; suplente, Dña Ana María Mateos Álvarez.

#### **Decimoquinta.- Actuaciones de la mesa de contratación.**

La Mesa de Contratación, en acto interno, calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma para participar en el Procedimiento Abierto y los contenidos en el Sobre "A", y si observare defectos materiales en la documentación presentada podrá conceder si lo estima conveniente un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador subsane el error, a excepción de la garantía provisional que deberá constar inexcusablemente, no pudiéndose subsanar su falta de presentación.

La apertura de las proposiciones económicas se celebrará en acto público en el Salón habilitado al efecto del Ayuntamiento, a las 10 horas del quinto día hábil siguiente al que termine el plazo señalado para presentación de dichas proposiciones, salvo que fuese sábado o inhábil, en cuyo caso tendrá lugar el siguiente día hábil.

La Mesa de Contratación en el lugar y día señalados en el anuncio de licitación, en acto público y previa invitación a los licitadores presentados a que comprueben que los sobres que contienen las ofertas económicas se encuentran en la Mesa en idénticas condiciones en que fueron entregados, procederá a dar cuenta en primer



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada



lugar del resultado de la calificación de la documentación administrativa, de los licitadores excluidos y de la causa de la exclusión, concediéndose al oferente o a su representante la posibilidad de hacer en el acto y antes de la lectura de las proposiciones económicas las aclaraciones pertinentes, que en su caso permitan a la Mesa cambiar su decisión de inadmisión.

Acto seguido se dará lectura a las proposiciones económicas admitidas, y terminada la misma el Presidente solicitará a los licitadores que manifiesten si se ha producido algún error u omisión en la misma.

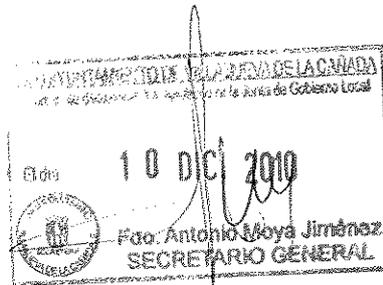
La Mesa de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas, y que no hayan sido declaradas desproporcionadas o anormales. Para ello, atenderá a los criterios de adjudicación señalados en el pliego o en el anuncio, pudiendo solicitar cuantos informes técnicos estime pertinentes. A tal efecto, pasará el expediente a la Oficina Técnica Municipal para que emita Informe Técnico sobre la valoración de la Solución Arquitectónica o Anteproyecto, con arreglo a los criterios y a la ponderación establecidos en el Pliego.

La Mesa de contratación, a la vista de los informe técnicos emitidos, propondrá al órgano de contratación requerir al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de **diez días hábiles**, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación que sigue:

- a) Original o copia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.
- b) Los sujetos pasivos que estén exentos del Impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 83.1 apartados b), e) y f) de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.
- c) Las agrupaciones y uniones temporales de empresas deberán acreditar el alta en el impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de la misma.
- d) Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.
- e) Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada



EXPTE. Nº 26.02.16/2010/0003

f) Justificante de haber constituido la garantía definitiva.

Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, salvo que se establezca otra cosa en los pliegos.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

El órgano de contratación adjudicará el contrato dentro de los **cinco días hábiles** siguientes a la recepción de la documentación.

El plazo máximo para la adjudicación del contrato será de dos meses a contar desde el siguiente al de la apertura de las proposiciones, transcurrido el cual, los licitadores admitidos tendrán derecho a retirar su proposición.

#### **Decimosexta.- Gastos a cargo del adjudicatario.**

El adjudicatario deberá satisfacer, además del precio de adjudicación, todos los gastos que origine el contrato, entre ellos:

- Tasas por Anuncios y demás tributos, sean estatales, autonómicos o municipales que tengan su origen en el contrato.
- Gastos de escritura e inscripción registral.
- Asumir el pago del IVA.

#### **Decimoséptima.- Formalización del contrato.**

La transmisión efectiva de la propiedad de la parcela objeto de enajenación, se entenderá producida por el otorgamiento de escritura pública, respecto de la parcela adjudicada, en la que se reproducirán cuantas obligaciones establece para el adjudicatario el presente documento.

Los interesados quedan obligados a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha que señale el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada.

Una vez formalizado el contrato, se procederá a la devolución de la garantía provisional. Los contratos se formalizarán en el correspondiente documento dentro del plazo de quince días a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación definitiva, salvo retraso que no sea imputable al interesado.

Será requisito necesario para la formalización del contrato, la acreditación por el adjudicatario de haber constituido la garantía definitiva y satisfecho los gastos a que está obligado, además del precio.

#### **Decimooctava.- Derechos y obligaciones derivados del contrato.**



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada



EXpte. N° 26.02.16/2010/0003

a) **Derechos del adjudicatario:** El adjudicatario tendrá derecho a que se le transmita la plena propiedad de la parcela adjudicada.

b) **Obligaciones del adjudicatario:** El adjudicatario de la parcela vendrá obligado a:

- A satisfacer el precio de la adjudicación y demás gastos que genere el contrato en el plazo previsto.

- Solicitar las licencias de obras ajustadas a la normativa urbanística y sectorial, en el plazo máximo de 1 año a contar desde la formalización del contrato en escritura pública.

- La obra de edificación deberá finalizarse en el plazo de 2 años desde la concesión de la preceptiva licencia municipal.

- El proyecto de obras a presentar para la obtención de la licencia municipal, deberá ajustarse al Anteproyecto presentado en cuanto a sus características externas y estéticas, así como accesos rodados a la parcela y su urbanización interna, deberán serlo a satisfacción del Ayuntamiento, que podrá fijar las condiciones que al respecto deben cumplirse, previo a la concesión de la licencia de obras.

- Destinar la parcela a la construcción de 38 viviendas, como máximo, con protección pública de precio limitado (VPPL) con arreglo a lo dispuesto en la normativa de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid.

- Cumplir las ordenanzas y normas urbanísticas contenidas en el planeamiento urbanístico de Villanueva de la Cañada.

- Presentar ante el organismo autonómico competente en materia de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid, la solicitud de la Calificación Provisional de las viviendas, junto con toda la documentación necesaria a tal fin, en el plazo de 1 año a contar desde la formalización del contrato en Escritura Pública. En todo caso, el adjudicatario deberá justificar antes del comienzo de las obras haber obtenido la Calificación Provisional de Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado, sin que pueda dar comienzo a las obras antes de haber obtenido las autorizaciones administrativas exigidas al efecto.

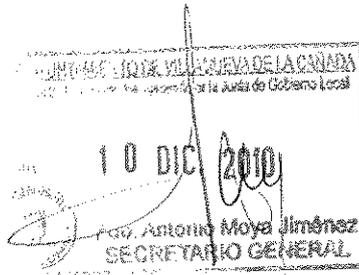
- A finalizar las obras en el plazo máximo indicado en la oferta, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de viviendas protegidas para las calificaciones.

- El Proyecto de edificación, y su posterior ejecución, no podrá rebasar el volumen edificable fijado para la parcela en los documentos de planeamiento. Deberá respetar las obligaciones y servidumbres impuestas en relación con las infraestructuras generales del sector. Asimismo, deberá cumplir los requisitos técnicamente preceptivos contenidos en las Normas de calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

- Los precios máximos de venta relativos a las viviendas, locales, garajes y otros anexos inseparables, serán respectivamente los contenidos en la oferta



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada



EXPTE. Nº 26.02.16/2010/0003

adjudicataria, y deberán respetar en todo caso los máximos señalados por la normativa vigente, quedando absolutamente prohibido percibir cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la legal y reglamentariamente establecida en el régimen que corresponda.

- Cualquier otra obligación que voluntariamente haya asumido el adjudicatario por estar contenida en su oferta.

### **Decimonovena.- Cumplimiento de plazos y penalidades por mora.**

En el caso de que el adjudicatario incumpliera las obligaciones y plazos establecidos en la Cláusula anterior, por causa imputable a él mismo, el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada podrá optar indistintamente por la resolución del contrato con pérdida de la garantía constituida o por la imposición de las sanciones previstas en los Artículos 196 y 197 de la Ley 30/2007, en los términos previstos en los Artículos 96 y 97 del 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.

A tal efecto, el órgano de contratación podrá imponer penalidades diarias en la proporción de 0,20 euros por cada 1.000 euros del precio de adjudicación, en los términos previstos en el Art. 98 del RD 1098/2001, de 12 de Octubre, pudiendo en este caso conceder la ampliación del plazo que estime necesario para la terminación del contrato.

El importe de estas penalidades y su pago no excluye la indemnización de daños y perjuicios que puedan ser exigibles.

Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 5% del precio del contrato, el órgano de contratación, estará facultado para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades, teniendo la Administración la misma facultad respecto al incumplimiento por parte del contratista de plazos parciales cuando la demora en el cumplimiento de aquellos haga presumir razonablemente la imposibilidad del cumplimiento del plazo total.

El importe de las penalidades por demora se deducirá de la garantía depositada, conforme a lo previsto en el Artículo 88 de la LCSP.

### **Vigésima.- Resolución del contrato.**

Serán causa de resolución del contrato, además de las que le sean de aplicación de las previstas en los Artículos 206 a 208 de la Ley 30/2007 de 30 de octubre:

- 1.- La demora en el cumplimiento de plazos parciales o del total por parte del contratista.
- 2.- El incumplimiento de las obligaciones del adjudicatario previstas en la cláusula decimoctava.



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada



EXPTE. Nº 26.02.16/2010/0003

### **Vigésimo primera.- Efectos de la resolución del contrato.**

Los efectos de la resolución del contrato serán los previstos en el artículo 206 a 208 de la Ley 30/2007 de 30 de octubre. Si las obras realizadas por el adjudicatario en la parcela no se ajustaran al proyecto aprobado, el Ayuntamiento podrá otorgarle un plazo con el fin de que efectúe las obras necesarias para acomodar las realizadas a las previstas en tal proyecto. Caso de incumplir este mandato, el Ayuntamiento podrá acordar el derribo de la edificación total o parcialmente a costa del adjudicatario, previa resolución del contrato.

Resuelto el contrato, el suelo se rescatará en el importe en que fue adjudicado, deduciendo el importe de las cargas y gravámenes que se hubieran podido constituir, con la minoración del importe resultante en un 25 %, en concepto de indemnización por los daños causados.

Resuelta la venta, el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada procederá a la valoración de la construcción realizada a precio de coste según informe técnico, detrayendo de dicha valoración las cargas constituidas, en su caso, sobre la edificación.

En caso de desacuerdo sobre la valoración de la obra construida, ambas partes acuerdan someterse al criterio técnico:

- que al efecto se designe por una Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España.

o

- de un arquitecto, que al efecto designe por turno el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

El Ayuntamiento propietario del solar, una vez resuelto el contrato, hará suya la obra, y adjudicará la misma a un nuevo licitador, por los medios establecidos en la legislación de contratos.

El Ayuntamiento abonará el importe de la obra construida, tan pronto le sea pagado el importe de la construcción por un tercero que resulte adjudicatario, en sustitución del anterior adjudicatario.

En todo caso, la propiedad de la parcela vendida, con accesiones, revertirá automáticamente al Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, para lo cual podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad, acreditando el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios admitidos en derecho, así como el certificado del acuerdo que ponga fin al expediente de resolución del contrato, todo ello conforme a lo establecido en el Artículo 39.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio y Artículo 37.1 de la Ley Hipotecaria.

### **Vigésimo segunda.- Prohibición de incremento del precio de venta y derechos de tanteo y retracto.**



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada



EXPTE. Nº 26.02.16/2010/0003

Hasta la ejecución de la totalidad del contrato, comprendiendo todos sus derechos y obligaciones, no podrá cederse el mismo.

- **Respecto a las viviendas de protección pública que se construyan:**

Este Ayuntamiento podrá ejercer derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas construidas en dicha parcela, siempre que se trate de segundas o posteriores transmisiones onerosas, durante el plazo de 8 años desde su calificación definitiva. Debiendo hacerse constar en las respectivas escrituras de venta de las viviendas el derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada.

En la escritura de venta de las viviendas se hará constar expresamente que no podrán venderse en los 8 años siguientes a la adquisición, en ningún caso, ni siquiera en el supuesto de descalificación de la protección, por precio superior al legalmente establecido para las Viviendas de Precio Limitado.

- **Respecto a la parcela:**

Una vez ejecutado el contrato y con respecto al bien enajenado, la venta de la parcela urbanizada adjudicada no podrá realizarse en el plazo de 8 años sin autorización previa del Ayuntamiento, en cuyo caso éste gozará de un derecho de adquisición preferente. En consecuencia, en el supuesto de venta por los adjudicatarios o sucesivas que se produzcan, deberá hacerse constar en los respectivos contratos dicha obligación y derecho de adquisición preferente mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y haciendo constar expresamente la obligación del adquirente de continuar manteniendo el destino de los bienes, y en concreto, la construcción de viviendas sometidas al régimen de protección pública.

En el caso de que la parcela adjudicada, una vez transcurridos los 8 años precitados, la adquiera el Ayuntamiento ejerciendo su derecho de adquisición preferente, el precio que se fije para dicha transacción no podrá ser superior al precio fijado en el presente contrato, incrementado por el valor del IPC correspondiente a los años transcurridos.

**Vigésimo tercera.- Prerrogativas y facultades de la Administración.**

1) El órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar este contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público; acordar su resolución y determinar los efectos de ésta.

Los acuerdos correspondientes pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos.

En el correspondiente expediente se dará audiencia al contratista.

2) Además, por parte del Ayuntamiento se podrá acceder en todo momento al solar enajenado y a las obras, y practicar cuanta comprobación o información interese en



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada



EXPTE. Nº 26.02.16/2010/0003

relación con la adjudicación y con el buen fin de la misma, designando para ello a técnicos o funcionarios.

**Vigésimo cuarta.- Régimen jurídico.**

El presente contrato tiene carácter administrativo especial y se registrará en cuanto a su preparación y adjudicación, en lo no previsto en este Pliego, por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local; la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre; Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio; Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y supletoriamente se aplicarán las restantes normas de Derecho Administrativo, y en su defecto las normas de Derecho Privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se registrará por las Normas de Derecho privado.

**Vigésimo quinta.- Tribunales competentes.**

El orden jurisdiccional contencioso administrativo será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en este contrato administrativo especial.



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada

EXPTE. Nº 26.02.16/2010/0003

## ANEXO I MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

D./D<sup>a</sup> ....., con domicilio en ..... C/....., C.P. ...., con D.N.I. Nº ....., en su propio nombre, o actuando en nombre y representación de....., con CIF ..... y domicilio social en ..... conforme se acredita mediante ....., habiendo tenido conocimiento del anuncio publicado en el BOCM Nº .... de fecha ....., y del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y de Condiciones Técnicas que ha de regir en el Procedimiento Abierto convocado para la enajenación de Parcela Nº 419 de la UE-1 NORTE SECTOR S-2 "LAS CÁRCAVAS" DEL PGOU, con una extensión de 4.513,83 metros cuadrados, calificada como Residencial Multifamiliar con destino a la Construcción de Viviendas con protección pública, cuyo contenido conoce y acepta íntegramente, se compromete a adquirir la parcela en el precio de ..... € (LETRA) IVA EXCLUIDO, al que habrá que repercutir el tipo que corresponda, con arreglo a todas y cada una de las cláusulas de los mencionados Pliegos.

Lugar, fecha y firma.