

**PLIEGO DE CONDICIONES Y BASES DE CONCURSO PARA LA ENAJENACION Y ADJUDICACION DEL EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN DE 61 VIVIENDAS VPPL, GARAJES Y TRASTEROS, EN LA PARCELA M-4 DEL SECTOR SAU-5, EN ARROYOMOLINOS. MADRID.**

---

**ÍNDICE DE DOCUMENTOS:**

**PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES**

**ANEXO Nº 1**

- Cédula urbanística de la parcelas.

**ANEXO Nº 2**

- Criterios de valoración de las propuestas.

**ANEXO Nº 3**

- Modelo de garantía.

**ANEXO Nº 4**

- Modelo de proposición económica.

**PLIEGO DE CONDICIONES Y BASES DE CONCURSO PARA LA ENAJENACION Y ADJUDICACION DEL EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN DE 61 VIVIENDAS VPPL, GARAJES Y TRASTEROS, EN LA PARCELA M-4 DEL SECTOR SAU-5, EN ARROYOMOLINOS. MADRID.**

---

**PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES.**

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONCURSO.**

El objeto del presente concurso es la adjudicación y enajenación, como cuerpo cierto y libre de cargas, por concurso público, del edificio de 61 viviendas VPPL, garajes y trasteros (**excluida la finca nº 94, local comercial**) que está en construcción en la parcela M-4 del Sector SAU-5 de Arroyomolinos, c/ San Fernando c/v c/ Huelva, en Arroyomolinos (Madrid), calificadas en el vigente Plan Parcial como residencial protegido.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas del ámbito son las que constan en el presente pliego, pudiendo informarse los licitadores de los detalles de las mismas en EMUVISA o en la Concejalía de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Arroyomolinos. Las parcelas se encuentran libres de cargas y gravámenes salvo los propios de la urbanización del ámbito, y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos. El presente concurso para la enajenación de dichas parcelas, se sujeta a las siguientes bases y condiciones.

*Venta de: “61 viviendas, con sus anejos inseparables de garajes y trasteros, y 32 plazas de garaje, según la escritura de división horizontal otorgada ante la Notario Dña. Cristina Plannells del Pozo, de 26/5/2011, número 420 de su protocolo, que está a disposición de los licitadores.”*

**SEGUNDA.- FORMA DE ADJUDICACIÓN.**

La forma de adjudicación es la de concurso, mediante publicidad en el perfil del contratante por plazo no inferior a 30 días naturales, que se regirá por los criterios de valoración de las propuestas que se adjunta como Anexo nº 2 del presente pliego.

**TERCERA.- PRECIOS DE LICITACIÓN.**

El precio de licitación asciende a TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000,00 €). Dicho precio se incrementará con el IVA que corresponda en el momento de la adjudicación. No se admitirán proposiciones económicas que se encuentren por debajo del precio de licitación.

#### **CUARTA.- GARANTÍA Y TASA PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO.**

Para tomar parte en el concurso, el concursante-licitador deberá presentar una garantía igual al 1% del precio de licitación.

Dicha cantidad podrá constituirse a elección del concursante-licitador:

- Cuando se trate de aval prestado por Banco, Cajas de Ahorro, Cooperativas de Crédito y Sociedades de Garantía Recíproca, autorizado para operar en España, deberá presentarse aval según modelo adjunto a este Pliego como Anexo nº 3. No se admitirán avales cuya redacción difiera de dicho modelo.

Mediante ingreso en Cuenta Corriente de EMUVISA: **ES36 2085 9736 2103 3000 6289**.

La garantía constituida quedará afecta al cumplimiento de las condiciones establecidas en este concurso y será devuelta a los no adjudicatarios en el plazo de 15 días hábiles siguientes a la resolución del concurso. A quienes resulten adjudicatarios se les devolverá una vez acrediten haber hecho efectivo el pago de la entrega inicial, que deberá ascender como mínimo, al 5 % del precio de adjudicación, conforme a la BASE QUINTA.

Además, para poder admitir a trámite las propuestas de los licitadores, se deberá abonar a EMUVISA, en la cuenta corriente anteriormente citada, un importe de TRESCIENTOS EUROS (300 euros) por participante, no reembolsables, en concepto de gastos de tramitación del expediente de contratación.

#### **QUINTA.- FORMA DE PAGO.**

El precio de adjudicación deberá ser satisfecho en un plazo máximo de 6 meses, desde la fecha de notificación de la adjudicación, conforme a lo siguiente:

1. Abono, como mínimo, del 5% del precio de adjudicación, en concepto de entrega inicial, en el plazo improrrogable de quince días hábiles, desde la recepción de la notificación de la adjudicación.
2. Abono del 20 % del precio de adjudicación, antes del plazo máximo de 3 meses desde la notificación de adjudicación.
3. Abono del 75% restante, dentro del plazo máximo de 6 MESES, desde la fecha de la notificación de la adjudicación, y siempre previo a la formalización de la escritura pública de compraventa.

Dicha forma de pago, en cuanto a sus hitos, deberá en todo caso respetarse, pudiendo ser mejorada, de acuerdo con lo previsto en el criterio 4º de los "Criterios de Valoración de las Propuestas" adjunto.

El importe de cada uno de los pagos se incrementará con el IVA que corresponda.

## **SEXTA.- NORMAS RELATIVAS A LOS CONCURSANTES.**

### **6.1.- Capacidad para concursar.**

Podrán presentar solicitudes todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, así como agrupaciones de empresarios o cooperativas de viviendas válidamente constituidas, en constitución, o que se constituyan temporalmente al efecto, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar y en las que no concurra alguna prohibición para contratar de las previstas en el vigente Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por RD Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y disposiciones legales concordantes.

### **6.2.- Admisión de solicitudes.**

Las personas o entidades que deseen tomar parte en esta convocatoria presentarán sus ofertas en el Registro General de EMUVISA (C/ Madrid, 31, 28939. Arroyomolinos. Madrid) antes de las 14:00 horas de la fecha máxima indicada en la publicación del presente concurso, en tres sobres cerrados, rubricados y rotulados convenientemente de modo inequívoco con la designación de **CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN DE 61 VIVIENDAS VPPL, GARAJES Y TRASTEROS, EN LA PARCELA M-4 DEL SECTOR SAU-5, EN ARROYOMOLINOS**, así como: la identificación del sobre, el contenido del mismo, el nombre del licitador, dirección, número de teléfono y de fax, dirección de correo electrónico y nombre del apoderado.

En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente un índice de su contenido enunciado numéricamente.

La presentación de las ofertas supone, por parte del licitador, la aceptación incondicional de las cláusulas y condiciones del presente pliego.

### **6.3.- Documentación.**

El ofertante deberá presentar la siguiente documentación:

#### **6.3.1.- SOBRE A.- Personalidad del ofertante:**

- Fotocopia del DNI del solicitante, tanto del anverso como del reverso, o documento que lo sustituya en cada caso (pasaporte o tarjeta de residencia).
- Si el solicitante actuara en representación de cualquier persona natural o jurídica, se acompañará fotocopia de la escritura pública de apoderamiento o cargo del firmante.
- Cuando el solicitante sea una persona jurídica se acompañará fotocopia de la documentación acreditativa de su personalidad jurídica y de la inscripción, en su caso, en el Registro Mercantil u otro que fuere obligatorio.
- Declaración expresa, asumiendo el cumplimiento de todas las obligaciones que derivan del presente Pliego de Condiciones.

- Declaración de no hallarse incurso en alguna de las prohibiciones de contratar que establece el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Justificación documental de la prestación de la garantía para tomar parte en el concurso, por importe equivalente al 1% del precio de licitación.
- Justificación documental del abono de la tasa de 300 euros en concepto de gastos de tramitación del expediente.
- Datos de contacto durante el procedimiento de licitación, incluida una dirección de correo electrónico, a los efectos de recibir notificaciones.
- **SOLVENCIA TÉCNICA. Se acreditará mediante una declaración responsable. El licitador deberá tener experiencia en la promoción de viviendas durante al menos 5 años y un número mínimo de 100 viviendas ejecutadas. En el caso de sociedades cooperativas o en constitución, este requisito de solvencia podrá prestarlo la gestora de la cooperativa.**
- **SOLVENCIA FINANCIERA. Se acreditará mediante un seguro de responsabilidad civil, en vigor, que cubra una indemnización por siniestro de hasta 1.000.000€. Se acompañará declaración responsable acreditativa.**

Los licitadores están obligados a acreditar la veracidad de la documentación aportada, en caso de ser requeridos por EMUVISA, mediante la presentación de documentos originales o copias autenticadas notarialmente. En caso de no aportarse, se considerará que renuncian a la oferta presentada con pérdida de la garantía constituida.

### **6.3.2.- SOBRE B.-** Proposición técnica:

#### **I. PROPUESTA TÉCNICA DE PROMOCIÓN:**

En caso que por el licitador se opte por continuar con el proyecto técnico iniciado, sin alteraciones en su distribución y calidades generales, deberá aportar Declaración Responsable con compromiso de desarrollo del proyecto redactado por Dña. Pilar Giménez Rodríguez, haciendo constar que se respetarán todos los términos y condiciones del mismo.

En caso de optar por introducir modificaciones o incluso iniciar proyecto nuevo, deberá acompañar para su valoración como mínimo lo siguiente:

- Memoria técnica descriptiva de la propuesta de proyecto, donde se indique número, tipología de viviendas, superficies aproximadas de cada una de las unidades venta y calidades generales de viviendas, fachadas y urbanización; así como cualquier otra información de interés que pueda ser evaluada técnicamente. (Aspectos ambientales, mejora de eficiencia energética, etc).
- Planos generales de distribución y fachadas, con posibilidad de infografías, en un máximo de 3 paneles de tamaño máximo DIN A1.

#### **II. PROPUESTA DE GESTIÓN.**

- Memoria de gestión del desarrollo de la promoción, donde se establezcan las figuras intervinientes, modelo de gestión, composición, recursos de financiación y modelo de comercialización que justifique la viabilidad comercial de la propuesta.

- Programación y planificación estimada del desarrollo de la promoción, estableciendo como mínimo los hitos de inicio, finalización de obras y entrega de viviendas.

### III. PLAN DE VENTAS.

- Cuadro de precios de venta estimados para asegurar la viabilidad de la promoción, respetando los precios máximos de venta de VPPL.
- Modelo de comercialización de comercialización y medios a emplear.

#### **6.3.3.- SOBRE C.-** Proposición económica:

En este sobre deberá incluirse la proposición económica según el modelo que se adjunta como Anexo nº 4 y la forma de pago.

Las ofertas deberán mantenerse ante EMUVISA durante un plazo de seis meses desde que finalice el plazo de presentación, transcurrido el mismo podrán ser retiradas por los licitadores.

#### **SÉPTIMA.- SELECCIÓN DE OFERTAS.**

Terminado el plazo de recepción de proposiciones, el Director de la Asesoría Jurídica expedirá una certificación donde se relacionen las proposiciones recibidas o, en su caso, la ausencia de licitadores que, junto a los sobres, remitirá al Secretario de la Mesa de Contratación.

A continuación, por el Comité Asesor de Contratación, en funciones de Mesa de Contratación, procederá a la apertura de las ofertas.

El Comité Asesor de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el sobre A. A los efectos de la expresada calificación, el Presidente ordenará la apertura de los sobres, y el Secretario levantará acta de los documentos que figuren en cada uno de ellos. Si el Comité observare defectos materiales subsanables en la documentación presentada, lo comunicará de forma electrónica a los interesados, y concederá un plazo no superior a 7 días naturales, para que el licitador los corrija o los subsane, siendo excluidas las ofertas que no atiendan a dicho requerimiento. Serán excluidas todas las solicitudes que no hayan sido suscritas con arreglo al modelo establecido al efecto, las formuladas por quienes no reúnan las condiciones establecidas en la BASE SEXTA y las que no vayan acompañadas, en su caso, de todos y cada uno de los documentos a que se refiere dicha base.

El Comité, una vez calificada la documentación a que se refiere el párrafo anterior y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de solvencia, o en su caso a la clasificación exigida, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

El Comité de Contratación podrá recabar del empresario aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentar en el plazo de cinco días naturales.

A continuación, el Presidente del Comité procederá a la apertura y lectura del sobre B.

Seguidamente el Comité de Contratación podrá solicitar los informes técnicos que estime oportunos a fin de poder efectuar una correcta valoración de las ofertas presentadas por los licitadores admitidos.

Los criterios de valoración serán los fijados en el presente pliego.

Cuando se tome en consideración más de un criterio, deberá precisarse la ponderación relativa atribuida a cada uno de ellos, que podrá expresarse fijando una banda de valores con una amplitud adecuada. En el caso de que el procedimiento de adjudicación se articule en varias fases, se indicará igualmente en cuales de ellas se irán aplicando los distintos criterios, así como el umbral mínimo de puntuación exigido al licitador para continuar en el proceso selectivo.

Cuando, por razones debidamente justificadas, no sea posible ponderar los criterios elegidos, éstos se enumerarán por orden decreciente de importancia.

Una vez analizado y valorado el sobre B, se convocará a los licitadores al acto público de apertura del sobre C.

Analizadas las ofertas del sobre C y en unión de la valoración del sobre B, el Comité asesor de contratación elevará al Consejo de Administración propuesta de adjudicación.

#### **OCTAVA.- ADJUDICACIÓN.**

Es obligación del adjudicatario abonar, como mínimo, el 5% del precio de adjudicación, en el plazo improrrogable de quince días hábiles, desde la recepción de la notificación de la adjudicación.

Si el titular de la oferta seleccionada no cumpliera en el plazo señalado lo anteriormente expuesto, quedará decaído en su derecho y, en tal supuesto, EMUVISA se resarcirá en concepto de daños y perjuicios con el importe de la garantía constituida para tomar parte en el concurso, pudiendo adjudicar la parcela al ofertante cuya proposición hubiese obtenido la siguiente mejor puntuación y así sucesivamente.

El Consejo de Administración de EMUVISA resolverá sobre la adjudicación de la parcela, pudiendo alternativamente declarar desierto el concurso sin que tengan derecho los licitadores a reclamación alguna. Igualmente EMUVISA podrá, antes de proceder a la adjudicación, desistir del procedimiento o renunciar a la celebración del contrato si considerase perjudicial para el interés público la adjudicación en las condiciones propuestas o si, por razones sobrevenidas, considerase necesario el bien para el cumplimiento de fines públicos, sin que la instrucción del expediente, la celebración del concurso o la valoración de las proposiciones presentadas generen derecho alguno para quienes optaron a su compra.

#### **NOVENA.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.**

Además de las obligaciones ya contempladas, el adjudicatario vendrá obligado a:

1. Destinar la parcela a la construcción de las edificaciones, de acuerdo con el proyecto redactado por la Arquitecto Dña. Pilar Giménez Rodríguez, ó en su defecto a la propuesta de proyecto presentada para su adjudicación.
2. Contratar, a su costa, las asistencias técnicas y demás agentes técnicos establecidos por la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación y RD 1627/1997 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, para la reanudación y desarrollo de las obras pendientes.
3. Solicitar y obtener del Ayuntamiento de Arroyomolinos cuantas licencias o autorizaciones sean necesarias para la reanudación de las obras y la apertura y/o funcionamiento del garaje comunitario.
4. Respetar las determinaciones del planeamiento vigente de aplicación, y desarrollar la promoción conforme a los plazos previstos en la propuesta empresarial. Asimismo deberá observar cuanto técnicamente sea preceptivo según la legislación en materia de vivienda protegida, en su caso, y las correspondientes normas autonómicas y ordenanzas municipales.
5. Determinar el precio máximo de venta o de alquiler de las viviendas y demás elementos protegidos aplicando, conforme a ley, el módulo de precios máximos de vivienda protegida vigente que corresponda en el momento de la obtención de calificación provisional, en su caso.
6. Entregar, edificado, el local comercial, que no forma parte de la enajenación, y cuyas obras se entregarán a Emuvisa, de acuerdo a las condiciones mínimas expresadas en el pliego de condiciones técnicas.
7. Realizar, a su costa cuantas pruebas y ensayos de carga sean precisos, certificando el perfecto estado de lo ya construido, a fin de cancelar las acciones que por el Organismo de Control Técnico hasta ahora se han realizado, permitiendo la continuidad de las obras sin reservas y eximiendo a EMUVISA de responsabilidades futuras de la parte ya ejecutada.
8. Realizar, a su costa, las obras necesarias a fin de reparar los daños que pudieran ocasionarse en la urbanización, siempre que traigan causa de la ejecución de las obras de edificación.
9. Realizar, a su costa, la urbanización interior de la parcela, caso que proceda.

Las anteriores obligaciones así como cualquier otra incluida en la oferta o en el presente pliego, serán expresamente recogidas en la escritura pública de venta de la parcela, garantizándose su cumplimiento conforme a la BASE UNDÉCIMA.



**DÉCIMA.- CONDICIONES DE LA ENAJENACIÓN.**

1. La transmisión de las diferentes parcelas se verificará como cuerpo cierto y libre de cargas, por lo que no cabrá reclamación alguna por posibles variaciones, tanto de superficie como en el volumen edificable que pudiera surgir a causa de la aplicación de las ordenanzas vigentes, de las condiciones geológicas, topográficas o análogas, así como del cambio de normativa urbanística o de construcción que pudieran encarecer la edificación.
2. El otorgamiento de la escritura pública se llevará a efecto en cualquier momento a requerimiento de EMUVISA, ante el Notario que ésta designe, y en todo caso en el plazo máximo de 8 meses, desde la fecha de la notificación de la adjudicación, siempre y cuando se hayan cumplido por el adjudicatario las obligaciones que, en su caso, correspondan.
3. Todos los gastos e impuestos derivados de la compraventa, de su formalización en escritura pública o de su inscripción en el Registro de la Propiedad, a excepción del Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, serán de cuenta de la parte compradora, incluso los derivados de la expedición de copia autorizada para EMUVISA. Serán también de cuenta de la adjudicataria el pago del Impuesto Municipal de Construcciones, Instalaciones y Obras correspondientes a la parte de la obra no ejecutada hasta la fecha.

**UNDÉCIMA.- GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO. FACULTAD RESOLUTORIA.**

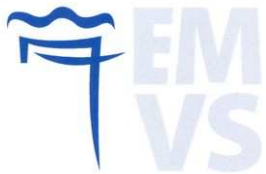
El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas de la adjudicación faculta a EMUVISA a instar la resolución del contrato de venta de la parcela, en tanto no se haya formalizado la escritura pública.

La resolución faculta a EMUVISA a retener en concepto de cláusula penal e indemnización por daños y perjuicios el 20% del precio de adjudicación de la parcela objeto de resolución, quedando en su poder, y sin derecho a indemnización, cuantas obras e instalaciones de carácter fijo hubieren sido realizadas en la finca transmitida, y siendo de cuenta del comprador los gastos judiciales y extrajudiciales que se originen por la resolución, incluidos los honorarios y derechos de letrado y procurador.

**DUODÉCIMA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y CLAUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA**

Para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y ejecución del contrato de compraventa, las partes se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Navalcarnero, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Arroyomolinos, 06 de marzo de 2017.



**ANEXO Nº 1.**

- **Ficha de características de la parcela objeto de concurso.**

PROPUESTA CONSEJO EMUVISA

## **ANEXO Nº 2**

### **CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

Para la valoración de las propuestas presentadas se otorgarán un total de **100 puntos máximos**, con el desglose que se expone a continuación:

### **CRITERIOS SOBRE B**

#### **1.- PROPUESTA TÉCNICA INCLUIDOS ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES. Este apartado se valorará con un máximo de 5 puntos.**

Para el caso de que el licitador proponga respetar el proyecto ya iniciado, con la aportación de declaración responsable al efecto sin modificaciones ni mejoras, se concederán 3,00 puntos sobre los cinco del presente apartado.

Para la evaluación hasta la máxima puntuación, se valorará la calidad del anteproyecto, en concreto, y de modo no exhaustivo:

1. Memoria de calidades de la promoción.
2. Servicios o equipamientos comunitarios (tratamiento de zonas verdes, espacios libres comunes...)
3. Características de la urbanización interior a realizar, en su caso.
4. Incorporación de medidas que permitan reducir los costes de mantenimiento y conservación.
5. Medidas de calidad medioambiental a adoptar durante la ejecución de las obras, en especial en cuanto a la gestión de residuos, adecuación de materiales, etc...
6. Se valorarán las soluciones funcionales o estéticas que aporten mayor sostenibilidad y confort a los futuros usuarios de las viviendas y propongan en su anteproyecto la obtención de la calificación energética superior a la mínima exigida.

El concursante podrá presentar cuanta documentación adicional o complementaria considere oportuno para una mejor definición de su propuesta.

#### **2.- PROPUESTA DE GESTIÓN. Este apartado se valorará con un máximo de 5 puntos.**

En este apartado se analizará la organización y memoria de actuación del promotor o de la gestora, en caso de cooperativa, para el desarrollo de la promoción de viviendas a que se refiere el presente concurso, valorándose la expresión de los medios permanentes organizativos, materiales, técnicos y profesionales de que ya disponga el concursante o se proponga contratar específicamente para la gestión y desarrollo de la promoción.

En especial, se valorará la presentación de acuerdos con la empresa constructora o con otros agentes intervinientes en el proceso de edificación, los recursos financieros o pre-acuerdos con terceros que justifiquen la propuesta empresarial, especialmente la presentación de certificación de la entidad crediticia de concesión de financiación para la promoción de viviendas sobre la parcela y la planificación temporal de la promoción.

**3.- PLAN DE VENTAS.** Este apartado se valorará con un máximo de 15 puntos. Se valorará en este apartado los mejores precios de venta y su coherencia con un plan de comercialización que garantice la viabilidad comercial de la promoción, así como también la facilidad en las condiciones de acceso a clientes con mayores necesidades.

### **CRITERIOS SOBRE C. Condiciones económicas**

#### **1.- OFERTA ECONOMICA.** Este apartado se valorará con un máximo de 70 puntos.

Se valorará con 70 puntos a la mejor oferta económica. Para la aplicación objetiva de estos criterios se concederá la máxima puntuación a la oferta más ventajosa en estos criterios (entendiéndose esta como la de mayor importe o mayor porcentaje).

El resto de ofertas se puntuarán en proporción inversa a aquella, según la siguiente fórmula:

$$P = \frac{PM \times O}{OMV}$$

Donde P, es la puntuación de cada oferta; PM es la puntuación máxima; OMV la cantidad a que asciende la oferta más ventajosa y O es la oferta a puntuar.

#### **2- FORMA DE PAGO.** Este apartado se valorará con un máximo de 5 puntos.

En este apartado se valorará con mayor puntuación a aquel licitador que oferte abonar mayor cuantía en concepto entrega iniciales antes de la escrituración y también a quien proponga un menor plazo para el pago completo y escrituración. Para ello se distribuirán:

- **2,50 Puntos al licitador que proponga anticipar mayores cantidades previas a la escrituración.**

El resto de ofertas se puntuarán en proporción inversa a aquella, según la siguiente fórmula:

$$P = \frac{PM \times O}{AMV}$$

Donde P, es la puntuación de cada oferta; PM es la puntuación máxima; AMV la cantidad a que asciende el anticipo mayor y O es la oferta a puntuar.

- **2,50 Puntos al licitador que proponga la mayor reducción de plazos para el pago total y escrituración**

El resto de ofertas se puntuarán en proporción inversa a aquella, según la siguiente fórmula:

$$P = \frac{PM \times PMB}{O}$$

- Donde P, es la puntuación de cada oferta; PM es la puntuación máxima; PMB al plazo más bajo a que asciende la oferta más baja y O es la oferta a puntuar.

**ANEXO Nº 3****MODELO DE AVAL**

El Banco / Caja de Ahorros ....., CIF ....., con domicilio en C/ ....., y en su nombre y representación D. .... y D..... con poderes suficientes para obligarle en este acto, AVALA a ..... por la cantidad de .....€, respondiendo ante la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Arroyomolinos, S.A., como garantía del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la licitación para la adjudicación del edificio de 61 viviendas vppl y garajes en la parcela M-4 del Sector SAU-5 en Arroyomolinos (Madrid).

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia a toda discusión y expresamente al beneficio de excusión, orden o división y con compromiso de pago al primer requerimiento hecho por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Arroyomolinos, S.A, contra simple recibo, sin que se deba justificar la insolvencia del garantizado, o su negativa al pago de la suma indicada, y sin entrar a considerar la procedencia o improcedencia de la petición de reintegro.

El presente AVAL tendrá validez hasta que por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Arroyomolinos, S.A, se autorice su cancelación.

En                      a,                      de                      de 2017.

**ANEXO Nº 4****MODELO DE PROPOSICIÓN**

D/Dña. ...., provisto de D.N.I. nº ....., con domicilio en .....C/, teléfono nº ..... en nombre propio o en representación de ...., con C.I.F./D.N.I. ...., con domicilio en .....), se compromete a adquirir el edificio de 61 viviendas vppl y garajes en la parcela M-4 del Sector SAU-5 en Arroyomolinos (Madrid) por el precio de .....€ IVA excluido, que será satisfecho conforme a lo siguiente:

1. .... El abono de .....€, en concepto de entrega inicial, en el plazo improrrogable de quince días hábiles desde la recepción de la notificación de la adjudicación.
2. .... El abono de ..... €, antes del plazo de ..... meses.
3. .... El abono de ..... €, en el plazo máximo de ..... meses desde la recepción de la notificación de la adjudicación, a la formalización de la escritura pública.

Asimismo declara expresamente que acepta el contenido del pliego de cláusulas técnicas y administrativas y que conoce las características físicas y urbanísticas de las precitadas parcelas. Declara que conoce y acepta la situación jurídica y registral de la fincas que adquiere como cuerpo cierto.

Fdo.:

## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

### 1. CONDICIONES GENERALES

#### 1. OBJETO DEL PLIEGO

Se redacta el presente pliego con objeto de regular las condiciones técnicas que han de cumplirse para el procedimiento de concurso de **“Enajenación y adjudicación de edificio en construcción de 61 VPPL, garajes y trasteros en la parcela M-4 del SAU5 “Molino Perdido” de Arroyomolinos** promovido por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Arroyomolinos, S.A., en adelante EMUVISA.

El edificio en construcción objeto de enajenación contempla la construcción de 61 viviendas en distintas tipologías, con 61 trasteros y 61 plazas de garajes vinculados, todos ellos calificados como vivienda VPP de precio limitado en régimen de compra-venta según Reglamento de viviendas con Protección Pública de la Comunidad aprobado por decreto 74/2009 de 30 de junio; más 22 plazas de garajes no vinculadas (hasta un total de 93 plazas) y un local comercial de dos plantas.

**La enajenación no incluye** la venta de la denominada, en Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, como **finca noventa y cuatro destinada a local comercial, que deberá ser desarrollada por el licitador** bajo las condiciones mínimas indicadas en el presente pliego **y entregada a EMUVISA a la finalización de la promoción** con las licencias y autorizaciones e primera ocupación oportunas para su posterior aprovechamiento.

El suelo y las obras objeto de enajenación se encuentran iniciadas y suspendidas, con un grado de avance del 30%, correspondiente a la estructura de la edificación completa. Se trata por tanto de la venta del suelo junto con la parte ya construida para su continuación, bien bajo el mismo proyecto o bajo propuesta de modificación que deberá aportarse en el presente concurso.

#### 2. EMPLAZAMIENTO

El edificio objeto del presente Pliego de enajenación se ubica en solar de titularidad de EMUVISA S.A., sito en:

**Parcela M-4 del SAU- 5 “Molino Perdido”:**  
C/ San Fernando c/v a C/ Huelva.  
28939. Arroyomolinos (MADRID).

#### 3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SOLAR

Se trata de un solar de forma rectangular, lindando en sus lados Norte y Este con las calles de acceso, en su lado Oeste con una zona verde y en el Sur con otra parcela de uso dotacional. Cuenta con una superficie total de 5.531,75 m<sup>2</sup>.

Le es de aplicación la **Clave de Ordenanza 2, grado 2º. ENSANCHE GENERICO de las Normas Urbanísticas del P.P. Molino Perdido, sector SAU-5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.**

La parcela tiene asignada una edificabilidad máxima de 6.687,89 m<sup>2</sup> para residencial, más otros 503,39 m<sup>2</sup> de Uso Comercial, con un número máximo de viviendas de 61.

*Se adjunta en formato papel y/o digital, ficha urbanística de la parcela, Clave de Ordenanza y Normas Urbanísticas Particulares del Plan Parcial SAU-5.*

*Para las condiciones urbanísticas generales no indicadas en el Plan Parcial, se atenderá a lo dispuesto en las NNSS de Planeamiento Municipal de Arroyomolinos de 2001 (por remisión a Norma de Rango superior),*

*El resto de condiciones técnicas del proyecto se regirán por la Normativa y Legislación vigente para la edificación prevista, dictadas con carácter regional, las prescripciones concretas dictadas para las viviendas VPPL, y toda la Legislación, Reglamentación o Normativa Técnica de carácter Nacional de aplicación a la edificación y sus instalaciones.*

#### **4. SOLVENCIA TÉCNICA LICITADOR**

Podrán presentar solicitudes todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, así como agrupaciones de empresarios o cooperativas de viviendas válidamente constituidas, en constitución, o que se constituyan temporalmente al efecto, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar y en las que no concorra alguna prohibición para contratar de las previstas en el vigente Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por RD Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y disposiciones legales concordantes.

Los concursantes licitadores que se presenten al concurso deberán acreditar la solvencia técnica por los medios que se indican en el apartado sexto del pliego administrativo, asumiendo las obligaciones establecidas en el Pliego en su calidad promotor así como todas las propias del contratista o constructor de las obras establecidas en la vigente Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999, Normativa Técnica de aplicación en materia de construcción, seguridad laboral de la construcción, en materia urbanística y protección medioambiental.

Serán por tanto obligaciones mínimas del adjudicatario, de carácter no exhaustivo, las expresadas en el art. 9 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999 de acuerdo a lo siguiente:

##### **Art. 9 El promotor (LOE 38/1999)**

1. Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos

propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

2. Son obligaciones del promotor:

- a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
- b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
- d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19.
- e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

Así mismo, en materia de responsabilidades durante y posteriores a lo construcción, atenderá a lo expresado en los art. 17, 18, 19 y 20 del capítulo IV de la misma ley, según lo siguiente:

#### **Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación.**

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:

a) Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b) Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.

El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año.

2. La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.

3. No obstante, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el



grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente.

En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.

4. Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativas que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.

5. Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente.

Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

6. El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan.

Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

7. El director de obra y el director de la ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.

Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.

Cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.

8. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquéllos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.

9. Las responsabilidades a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador

conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1.484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa.

#### **Artículo 18. Plazos de prescripción de las acciones.**

1. Las acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo anterior por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.

2. La acción de repetición que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás, o a los aseguradores contra ellos, prescribirá en el plazo de dos años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial.

#### **Artículo 19. Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción.**

1. El régimen de garantías exigibles para las obras de edificación comprendidas en el artículo 2 de esta Ley se hará efectivo de acuerdo con la obligatoriedad que se establezca en aplicación de la disposición adicional segunda, teniendo como referente a las siguientes garantías:

a) Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante un año, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, que podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra.

b) Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante tres años, el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.

c) Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

2. Los seguros de daños materiales reunirán las condiciones siguientes:

a) Tendrá la consideración de tomador del seguro el constructor en el supuesto a) del apartado 1 y el promotor, en los supuestos b) y c) del mismo apartado, y de asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo. El promotor podrá pactar expresamente con el constructor que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquél.

b) La prima deberá estar pagada en el momento de la recepción de la obra. No obstante, en caso de que se hubiera pactado el fraccionamiento en períodos siguientes a la fecha de recepción, la falta de pago de las siguientes fracciones de prima no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurado deba hacer efectiva la garantía.

c) No será de aplicación la normativa reguladora de la cobertura de riesgos extraordinarios sobre las personas y los bienes contenida en el artículo 4 de la Ley 21/1990, de 19 de diciembre.

3. Los seguros de caución reunirán las siguientes condiciones:

a) Las señaladas en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo. En relación con el apartado 2.a), los asegurados serán siempre los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo.

b) El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento.

c) El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

4. Una vez tomen efecto las coberturas del seguro, no podrá rescindirse ni resolverse el contrato de mutuo acuerdo antes del transcurso del plazo de duración previsto en el apartado 1 de este artículo.

5. El importe mínimo del capital asegurado será el siguiente:

a) El 5 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.a) de este artículo.

b) El 30 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.b) de este artículo.

c) El 100 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.c) de este artículo.

6. El asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico que corresponda a la valoración de los daños o por la reparación de los mismos.

7. El incumplimiento de las anteriores normas sobre garantías de suscripción obligatoria implicará, en todo caso, la obligación de responder personalmente al obligado a suscribir las garantías.

8. Para las garantías a que se refiere el apartado 1.a) de este artículo no serán admisibles cláusulas por las cuales se introduzcan franquicias o limitación alguna en la responsabilidad del asegurador frente al asegurado.

En el caso de que en el contrato de seguro a que se refieren los apartados 1.b) y 1.c) de este artículo se establezca una franquicia, ésta no podrá exceder del 1 por 100 del capital asegurado de cada unidad registral.

9. Salvo pacto en contrario, las garantías a que se refiere esta Ley no cubrirán:

a) Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la Ley.

b) Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.

c) Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.

d) Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma.

e) Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.

f) Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción.

g) Los daños que tengan su origen en un incendio o explosión, salvo por vicios o defectos de las instalaciones propias del edificio.

h) Los daños que fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.

i) Los siniestros que tengan su origen en partes de la obra sobre las que haya reservas recogidas en el acta de recepción, mientras que tales reservas no hayan sido subsanadas y las subsanaciones queden reflejadas en una nueva acta suscrita por los firmantes del acta de recepción.

Se modifica el apartado 1 por la disposición final 3.1 de la Ley 20/2015, de 14 de julio. [Ref. BOE-A-2015-7897.](#)

## **Artículo 20. Requisitos para la escrituración e inscripción.**

1. No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19.

2. Cuando no hayan transcurrido los plazos de prescripción de las acciones a que se refiere el artículo 18, no se cerrará en el Registro Mercantil la hoja abierta al promotor individual ni se inscribirá la liquidación de las sociedades promotoras sin que se acredite previamente al Registrador la constitución de las garantías establecidas por esta Ley, en relación con todas y cada una de las edificaciones que hubieran promovido.

## **5. ANTECEDENTES PROMOCIÓN**

### **5.1 ADMINISTRATIVOS**

#### **ADQUISICIÓN DE SOLAR**

**Parcela Objeto:**

Parcela M-4 del Sector "SAU 5". Molino Perdido

**Inscripción:** Registro de la Propiedad 1 de Navalcarnero, al tomo 1618, libro 130, folio 23, finca número **5554**.

**Cargas del solar:** Libre de Cargas

#### **Escritura de Declaración de Obra Nueva en construcción:**

**Notario:** Cristina Planells del Pozo

**Nº Protocolo:** 414

**Fecha:** 26 de mayo de 2011

#### **Escritura de División Horizontal:**

**Notario:** Cristina Planells del Pozo

**Nº Protocolo:** 420

**Fecha:** 26 de mayo de 2011

## 5.2 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

### Cédula de Calificación provisional VPPL:

**Expediente:** 10-CV-00144.8/2009

**Documento concesión:** 10/041793.3/10

**Fecha concesión:** 09 de marzo de 2010.

**Estado:** NO CADUCIDAD Solicitada (Sin respuesta)

### Licencias Urbanísticas Municipales:

#### **Licencia de OBRA MAYOR:**

**Expediente:** 2010/07

**Documento concesión:** Decreto 2125/2010

**Fecha concesión:** 17 de septiembre de 2010.

**Estado:** Desistimiento de Licencia (decreto 481/2014 de 14 de marzo de 2014)

#### Licencia de Instalación GARAJES:

**Expediente:** 2010/133.

**Documento concesión:** Decreto 2096/2010. Informe Favorable de Evaluación Ambiental

**Fecha concesión:** 14 de septiembre de 2010.

**Estado:** Desistimiento de Licencia (decreto 444/2014 de 10 de marzo de 2014)

### **5.3 ASISTENCIAS TÉCNICAS**

**Proyecto Técnico y Estudio de SyS:**

**Proyectista:** Dña. Pilar Giménez Rodríguez

**Profesión :** Arquitecto

**Titularidad de proyecto:** EMUVISA

**Proyecto de Infraestructura común de Telecomunicaciones:**

**Proyectista:** D. David Sánchez Gómez

**Profesión :** Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones

**Titularidad de proyecto:** EMUVISA

**Proyecto de Instalaciones para actividad y funcionamiento de Garajes:**

**Proyectista:** D. Javier Yébenes Sanz

**Profesión :** Ingeniero Técnico Industrial

**Titularidad de proyecto:** EMUVISA

**Asistencias Técnicas de Dirección Obras (de lo construido):**

**Dirección de Obras:** Dña. Pilar Giménez Rodríguez. ARQUITECTO

**Dirección de Ejecución de Obras:**

D: Jesús Escartín Vivas. ARQUITECTO TÉCNICO

D: Pablo Núñez Sanz. ARQUITECTO TÉCNICO

**Dirección de Instalaciones Garajes:**

D. David Sánchez Gómez. Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones

**Dirección de Instalaciones Telecomunicaciones:**

D. David Sánchez Gómez. Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones

**Organismo de control Técnico (OCT):**

**Empresa:** BUREAU VERITAS ESPAÑOL S.A.

**Informes:**

- **Informe D0.** Revisión y análisis de riesgos de proyecto (Sin reservas)
- **Informe D01.** Revisión de proyecto de estabilidad y modificaciones (Sin reservas)
- **Informe D5.1.** Informe de ejecución de cimentación (Sin reservas)
- **Informe D.5.2.** Informe de ejecución de estructura. (Sin reservas)
- **Informe D.7.** Informe de incidencias por paralización de obras en noviembre de 2011 superior a un mes, que no supone reserva técnica definitiva (La reserva técnica transitoria se levantará con la reanudación de obras de construcción).

**Seguro decenal de riesgos:**

**Compañía:** MUSAAT SEGUROS A PRIMA FIJA

**Nº Póliza:** 81.216

**Cobertura:** Riesgo decenal estructura (Art. 17-18-19 de LOE 38/1999).



#### 5.4 OBRA EJECUTADA

**Empresa constructora:** AVINTIA PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.L.

**DATOS AVANCE DE OBRAS:**

**Fecha Inicio de Obras:** 14 de febrero de 2011.  
**Fecha suspensión Obras:** 25 de noviembre de 2011.  
**Porcentaje de obra ejecutado:** **30,40 %**

El avance de ejecución de las obras se corresponde con las partidas necesarias para la completa ejecución de cimentaciones y estructuras de la edificación de acuerdo al Proyecto Técnico y modificaciones introducidas.

La obra se encuentra actualmente ejecutada al 30,4 %, contando con las estructuras de todos los bloques totalmente finalizadas, según se observa en las fotos:



## **6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ENAJENACIÓN**

### **6.1 SUELO y DESARROLLO**

La enajenación que pretende el presente concurso contempla la venta de suelo incluyendo el edificio construido en su estado actual, pero debe considerarse la transformación plasmada en la declaración de obra nueva y división horizontal, que una vez finalizada habrá de concluir en la consecución de al menos 61 Viviendas con 61 trasteros y 61 plazas de garajes vinculados, como vivienda VPP de precio limitado en régimen de compra-venta según Reglamento de viviendas con Protección Pública de la Comunidad aprobado por decreto 74/2009 de 30 de junio; más un mínimo de 22 plazas de garajes no vinculadas (hasta un total de 93 plazas) y un local comercial de dos plantas.

**La enajenación no incluye** la venta de la denominada, en Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, como **finca noventa y cuatro destinada a local comercial, que deberá ser desarrollada por el licitador** bajo las condiciones mínimas indicadas en el presente pliego **y entregada a EMUVISA a la finalización de la promoción** con las licencias y autorizaciones de primera ocupación oportunas para su posterior aprovechamiento.

Por tanto el licitador adjudicatario de la enajenación, en caso de aplicar modificaciones en el proyecto técnico ya iniciado, o en su caso, optar por desarrollar un nuevo proyecto deberá contemplar la consecución de un local comercial de dos plantas que cuente con unas superficies nunca inferiores al actual, y que a su vez sea desarrollado y entregado al final de la promoción para su ESCRITURACIÓN bajo la titularidad de EMUVISA S.A.U. en las condiciones técnicas mínimas que se desarrollan más adelante en este mismo pliego.

### **6.2 CONDICIONES MÍNIMAS DEL LOCAL A ENTREGAR A EMUVISA**

En caso de que el licitador adjudicatario aporte propuesta aplicando modificaciones en el proyecto técnico ya iniciado, o en su caso, opta por desarrollar un nuevo proyecto deberá contemplar la consecución de un local comercial que cumpla con las siguientes condiciones mínimas:

#### Superficies, distribución y accesos

- La superficie construida total destinado a este local no será inferior a 972,56 m<sup>2</sup>, que podrán estar distribuidos en dos plantas (baja y semi-sótano) con superficie en planta baja no inferior a 486,28 m<sup>2</sup>.
- El local deberá contar con fachada en planta baja del bloque, y preferentemente, con alzado principal sobre alguna de las calles exteriores que circunda la parcela. En caso de realizarse acceso a través de la parcela comunitaria, deberá tener expresa reserva de uso para el local contar con superficie plana pavimentada suficiente para garantizar la entrada accesible al local y la adecuada utilización posterior del mismo.

- Deberá contar con acceso rodado para vehículos pesados de eje fijo desde la vía pública hasta la planta semi-sótano de local.
- El local deberá tener comunicación interior entre plantas a través de escaleras, previendo además hueco fácilmente aperturable para posible instalación futura de aparato elevador.
- El local deberá contar con servicios de aseos en el número mínimo exigido para la superficie y distribución del local, de acuerdo a la normativa técnica de aplicación considerando uso comercial.

#### Acabados

- El local interiormente deberá ser diáfano en ambas plantas, con excepción de los elementos de comunicación vertical y aseos, que deberán estar habilitados.
- La planta sótano deberá contar con solera de hormigón acabada en solución pavimentada continua, tipo hormigón pulido o similar, dotada de las instalaciones de saneamiento, arquetas, sumideros, etc. necesarios para su posibilidad uso como garaje.
- Los paramentos interiores de techos y paredes deberán quedar revestidos con material continuo que garantice como mínimo las condiciones de transmisión acústica sobre las viviendas o elementos construidos colindantes.
- Las cerramientos de fachada del local, tanto en planta baja como en semi-sótano deberán estar ejecutados y acabados en materiales que guarden armonía con el resto de solución de fachadas, reservando huecos para la configuración de futuros accesos y escaparates que pueden estar finalizados en fábricas de ladrillo hueco revestidos.

#### Servicios e instalaciones mínimas

- El local deberá contar con acometida individual de agua con contador según las normas técnica de la compañía distribuidora.
- El local deberá contar con acometida individual de electricidad con contador según las normas técnica de la compañía distribuidora, y con canalizaciones desde cuarto general de contador o armario hasta cuadro ICP en interior de local.
- El local deberá contar con acometida individual de gas (GLP ó Gas Natural) con contador según las normas técnica de la compañía distribuidora.
- El local deberá tener resuelta las redes de saneamiento para evacuación de aguas fecales y pluviales hasta su vertido en la red municipal.
- El local deberá contar con conductos directos con salida a cubiertas para evacuación de humos de cocina, renovación y ventilación forzada de local (ambas plantas), en número dimensión y características suficientes para el cumplimiento de la Normativa técnica de aplicación en estas materias.
- El local además deberá contar con huecos de patinillo de comunicación directa con cubierta en cuantía y tamaño suficiente, que permitan la instalación de equipos de acondicionamiento del aire e instalaciones de mejora de eficiencia energética (energía solar) para el cumplimiento de las normas técnicas de aplicación a estas instalaciones.

### **6.3 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS**

Será por cuenta del licitador adjudicatario la solicitud, tramitación y obtención de cuantas licencias autorizaciones sean pertinentes, así como los costes derivados, para la continuación y desarrollo, bien sea del proyecto técnico iniciado como de, en su caso, la propuesta técnica para la conclusión total de la promoción.

En caso de optar por la continuación del proyecto iniciado, se facilitará por parte de EMUVISA la documentación administrativa obrante para que por parte del licitador se tramite la reactivación de los expedientes, en los casos que así se permitan por las diferentes administraciones concedentes.

A título informativo y no limitativo, el licitador adjudicatario deberá obtener las siguientes autorizaciones mínimas para el desarrollo de la promoción:

- Licencias urbanísticas de obra mayor y/o menor ante el Ayuntamiento de Arroyomolinos, para las obras de construcción objeto de la promoción.
- Licencia de instalación y funcionamiento de garajes.
- Cédula de Calificación provisional y definitiva de viviendas con protección pública de precio limitado, ante la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Para la obtención de estas autorizaciones administrativas, deberá atender al cumplimiento de las normativas y requisitos de aplicación, que por estos organismos se establezcan en cada caso.

### **6.4 ASISTENCIAS TÉCNICAS**

Será por cuenta del licitador adjudicatario contratar, a su costa, las asistencias técnicas y demás agentes técnicos establecidos por la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación y RD 1627/1997 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, para la reanudación y desarrollo de las obras pendientes., bien sea mediante la contratación de los mismos agentes o contratando a otros distintos. En cualquiera de los casos será por cuenta del licitador adjudicatario las gestiones de contratación de estos agentes y los términos de contratación de los mismos.

A título informativo y no limitativo, el licitador adjudicatario deberá contratar las siguientes asistencias técnicas:

- Dirección de Obras por Arquitecto para las obras pendientes hasta la finalización
- Dirección de ejecución para las obras pendientes hasta la finalización
- Coordinación de Seguridad y Salud.
- Dirección de obras de instalación de infraestructura común de telecomunicaciones.
- Dirección de obras de instalaciones de Garajes.

## **6.5 ORGANISMO DE CONTROL TÉCNICO y SEGURO DECENAL**

Será por cuenta del licitador adjudicatario la contratación de póliza de seguro decenal de riesgos obligatorio (para promotores) y Organismo de Control Técnico, así como los costes derivados, para la continuación y desarrollo de las mismas, bien sea mediante la contratación de los mismos agentes o contratando a otros distintos. En cualquiera de los casos será por cuenta del licitador adjudicatario las gestiones de contratación de estos agentes y los términos de contratación de los mismos.

Deberá contemplar el adjudicatario, la necesidad de realizar a su costa cuantas pruebas y ensayos de carga sean precisos, certificando el perfecto estado de lo ya construido, a fin de cancelar las reservas que por el Organismo de Control Técnico hasta ahora se han realizado, permitiendo la continuidad de las obras sin reservas y eximiendo a EMUVISA de responsabilidades futuras de la parte ya ejecutada.

## **6.6 CONDICIONES DE LA PROPUESTA TÉCNICA**

### **6.6.1 NORMATIVA ESPECÍFICA DE APLICACIÓN**

Dentro de la Normativa de aplicación vigente de ámbito Nacional, Regional o Municipal contemplada, en el caso de que por el licitador adjudicatario se opte por introducir modificaciones en el proyecto técnico iniciado, o para el caso de proponer propuesta técnica nueva para el desarrollo de la promoción deberá considerar lo siguiente:

Al tratarse de un proyecto de viviendas de protección pública sometidas a supervisión por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid deberá cumplirse en el proceso de ejecución y modificaciones, en su caso, todos los requisitos establecidos en la ORDEN de 18 de abril de 1997 las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública de la comunidad de Madrid” actualizada a septiembre de 2008.

Así mismo se atenderá a las necesidades que derivadas de la concesión de la Cédula de Calificación Provisional y/o Definitiva de las viviendas se pudieran establecer, requisito indispensable para la promoción y transmisión de las mismas, y por lo tanto para la Recepción Final de las Obras.

### **6.6.2 PRECIOS DE VENTA**

Determinar el precio máximo de venta o de alquiler de las viviendas y demás elementos protegidos aplicando, conforme a ley, el módulo de precios máximos de vivienda protegida de acuerdo a la Orden 116/2008 vigente para la obtención de calificación provisional.

## **7. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A APORTAR. SOBRE B**

Para poder valorar de forma ecuánime las propuestas de los diferentes licitadores, deberán aportar como documentación técnica lo siguiente:

### **IV. PROPUESTA TÉCNICA DE PROMOCIÓN:**

En caso que por el licitador se opte por continuar con el proyecto técnico iniciado, sin alteraciones en su distribución y calidades generales, deberá aportar Declaración Responsable con compromiso de desarrollo del proyecto redactado por Dña. Pilar Giménez Rodríguez, haciendo constar que se respetarán todos los términos y condiciones del mismo.

En caso de optar por introducir modificaciones o incluso iniciar proyecto nuevo, deberá acompañar para su valoración como mínimo lo siguiente:

- Memoria técnica descriptiva de la propuesta de proyecto, donde se indique número, tipología de viviendas, superficies aproximadas de cada una de las unidades venta y calidades generales de viviendas, fachadas y urbanización; así como cualquier otra información de interés que pueda ser evaluada técnicamente. (Aspectos ambientales, mejora de eficiencia energética, etc).
- Planos generales de distribución y fachadas, con posibilidad de infografías, en un máximo de 3 paneles de tamaño máximo DIN A1.

### **V. PROPUESTA DE GESTIÓN.**

- Memoria de gestión del desarrollo de la promoción, donde se establezcan las figuras intervinientes, modelo de gestión, composición, recursos de financiación y modelo de comercialización que justifique la viabilidad comercial de la propuesta.
- Programación y planificación estimada del desarrollo de la promoción, estableciendo como mínimo los hitos de inicio, finalización de obras y entrega de viviendas.

### **VI. PLAN DE VENTAS.**

- Cuadro de precios de venta estimados para asegurar la viabilidad de la promoción, respetando los precios máximos de venta de VPPL.
- Modelo de comercialización de comercialización y medios a emplear.
- Condiciones de acceso a viviendas, etc.