

Exp. 141/06
ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS M-6.1, M-6.2, M-6.3 Y M-6.8 DE PROPIEDAD MUNICIPAL INCLUIDAS EN EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "SOTO DEL HENARES" PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE VPP.

PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS M-6.1, M-6.2, M-6.3 Y M-6.8 DE PROPIEDAD MUNICIPAL INCLUIDAS EN EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "SOTO DEL HENARES" DEL MUNICIPIO DE TORREJÓN DE ARDOZ, DESTINADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO, DE TIPOLOGÍA COLECTIVA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO Y CONCURSO

1. OBJETO DEL CONTRATO, NATURALEZA Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.-

Constituye el objeto del presente concurso la ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS M-6.1, M-6.2, M-6.3 Y M-6.8 DE PROPIEDAD MUNICIPAL INCLUIDAS EN EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "SOTO DEL HENARES" DEL MUNICIPIO DE TORREJÓN DE ARDOZ, DESTINADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO, DE TIPOLOGÍA COLECTIVA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO Y CONCURSO, a que se hace referencia en los Pliegos de Condiciones Técnicas, contrato administrativo especial, mediante procedimiento Abierto, forma de Concurso y tramitación ordinaria, según las condiciones contenidas en el presente Pliego, en el de Prescripciones Técnicas que se adjunta, así como sus anexos.

El presente contrato, por virtud del objeto, pertenece a la categoría de contrato administrativo especial, por así establecerlo el artículo 5.2.b) del Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (a partir de ahora R.D.L. 2/2000, dado que, por el destino del suelo enajenado, se trata de satisfacer una finalidad pública del específico interés del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, y su régimen jurídico se contempla los artículos 7.1 y 8 del citado R.D.L. 2/2000.

Se utiliza la forma de concurso público conforme determina el artículo 178.1a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid que obliga a seguir dicha forma de contratación para la enajenación de terrenos pertenecientes a las Entidades Locales.

Las parcelas objeto del presente pliego se encuentran localizadas en el Sector Soto del Henares del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

Exp. 141/06
ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS M-6.1, M-6.2, M-6.3 Y M-6.8 DE PROPIEDAD MUNICIPAL INCLUIDAS EN EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "SOTO DEL HENARES" PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE VPP.

Descripción, situación urbanística y entorno.-

Las parcelas objeto de enajenación por el presente concurso se recogen en el Anexo no 1 del presente pliego, en el que se contiene una descripción detallada de las mismas.

Son las Fincas Resultantes M-6.1, M-6.2, M-6.3 Y M-6.8 del Proyecto de Compensación del Plan Parcial Soto del Henares, para desarrollo de viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPP).

Situación urbanística: Las parcelas están clasificadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, aprobado con fecha 6 de Mayo de 1999, como suelo urbanizable programado, habiéndose procedido a la aprobación del Plan Parcial con fecha 25 de mayo del 2001.

La calificación urbanística de las parcelas es residencial siendo las ordenanzas de aplicación y las condiciones de aprovechamiento aplicables a cada una de ellas las reflejadas en el Anexo no 2.

Las fincas se enajenan sin cargas de urbanización.

Descripción del entorno: Situación actual: Las parcelas se encuentran enclavadas en un sector en el que se está ejecutando actualmente la urbanización, y en el que dado su estado avanzado se ha permitido por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, simultanear con dicha obra las de edificación.

Una vez concluidas y recepcionadas las obras de urbanización, las parcelas contarán con todos los servicios que exige la legislación urbanística para su consideración como solar.

Datos registrales:

Constan inscritas las referidas parcelas en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, según las notas simples registrales obrantes en el expediente.

2. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.-

Se fija como justiprecio o valor de las fincas que se enajenan la cantidad total de

CUATRO MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON CUATRO CENTIMOS (4.515.231,04 €), según Informe de valoración efectuada por el Arquitecto Municipal en fecha 27 de diciembre de 2006, y que se incorpora en el Anexo a este pliego. El desglose de los elementos protegidos y los no protegidos es el siguiente

Elementos Protegidos	Elementos no protegidos
4.407.231,04 €	108.000,00 €

El precio de venta será el respectivamente asignado a la parcela en el presente Pliego en lo relativo a los elementos inmobiliarios protegidos y en cuanto al resto de elementos inmobiliarios no protegidos (comercial) el precio será el que oferte la entidad adjudicataria sobre el precio de referencia recogido en este pliego. Dicho precio lo es sin IVA por lo que se incrementará con el que legalmente corresponda.

El referido precio, en cuanto a los elementos inmobiliarios protegidos, es el único posible y preceptivo, sin que sea admisible licitación al alza o a la baja, por lo que quedarán desechadas automáticamente las ofertas económicas que lo mejoren o lo minoren.

Solo será admisible licitación o mejora al precio de venta de cada lote en cuanto a los elementos no protegidos.

3.-PLAZO DEL CONTRATO, PAGO Y OCUPACIÓN DE LA FINCA.-

1.-El adjudicatario abonará el precio de la parcela objeto del contrato de la siguiente forma:

Pago total del precio adjudicado la firma de la escritura pública de compraventa, que tendrá lugar en el plazo de los treinta días siguientes al de la notificación de la adjudicación. A tal fin el Ayuntamiento requerirá al adjudicatario con al menos 8 días de antelación notificándole la fecha en que se procederá al otorgamiento de la escritura, haciéndole saber que en las 48 horas previas a la misma deberá hacerse efectivo el pago del precio

Si el adjudicatario no abonare el precio o no compareciere a la firma, el Ayuntamiento podrá resolver la adjudicación con el mero requerimiento que en tal sentido haga al incumplido quedando en poder de la Administración las garantías prestadas por el

concurante.

Cuando por causas imputables al contratista, no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo señalado, se resolverá el mismo en los términos del apartado anterior con pérdida de la fianza e indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, pudiéndose adjudicar al licitador o licitadores siguientes a aquél, por orden de la valoración de sus ofertas, contando con la conformidad del nuevo adjudicatario.

4. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.-

Los adjudicatarios de parcelas vendrán obligados a:

1. A dedicar la parcela a la construcción de viviendas con protección pública conforme al destino asignado a cada una de ellas, servicios, instalaciones y edificios complementarios incluidos en los planes de viviendas protegidas, y según lo previsto para cada una de ellas en los documentos de planeamiento, haciendo constar dichos extremos en la escritura de adjudicación y en la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.
2. A cumplir con las ordenanzas y normas urbanísticas contenidas en el planeamiento urbanístico.
3. A no transmitir el terreno adjudicado y su edificación, en su caso, en curso más que a otras entidades que cumplan los requisitos necesarios para los concursantes en el presente pliego y previa obtención de la autorización expresa del Ayuntamiento quien podrá autorizar dicha transmisión si la entidad destinataria cumple, a juicio del Ayuntamiento, con las condiciones iniciales de adjudicación. Este condicionante tendrá carácter de resolutorio de la compraventa, y así se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

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

4. A presentar, en el órgano correspondiente de la Comunidad de Madrid, la solicitud de la Calificación Provisional de las Viviendas, junto con toda la documentación necesaria a dicho fin.
5. A realizar la solicitud de licencia de edificación en el plazo de tres meses a

- contar desde la firma de la escritura pública de compraventa. Así como a iniciar las obras de construcción en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la concesión de la licencia de edificación. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de vivienda protegida para las calificaciones. En todo caso, el adjudicatario deberá justificar antes del comienzo de las obras haber obtenido la Calificación Provisional de Vivienda con Protección Pública destinadas al régimen que en cada caso tenga atribuido, sin que pueda dar comienzo a las obras sin haber obtenido las autorizaciones administrativas exigidas al efecto.
6. A finalizar las obras en el plazo máximo de veinticuatro meses, o en el plazo que conste en su oferta, desde la concesión de la licencia de edificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de viviendas protegidas para las calificaciones.
 7. Los precios máximos de renta, arrendamientos con opción de compra, o en su caso, adquisición o adjudicación relativos a las viviendas, garajes y otros anexos inseparables, serán respectivamente los contenidos en la oferta adjudicatatoria, y deberán respetar en todo caso los máximos señalados por la normativa vigente.
 8. Queda absolutamente prohibido percibir cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la legal y reglamentariamente establecida en el régimen que corresponda, así como en el desarrollo posterior de los citados preceptos. Asimismo, respecto de las parcelas destinadas a venta, el adjudicatario, de conformidad con lo establecido en la Ley 57/1968 de 27 de julio y demás normativa legal, se obliga a concertar aval bancario suficiente o contrato de seguro o caución que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas a cuenta del precio de la vivienda, más los intereses legales correspondiente, en caso de no obtener la calificación definitiva o no terminar las obras dentro del plazo fijado en la calificación provisional.
 9. Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos y tributos devueltos de la adjudicación, incluido el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, escritura e inscripción en el Registro de la Propiedad, así como el importe de las liquidaciones de cuantías licencias, autorizaciones y permisos procedan los impuestos y tasas de cualquier clase que puedan gravar la contrata o la obra ejecutada, los de contratación de cualquier tipo de suministro necesario para la ejecución de la obra, así como todos los demás que se originen según las disposiciones vigentes. Asimismo, serán de cuenta

- del adjudicatario los importes de los anuncios de licitación y adjudicación de la presente contratación, con un importe máximo de 1.500 €. El pago de los anuncios deberá hacerse efectivo previamente a la formalización de la escritura.
10. Adjudicar las viviendas construidas en las parcelas objeto del presente concurso a las personas que previa participación en el proceso de selección, que al efecto convoque el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, resulten adjudicatarios de vivienda.
 11. Poner a disposición del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, una persona, que realice la coordinación entre el Ayuntamiento y el adjudicatario en el proceso de selección de los adjudicatarios de viviendas, así como en la realización de las gestiones necesarias ante las entidades y organismos correspondiente, incluida la Comunidad de Madrid para la ejecución de las viviendas con el régimen de protección previsto.
 12. Habilitar una oficina en Torrejón de Ardoz, desde el momento de la adjudicación de la parcelas y hasta 6 meses después de la entrega de llaves de las viviendas, que permanezca abierta en horario de atención al público al menos tres días en semana, y con personal suficiente para facilitar la información necesaria sobre el estado de la promoción, a los adjudicatarios de las viviendas.
 13. El adjudicatario deberá reservar para su construcción viviendas para minusválidos conforme a la legislación vigente en materia de accesibilidad.
A efectos del Art. 111.h) del R.D.L. 2/2.000, el adjudicatario tendrá la obligación de guardar sigilo respecto a los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato, de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo.
Igualmente, se obliga el adjudicatario al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el pliego de prescripciones técnicas.
- 5.-DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN.-**
- Una vez el adjudicatario haya formalizado la compraventa en escritura pública, las condiciones y situaciones de acceso a la parcela y de desarrollo de su proyecto edificatorio se regularán por las siguientes condiciones, además de todas aquellas establecidas en los pliegos de condiciones técnicas:

1º) Permitir el acceso a la obra al personal del Ayuntamiento debidamente acreditado.

2º) El promotor entregará al Ayuntamiento, previo al momento de liquidación de las obras, copia de los planos de acometidas definitivas y redes de servicios, haciendo constar, en su caso, las modificaciones que se hayan realizado.

3º) En caso de incumplimiento de los requisitos referidos el Ayuntamiento, tras el requerimiento al promotor para su cumplimiento, podrá realizarlos a costa del promotor y con cargo a la fianza prestada, sin perjuicio del derecho a resarcirse de los costes que excedieran de su importe.

Puesto que en la actualidad se están ejecutando las obras de urbanización del sector, en el supuesto de que la obra de edificación se iniciase con anterioridad a la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, el adjudicatario estará obligado a suscribir con la Junta de Compensación "Soto del Henares", un *Convenio Regulador de las Condiciones de Ejecución de las Obras de Edificación en Parcela Resultante*, asumiendo durante la ejecución de la obra las obligaciones incluidas en el mismo.

5.- GARANTÍA PROVISIONAL.

Para tomar parte en el concurso los licitadores deberán constituir previamente, a disposición del órgano de contratación, una garantía provisional equivalente al 2% del tipo de licitación del lote al que opte.

Cuando el licitador presente su proposición bajo la forma de unión temporal de empresarios, la garantía provisional podrá constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía anterior y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión.

En cuanto a la forma y requisitos de las garantías, se estará a lo previsto en el Capítulo III del Título II del Libro I del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como a lo dispuesto en los artículos 55, 56, 57 y 58 de su Reglamento.

Esta garantía deberá constituirse, cuando se trate de garantía en metálico o valores, en la Tesorería del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz o ante el propio órgano de contratación cuando se trate de aval o seguro de caución.

La garantía provisional permanecerá vigente hasta que se adjudique el contrato, acordándose su devolución en la adjudicación. Sin embargo, será retenida la del adjudicatario e incautada la de las empresas que refren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 62 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 .

Si el adjudicatario optase, en su caso, por aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva, deberá ser cancelada la garantía provisional simultáneamente a la constitución de la garantía definitiva.

En todo caso, la garantía provisional responderá del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores hasta la adjudicación y de la proposición del adjudicatario hasta la formalización del contrato.

7.- GARANTÍA DEFINITIVA.-

Antes de la firma del documento que formalice este contrato y, en un plazo de quince días, contados desde que se le notifique la adjudicación del contrato, el adjudicatario deberá acreditar la constitución de fianza o garantía definitiva, por el 4% del importe de adjudicación, según determina el art. 36.1 del R.D.L. 2/2000, en cualquiera de las modalidades establecidas en el mismo que cumplan (en cada caso) los requisitos determinados por los Arts., 55, 56, 57 y 58 del R.D.L. 1098/2001, y ajustándose a los modelos que en dichos Arts. también se determinan.

Esta garantía definitiva será devuelta al adjudicatario una vez obtenida la licencia de primera ocupación, si no resultaran responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre dicha garantía.

8.-RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.-

Las causas de resolución del contrato serán las señaladas en este pliego y las previstas en los Arts. 54.3, 71.d (en su caso), 95, 96, 111, 167 y 214 del citado R.D.L. 2/2000 y con los efectos señalados en los Arts. 113 y 169 del mismo y 111 a 113 del R.D. 1098/2001.

Exp. 14/106
ENALAJENACIÓN DE LAS PARCELAS M-6.1, M-6.2, M-6.3 Y M-6.8 DE PROPIEDAD MUNICIPAL INCLUIDAS EN EL PROYECTO DE
COMPENSACIÓN DEL SECTOR "SOTO DEL HENARES" PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE VEPIL

9.-INVALIDEZ, NULIDAD Y ANULABILIDAD DEL CONTRATO.-

Las causas de invalidez, nulidad y anulabilidad del contrato, son las previstas en los Arts. 61, 62, 63 y 66 del expresado R.D.L. 2/2.000.

10.-MORA DEL CONTRATISTA.-

No será preciso el requerimiento del Ayuntamiento al contratista para que éste sea declarado en mora y, por tanto, para la resolución del contrato por incumplimiento de sus obligaciones, conforme a lo señalado en la cláusula 8ª.

11.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

El expediente de esta contratación, así como la documentación técnica unida al mismo, podrá ser examinado en el Departamento de Contratación de esta Administración de 8.00 a 14.00 horas, todos los días hábiles a partir del siguiente a aquel en que aparezca publicado el anuncio de esta licitación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y hasta el vencimiento del plazo de presentación de proposiciones. Asimismo se publicará en la página web del Ayuntamiento, www.ayto-torrejon.es (atención ciudadana, Contratos y licitaciones), donde podrá encontrarse toda la documentación necesaria.

Estas se presentarán en el mismo lugar y horario indicados durante el plazo de **TREINTA Y CINCO DÍAS NATURALES**, contados a partir del siguiente a aquel en que aparezca el referido anuncio.

De conformidad con lo establecido en el artículo 60 bis del R.D.L. 2/2000, los interesados en concurrir al procedimiento de adjudicación objeto de este pliego y, en todo caso, los licitadores, podrán solicitar la adopción de medidas provisionales para corregir la infracción alegada o para impedir que se causen otros perjuicios a los intereses afectados, incluidas las medidas destinadas a suspender o a hacer que se suspenda el procedimiento de adjudicación del contrato en cuestión, o la ejecución de cualquier decisión adoptada por los órganos de contratación.

Esta solicitud podrá formularse con independencia de que se interponga el recurso correspondiente.

Exp. 14/106
ENALAJENACIÓN DE LAS PARCELAS M-6.1, M-6.2, M-6.3 Y M-6.8 DE PROPIEDAD MUNICIPAL INCLUIDAS EN EL PROYECTO DE
COMPENSACIÓN DEL SECTOR "SOTO DEL HENARES" PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE VEPIL

Serán órganos competentes para adoptar, en su caso, tales medidas provisionales los que lo sean para conocer de los correspondientes recursos, cualquiera que sea su clase.

El plazo para solicitar la adopción de las medidas citadas será de cinco días a contar desde la fecha de la infracción alegada, debiendo resolverse, de forma motivada, en un plazo de 10 días, entendiéndose denegada en el supuesto de no recaer resolución expresa.

Contra dicha resolución no cabrá recurso, sin perjuicio de los que procedan contra las resoluciones que se dicten en el procedimiento principal.

Cuando de la adopción de las medidas provisionales puedan derivarse perjuicios de cualquier naturaleza, la resolución podrá imponer la constitución de caución o garantía suficiente para responder de ellos, sin que aquellas produzcan efectos hasta que dicha caución o garantía sea constituida.

Las proposiciones presentadas con posterioridad no serán admitidas aunque conste que se entregaron en Correos antes de la finalización del plazo, salvo que se remita al Órgano de Contratación por telex, fax o telegrama, la justificación de la fecha de remisión de la solicitud en el mismo día que se envió por correo.

Los licitadores deberán presentar TRES SOBRES CERRADOS (A, B y C), en cada uno de los cuales figurará la inscripción "PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN LA ENALAJENACIÓN DE LAS PARCELAS M-6.1, M-6.2, M-6.3 Y M-6.8, DE PROPIEDAD MUNICIPAL INCLUIDAS EN EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "SOTO DEL HENARES" DEL MUNICIPIO DE TORREJÓN DE ARDOZ, DESTINADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO, DE TIPOLOGÍA COLECTIVA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO Y CONCURSO"

En cada sobre se indicará la denominación de la empresa, nombre y apellidos de quien firme la proposición y el carácter con que lo hace, debiendo estar ambos sobres también firmados.

El sobre "A" se titulará "CAPACIDAD Y SOLVENCIA PARA CONTRATAR" y contendrá los siguientes documentos:

a) Fotocopia de Documento Nacional de Identidad del licitador o su representante Además, en el caso de que se actúe en representación de otra persona o entidad, poder notarial.

b) Cuando el licitador sea una persona jurídica, escritura de constitución o modificación debidamente inscrita en el Registro Mercantil y número de identificación fiscal, siendo suficiente cuando se trate de empresarios no españoles de estados miembros de la Unión Europea, acreditar su inscripción en un registro profesional o comercial cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo.

c) Declaración responsable de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar enumeradas en el artículo 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas vigente.

d) Declaración responsable de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

e) La solvencia económica y financiera, se justificar mediante la presentación del siguiente documento:

- Informe de instituciones financieras en el que se acredite que el licitador atiende puntualmente sus obligaciones económicas y que su volumen económico alcanza al menos el importe del precio de licitación de este contrato.

- La solvencia técnica se justificar acreditando documentalmente el haber promovido y ejecutado actuaciones urbanísticas de viviendas de protección pública básica (antes VPO) de esta naturaleza en los últimos tres años.

f) En el caso de que varios empresarios acudan a la licitación constituyendo una Unión Temporal de Empresas, cada una de las que la componen deberá acreditar su capacidad de obrar conforme a lo establecido en los puntos anteriores. Igualmente, indicarán en la proposición la parte del objeto que cada miembro de la UTE realizará, con el fin de determinar y comprobar los requisitos de solvencia de todos ellos.

g) Para las empresas extranjeras la declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

h) Documento acreditativo de constitución de la garantía provisional.

El sobre "B" se titular "REFERENCIAS TÉCNICAS Y CRITERIOS DE ADJUDICACION"

Documentación relativa a los criterios para la adjudicación del Concurso y cualquier otra documentación de carácter técnico que sea exigible según el pliego de condiciones económico administrativas. Deberá contener:

A) Documentación Técnica del Proyecto de Edificación.

I. Memoria: que sintetizar los aspectos destacados en el apartado de Criterios de Evaluación de la Calidad Técnica de la Promoción:

- 1) **Ordenación:** incluirá, además de los criterios generales aplicados, un **cuadro resumen de superficies y parámetros básicos**, comparativo con las ordenanzas y normativa explicitando el número de viviendas, la superficie edificable destinada al uso residencial - viviendas y elementos comunes - a locales comerciales y las plazas de aparcamiento.
 - 2) **Tratamiento de fachadas:** composición, elementos y detalles arquitectónicos con materiales y calidades.
 - 3) **Tipologías de vivienda:** referir el Programa de cada tipología de vivienda, expresando la relación entre su superficie construida y útil.
 - 4) **Espacios libres y equipamientos comunitarios.**
 - 5) **Bioclimatismo y sostenibilidad de la promoción.**
- La memoria tendrá una extensión máxima de **6 DIN A-4  3 DIN A 3**, siendo deseable su incorporación en los planos que se describen a continuación.

II. Planos: un máximo de **5 planos en tamaño DIN A-3:**

- 1) **Planta general** de ordenación con **secciones representativas** que expresen la relación entre edificios, con patios y calles.
- 2) **Alzados o fachadas** exteriores e interiores, con **plano de imagen o volumetría** general, y con **planos de detalles** significativos.
- 3) **Plantas de tipologías de viviendas**, con reseña de superficies, materiales, instalaciones y calidades.
- 4) **Planta detallada de ordenación del conjunto**, con **plantaciones**, tratamiento de suelos y equipamientos, servicios e instalaciones comunitarias.

- 5) **Planos bioclimáticos**, plantas, secciones tipo, etc, justificativos y descriptivos de las dotaciones y medidas de ahorro energético y de la sostenibilidad de la promoción.

Se presentará un **Panel Sintético del Proyecto, de tamaño DIN A-2**, en soporte semirígido.

III. Currículo de los arquitectos: resumen de los principales proyectos de viviendas realizados en los últimos 3 años (2 DIN A-4 máximo).

El sobre "C" se subtitulará "**PROPOSICIÓN ECONÓMICA**" y contendrá los siguientes documentos

- Proposición económica ajustada al siguiente modelo:

D....., con domicilio en....., CP....., D. N. I. nº....., teléfono....., en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio (o en representación de....., con domicilio en....., CP....., teléfono....., y D.N.I o C. I. F. (según se trate de persona física o jurídica.....), enterado del concurso convocado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz para la **LA ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS M-6.1, M-6.2, M-6.3 Y M-6.8, DE PROPIEDAD MUNICIPAL INCLUIDAS EN EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "SOTO DEL HENARES" DEL MUNICIPIO DE TORREJÓN DE ARDOZ, DESTINADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA, DE PRECIO LIMITADO, DE TIPOLOGÍA COLECTIVA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO Y CONCURSO**, se comprometo a tomarla a su cargo, con sujeción estricta a dichos pliegos, por el precio de: Euros, más el importe del IVA que legalmente corresponda, como precio de elementos no protegidos, mas la cantidad correspondiente por elementos protegidos de:..... Euros, más el importe del IVA que legalmente corresponda. Así:

ELEM. PROTEGIDOS	ELEM. NO PROTEGIDOS	TOTAL
------------------	---------------------	-------

Que conozco el pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y demás documentación que ha de regir el presente contrato, que expresamente asumo y acato en su totalidad.

En.....de.....de.....de 200.....

Firma

La documentación exigida se podrá presentar en original o copia de la misma, debidamente compulsada o autenticada por la Administración o por el notario.

Los licitadores podrán introducir variantes en sus proposiciones con la finalidad de mejorar el objeto del contrato.

12.- APERTURA DE LAS PROPOSICIONES

El acto de apertura de las proposiciones económicas tendrá lugar en el Salón de Sesiones de la Corporación, a las doce horas del primer día hábil siguiente a aquél en el que finalice el plazo de presentación de las mismas, salvo que éste sea sábado en cuyo caso se prorrogará hasta el siguiente día hábil, ante la Mesa de Contratación constituida por los miembros señalados en el punto siguiente, en el cual no se otorgará adjudicación. La calificación de documentos se realizará previamente a la apertura de las proposiciones económicas.

12.- ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN

Se hará por el Ayuntamiento, previos los informes y trámites oportunos y propuesta de la Mesa de Contratación designada, que será, salvo decisión por resolución de la Sra. Alcaldesa o Concejál delegado, de la siguiente composición, Presidente (Concejál de Urbanismo), Secretaria (Jefa del Departamento de Contratación), y vocales (Segundo Teniente de Alcalde, Secretario, Interventor, Jefa de Asuntos Jurídicos y Administración de Urbanismo, Jefe de Edificación y Jefe de Planeamiento).

13.- NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

Dentro del plazo de diez días desde la adopción del acuerdo, se notificará la adjudicación al contratista seleccionado, el cual, en el plazo de quince días hábiles contados desde el siguiente a la notificación, deberá realizar las siguientes actuaciones:

- a) Pagar los anuncios de esta licitación en los boletines oficiales y, si los hubiere, en la prensa diaria.
- b) Aportar las certificaciones administrativas que acrediten el cumplimiento de tales obligaciones tributarias y de Seguridad Social.
- c) Aportar los documentos que acrediten hallarse al corriente en el pago de los tributos municipales propios de este Ayuntamiento.
- d) Comparecer, finalmente, en esta Administración para formalizar el contrato.

En el caso de falta de formalización del contrato por causas imputables al contratista, la Administración puede acordar la resolución del mismo, previa audiencia del interesado.

14.- REGIMEN LABORAL

El contratista se obliga al cumplimiento de cuantas disposiciones de carácter laboral sean de aplicación a este contrato, siendo de su exclusiva cuenta y riesgo todo lo relativo a accidentes de trabajo, normas de seguridad en el mismo y de previsión y de Seguridad Social.

15.-DERECHO SUPLETORIO.-

En todo lo no previsto en las presentes bases, será de aplicación lo dispuesto en el R.D.L. 2/2000, de 16 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; R.D. 1098/2001, de 12 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; Ley 7/1985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (R.D.L. 781/1986 de 18 de Abril), Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, y cuantas normas sean de aplicación, tanto de carácter directo como subsidiario y a las que expresamente se somete el contratista.

16.-CONSIGNACIÓN.-

De conformidad con lo exigido en el Art. 11.2 del citado R.D.L. 2/2.000, no se hace constar la existencia de crédito adecuado y suficiente para atender las obligaciones de contenido económico del Ayuntamiento, toda vez que el contrato no genera gastos para la Hacienda Local.

17.-ADJUDICACIÓN.-

La adjudicación definitiva del contrato, o bien declarar desierta la contratación, corresponderá al Organo de Contratación competente, Pleno Municipal en aplicación del Art. 21 apartado O) de la Ley 7/85 de 2 de Abril, modificado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, en atención a su cuantía, por exceder el precio del 10% de los Recursos Ordinarios del vigente presupuesto, si bien resulta ser la Junta de Gobierno Local: en virtud de la delegación efectuada por el Pleno en sesión del día 7 de julio de 2003.

18.-CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONCURSO.-

A) Calidad técnica de la promoción (máximo noventa (90) puntos); se evaluará la calidad urbanístico-arquitectónica y bioclimática del conjunto, valorándose los siguientes aspectos:

1. Ordenación general armónica 10 puntos

-a. Ordenación de volúmenes: se justificará el cumplimiento de determinaciones de la ordenanza y se procurará la adaptación a la topografía, la permeabilidad paisajística y la armonía con las parcelas colindantes.

b. Integración urbana: se primarán los elementos de relación con las calles del entorno, minimizando la afección a las mismas por el acceso rodado a las parcelas.

2. Calidad de imagen y tratamiento de fachadas..... 30 puntos

a. Imagen y composición de fachadas: se considerarán la calidad arquitectónica de la imagen urbana, primando soluciones innovadoras en la disposición de volúmenes, materiales, texturas y huecos.

b. Elementos singulares y detalles de calidad: se valorará especialmente el diseño cuidado de esquinas, torreones, cubiertas y cornisas, portales y soportales, vallados de parcela y fachadas locales.

3. Tipologías y funcionalidad de las viviendas..... 10 puntos

a. Funcionalidad y calidad de las viviendas: se optimizará la superficie útil de las viviendas – distribuciones racionales, Innovadoras y flexibles – y su calidad ambiental y de acabados.

4. Equipamientos y espacios libres comunitarios..... 10 puntos

a. Equipamientos y servicios comunitarios: se valorarán las dotaciones comunitarias (cuartos de comunidad, lavanderías, etc) así como otras instalaciones básicas (locales para la clasificación de residuos, climatización, etc).

b. Dotación de aparcamientos: sin menoscabo del mínimo número de plazas de coches, se primará también la disposición de plazas de ciclomotores y de bicis (en superficie).

c. Tratamiento del espacio libre: se primarán las plantaciones y el tratamiento blando – terrizos, xeroarquitectura y pavimento permeable -.

5. Dotaciones bioclimáticas o de ahorro energético..... 30 puntos

Los proyectos se valorarán en referencia a la Orden 1369/2006 de 21 de abril ("Criterios para obtener la consideración de Vivienda con Protección Pública de carácter sostenible");:

a. Habitabilidad

a.1. Solamamiento y orientación: viviendas con doble orientación y ordenación de volúmenes a favor del diseño **solar pasivo**.

a.2. Ventilación natural: se procurará una doble fachada para las viviendas, así como sistemas complementarias que garanticen la ventilación natural.

b. Reducción de la demanda energética

b.1. Conservación de la energía: se valorará la reducción del Kg y de las transmisiones de paramentos verticales, cubiertas y ventanas.

b.2. Ganancias y pérdidas energéticas: en relación al diseño de fachadas según la orientación (materiales y sistemas).

c. Mejora en las condiciones acústicas

c.1. Se valorará la mejora en las aislamientos externos para la reducción de los límites establecidos.

c.2. La mejora en la conformación de los espacios interbloques y de zonas de ocio internas en su relación con el exterior.

d. Eficiencia energética de las instalaciones

d.1. Calefacción y Agua Caliente solar: la calefacción será centralizada con contador Individual, disponiéndose **colectores solares** al menos para el consumo de ACS – se valorará la aportación de energía solar.

d.2. Instalaciones de bajo consumo y energías alternativas: se estimará su aplicación en las zonas comunes.

a. Uso racional del agua

e.1. Sistemas reductores de consumo: se dispondrán en cada vivienda – grifos con aireadores o perlizadores, cisternas de doble descarga, etc.

e.2. Sistemas de reciclaje de aguas grises y pluviales: se valorará especialmente su instalación.

B) MEJORAS AL PRECIO SOBRE LOS ELEMENTOS NO PROTEGIDOS.....Hasta 10 puntos

19.-RIESGO Y VENTURA.-

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, de acuerdo con lo establecido en el art. 98 del R.D.L. 2/2000.

20.-PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN Y JURISDICCIÓN.-

El órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento. Igualmente, podrá modificar por razones de interés público, los contratos y acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en el R.D.L. 2/2000 y en el R.D. 1098/2001.

Los acuerdos que dicte el órgano de contratación, previo informe de la Asesoría Jurídica, en el ejercicio de sus prerrogativas de interpretación, modificación y resolución serán inmediatamente ejecutivos.

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos de los contratos administrativos serán resueltas por el órgano de contratación competente, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo, conforme al previsto por la Ley reguladora de dicha jurisdicción, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer recurso potestativo de reposición, previsto en los Art. 116 y 117 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Igualmente es de aplicación a este contrato lo dispuesto en el Real Decreto 1372/1986 de 13 de Junio, Reglamento de Bienes de Corporaciones Locales.

21.-DERECHOS ASEGURATIVOS DEL DESTINO DEL SUELO VENDIDO.

Queda establecido y se reconoce a favor del Ayuntamiento la facultad de resolver de pleno derecho la adjudicación y/o la venta del suelo, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en la cláusula 4ª y demás del presente pliego, así como todas las previstas en los artículos 111 y 112 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y con los efectos previstos en el artículo 113 de la citada ley.

De este modo, se reconoce un derecho de retroventa por resolución contractual, que alcanzará al suelo vendido y, en su caso, a la obra de urbanización interior y edificaciones que se hubieren construido sobre él.

El suelo se valorará en el importe del precio en que fue vendido deduciendo el de las cargas y gravámenes que se hayan podido constituir, con la minoración de un 25% y pérdida de la fianza prestada en concepto de cláusula penal.

La obra construida que, en su caso hubiere, se valorará de común acuerdo, una vez habida constancia de las certificaciones de su ejecución. En caso de desacuerdo, ambas partes acatarán el criterio valorativo que adopte un perito independiente, que

será designado a instancia de cualquiera de ellas por el Colegio de Arquitectos de Madrid.

Si el Ayuntamiento considerase que el comprador ha incurrido en alguno de los incumplimientos que determinan la retroventa y juzgare conveniente su ejercicio, presentará a la otra parte la liquidación correspondiente, requiriéndole para que otorgue en el plazo de quince días la escritura pública, retitulándose los bienes a favor del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. Los gastos y costas de la escritura y de su inscripción registral, así como los impuestos que se generen serán sufragados por el comprador que ha incumplido. Si el adjudicatario incumplidor no se aviniere a la retroventa por la resolución convencional regulada en los dos apartados anteriores el Ayuntamiento podrá someter la cuestión a la jurisdicción competente.

Dada la naturaleza especial de este contrato derivada del objeto del mismo, al tratarse de suelo destinado a la construcción de Viviendas de Protección Pública Básica y Viviendas de Protección de Precio Limitado, de tipología multifamiliar, le será de aplicación el Real decreto 801/2005 que aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, el Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, el Decreto 12/2005, de 27 de enero, por el que se regulan las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid, y demás legislación aplicable a esta tipología de vivienda, y con el objeto de favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz adoptará las medidas oportunas, para que los destinatarios finales de las viviendas se ajusten a los requisitos exigidos por la legislación mencionada.

22.-FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

Una vez seleccionados los adjudicatarios de las viviendas por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, previo procedimiento realizado al efecto, se entregarán los listados a los promotores para la adjudicación de las viviendas a los mismos. Para la firma del contrato de compraventa o adjudicación de las viviendas, estos ratificarán ante el promotor la documentación que acredite lo declarado por el solicitante en el cumplimiento de los requisitos que establece en ese momento la legislación vigente en materia de vivienda protegida en la Comunidad de Madrid.

La adjudicación de una vivienda específica, de acuerdo a los proyectos de edificación que hayan sido presentados por los promotores adjudicatarios del presente concurso se realizará con arreglo a las Bases de Adjudicación que al efecto aprueba el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

EMP. 14.036
ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS M-6.1, M-6.2, M-6.3 Y M-6.8 DE PROPIEDAD MUNICIPAL INCLUIDAS EN EL PROYECTO DE
COMPENSACIÓN DEL SECTOR SOTO DEL HENARES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE VPPFL.

El promotor deberá dar cuenta en todo momento al Ayuntamiento de las incidencias que se produzcan en el proceso.

23.-LIMITACIONES LEGALES A LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN.

Las viviendas de protección oficial edificadas sobre los suelos adjudicados no podrán ser objeto de transmisión inter vivos ni ceder el uso por sus destinatarios por ningún título, salvo en las condiciones establecidas en la legislación vigente.

Corresponderá al Ayuntamiento el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones y cesiones de las viviendas, trasteros y plazas de garaje acogidas al régimen de protección pública que sobre los suelos enajenados se edifiquen.

Ambos derechos tendrán una vigencia de ocho años y serán ejercitados, en su caso, conforme a la legislación vigente y así serán inscritos en el Registro de la Propiedad.

En Torrejón de Ardoz, a 27 de diciembre de 2006

Fdo. : Elisa Rodelgo Gómez
JEFA DE CONTRATACION