



**PLIEGO PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LA PARCELA M-1b.1 DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO 4-BIS "RESIDENCIAL ESTE" PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA RESIDENCIA TRANSITORIA DE JÓVENES Y PERSONAS CON CARGAS FAMILIARES EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO, LOCALES COMERCIALES, LOCALES DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y PLAZAS DE APARCAMIENTO.**

**TÍTULO I. CLÁUSULAS RELATIVAS A LAS CONDICIONES DEL CONTRATO**

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO**

Constituye el objeto del contrato la constitución de un derecho de superficie sobre la Parcela M-1b.1 del Plan Parcial del ámbito 4-bis para la construcción de un edificio público de equipamiento para residencia transitoria de jóvenes y personas con cargas familiares en régimen de arrendamiento, locales comerciales, locales de equipamiento público y plazas de aparcamiento y posterior transmisión del derecho de superficie en su caso, en los términos previstos en los presentes Pliegos.

La parcela tiene la calificación jurídica de bien patrimonial del Ayuntamiento de Parla, y se encuentra dentro de las parcelas designadas para tal fin en el segundo Plan Especial para la implantación de edificios públicos de equipamiento para residencia transitoria de jóvenes y personas mayores en parcelas de equipamiento público aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 18 marzo de 2005.

**SEGUNDA.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA**

La descripción de la parcela sobre la que se pretende constituir el Derecho de Superficie es la siguiente:

**Superficie:** 3.960,30 m<sup>2</sup> metros cuadrados de forma rectangular

**Edificabilidad máxima:** 5.346,41 m<sup>2</sup> residenciales y 1.584,12 m<sup>2</sup> en planta baja

**Número máximo de plantas:** Cuatro (Baja + 3) + ático retranqueado

**Alineaciones:** Retranqueos de 5 metros a los linderos exteriores y al resto h/2 (mín. 5m) si hubiese huecos en fachada, y 5 metros si no hubiese huecos en fachada.

**Dotación de aparcamiento:** 152 plazas

**Unidades de alojamiento a construir:** 113 unidades, con las tipologías que se señalarán.

**Título:** La finca A-15 del Plan Especial resulta del proyecto de reparcelación del PAU 4-bis del PGOU de Parla y cedido al Ayuntamiento de Parla por acuerdo del Consejo de Administración del Consorcio Urbanístico Parla Este y aceptadas por el Pleno del Ayuntamiento de Parla en su sesión de fecha 17 de junio de 2004.



**Ayuntamiento de Parla**  
*Concejalía del Área de Planificación,  
Gestión Urbanística y Desarrollo Industrial.*

- **Inscripción registral:** Inscrita en el Registro de la Propiedad de Parla.
- **Cargas y gravámenes:** Libre de cargas, gravámenes y arrendatarios. A tal efecto, los licitadores que se presenten al concurso, aceptan de forma incondicionada la situación física y jurídica de los terrenos objeto del derecho de superficie.

**TERCERA.- ANTEPROYECTO SELECCIONADO Y CRITERIOS PARA SU DESARROLLO**

El anteproyecto seleccionado para la materialización del presente Derecho de Superficie es el resultado del fallo del Concurso de Ideas convocado por el Ayuntamiento de Parla derivado del Protocolo de colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, publicada su convocatoria en el B.O.C.M. de 26 de abril de 2005, adjuntado como anexo al presente documento.

El adjudicatario del derecho de superficie estará obligado a la contratación del equipo redactor del anteproyecto ganador del concurso anteriormente mencionado, para la realización del Proyecto Básico y de Ejecución, así como la Dirección de obra, que podrá ser compartida al 50% (El superficiario podrá optar por contratar la dirección de obra al 50 ó al 100%, debiendo abonar en cualquier caso el 100% de los honorarios profesionales). El precio de los contratos se calculará conforme a los baremos de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

El superficiario consensuará con el equipo redactor del Proyecto de Ejecución los criterios para el desarrollo del Anteproyecto, pudiendo exigir la inclusión de las sugerencias aparecidas como resultado del examen y la resolución del Jurado del Concurso de Ideas, y aquellas que pueda señalar el Ayuntamiento de Parla con posterioridad, siempre que no alteren sustancialmente el proyecto ganador.

En caso de discrepancias ambas partes se someten al criterio que en su caso se requerirá del Jurado del Concurso de Ideas y de la Mesa de Contratación del presente Concurso de Adjudicación, que podrán ser consultados a tales efectos durante el desarrollo del Proyecto y la Dirección de las Obras.

Para los desacuerdos de orden técnico que pudieran surgir durante la relación contractual, ambas partes se someten al arbitraje de equidad del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, a través de su Corte de Arbitraje y a la mediación del Ayuntamiento de Parla.

En el desarrollo del Proyecto de Ejecución y posterior Dirección de las obras se deberán cumplir cuantas normativas técnicas y urbanísticas en vigor le sean de aplicación a la presente parcela.



#### **CUARTA.- PRECIO DEL DERECHO DE SUPERFICIE.**

Como contraprestación del derecho de superficie, el superficiario se obliga a entregar al Ayuntamiento de Parla la mitad de la superficie en planta baja; una vez descontada la superficie de los accesos a las unidades residenciales de las plantas superiores, de locales, totalmente acondicionados para los usos que el Ayuntamiento en su momento disponga.

#### **QUINTA.- DESTINO DE LA PARCELA OBJETO DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

El destino de la parcela es la construcción de 113 unidades de alojamiento destinadas a alquiler para jóvenes y personas con cargas familiares, distribuidos de acuerdo con las siguientes tipologías:

- 93 unidades de alojamiento de 35 metros cuadrados útiles y un dormitorio
- 16 unidades de alojamiento de 55 metros cuadrados útiles y dos dormitorios
- 4 unidades de alojamiento en planta baja de 55 metros cuadrados útiles y dos dormitorios.

En cuanto al resto de zona en planta baja, una vez deducida la cesión para dotaciones municipales el superficiario podrá dedicarlo, a su opción, a viviendas en planta baja, aún superando el número de unidades anteriormente señaladas y en ese caso sujeto a las condiciones que el presente pliego fija para las viviendas o a locales comerciales que, sólo en este caso, podrá arrendar a precio libre.

Esta también contemplada la dotación de un mínimo de 152 plazas de aparcamiento, que el adjudicatario también podrá arrendar a precio libre.

#### **SEXTA.- OBLIGACIONES DEL SUPERFICIARIO**

1. En virtud de este contrato, el superficiario se obliga a la construcción del complejo residencial a su explotación y a destinar la construcción a dichas finalidades hasta la extinción del derecho de superficie, con sujeción al presente pliego de condiciones.

A tal efecto, los licitadores aceptan de forma incondicionada la situación física y jurídica de los terrenos objeto del contrato, asumiendo cualquier actuación que sea necesario realizar para la construcción y puesta en funcionamiento de las actividades a las que se destina la parcela.

2. Corresponderá al superficiario llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para solicitar y obtener del Ayuntamiento y de otros organismos competentes cuantas licencias y autorizaciones sean preceptivas para la construcción de las unidades de alojamiento residencial, las plazas de aparcamiento y los locales comerciales y de equipamiento de planta baja, estando obligado a la contratación del equipo redactor del anteproyecto ganador del concurso anteriormente mencionado, para la realización del Proyecto Básico y de Ejecución, así como la Dirección de obra, que podrá ser



**Ayuntamiento de Parla**  
*Concejalía del Área de Planificación,  
Gestión Urbanística y Desarrollo Industrial.*

compartida al 50% (El superficiario podrá optar por contratar la dirección de obra al 50 ó al 100%, debiendo abonar en cualquier caso el 100% de los honorarios profesionales). El precio de los contratos se calculará conforme a los baremos de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

Serán de cuenta del mismo todos los gastos e impuestos que se deriven de las citadas actuaciones.

Corresponderá también al superficiario el abono de los premios del Concurso de Ideas:

- 1er Premio. 12.000 euros más encargo del proyecto básico y de ejecución y dirección de obra.
- 2º Premio. 8.000 euros.
- 3er Premio. 6.000 euros.
- 4 Accésit. 3.000 euros cada uno.

3. El superficiario y, en su caso, la comunidad de usuarios que se constituya a tal efecto tendrá la obligación de limpieza y mantenimiento de las zonas comunes, además del resto de deberes que la legislación urbanística impone a los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones. Del incumplimiento de dichos deberes responderá la garantía definitiva del contrato.

4. Al cumplimiento íntegro de las normas aprobadas por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Parla para sus relaciones con los arrendatarios durante los diez primeros años de arrendamiento (dos fases de 5 años), así como a la aceptación plena de las condiciones para la transmisión del derecho de superficie posterior o en su caso, la prórroga de los arrendamientos.

### **SÉPTIMA.- PLAZOS**

El licitador que resulte adjudicatario del concurso deberá cumplir los siguientes plazos:

- Formalización en escritura pública del derecho de superficie en el plazo máximo de TREINTA DÍAS NATURALES desde la adjudicación.
- Abono de los premios del Concurso de Ideas en el plazo máximo de TREINTA DÍAS NATURALES desde la adjudicación, salvo que el Ayuntamiento decidiera que el mencionado abono se efectuara en un acto público convocado al efecto, en cuyo caso sería éste el que fijaría la fecha más apropiada.
- En el plazo de DOS MESES desde la formalización del derecho, deberá presentar los proyectos básicos, a efectos de que por el Ayuntamiento se emita informe sobre el cumplimiento de las condiciones de licitación y de las normas urbanísticas que sean de aplicación.
- Presentación de los proyectos de ejecución, obtención de la licencia urbanística de construcción y terminación de las obras de construcción de la edificación en el plazo



**Ayuntamiento de Parla**  
*Concejalía del Área de Planificación,  
Gestión Urbanística y Desarrollo Industrial.*

máximo de CATORCE MESES (14 MESES), contados desde la aprobación de los proyectos básicos.

**OCTAVA.- TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

Durante los primeros cinco años de constitución del derecho de superficie, se prohíbe la transmisión del derecho, sin la autorización previa y expresa por parte del Ayuntamiento, que se otorgará, en su caso, previa comprobación de que subsisten los fines para los que se constituyó el derecho.

La transmisión del derecho, pasada la prohibición de los 5 primeros años, podrá realizarse con el edificio en bloque o, pasados los diez primeros años, por unidades residenciales aisladas en la forma en que se detalla en la prescripción Décima condición 5ª. Se deberán en todo caso formalizar en escritura pública y requerirá la constitución de la garantía definitiva por parte del adquirente.

**NOVENA.- ARRENDAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES**

El superficiario podrá arrendar, dar en usufructo o ceder el uso de las construcciones, en todo o en parte, por cualquier otro título jurídico, siempre que se mantengan los fines para los que se constituyó el derecho.

Con anterioridad a la celebración de los contratos correspondientes, deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, y deberá prestar garantía adicional por el importe del 4% del valor del edificio objeto del negocio jurídico a efectos de cumplimiento de las obligaciones del presente pliego.

**TÍTULO II. CONDICIONES DEL REGIMEN DE ARRENDAMIENTO y DE LA TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.**

**DÉCIMA.-** Las condiciones que deben de fijar la relación contractual entre el Superficiario-Arrendador y el arrendatario, durante un periodo de diez años, desde que el Ayuntamiento de Parla, entregue al Superficiario la lista de los posibles inquilinos son las siguientes:

**Primera.-** La empresa adjudicataria del derecho de superficie, en el plazo de un mes desde la construcción de las viviendas, se compromete a arrendar las viviendas a los inquilinos que previamente haya designado el Ayuntamiento de Parla. Para ello les facilitará una lista en orden de preelección del los futuros arrendatarios de las viviendas, quedando obligados los arrendatarios a asumir con la empresa adjudicataria del derecho de superficie, todos los derechos y obligaciones, presupuestados en el Pliego de Condiciones, que previamente aprobara el Ayuntamiento para su selección.



**Ayuntamiento de Parla**  
*Concejalía del Área de Planificación,  
Gestión Urbanística y Desarrollo Industrial.*

**Segunda.-** La empresa adjudicataria del derecho de superficie, hará suyas las cantidades que perciba en concepto de rentas de alquiler, para ello vendrá obligada al cobro de la renta de los alquileres a cada uno de los inquilinos previamente designados por el Ayuntamiento, y al precio que resulte de su oferta que deberá estar comprendida necesariamente en la siguiente horquilla (precio mensual):

Vivienda de 35 metros cuadrados 180€-220€

Viviendas de 55 metros cuadrados 220€-240€

**Tercera.-** Los arrendatarios estarán obligados al abono del precio de alquiler, por mensualidades anticipadas y dentro de los diez días siguientes a aquel en que el arrendador presente el correspondiente recibo. No obstante, el primer pago se realizará en el mes natural siguiente al de celebración del contrato. Este pago comprenderá el precio correspondiente al mes corriente y la parte proporcional que corresponda por los días del mes natural de celebración del contrato.

El precio será actualizado anualmente al inicio de cada año, aplicando al exigible en cada anualidad natural la inmediatamente anterior más la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios de Consumo que fije o publique el Instituto Nacional de Estadística o haciendo referencia al Boletín Oficial en que se haya publicado. Si la publicación oficial de los índices aplicables se efectuase con retraso se procederá a la regulación de los importes de renta satisfechos desde el inicio del año natural.

Teniendo en cuenta que la actualización de la renta anual de precio se haya referenciada al Índice de Precios al Consumo, si esta referencia desapareciera o se modificará su actual contenido, el índice sucesor que se utilizará será el que fije la normativa que al efecto se promulgue y en su defecto aquél que mediante acuerdo de las partes o subsidiaria determinación judicial, refleje mas adecuadamente la inflación y permita actualizar el precio del arrendamiento conforme a dicha inflación.

**Cuarta.-** Los contratos de alquiler tendrán una duración mínima de un año prorrogable por períodos iguales, tal y como determina la normativa específica para arrendamientos urbanos.(ley de Arrendamientos Urbanos).

**Quinta.-** Transcurrido el plazo de cinco años, la empresa adjudicataria del derecho de superficie quedará obligada a la prórroga de los contratos de arrendamiento previa acreditación de que se siguen manteniendo las mismas condiciones socio-económicas que fueron determinantes para la preselección realizada por el Ayuntamiento, para ello los Servicios municipales del Ayuntamiento de Parla, requerirán toda la documentación necesaria a los inquilinos con el fin de comprobar que las condiciones que determinaron su selección se siguen manteniendo. El precio de este segundo alquiler será el compuesto por el precio de arrendamiento establecido para el 5º año más una subida máxima del 15%, de acuerdo con la oferta presentada. En cada uno de los años de duración del siguiente período de 5 años podrá el arrendador incrementar anualmente el IPC.

Transcurrido el periodo de 10 años, desde la celebración del primer contrato de alquiler con precio fijado por el Ayuntamiento, la relación contractual, entre el arrendatario y el arrendador quedará



**Ayuntamiento de Parla**  
*Concejalía del Área de Planificación,  
Gestión Urbanística y Desarrollo Industrial.*

totalmente extinguida, lo cual no significa, que el superficiario, elija entre las opciones que amparan su derecho. Estas opciones son las siguientes:

- a) El arrendamiento por nuevos períodos de 5 años como mínimo, por un precio para el arrendamiento compuesto por el precio de arrendamiento del 10º año más una subida que no podrá ser superior al 15%. Tendrá derecho el superficiario en este supuesto a incrementar en cada uno de los años de duración la subida que experimente el IPC.
- b) A la adquisición del derecho de superficie por 65 años o por el período que reste hasta la finalización del derecho. A este respecto el superficiario sí quedará obligado a transmitir bajo esta modalidad al menos el 50% de las viviendas de cualquiera de las tipologías (jóvenes, mayores y personas con cargas familiares) si así fuera requerido por los arrendatarios o futuros superficiarios. El proyecto de construcción que el superficiario presente para su aprobación intentará, respetando el anteproyecto original, contemplar dos grupos de viviendas agrupadas por edificios, o en su defecto, portales, de modo que estén separadas físicamente, a los efectos de facilitar la explotación posterior, diferenciando las viviendas en arrendamiento de aquéllas otras en la que los inquilinos tengan la opción de compra del derecho de superficie. El precio de la transmisión del derecho de superficie será el que resulte de multiplicar el número de metros cuadrados construidos por el módulo vigente para vivienda de protección oficial publicado por la Comunidad de Madrid para el año en que se realice la transmisión, deduciendo de esta cantidad el importe igual al 20% de las cantidades entregadas hasta ese momento en concepto de arrendamiento durante el período de relación contractual que haya existido entre el superficiario y el adquirente del derecho de superficie. Para el supuesto de que en ese momento, no existiera módulo aprobado por órgano competente, el precio será el que resulte de multiplicar el módulo vigente para el año 2005 más la capitalización del IPC correspondiente al período transcurrido entre 2005 y la fecha transmisión del derecho de superficie. Para el caso de transmisión del derecho de superficie, el promotor-superficiario transmitirá todos los derechos y obligaciones del presente pliego de condiciones a los nuevos adquirentes.

Tan solo será obligación del superficiario comunicar la opción que vaya a ejercitar al arrendatario con al menos dos años de antelación al plazo final de la segunda fase del arrendamiento, siempre y en todo caso, respetando el porcentaje de obligada transmisión para el superficiario.

Para supuestos de transmisiones del derecho de superficie, ya sea por parte del promotor-superficiario o por el nuevo adquirente, el precio de la transmisión decrecerá un porcentaje igual al 1,53% por cada año que reste hasta los 65, de acuerdo con el siguiente ejemplo:



**Ayuntamiento de Parla**  
*Concejalía del Área de Planificación,  
Gestión Urbanística y Desarrollo Industrial.*

<u>Año</u>	<u>Años que restan</u>	<u>Porcentaje de deprec.</u>	<u>Precio de transmisión</u>
	65	0%	M2 constr. x Módulo vigente
1	64	1,53%	(M2 constr. x Módulo vigente) - 1,53%
2	63	3,07%	(M2 constr. x Módulo vigente) - 3,07%
3	62	4,60%	(M2 constr. x Módulo vigente) - 4,60%
4	61	6,13%	(M2 constr. x Módulo vigente) - 6,13%
5	60	7,66%	(M2 constr. x Módulo vigente) - 7,66%

*y así sucesivamente.*

Una vez superados los diez primeros años del derecho de superficie, ya no opera en ningún caso, las limitaciones socioeconómicas de acceso a la vivienda. Tendrá preferencia a optar entre las dos posibilidades señaladas (arrendamiento o compra del derecho de superficie) el interesado que hubiera disfrutado de período anterior de arrendamiento y que habite la vivienda. En el caso del grupo de viviendas en las que el inquilino tenga opción a la compra del derecho de superficie, si la misma se hallare desocupada por cualquier circunstancia, el superficiario vendrá obligado a aceptar aquellos nuevos superficiarios que el Ayuntamiento en su caso, pudiera determinar, mediante normas previstas a tal efecto. Solo en el supuesto de que no existiera interesado alguno, el superficiario podrá transmitir libremente (aunque al precio señalado en el anterior punto) a cualesquiera persona interesada.

También en todos los supuestos de transmisión del derecho de superficie ya por el promotor-superficiario ya por el adquirente del derecho de superficie será necesaria autorización expresa por parte del Ayuntamiento. Para esta autorización se tendrán en cuenta las particularidades de la transmisión estando obligado tanto el promotor-superficiario como el adquirente del derecho de superficie a aceptar el nuevo adquirente que el Ayuntamiento pudiera aportar quién se someterá a las cláusulas de transmisión del precio señaladas en el apartado anterior. Cualquier transmisión del derecho de superficie que se realizase, excepto las que se produzcan *mortis causa a los herederos legales*, sin la autorización expresa municipal será nula de pleno derecho y dará lugar a la resolución del derecho de superficie. Solo en el supuesto de que no existiera interesado alguno, el superficiario podrá transmitir libremente (aunque al precio señalado en el anterior punto) a cualesquiera persona interesada. Todas estas limitaciones serán obligatoriamente consignadas en las escrituras de transmisión del derecho de superficie.

**Sexta.-** Todos los gastos y cargas que graven la propiedad del inmueble, serán por cuenta del arrendador, a excepción del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que será asumido por el arrendatario.

El arrendador abonará el Impuesto de Bienes Inmuebles que corresponda al inmueble arrendado y repercutirá al arrendatario el total importe de la cuota, en el recibo de alquiler del mes de diciembre de cada año, previa acreditación del respectivo importe. Respecto del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles correspondiente al año de la firma del contrato, el arrendador podrá repercutir al arrendatario la parte proporcional que corresponda por el período de arrendamiento de dicho año.

**Séptima.-** Serán así mismo a cargo del arrendador las obras de reparación, conservación y mantenimiento del inmueble, sus instalaciones y servicios, obligándose a realizar y presentar al





**Ayuntamiento de Parla**  
*Concejalía del Área de Planificación,  
Gestión Urbanística y Desarrollo Industrial.*

Ayuntamiento de Parla un informe anual de las actuaciones realizadas. Las referidas obras se realizarán a requerimiento de éste.

A los efectos de determinación de las obras de reparación, conservación y mantenimiento que corresponden al arrendador, se atenderá como referencia, a las previsiones contenidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El arrendador esta obligado a realizar las reparaciones necesarias para conservar el inmueble arrendado en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil o se trate de pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario.

**Octava.-** El arrendador no estará obligado a responder de las perturbaciones de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada; respecto de las cuales el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.

**Novena.-** Los gastos de la Comunidad correrán a cargo del arrendatario. Desde la firma del contrato de arrendamiento, el arrendatario asume la responsabilidad por la correcta dotación, administración y gestión de servicios y suministra con que cuente el inmueble como comunes y generales del mismo (gastos de comunidad), así los particulares o privativos que se individualicen o se puedan individualizar mediante aparatos contadores; sin perjuicio del régimen de administración del edificio que resulte de aplicación, una vez adjudicadas las unidades independientes.

Entre otros, el arrendatario se responsabilizará en los términos previstos en el apartado anterior de los siguientes servicios y suministros, siempre que sean efectivamente instalados.

- a) Energía eléctrica en zonas comunes, ascensores, aparcamientos y urbanización.
- b) Agua para la limpieza y en su caso riego de las zonas comunes, portal escaleras, jardín y urbanización exterior.
- c) Seguro de incendios del continente
- d) Desratización
- e) Mantenimiento de Ascensores, grupos de presión, extintores, sistema de detención de incendios, portero automático, antena de TV colectiva, puertas mecánicas de garaje y luminarias.
- f) Limpieza de zonas comunes
- g) Jardinería
- h) Conserjería
- i) Cualesquiera otros de características similares que resulten de instalación obligada por disposición legal.

**Décima.-** Extinción del contrato. El Contrato de Alquiler se extinguirá: Sin perjuicio de las causas que determine la legislación sobre Arrendamientos Urbanos, el contrato de alquiler podrá extinguirse además por:



**Ayuntamiento de Parla**  
*Concejalía del Área de Planificación,  
Gestión Urbanística y Desarrollo Industrial.*

- a) Cuando se constate la existencia de hacinamiento en la vivienda. Se considerará causa de hacinamiento cuando se constate que la vivienda es utilizada por un número superior a las personas que a continuación se relacionan según el tipo de viviendas:
- 4 personas para las viviendas de un dormitorio.
  - 6 personas para las viviendas de dos dormitorios.
- b) Cuando sumados los ingresos brutos anuales integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia, estos superen tres veces el salario mínimo interprofesional vigente.

El procedimiento de rescisión en dos supuestos será el siguiente:

Cuando se haya comprobado la existencia de alguna de las causas específicas de rescisión señaladas en el párrafo anterior, se procederá por parte del superficiario, una vez que sea conocedor de tal situación, a la notificación de dicha circunstancia, señalando la existencia de 6 meses, a contar desde la misma para el abandono de la vivienda.

Dicho plazo podrá ser prorrogado por otros 6 meses más cuando se constate la existencia motivada de una dificultad insuperable para hacerlo en el plazo fijado.

**Undécima.-** El contrato de arrendamiento al que se refiere este Título, se regirá por lo pactado en el mismo, (de acuerdo con el modelo del Anexo I), por las Bases de adjudicación para acceder en arrendamiento a las promociones de vivienda para jóvenes y mayores aprobadas por el Ayuntamiento de Parla aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 11.06.2004, a las condiciones del Pliego de adjudicación del derecho de superficie, y en lo no previsto, por lo dispuesto en los artículos 1542 y siguientes del Código Civil; Serán competentes los Juzgados de Parla, para dirimir cualquier conflicto que pudiera surgir en la interpretación del contrato de Arrendamiento.

**Duodécima.-** Otras explotaciones para el superficiario:

El superficiario podrá arrendar al precio que libremente pacte con el arrendatario los locales comerciales en planta baja que retenga en su poder.

Asimismo, podrá el superficiario arrendar al precio que libremente pacte con el arrendatario las plazas de garaje bajo rasante del edificio que se construyan en relación con la oferta que plantee.



### TÍTULO III. CONDICIONES RELATIVAS A LA LICITACIÓN

#### UNDÉCIMA.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Para la adjudicación del contrato se tendrán en cuenta los siguientes criterios, por el orden en que aparecen y con la ponderación que se indica:

#### **1.- CALIDAD DE LA PROPUESTA PLANTEADA.....Hasta 35 puntos**

Se valorará en este criterio la propuesta de los licitadores en cuanto al complejo a construir, teniendo en cuenta, fundamentalmente, los siguientes parámetros:

- Previsiones sobre inversión total, medios de financiación y planes de inversión a medio y corto plazo.
- Estudio de viabilidad económica de la operación, con expresión de la organización de la explotación y su proyección en el tiempo, costes de implantación, desarrollo ulterior, etc.
- Garantías de la ejecución del proyecto.
- Memoria de calidades de las obras a ejecutar.
- Instalaciones planteadas. Calefacción, climatización, comunicaciones, domótica, zonas comunes deportivas, de esparcimiento y entretenimiento, etc.
- Eficiencia energética planteada, que si bien no podrá modificar los planteamientos del anteproyecto, sí podrá insistir en cuanto a la utilización de técnicas, disposición de materiales adecuados, etc.
- Número de plazas de aparcamiento propuestas por encima de las indicadas en los pliegos técnicos.
- Plan de ejecución de las obras y controles de calidad a efectuar por encima de los legalmente establecidos.

#### **2.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y DEL DERECHO DE SUPERFICIE.....Hasta 35 puntos**

Se tendrá en cuenta las mejoras propuestas por los licitadores, valorándose aquellas propuestas que propongan alguna baja tanto en el precio del arrendamiento como de la posterior transmisión del derecho de superficie, siempre dentro de los términos de la horquilla a que hace referencia la cláusula Quinta del presente Pliego, otorgándose proporcionalmente mayor puntuación a aquella oferta que más se acerque al precio mínimo para cada una de las tipologías de viviendas. Se otorgará la máxima puntuación al licitador que oferte una mejor oferta, puntuando al resto de forma proporcional.



**Ayuntamiento de Parla**  
*Concejalía del Área de Planificación,  
Gestión Urbanística y Desarrollo Industrial.*

**3.- PROPUESTA DE CESIONES A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO .....Hasta 10 puntos**

Se valorarán las propuestas que formulen los licitadores de cesión de locales, plazas de aparcamiento, etc. a favor del Ayuntamiento, por encima de las señaladas en la cláusula Cuarta del presente Pliego.

El Ayuntamiento se reserva el derecho de declarar desierto el concurso, cualquiera que sea el resultado de la presentación de proposiciones y por los motivos que estime procedentes.

**DUODÉCIMA.- VARIANTES O ALTERNATIVAS**

No se aceptarán variantes o alternativas.

**TRIGÉSIMA.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR**

Los licitadores deberán presentar, junto con la proposición económica y de cesiones a favor del Ayuntamiento, memoria explicativa y justificativa donde se defina el complejo residencial que se proponen construir. Se deberán describir pormenorizadamente todos los aspectos indicados en el punto 1. de la cláusula Undécima.

- OTROS DOCUMENTOS.

Los licitadores presentarán cuanta documentación consideren oportuna para una mejor valoración de su propuesta.

Parla, Junio de 2005.