

**PAT-21/15, 22/15, 23/15**

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE REGIRÁ LA ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS Z-01-01-1, Z-01-01-2 Y Z-01-04-1, DE LA U.E. 12 "PILAR DE ABAJO" MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.**

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.**

**1.1 – Definición del contrato.**

Es objeto del presente procedimiento la enajenación de tres parcelas municipales del ámbito de Pilar de Abajo en los términos de este pliego y de la normativa urbanística y sectorial de aplicación. Las parcelas son la Z-01-01-1, Z-01-01-2 y Z-01-04-1, constituyendo cada una de ellas un lote.

La enajenación de las anteriores parcelas se efectuará mediante procedimiento abierto y tramitación ordinaria, utilizándose como forma de adjudicación la oferta económicamente más ventajosa, atendiendo a los criterios incluidos en este pliego.

Este pliego contiene una limitación del precio máximo de repercusión, esta condición se considera determinante de estos contratos de enajenación. Esto se traduce, de una parte, en que los licitadores no podrán ofrecer un precio máximo de repercusión superior a 790 €/m<sup>2</sup> (SETECIENTOS NOVENTA € m<sup>2</sup>) de suelo edificable más el 21% del IVA, al tipo legalmente vigente y, de otra, que el precio de las viviendas resultantes de la construcción de las parcelas, objeto de enajenación, no podrá ser superior a 2.425.- €/m<sup>2</sup> construido (DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO € por cada metro cuadrado construido) IVA no incluido.

Forma parte del contrato, un ejemplar del pliego de cláusulas administrativas particulares, un ejemplar del pliego de prescripciones técnicas y demás documentación en los que se concrete la oferta del adjudicatario.

**1.2 – Descripción y situación jurídica de las parcelas.**

**LOTE 1 – Parcela Z-01-01-1, urbana, situada en el Paseo de Europa, nº 10, en San Sebastián de los Reyes (Madrid) (PAT-21/15).**

Tiene una superficie de mil doscientos setenta y dos metros con cincuenta y cuatro centímetros cuadrados (1.272,54 m<sup>2</sup>).

Linda: Norte: con el Paseo de Europa.  
Sur: con la parcela Z-01-01-2  
Este: con zona verde ajardinada Z-02-RL ZV-05  
Oeste: Avenida de Severo Ochoa.

Uso característico: Uso residencial colectivo libre junto con el uso de actividades económicas.

INSCRIPCIÓN: Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 al tomo 1792, libro 1480, folio 1, finca número 61692. Consta como carga la afección de la finca al pago de la cuenta provisional de liquidación de los gastos de urbanización.

REFERENCIA CATASTRAL: 7385106VK4878N0001JG

Se acompaña como **ANEXO ÚNICO** el pliego de prescripciones técnicas que contiene plano de situación y de emplazamiento, ficha de parcelas resultantes del Proyecto de reparcelación, cédula urbanística y ordenanzas particulares del Plan Parcial de la parcela Z-01-01-1

Según se justifica en el expediente administrativo, el valor del suelo de la parcela objeto de enajenación, para superficie edificable máxima, es de 2.909.109,09 € (DOS MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL CIENTO NUEVE CON NUEVE CÉNTIMOS DE EUROS) con un IVA repercutido de 610.912,90 € de lo que resulta un total de 3.520.021,99 € (TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL VEINTIUNO CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO).

**LOTE 2: PARCELA Z-01-01-2, URBANA, situada en la calle Alfonso X, nº 10, en San Sebastián de los Reyes (Madrid) (PAT-22/15).**

Tiene una superficie de mil doscientos setenta y dos metros con cincuenta y cuatro centímetros cuadrados (1.272,54 m<sup>2</sup>).

Linda: Norte: con la parcela Z-01-01-1  
Sur: calle Alfonso X  
Este: Zona verde ajardinada Z-02-RL Z.V. O5  
Oeste: Avenida Severo Ochoa.

Uso característico: Uso residencial colectivo libre junto con el uso de actividades económicas.

INSCRIPCIÓN: Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 al tomo 1792, libro 1480, folio 4, finca número 61694. Consta como carga la afección de la finca al pago de la cuenta provisional de liquidación de los gastos de urbanización.

REFERENCIA CATASTRAL: 7385105VK4878N0001IG

Se acompaña como **ANEXO ÚNICO** el pliego de prescripciones técnicas que contiene plano de situación y de emplazamiento, ficha de parcelas resultantes del Proyecto de reparcelación, cédula urbanística y ordenanzas particulares del Plan Parcial de la parcela Z-01-01-2.

Según se justifica en el expediente administrativo, el valor del suelo de la parcela objeto de enajenación, para superficie edificable máxima, es de 2.909.109,09 € (DOS MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL CIENTO NUEVE CON NUEVE CÉNTIMOS DE EUROS) con un IVA repercutido de 610.912,90 € de lo que resulta un total de 3.520.021,99 € (TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL VEINTIUNO CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO).

**LOTE 3: PARCELA Z-01-04-1, URBANA, situada en la Avenida de Ramón y Cajal, nº 1, en San Sebastián de los Reyes (Madrid) (PAT-23/15)**

Tiene una superficie de dos mil doscientos trece metros con siete centímetros cuatros (2.213,07 m<sup>2</sup>).

Linda: Norte: Paseo de Europa  
Sur: calle Alfonso X  
Este: calle Año Gordo  
Oeste: Avenida Ramón y Cajal

Uso característico: Uso residencial colectivo libre junto con el uso de actividades económicas.

**INSCRIPCIÓN:** Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 al tomo 1792, libro 1480, folio 7, finca número 61696. Consta como carga la afección de la finca al pago de la cuenta provisional de liquidación de los gastos de urbanización.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 7386502VK4878N0001WG.

Se acompaña como **ANEXO ÚNICO** el pliego de prescripciones técnicas que contiene plano de situación y de emplazamiento, ficha de parcelas resultantes del Proyecto de reparcelación, cédula urbanística y ordenanzas particulares del Plan Parcial de la parcela Z-01-04-1.

Según se justifica en el expediente administrativo, el valor del suelo de la parcela objeto de enajenación, para superficie edificable máxima, es de 5.318.486,13€ (CINCO MILLONES TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS CON TRECE CÉNTIMOS DE EUROS), con un IVA repercutido de 1.116.882,08 € de lo que resulta un total de 6.435.368,21 € (SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRES CIENTOS SESENTA Y OCHO CON VEINTIDOS CÉNTIMOS DE EURO).

Los licitadores que se presenten al procedimiento aceptan de forma incondicionada la situación física y jurídica de los terrenos objeto de enajenación, considerado como objetos ciertos, por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias, en más o menos, de su superficie ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o de otro tipo.

En las condiciones urbanísticas de las parcelas se recoge la edificabilidad máxima que le asigna el planeamiento vigente conforme a lo cual se valora, sin que las posibles variaciones que pudieran surgir en dicha edificabilidad al redactarse el proyecto de construcción por aplicación de las ordenanzas vigentes, constituyan causa de resolución del contrato.

### **SEGUNDA.- NATURALEZA DEL CONTRATO.**

Los contratos que en base a este pliego se realicen, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.1.b) de la Ley de Contratos del Sector Público, tendrán carácter administrativo especial, al tratarse de un contrato especial -con objeto distinto al de los contratos administrativos típicos-, pero de naturaleza administrativa, por resultar vinculado al giro o tráfico específico de las Administraciones municipales -gestionar el Patrimonio Municipal del Suelo-, y suponer la realización de actuaciones públicas para la ejecución de equipamientos y servicios públicos y, en cualquier caso, actuaciones de interés social, en los términos del artículo 176 c) y d) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Tanto el Pliego de Prescripciones Técnicas como el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares revisten carácter contractual por lo que quedarán incorporados a la matriz en el mismo acto de formalización del contrato.

Estas parcelas, integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo de esta entidad, están afectadas al cumplimiento de los fines propios de este patrimonio separado, así y de conformidad con lo previsto en el artículo 38, apartado 2, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, los ingresos obtenidos se destinarán a los usos y fines establecidos en la legislación que les sea aplicable.

### **TERCERA: ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y MESA DE CONTRATACION.**

El órgano competente para aprobar la presente licitación será la Junta de Gobierno Local en el marco de lo previsto en la disposición adicional segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSF), aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

El perfil del contratante se podrá consultar en la página Web [www.ssreyes.org/perfil](http://www.ssreyes.org/perfil) del contratante.

La mesa de contratación estará integrada por las personas que a continuación se relacionan:

Presidente: D. Javier Heras Villegas (Grupo Ganemos)

Vocales: D. Ramón Sánchez Arrieta (Grupo Ganemos)

D. Andrés García Caro (Grupo PSOE)

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Tatiana Jiménez Liébana (Grupo PSOE)

D. Raúl Terrón Fernández (Grupo PP)

D. Ismael García Ruiz (Grupo PP)

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Belén Ochoa Gonzalo (Grupo III.SSR)

D. Iván Cardador Cerezuela (Grupo Si se puede)

D. Miguel Ángel Martín Perdiguero (Grupo Ciudadanos)

D. Javier Arranz Peiró (Interventor)

D. Enrique Seoane Horcajada (Secretario General del Pleno)

Secretaria: D<sup>a</sup>. Carolina Moreno Delgado (Jefa de Sección de Patrimonio)

A las reuniones de la mesa podrán incorporarse los funcionarios o asesores especializados que resulten necesarios, actuando con voz pero sin voto.

#### **CUARTA.- CAPACIDAD Y CONDICIONES DE APTITUD DE LOS LICITADORES.**

Podrán concurrir a la licitación las personas naturales o jurídicas españolas o extranjeras que cumplan los requisitos de estar en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar y no hallarse comprendidas en ninguno de los casos de incompatibilidad establecidos en el artículo 60 TRLCSP.

La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditarán mediante escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuere exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial.

Por otro lado, los licitadores que concurren podrán hacerlo por si o representados por persona autorizada mediante poder bastante. Cuando en representación de una sociedad concorra algún miembro de la misma, deberá justificar documentalmente que está facultado para ello. Los poderes y documentos acreditativos de la personalidad que acompañarán a la proposición deberán estar en original o fotocopia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello. Tratándose de personas jurídicas, el poder deberá estar inscrito en los registros oficiales necesarios según su naturaleza. En cualquier caso, deberá acompañarse declaración expresa de que el poder no se encuentra revocado.

En cuanto a la solvencia económica y financiera del licitador deberá justificarse por cualquiera de los medios previstos en el artículo 75 del TRLCSP y en especial por alguno de los siguientes medios:

a) Cuentas auditadas, incluyéndose: informe de Auditoria, Balance de situación, cuenta de explotación, estado de ingresos y gastos reconocidos, estado total de cambios en el Patrimonio Neto, estado de flujos de efectivo, memoria e informe de gestión.

b) Cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda. Los empresarios no obligados a presentar las cuentas en Registros Oficiales

podrán aportar como medio alternativo de acreditación, los libros de contabilidad debidamente legalizados.

c) Declaración sobre el volumen de negocios y, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

Si por una razón justificada, el empresario no está en condiciones de presentar las referencias solicitadas, se le autorizará a acreditar su solvencia económica y financiera por medio de cualquier otro documento que se considere adecuado por el órgano de contratación.

En el supuesto de concurrir a este concurso una unión temporal de empresarios, las condiciones reseñadas de capacidad y solvencia deberán ser acreditadas por cada una de las sociedades integradas en dicha unión. La mesa de contratación podrá recabar del empresario aclaraciones sobre la documentación aportada o requerirle para la presentación de información complementaria.

#### **QUINTA.- TIPO DE LICITACION**

Se señala como tipo mínimo de licitación del presente contrato el valor de cada una de las parcelas que integran cada lote:

PARCELA	PRECIO	IVA REPERCUTIDO	TOTAL
Z-01-01-1	2.909.109,09 €	610.912,90 €	3.520.021,99 €
Z-01-01-2	2.909.109,09 €	610.912,90 €	3.520.021,99 €
Z-01-04-1	5.318.486,13 €	1.116.882,08 €	6.435.368,21 €

Precio que resulta de los informes técnicos de valoración para la enajenación de las parcelas municipales de la U.E. "Pilar de Abajo" siendo de cuenta del adjudicatario el devengo del IVA al tipo correspondiente, impuesto de transmisiones y actos jurídicos documentados o cualquier otro que esta operación devengue.

El tipo mínimo de licitación podrá ser mejorado al alza por los licitadores. El precio máximo de repercusión de las parcelas Z-01-01-1, Z-01-01-2 Y la Z-01-04-1 no podrá ser superior a 790,00 €/m<sup>2</sup> (SETECIENTOS NOVENTA € por metro cuadrado) de suelo edificable mas el 21% del IVA vigente.

Las ofertas económicas que se presenten inferiores al tipo de licitación o superior al precio máximo de repercusión señalado en el párrafo anterior, serán automáticamente desechadas. En la oferta económica deberá especificarse expresamente el importe correspondiente al IVA vigente.

#### **SEXTA.- FORMA DE PAGO DEL PRECIO.**

El precio de la enajenación del suelo se deberá pagar en metálico en la cuenta del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes que se indique en el acuerdo de adjudicación de las parcelas. Se contempla la posibilidad de efectuar el pago por alguna de las siguientes formas:

- Un pago único, que se deberá efectuar, en el plazo de quince días hábiles, contados desde el siguiente a la notificación de la resolución de la adjudicación o, a su solicitud, con carácter simultáneo a la firma de la escritura correspondiente, no expidiéndose en ningún caso ésta sin el previo abono íntegro del precio.
- Pago aplazado del precio. En esta modalidad se deberá abonar un 20% (veinte por ciento) en el plazo de quince días hábiles, contados desde el día siguiente a la notificación de la resolución de la adjudicación o a su solicitud, con carácter simultáneo a

la firma de la escritura correspondiente, no expidiéndose en ningún caso ésta sin el abono del 20% del abono del precio. En este caso, en la escritura pública se deberá hacer constar expresamente la forma de pago aplazada y el carácter de condición resolutoria expresa la falta de pago del precio aplazado. El 80% (ochenta por ciento) restante se deberá abonar en el plazo de 1 mes desde el otorgamiento de la licencia de obras, conforme a la Ordenanza de control municipal de las actuaciones urbanísticas y de la implantación y ejercicio de actividades.

### **SÉPTIMA.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.**

El expediente tiene carácter ordinario, tramitándose por el procedimiento abierto, con pluralidad de criterios de valoración, directamente vinculados al objeto del contrato, conforme a lo dispuesto en los artículos 150 y 157 del TRLCSP.

### **OCTAVA.- GARANTÍAS**

1.- Para tomar parte en este procedimiento, los licitadores deberán constituir una **garantía provisional** que se fija en el 3% del tipo de licitación para cada lote al que se desea licitar. La garantía provisional deberá cubrir la totalidad de los lotes a los que se presente el licitador.

2.- La garantía se depositará en cualquiera de las formas previstas en el artículo 84 del TRLCSP, debiendo depositarse en la Tesorería Municipal, que expedirá un resguardo acreditativo de su constitución.

3.- La garantía provisional se extinguirá y se devolverá a los licitadores, ya sea adjudicatario o no adjudicatario una vez se haya formalizado en escritura pública el contrato de compraventa. Por último la garantía se incautará a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

4.- El licitador que presente la oferta económicamente más ventajosa deberá depositar la **garantía definitiva en el plazo de 10 días hábiles**, contados desde el siguiente a la recepción del requerimiento que le efectúe el órgano de contratación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151.2 del TRLCSP, por importe del 5% del importe total de la contraprestación de este contrato, en cualquiera de las formas señaladas en el artículo 96 del TRLCSP. En caso de constituirse mediante aval, el mismo deberá efectuarse según el modelo recogido en el Anexo correspondiente que figura al final de esta cláusula.

Se podrá solicitar la devolución de esta fianza definitiva una vez que se acrediten:

1. Que las edificaciones han sido construidas y disponen de licencia de primera ocupación.
2. Una vez que conste en la escritura pública de compraventa el compromiso del adjudicatario de no efectuar la primera transmisión de viviendas a un precio superior al precio máximo fijado.

Esta garantía definitiva tiene como finalidad garantizar las obligaciones establecidas en este pliego y la aplicación de las penalidades que pudieran imponerse; ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda resolver el negocio jurídico como consecuencia de ejecución de la condición resolutoria de la compraventa.

5.- En el supuesto de que se constituya mediante aval bancario, éste se redactará de conformidad con el modelo que se indica a continuación:

## MODELO DE AVAL

"La Entidad..... (Razón Social del Banco, Caja de Ahorros, Sociedad de Garantía Recíproca o Compañía Aseguradora de Caución) (en adelante, la "Entidad Avalista") con domicilio en..... C/. ..... n°....., a efectos de notificaciones y requerimientos y en su nombre..... (nombre y apellidos de los Apoderados), con D.N.I. n°....., con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este documento.

### AVALA

A..... (Nombre y apellidos o razón social y domicilio del avalado), en virtud de lo dispuesto por los artículos 95 y siguientes del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público de 2011 y artículos 55 y siguientes del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, ante el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes por un importe de ..... € (cifra en números y cifra en letra) en concepto de garantía..... para garantizar el mantenimiento de la oferta así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de enajenación de la parcela .....de la U.E. 12 "Pilar de Abajo".

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, con sujeción a los términos previstos en la Ley de Contratos del Sector Público, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

..... (Lugar y fecha)  
..... (Razón social de la entidad)  
..... (Firma de los apoderados)  
..... (Sello de la entidad avalista)  
..... (Número de registro de avales de la entidad avalista)."

### NOVENA.- CONSIGNACIÓN PRESUPUESTARIA

Al tratarse de un contrato que no genera gastos sino ingresos, no es necesario habilitar consignación presupuestaria.

### DÉCIMA.- GASTOS FISCALES Y DE OTRA NATURALEZA.

La empresa adjudicataria estará sujeta a los tributos y demás ingresos de derecho público que se devenguen por:

- La solicitud de licencias y autorizaciones que se requieran para la ejecución de obras.
- Publicación de los anuncios de licitación del contrato. La cuantía máxima a satisfacer por este importe es de 3.000 €; gastos de publicidad de la licitación que deberá abonar el adjudicatario del contrato tanto en boletines oficiales como, en su caso, en otros medios de difusión de conformidad con el artículo 75 RGLCAP.
- Gastos de escrituración e inscripción registral.

## UNDÉCIMA.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y DOCUMENTOS.

### 11.1 OBTENCIÓN DE DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN.

- a) Entidad: Sección de Patrimonio.
- b) Domicilio: Plaza de la constitución, Edificio el Caserón, 2ª planta.
- c) Horario: 8:30 a 14:00 horas.
- d) Localidad y Código Postal: San Sebastián de los Reyes. 28701.
- e) Página web: [www.ssreyes.org](http://www.ssreyes.org) -servicios municipales- empresas – perfil de contratante.
- f) Teléfono: 91.659.71.00, extensión 22178 y 22318.
- g) Telefax: 91.663.79.57.
- h) Información: Durante el plazo de presentación de proposiciones.

### 11.2 CONFIDENCIALIDAD

Los licitadores deberán indicar expresamente, en su caso, mediante una declaración complementaria qué documentos técnicos y datos presentados en sus proposiciones tienen carácter confidencial. La declaración se incluirá en el sobre correspondiente donde obra la documentación que se señale a dichos efectos.

### 11.3 PLAZO DE PRESENTACIÓN.

El plazo de presentación de proposiciones será de **treinta días naturales** contados a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la publicación en el B.O.C.M., salvo que coincida en sábado, domingo o festivo, en cuyo caso será el siguiente día hábil.

### 11.4 ENTREGA DE PROPOSICIONES.

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a lo previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares y su presentación supone la aceptación incondicionada, por parte del empresario, del contenido de dichas cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna. Cada licitador no podrá presentar más de una proposición por cada lote. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros, si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas. Las proposiciones serán secretas y se arbitrarán los medios que garanticen tal carácter hasta el momento en que deba procederse a la apertura en público de las mismas.

La entrega de las proposiciones deberá hacerse en el Registro General de este Ayuntamiento, situado en el edificio SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "EL CASERÓN", Plaza de la Constitución, 2 (anexo a la Casa Consistorial), de 8:30 a 14:30 horas y de 16:30 a 18:45 horas, de lunes a jueves, y de 8:30 a 14:30 los viernes, así como en el Centro de Barrio "LOS ARROYOS", situado en el Paseo de Guadalajara, nº 5 de 17:00 a 20:30 horas de Lunes a Viernes.

También se podrá presentar en cualquier oficina de correos hasta las 24 horas del día que finalice el plazo justificando la fecha y hora de imposición del envío y anunciando a la Sección de Patrimonio la remisión de la oferta mediante telex, fax (91.663 79 57) o telegrama en el mismo día.

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

### 11.5.- FORMA Y CONTENIDO.

La documentación a presentar irá distribuida en tres sobres, cerrados e independientes, firmados por el licitador o por persona que lo represente, debiendo figurar en el ANVERSO de cada uno de ellos, el título de "ENAJENACIÓN DE PARCELAS DE LA U.E. 12 "PILAR DE ABAJO", el lote al que licita, el número de expediente asignado a ese lote y con los siguientes datos:

- Nombre y apellidos o razón social de la empresa.
- CIF o NIF.
- Persona de contacto.
- Dirección Postal, nº de teléfono, Fax, correo electrónico.
- En el caso de presentarse bajo el compromiso de constituir una UTE, en el sobre figurarán los datos de los que lo forman.

En el interior de cada sobre se incluirá un índice con relación numérica detallando su contenido.

#### **SOBRE 1.- Documentación administrativa.**

Se debe incluir una hoja resumen con los datos del licitador a efectos de notificaciones, en la que conste la dirección completa del licitador, número de teléfono, fax, dirección de correo electrónico, persona de contacto, el lote al que licita y el número de expediente asignado al lote. Sólo deberá presentarse una copia de la documentación administrativa para todos los lotes a los que desee optar, indicando en qué lote se incluye la documentación.

La documentación administrativa podrá aportarse por cualquiera de los siguientes modos, a elección del licitador:

##### 1. Modalidad simplificada:

La aportación inicial de la documentación establecida en los apartados a) y b) de la Modalidad ordinaria **podrá ser suplida** por una declaración responsable del licitador indicando que cumple las condiciones establecidas legalmente para contratar con la Administración, de conformidad con el artículo el artículo 146 del TRLCSP. En tal caso, el licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación, deberá acreditar ante el órgano de contratación previamente a la adjudicación del contrato, la posesión y validez de los documentos exigidos.

El órgano de contratación, en orden a garantizar el buen fin del procedimiento, podrá recabar, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, que los licitadores aporten documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario del contrato.

##### 2. Modalidad ordinaria:

Las proposiciones deberán ir acompañadas de los siguientes documentos:

a) Los documentos que acrediten la personalidad del ofertante y, en su caso, su representación (D.N.I., Escritura de constitución, elevación a público de acuerdos, escritura de poder, representación... etc.). Tratándose de personas jurídicas, el poder deberá estar inscrito en los Registro Oficiales necesarios según su naturaleza.

La escritura de poder deberá acompañarse de declaración expresa de que el poder no se encuentra revocado. Deberá presentar fotocopia del D.N.I. de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o la representación. Todo ello en original o copia que tenga el carácter de auténtica

conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello. Estos documentos deberán recoger el exacto régimen jurídico del licitador en el momento de la presentación de la proposición.

Cuando se trate de empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, la capacidad de obrar se acreditará mediante su inscripción en un registro profesional o comercial, cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo.

Cuando se trate de empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior, informe de la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa en el que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo, o en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato. Igualmente deberán acompañar informe de la Misión Diplomática Permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio, siempre que se trate de contratos sujetos a regulación armonizada o, en caso contrario, el informe de reciprocidad a que se refiere el artículo 55.1 del TRLCSP. Documentación acreditativa de la habilitación empresarial o profesional precisa para la realización del contrato. Las empresas extranjeras presentarán su documentación traducida de forma oficial al castellano.

b) Declaración responsable de que el empresario, si se tratare de persona física, o la empresa, sus administradores y representantes, si se tratare de persona jurídica, así como el firmante de la proposición, no están incurso en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 60 del TRLCSP, en los términos y condiciones previstas en el mismo. Esta declaración comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como de no tener deudas en período ejecutivo de pago, salvo que estuvieran garantizadas, con el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tales requisitos deba presentarse, antes de la adjudicación, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

c) Declaración responsable relativa a que la empresa cumple con la obligación contenida en el artículo 38.1 de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de Minusválidos o la de adoptar las medidas alternativas desarrolladas reglamentariamente por el R.D. 364/2005, de 8 de abril, de tener empleados trabajadores con discapacidad en un 2 por 100, al menos, de la plantilla de la empresa, si esta alcanza un número de 50 o más trabajadores.

d) Solvencia económica- financiera. Se deberán aportar los documentos que acrediten la solvencia económica, financiera en los términos expuestos en la cláusula de capacidad y condiciones de aptitud de los licitadores.

e) Uniones temporales de empresarios. Para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz la unión temporal frente a la Administración deberán presentar, todos y cada uno de los empresarios, los documentos exigidos en la presente cláusula, además de un escrito de compromiso solidario en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de los que la constituyan, la participación de cada uno de ellos, la asunción del compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios y la designación de un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la Unión.

Respecto a la determinación de la solvencia económica y financiera de la unión temporal y a sus efectos, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de la misma.

En el supuesto de que el contrato se adjudicase a una unión temporal de empresarios, ésta acreditará su constitución en escritura pública, así como el CIF asignado a dicha unión antes de la formalización del contrato. La inscripción de la titularidad de la parcela se llevará a cabo en la forma y condiciones establecidas en el artículo 9, apartado e) de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria.

f) Jurisdicción de empresas extranjeras. Las empresas extranjeras deberán presentar 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 corresponderles.

g) Garantía provisional Se deberá presentar el resguardo acreditativo de su constitución, en los términos señalados en la cláusula octava de este pliego.

h) Empresas pertenecientes a un mismo grupo, entendiéndose por tales las que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio y que presenten distintas proposiciones para concurrir individualmente a la adjudicación, deberán presentar declaración en la que hagan constar esta condición.

También deberán presentar declaración explícita aquellas sociedades que, presentando distintas proposiciones, concurren en alguno de los supuestos alternativos establecidos en el artículo 42.1 del Código de Comercio, respecto de los socios que la integran.

i) Declaración de aceptar el correo electrónico a efecto de practicar notificaciones. Deberá presentar declaración en la que se comprometa a admitir la notificación de actos administrativos por vía de correo electrónico. Las notificaciones podrán efectuarse por vía de correo electrónico a la dirección que el licitador facilite, siempre que señale dicho medio como preferente o haya consentido su utilización.

#### MODELO

#### “DECLARACIÓN RESPONSABLE DE REUNIR CONDICIONES PARA CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN

A efectos de acreditar que la mercantil.....representada por.....reúne las condiciones legalmente previstas para contratar con la Administración en la licitación del contrato que tiene por objeto....., declaro por la presente:

Que la mercantil.....con CIF....., representada con poder suficiente por D....., con DNI/pasaporte nº ....., tiene plena capacidad de obrar para contratar con la Administración, según está definida en los Pliegos de Cláusulas Administrativas y Prescripciones Técnicas que rigen la licitación.

Que no está incurso en prohibición e incompatibilidad para contratar con la Administración, así como que está al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y que no existen deudas en período ejecutivo con el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

Que en caso de resultar adjudicatario, asume la obligación de tener empleados, durante la vigencia del contrato, trabajadores con discapacidad en un 2 por 100, al menos, de la plantilla de la empresa, si esta alcanza un número de 50 o más trabajadores y el contratista esté sujeto a tal obligación, de acuerdo con el artículo 38.1, de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de Minusválidos, o la de adoptar las medidas alternativas desarrolladas reglamentariamente por el R.D. 364/2005, de 8 de abril.

Que reúne los requisitos de solvencia económica-financiera prevista en el Pliego de Cláusulas Administrativas para concurrir a la licitación.

Que caso de concurrir en Unión Temporal de Empresas, y resultar adjudicatario se compromete a presentar, por todos y cada uno de los empresarios, los documentos exigidos en la cláusula de

“Documentación Administrativa”, además de un escrito de compromiso solidario en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de los que la constituyan; la participación de cada uno de ellos la asunción de compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios y la designación de un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la unión.

Que en caso de concurrir con otras empresas del mismo grupo de empresas, entendiéndose por tales las que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio, y que presenten distintas proposiciones para concurrir individualmente a la adjudicación, deberán presentar declaración en la que hagan constar esta condición.

Que a efectos de la licitación, declara que acepta admitir la notificación de actos administrativos por vía de correo electrónico, siendo considerada notificación con plena eficacia a todos los efectos administrativos.

En.....a.....de.....de.....

(Firma del apoderado y sello de la empresa)

### **SOBRE 2.- Documentación Técnica.**

En este sobre deberá introducirse exclusivamente la documentación necesaria para definir y valorar la propuesta presentada en los aspectos recogidos en la cláusula de criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor, a nivel de anteproyecto. En concreto se deberá incluir la documentación relativa a:

1. Diseño de la promoción, a nivel de anteproyecto, con plantas, alzados y secciones que contenga la memoria de calidades de la promoción.
2. Documento que contenga las soluciones funciones o estéticas que aporten mayor sostenibilidad y confort a los futuros usuarios de las viviendas.
3. El compromiso de la obtención de una certificación energética superior a la mínima exigida.
4. Documento que contengan los servicios o equipamientos comunitarios.
5. Programación temporal de la promoción.

### **SOBRE 3.- Proposición Económica.**

En este sobre se incluirá la proposición económica que se presentará redactada conforme al modelo fijado al final de esta cláusula, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase sustancialmente el modelo establecido, fuese inferior al tipo de licitación o superior al máximo establecido en este pliego, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que le hagan inviable, será desechada por la Mesa de contratación, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

**Modelo de proposición económica: Cumplimentar solo las casillas correspondientes a las parcelas a las que se desea licitar.**

D./D<sup>a</sup> ....., con DNI nº ....., en nombre propio / en representación de (denominación de la empresa licitadora) ..... con C.I.F. / N.I.F. .... y domicilio fiscal en (municipio) ....., en (nombre de la vía pública) ..... nº ....., enterado del anuncio publicado en el BOCM del día ..... de ..... de ....., por el que se convoca licitación para la adjudicación ordinaria del contrato que tiene por objeto la “**ENAJENACIÓN**”

**DE LAS PARCELAS Z-01-01-1, Z-01-01-2 y Z-01-04-1, , DE LA U.E 12 “PILAR DE ABAJO”.** se compromete a tomar a su cargo la ejecución de los mismos con estricta sujeción a los requisitos y obligaciones establecidos en los pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas particulares que lo rigen, ofertando un precio, en base al siguiente cuadro de licitación:

LOTES	TIPO DE LICITACIÓN	% ALZA	PRECIO OFERTADO	IVA	TOTAL
<b>Lote 1:</b> Parcela Z-01-01-1 Paseo de Europa, nº 10					
<b>Lote 2:</b> Parcela Z-01-01-2 Calle Alfonso X, nº 10					
<b>Lote 3:</b> Parcela Z-01-04-1 Avenida Ramón y Cajal, nº 1					

Se deberá indicar el modo de pago elegido:

- Pago único.....
- Pago aplazado....., acepto la condición resolutoria impuesta en caso de impago del pago aplazado.

Fecha y firma del licitador

#### **DUODÉCIMA: CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

El contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto, por concurso público y tramitación ordinaria. Los criterios para la adjudicación del contrato son 100 que se dividen en los siguientes criterios:

##### **12.1 CRITERIOS QUE REQUIEREN DE UN JUICIO DE VALOR. (Hasta 30 puntos).**

1. Memoria de calidades de la promoción que deberá incluirse en los compromisos contractuales con los futuros compradores de las viviendas, teniendo en cuenta lo fijado en las “Obligaciones” del *Adjudicatario*, como es el “*Precio máximo de Repercusión*” y el “*Precio máximo de Venta de las Viviendas*”, se valorará las memorias de calidades de la edificación con calidades medias o superiores con una puntuación máxima de 10 puntos.
2. Las soluciones funcionales que aporten mayor sostenibilidad y confort a los futuros usuarios de las viviendas, teniendo en cuenta aspectos como la orientación de las estancias, luminosidad, ventilación se valorará con una puntuación máxima de 5 puntos.
3. El compromiso mediante la presentación del proyecto básico, por parte del *Adjudicatario* para la obtención de la preceptiva Licencia de Obra, en el cual dicho *Adjudicatario* se compromete a la obtención de una certificación energética superior a la mínima exigida, se valorará con una puntuación máxima de 5 puntos.