



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

# PLIEGO DE CONDICIONES JURÍDICAS Y ADMINISTRATIVAS PARA LA ENAJENACIÓN POR CONCURSO DE LA PARCELA MUNICIPAL M10-P3, SITUADA EN EL SECTOR UZ 1, 2, Y 3 "MONTE DE LA VILLA" DE VILLAVICIOSA DE ODÓN, DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

---

## CAPÍTULO I

### Disposiciones generales

#### 1.- Objeto

El objeto de este pliego es definir las condiciones jurídicas y administrativas que regularán la enajenación de la parcela municipal M10-P3 integrada en el patrimonio público de suelo, destinada a la construcción de viviendas de protección pública de precio básico, cuyas circunstancias urbanísticas y patrimoniales figuran detalladas en el Pliego de Prescripciones técnicas, y que se adjudicará mediante concurso por procedimiento abierto.

#### 2.- Finalidad

1.- La finalidad que se persigue con la enajenación de la parcela es acometer uno de los objetivos establecidos para los bienes que integran el patrimonio público de suelo, en concreto la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública (artículo 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), dándose así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 176 de la Ley 9/2001 de suelo de la Comunidad de Madrid, que establece el destino de los bienes que integran el patrimonio público del suelo, entre otros fines, al que señala su apartado a) "construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública ...."

2.- También es finalidad de este procedimiento el ejercicio de las competencias municipales en materia de promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera (artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril), para hacer efectivo el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna (artículo 47 de la Constitución), y así cumplir con los objetivos del artículo 2 de la ley 12/2023 de Vivienda, para promover y favorecer el acceso de vivienda a aquellas personas con dificultades para acceder al mercado inmobiliario.

3.- Asimismo, es finalidad de este procedimiento de enajenación asegurar que los bienes a enajenar, una vez hayan salido del patrimonio municipal, se destinen de



manera efectiva a los usos previstos, sean utilizados por las personas a quienes van dirigidos y no sean objeto de operaciones dirigidas a obtener un lucro superior al que corresponde a su naturaleza original de bienes públicos destinados a facilitar el acceso a la vivienda, con precios inferiores a los de mercado.

4.- Las finalidades reflejadas en esta cláusula se deberán utilizar como referencia para la interpretación y aplicación de las cláusulas de este pliego.

### **3.- Naturaleza del contrato. Régimen jurídico. Destino de los ingresos.**

1.- La parcela objeto de la presente enajenación se encuentra integrada en el denominado "Patrimonio Público del Suelo" del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, con la calificación de bien patrimonial, incluida en el documento de rectificación del Inventario municipal aprobado por el Pleno de la Corporación en la sesión de 23 de diciembre de 2015 con la identificación Parcela 10.3 VPP-UZI 1, 2, 3 Monte de la Villa, Inmueble urbano 567, según consta en la cláusula 2 del Pliego de Prescripciones Técnicas, conforme a la ficha adjunta como Anexo V del citado Pliego de Prescripciones Técnicas.

2.- La enajenación de parcelas integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, deben ajustarse a la legislación específica urbanística contenida en el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y se enajenará por alguna de las formas previstas en la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, a la que se remite a estos efectos el artículo 91.2 de la Ley 2/2003 de 11 de marzo de la Administración local de la Comunidad de Madrid.

3.- Dada la especial naturaleza de las parcelas integrantes del Patrimonio Público de Suelo, en tanto patrimonio separado del restante patrimonio del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, vinculado a sus fines específicos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 173 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se consideran como bienes patrimoniales, a efectos del régimen jurídico aplicable a los actos de disposición.

4.- Según el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 noviembre, de contratos del sector público, el contrato a celebrar tiene naturaleza privada y se considera excluido del ámbito de aplicación de la citada Ley, por tratarse de un negocio jurídico de compraventa sobre bien inmueble, aunque los preceptos de la LCSP puedan servir de referencia para regular ciertos aspectos de la licitación de dichos contratos, dado que los principios de publicidad y concurrencia también están deben estar



presentes en los contratos patrimoniales y la normativa sobre contratación del sector público tiene una regulación detallada de la licitación y adjudicación.

5.- El 110 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones públicas regula el régimen jurídico de los contratos patrimoniales, estableciendo que éstos se registrarán en cuanto a su preparación y adjudicación por la Ley de patrimonio y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Por su parte, el artículo 111 de esa misma norma legal establece que los contratos sobre bienes patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos por lo que la Administración pública podrá, para la consecución del interés público concertar las cláusulas y condiciones que tenga por conveniente.

6.- De acuerdo con el artículo 110 de la Ley 33/2003, 3 de noviembre, las controversias que se susciten sobre la preparación y adjudicación de la enajenación de la parcela, se consideran actos jurídicos separables sujetos a derecho administrativo y podrán ser objeto de recurso en dicha vía e impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Mientras que las controversias que se susciten sobre la ejecución y extinción del contrato serán impugnables ante la jurisdicción civil.

7.- Los ingresos obtenidos en la enajenación de la parcela objeto del presente pliego, tendrán la consideración de fondos adscritos al Patrimonio Público de Suelo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 174.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, y no podrán destinarse a ningún fin distinto de los señalados en el artículo 52 del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y en el artículo 176 de la LSCM.

Por su parte, el artículo 5 del RD Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, establece que los ingresos procedentes de la enajenación o gravamen de bienes y derechos que tengan la consideración de patrimoniales no podrán destinarse a la financiación de gastos corrientes. Los ingresos deberán imputarse conforme con la precisión contenida en la Orden EHA/3565/2008 de 3 de diciembre por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las Entidades Locales.



#### **4. – Naturaleza contractual de estos pliegos y normas de aplicación.**

Las partes quedan sometidas expresamente a lo establecido en el presente Pliego y en el de Condiciones Técnicas.

Tanto el Pliego de Condiciones Técnicas como el presente Pliego de Condiciones Jurídicas y Administrativas revisten carácter contractual, por lo que quedarán incorporados a la matriz en el mismo acto de formalización del contrato, y sus cláusulas formarán parte de dicho contrato a efectos de su exigibilidad. La presentación de ofertas por los licitadores presume la aceptación plena e incondicionada de sus cláusulas.

Por tanto, el régimen jurídico del contrato viene constituido por las condiciones contenidas en el presente pliego y en el documento de formalización del contrato, que no podrá incluir cláusulas que impliquen alteración de los términos de la adjudicación.

En todo lo no previsto en los citados Pliegos se estará, en lo que resulte aplicable, a lo dispuesto en los siguientes textos legales:

##### A- Normas generales sobre régimen local

- 1.- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL)
- 2.- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, que aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local (TRRL).
- 3.- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), en concreto la disposición adicional 2ª, que regula competencia de los órganos de gobierno de las entidades locales en materia de enajenación de patrimonio.
- 4.- La Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid (LALCM)

##### B- Normas generales sobre patrimonio de las administraciones públicas y normas específicas sobre patrimonio de las entidades locales

- 1.- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), en sus preceptos declarados básicos y los de aplicación supletoria.



2.- El Reglamento de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por RD 1373/2009, de 28 de agosto (RPAP)

3.- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, que aprueba el Reglamento de Bienes de las entidades locales (RBEL), en todo lo que no se oponga o contradiga a lo dispuesto en las normas de rango superior.

C.- Normas generales reguladoras de los patrimonios públicos de suelo

1.- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU)

2.- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM)

3.- Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (RGLCAP).

D.- Normas sobre viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid.

1.- Ley 6/1997, de 8 de enero, de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid (LPPV)

2.- Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid (RVPP).

3.- Orden de 15 de febrero de 2024, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se establecen los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas sujetas a régimen de protección pública en la Comunidad de Madrid, BOCM nº 45, 22 de febrero de 2024.

4.- Orden de 18 de abril de 1997, por la que se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

E.- Normas generales sobre procedimiento administrativo

1.- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).

F.- Normas generales sobre accesibilidad



1.- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras arquitectónicas (Comunidad de Madrid).

2.- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, que aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

G.- Normas generales sobre cooperativas

1.- Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas (LC)

2.- Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid (LCCM).

H.- Código Civil, publicado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

### **5.- Procedimiento y forma de adjudicación del contrato**

El artículo 91.2 de la LALCM establece que los bienes patrimoniales se enajenarán por alguna de las formas previstas por la LSCM. El artículo 178.1 de esta última norma legal y respecto de las parcelas integrantes del patrimonio municipal del suelo, prevé su enajenación por concurso. Por lo que la enajenación de la parcela se realizará mediante concurso, en el que la adjudicación se llevará a cabo mediante un procedimiento abierto basado en pluralidad de criterios, recayendo la adjudicación en el licitador que, en su conjunto, haga la oferta más ventajosa para los intereses municipales de acuerdo con los criterios de adjudicación establecidos en el presente Pliego.

### **6.- Datos de emplazamiento, situación patrimonial y circunstancias urbanísticas de la parcela a enajenar**

Se licitará la enajenación de la parcela denominada M10-P3 libre de cargas, y cada licitador presentará una única propuesta. La descripción, emplazamiento, situación patrimonial, catastral y registral de la parcela, así como sus circunstancias urbanísticas y de aplicación normativa se describen en la cláusula 2 del Pliego de Condiciones técnicas que se tienen aquí por reproducidas.

La parcela tiene la naturaleza de bien patrimonial de la Administración, integrada en el Patrimonio Público de Suelo según los artículos 51 y siguientes del TRLSRU y los artículos 173 y siguientes de la LSCM.

Se trata de una parcela adquirida por el Ayuntamiento en virtud del deber establecido en el artículo 18.1 letra b) del TRLSRU con destino a la construcción de



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

viviendas sujetas a régimen de protección pública, que tienen tasado su precio máximo de venta conforme con el Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por lo que le resulta de aplicación la limitación establecida en el artículo 52.2 del TRLSRU respecto a la adjudicación de su enajenación y sucesivas transmisiones, que no podrán realizarse por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate conforme a su legislación reguladora.

### **7.- Cuerpo cierto**

La parcela objeto del concurso se enajena como cuerpo cierto y determinado, con todo lo que le sea inherente o accesorio, en su actual estado físico, constructivo, de mantenimiento y conservación y en la situación jurídica, urbanística, administrativa y posesoria actual, que los respectivos adquirentes declaran conocer y aceptar. La participación en el concurso presume la aceptación de todas las circunstancias enumeradas referidas al estado y situación del inmueble.

Sus circunstancias de hecho se consideran conocidas por los licitadores, por lo que la diferencia de superficie en más o en menos de la asignada a las parcelas en los pliegos, no podrá constituir causa de resolución del contrato o dar lugar a derecho a indemnización.

Tampoco cabrá reclamación alguna como consecuencia de las condiciones geológicas, arqueológicas, topográficas o de otro tipo, que puedan encarecer las obras de construcción a realizar, no constituyendo éstas por tanto causas de impugnación o resolución de la adjudicación.

En las condiciones urbanísticas de las parcelas se recoge la edificabilidad máxima que le asigna el planeamiento vigente, sin que las posibles variaciones que pudieran surgir en dicha edificabilidad al redactarse el proyecto de construcción, por aplicación de la normativa urbanística o de las ordenanzas vigentes, constituya causa de resolución del contrato. Por lo que no cabrá reclamación por posibles variaciones en la superficie o en el volumen edificable que pudieran surgir como consecuencia de la aplicación de la normativa urbanística, ordenanzas vigentes o de la situación urbanística ni patrimonial de la parcela.

### **8.- Cesión del remate.**

No se admitirán las ofertas que contengan una posible cesión del remate a un tercero por designar.



Por excepción, las sociedades gestoras de cooperativas que se presenten deberán hacerlo con la obligación de ceder el remate a la sociedad cooperativa de viviendas que se constituya con su mediación, dentro de los plazos y en las condiciones establecidas en estos pliegos. El incumplimiento de las condiciones y plazos establecidos en estos pliegos para la constitución de la sociedad cooperativa dará lugar a que la adjudicación quede sin efecto, con incautación de la garantía provisional.

También por excepción podrán realizar una cesión de remate aquellas sociedades distintas de las sociedades gestoras de cooperativa, siempre que en su oferta especifiquen su compromiso de que la cesionaria será una sociedad mercantil con un capital social 100% de sociedad licitadora.

Si alguna de las sociedades licitadoras tuviera obligación de ceder el remate (sociedades gestoras de cooperativas) o aquellas otras que en su oferta incluyan potestativamente la posterior cesión de remate (resto de sociedades), caso de que fueran propuestas como adjudicatarias deberán acompañar a la documentación requerida por el órgano de contratación conforme a lo establecido en el artículo 150.2 de la LCSP, certificación negativa de denominación social expedida por el Registro Mercantil de la sociedad cesionaria y en la adjudicación se consignará su identificación por referencia a la denominación indicada en el certificado aportado.

En ambos casos, la cesión de remate se producirá expresamente a la sociedad cesionaria designada, quedando suspendida la formalización de la escritura pública de compraventa hasta que la sociedad cesionaria, una vez constituida, haya aceptado expresamente dicha cesión con aprobación del Ayuntamiento, conforme con el procedimiento regulado en las cláusulas 29 y 30 de estos Pliegos. La escritura pública de compraventa se formalizará con la sociedad cesionaria que asumirá los derechos y obligaciones de la adjudicataria en sustitución de esta última.

#### **9.- Precio de la parcela y forma de pago.**

Constituye el Precio base de licitación el valor de la parcela municipal establecido en el Informe de tasación de fecha 8 de julio de 2025, impuestos excluidos, adjunto como Anexo VI del Pliego de Prescripciones Técnicas y que asciende a DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS EURO CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS DE EUROS (2.785.686,33 €) y que se ha obtenido en función de su situación, uso y características, en atención a la finalidad de la parcela destinada a la construcción de viviendas de protección pública.



En dicha cantidad no se incluye el IVA, que irá por cuenta del adjudicatario, por lo que en la oferta económica deberá especificarse expresamente el importe del IVA en cantidad separada al precio ofertado. Si se produjera algún cambio en el tipo impositivo, se aplicará el que legalmente se establezca. De advertir error en alguna de las ofertas en lo relativo al cálculo del importe del IVA aplicable, se entenderá que el importe total de la oferta es el resultante de sumar a la base imponible la cuantía correcta según el tipo impositivo legalmente aplicable.

El Precio base de licitación constituye el valor máximo de repercusión del suelo sin que en la oferta del licitador pueda incrementarse al alza ni a la baja, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 52.2 del TRLSRU, que impide su adjudicación ni en esta transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate conforme a su legislación reguladora. Por lo que no se admitirán ofertas económicas que superen el valor máximo de repercusión suelo, que viene constituido por el precio base de licitación. En la adjudicación y en la escritura pública de compraventa se hará constar esta limitación.

Tampoco serán admisibles aquellas otras ofertas que no alcancen el precio base de licitación fijado en esta cláusula.

La oferta económica tendrá la consideración, a todos los efectos, de precio cierto y a tanto alzado, por lo que su importe no se establecerá en función de medida o número.

En ningún caso se entenderá incluido en el precio de licitación los tributos, exacciones o cualesquiera otras cantidades que, de acuerdo con lo previsto en el presente Pliego y en la normativa que resulte de aplicación, corresponda satisfacer al adjudicatario.

La forma de pago del precio de la adjudicación de la parcela se establecerá de la siguiente forma:

- 1/3 del precio de la parcela a la escrituración de la compraventa
- 1/3 al año de la escrituración de la compraventa
- 1/3 a los dos años de la escrituración de la compraventa



La forma de pago podrá mejorarse según lo establecido en la cláusula 18 de estos Pliegos, en cuyo caso el adjudicatario abonará el precio en la forma establecida en su oferta.

En todo caso, el precio deberá estar completamente abonado al 100% antes de la presentación de la Declaración Responsable de la Primera Ocupación, por lo que, si a la fecha de presentación la citada Declaración quedara algún importe pendiente de pago conforme con los plazos arriba indicados, se anticipará el cobro del precio restante.

### 10.- Garantía provisional

1.- Para poder participar en el procedimiento los licitadores deberán constituir una garantía por importe equivalente al **tres (3) por cien** del precio base de licitación de la parcela (IVA excluido).

2.- Dada la naturaleza jurídica de la parcela objeto de enajenación integrante del Patrimonio Municipal del suelo, la presentación de esta garantía refuerza la seriedad en la formulación de su oferta por parte del licitador y asegura que el adjudicatario seleccionado procederá a la formalización del contrato y a la constitución de la garantía definitiva.

3.- La garantía deberá constituirse en la Tesorería municipal en cualquier modalidad prevista en la legislación de contratos del sector público, dentro del plazo de presentación de ofertas establecido en la cláusula 17 de este pliego. Todas aquellas ofertas que no presenten la mencionada garantía en la forma señalada, o no alcancen la cuantía requerida, serán excluidas de manera automática por la Mesa de calificación y valoración.

4.- La garantía provisional presentada por el licitador que resulte adjudicatario del contrato responderá del mantenimiento de la proposición de éste hasta la constitución de la garantía definitiva, así como de las demás obligaciones que se establecen en el artículo 150.2 de la LCSP y en esta cláusula.

5.- La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores que no resulten adjudicatarios en el plazo de 15 días naturales desde la formalización de la escritura pública de compraventa.

6.- La garantía provisional será incautada a los licitadores que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación e, igualmente a quien resultando seleccionado adjudicatario no constituya la garantía definitiva o no



presente alguno de los documentos requeridos por la Administración para la adjudicación del contrato, en el plazo establecido.

### 11- Garantía definitiva

1.-. El adjudicatario de la parcela deberá constituir antes de la adjudicación una garantía definitiva por importe del **cinco (5) por cien** del precio de adjudicación (IVA excluido).

2.- Esta garantía deberá constituirse por el licitador propuesto como adjudicatario en el plazo de 10 días hábiles a contar desde el siguiente a que se hubiese recibido el requerimiento del órgano de contratación, conforme con lo establecido en el artículo 150.2 de la LCSP.

3.- La garantía definitiva podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 108 de la LCSP.

4.-. El adjudicatario podrá aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última, en cuyo caso la garantía provisional se cancelará simultáneamente a la constitución de la definitiva.

5.- La garantía definitiva responderá de los conceptos a que se refiere el artículo 110 de la LCSP, así como de la falta de formalización del contrato en escritura pública en los plazos establecidos por causas imputables al adjudicatario, en cuyo caso se le incautará la garantía definitiva en cuantía equivalente al tres por ciento (3%) del presupuesto base de licitación IVA excluido (cláusula 9), por aplicación de la penalidad establecida en el artículo 153.4 de la LCSP.

6.-. En el caso de resultar adjudicataria una sociedad gestora de cooperativas, la garantía definitiva responde, adicionalmente, del compromiso de constituir la sociedad cooperativa de viviendas en las condiciones y en los plazos establecidos en estos pliegos. De resultar adjudicataria una sociedad gestora de cooperativas o una sociedad cooperativa, la garantía definitiva también responde de los compromisos exigidos como condiciones especiales de ejecución regulados en la cláusula 15 de estos pliegos.

7.-. En los supuestos en que aplique la cesión de remate se formalizará la escritura pública de compraventa con la cesionaria, que deberá acreditar la constitución de la garantía definitiva en el plazo de 10 días hábiles desde la aceptación de la cesión de remate y, en todo caso, con carácter previo a la aprobación de la cesión de remate por el Ayuntamiento y a la formalización de la compraventa. Si la



garantía definitiva no se constituyera por sustitución de la prestada por la sociedad cedente, la garantía definitiva de la adjudicataria cedente se le devolverá a esta última una vez formalizada la escritura pública con la cesionaria.

Para el supuesto de que la cesionaria no constituyera la garantía definitiva en el plazo indicado no se aprobará el remate a su favor y se incautará la garantía definitiva de la adjudicataria cedente. Para el caso de que la cesionaria hubiera constituido la garantía definitiva en plazo, pero no compareciera en la fecha y plazo estipulado a la escrituración prevista, se le incautará la garantía definitiva a la adjudicataria cesionaria.

8.- La garantía definitiva responde del cumplimiento, entre otras, de las siguientes obligaciones:

- a)- La obligación de presentar el proyecto de obras y de ejecutar éstas en la forma y plazos establecidos en las cláusulas 37 y 38 de este pliego.
- b)- La obligación de obtener la calificación provisional y definitiva de las viviendas construidas, de acuerdo con lo establecido en las cláusulas 40 y 41 de este pliego y en las normas sectoriales de aplicación.
- c)- En el caso de las sociedades gestoras de cooperativas, de la obligación de constituir una sociedad cooperativa de viviendas, en la forma y en los plazos establecidos en las cláusulas 29 y 30 de estos pliegos y de acuerdo con las normas sectoriales aplicables.
- d)-. En caso de las sociedades cooperativas, de la obligación de limitar las aportaciones de los socios al capital de la Sociedad cooperativa al 0,5% del precio máximo de venta de cada vivienda, conforme con lo establecido en la cláusula 15.3 de este pliego.
- e). - En el caso de las sociedades cooperativas, de la obligación de integrar entre sus socios o en la sección que se constituya únicamente a los adjudicatarios finales de viviendas a que alude la cláusula 42 de estos pliegos, conforme con lo establecido en la cláusula 15.2 de este pliego
- f). – La obligación de respetar las condiciones de pago por los adjudicatarios finales de la vivienda, según se determina en la cláusula 15.4 de este pliego.
- g)- La obligación de entregar las viviendas a los adjudicatarios seleccionados de acuerdo con lo establecido en la cláusula 42.



## CAPÍTULO II

### Licitación

#### 12- Capacidad y su acreditación

Podrán tomar parte en el concurso y optar a la adjudicación del presente contrato las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras que tengan plena capacidad jurídica y de obrar en los términos previstos en el Código Civil, que acrediten la solvencia exigida en el presente pliego y que no se hallen incurso en ninguna de las causas de prohibición para contratar con el sector público enumeradas en el artículo 71 de la LCSP.

Para acreditar la solvencia necesaria, el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, para la ejecución del contrato, dispone efectivamente de esos medios.

Asimismo, podrán hacerlo por sí o representados por persona autorizada mediante poder bastante. Cuando en representación de una entidad concurra algún miembro de la misma deberá en todo caso justificar documentalmente su facultad representativa.

También podrán concurrir a la licitación uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto. Dichos empresarios quedarán obligados solidariamente ante la Administración y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar las empresas para cobros y pagos de cuantía significativa.

Los licitadores que resulten adjudicatarios deberán acreditar antes de la adjudicación los hechos referidos a su capacidad. Para ello deberán aportar los documentos que acrediten de manera fehaciente las circunstancias declaradas, en los términos exigidos en los siguientes apartados:

1. Las personas físicas acreditarán su personalidad con el documento nacional de identidad o documento que tenga los mismos efectos.

Las personas jurídicas aportarán una copia de la escritura de constitución inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, aportarán la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro público que corresponda, así como el Código de Identificación Fiscal.

2.- En el caso de las personas jurídicas, su objeto social deberá estar relacionado con la finalidad a la que se destina la parcela (promoción y construcción de viviendas). Se admitirán las sociedades que tengan por objeto social la gestión de cooperativas. Y aportarán sus estatutos o documento análogo de no existir estatutos conforme a la normativa mercantil de aplicación.

3.- Cuando se trate de empresas comunitarias, tendrán capacidad para contratar con el Sector público, en todo caso, las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidos, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentran establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de estados miembros de la Unión Europea se acreditará mediante su inscripción en el registro procedente, de acuerdo con la legislación del estado donde estén establecidos o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

4.- Cuando se trate de empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior, para acreditar su capacidad de obrar deberán aportar informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el 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 española que acredite que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de las empresas españolas en la contratación con la Administración y con el sector público.



Las empresas extranjeras presentarán su documentación traducida de forma oficial al castellano y con la apostilla del Convenio de la Haya. Adicionalmente, las empresas jurídicas extranjeras deberán ajustarse a las normas que rigen las inversiones de capital extranjero en España.

Las empresas extranjeras se someterán 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 licitador.

5.- Los licitadores podrán concurrir solos o en unión con otros. En este último caso quedarán obligados solidariamente ante el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón e indicarán la participación de cada uno de ellos, nombrando un representante o apoderado único, con poder suficiente para ejercer los derechos y cumplir con las obligaciones establecidas en este pliego.

Cada uno de los licitadores que se presenten conjuntamente deberá reunir los requisitos de capacidad jurídica y de obrar establecidos en esta cláusula.

En el caso de que se presenten ofertas conjuntas, las garantías deberán tener siempre carácter conjunto y solidario, cubriendo a todos los miembros que integren la oferta. Si durante la tramitación del procedimiento y antes de la formalización de la compraventa, se produjese la modificación de las personas integrantes de la oferta en el sentido de que alguna de ellas se retirara de la agrupación, continuará el procedimiento con las restantes personas integrantes de la oferta, siempre y cuando se cumplan los requisitos de solvencia exigidos, quedando obligadas a la adquisición de la totalidad de la parcela. En el caso de que las personas restantes integrantes de la oferta no cumplieran los requisitos de solvencia exigidos en el pliego, se entenderá retirada la oferta con pérdida de la garantía constituida para tomar parte en el procedimiento.

A efectos de la licitación, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la constituyan y la participación de cada uno, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del contrato.

6.- Un mismo licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna proposición en unión temporal con otros empresarios si lo ha hecho



individualmente o figurar en más de una unión temporal. La contravención de estas prohibiciones dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones por él suscritas.

7.- Además de disponer de capacidad jurídica y de obrar, los licitadores deben cumplir con las siguientes condiciones:

a)- No estar incurso en ninguna de las causas de prohibición para contratar con el sector público enumeradas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

b)- No tener pendientes de pago en período ejecutivo deudas vencidas y exigibles con el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

c)- Estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

8.- Los licitadores que resulten adjudicatarios deberán acreditar antes de la adjudicación que disponen de capacidad en los términos establecidos en esta cláusula.

### **13.- Solvencia y acreditación.**

Los licitadores deberán acreditar su solvencia en los términos establecidos en esta cláusula.

La necesidad de disponer de una solvencia se justifica en que la enajenación de la parcela tiene una concreta finalidad (descrita en la cláusula 2) y, atendiendo a la misma, se considera necesario que los licitadores que concurren acrediten que cuentan con unas condiciones de solvencia económica y técnica que les permitan asumir las obligaciones derivadas de la adjudicación de la parcela.

Los licitadores que resulten adjudicatarios deberán acreditar antes de la adjudicación la solvencia exigida. Para ello deberán aportar los documentos que acrediten de manera fehaciente las circunstancias declaradas.

La solvencia comprende dos aspectos: económico y profesional.

#### **a)- Solvencia económica**

La solvencia económica se acreditará de la siguiente manera:

1.- Las personas jurídicas que no sean sociedades gestoras de cooperativas deberán acreditar una cifra de negocios anual no inferior a veinticinco millones de euros (25.000.000 €) al menos en tres de los últimos seis (6) años anteriores



a la fecha de conclusión del plazo de presentación de ofertas establecido en la cláusula 17.

2.- Las sociedades gestoras de cooperativas deberán acreditar una cifra de negocios anual no inferior a un millón y medio de euros (1.500.000 €) al menos en tres de los últimos seis (6) años anteriores a la fecha de conclusión del plazo de presentación de ofertas establecido en la cláusula 17.

Se acreditará mediante la aportación de las cuentas anuales de los ejercicios correspondientes.

#### b)- Solvencia técnica

La solvencia profesional se acreditará de la siguiente manera:

1.- Las personas jurídicas que no sean sociedades gestoras de cooperativas deberán acreditar haber ejecutado o tener en ejecución al menos de tres (3) promociones de viviendas con algún tipo de protección en los últimos seis (6) años anteriores a la fecha de terminación del plazo de presentación de ofertas establecido en la cláusula 17.

2.- Las sociedades gestoras de cooperativas deberán acreditar haber gestionado al menos tres (3) sociedades cooperativas de viviendas en los últimos seis (6) años anteriores al plazo de terminación de la presentación de ofertas establecido en la cláusula 17.

Se acreditará mediante la aportación de las calificaciones provisionales o definitivas de las viviendas de protección pública de las promociones que hubieran gestionado con su intervención.

Caso de concurrir al concurso una Unión temporal de empresas, respecto a la determinación de la solvencia económica y financiera y técnica o profesional de la unión temporal y a sus efectos, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de la misma.

#### **14.- Condición de promotores y sucesión del licitador.**

Los adjudicatarios de la parcela tendrán la condición de promotores, en los términos establecidos en el artículo 9 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y quedan sujetos a las obligaciones establecidas en dicha norma para los promotores.



Si durante la tramitación del procedimiento de licitación y antes de la adjudicación se produjese la extinción de la personalidad jurídica de una empresa licitadora por fusión, escisión o por la transmisión de su patrimonio empresarial, le sucederá en su posición en el procedimiento las sociedades absorbentes, las resultantes de la fusión, las beneficiarias de la escisión o las adquirentes del patrimonio o de la correspondiente rama de actividad, siempre que reúna las condiciones de capacidad y solvencia exigidas en el presente pliego para poder participar en el procedimiento de adjudicación.

### **15.- Condiciones especiales de ejecución. Compromisos**

1. Las sociedades gestoras de cooperativas que se presenten a la licitación deberán hacerlo con la obligación de ceder el remate a la sociedad cooperativa de viviendas que se constituya con su mediación, dentro de los plazos y en las condiciones establecidas en estos pliegos.

En ese caso la sociedad gestora de cooperativas deberá presentar una declaración del compromiso de constitución de sociedad cooperativa, constituyéndose la licitadora en responsable subsidiaria de aquella a efectos de esta convocatoria.

2. Todos los adjudicatarios finales de las viviendas saldrán de la lista de adjudicatarios del Ayuntamiento a la que se hace referencia en la cláusula 42 de este pliego.

La participación en el concurso de sociedades gestoras de cooperativas o de sociedades cooperativas implica necesariamente la aceptación de que la cooperativa a constituir o la cooperativa licitadora estará formada únicamente por las personas incluidas en la lista de adjudicatarios que apruebe el Ayuntamiento, a la que se hace referencia en la cláusula 42 de este pliego.

En el caso de sociedades cooperativas licitadoras éstas aceptan y se obligan a que, caso de funcionar con secciones, se constituirá una de ellas exclusivamente integrada por los adjudicatarios finales de la vivienda, en los términos establecidos en el artículo 5 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.

3. Caso de que la adjudicataria sea una sociedad cooperativa o una sociedad gestora con obligación de constituir sociedad cooperativa con su mediación, la sociedad cooperativa no podrá exigir en su constitución ni a lo largo de su vigencia aportaciones voluntarias y/u obligatorias de capital a los socios cooperativistas (adjudicatarios finales de las viviendas) que en su conjunto sea superior al 0,5% del



lmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

precio máximo de venta de cada vivienda (precio básico del módulo establecido por la normativa de la Comunidad de Madrid fijado por metro cuadrado de superficie de la vivienda).

Ese límite de aportación se calculará por vivienda (aunque la condición de adjudicatario corresponda a varios por matrimonio o por otras circunstancias). No se podrán solicitar aportaciones o cuotas de capital social adicionales, que supongan un incremento del límite global así establecido, como requisito para la formalización de la compraventa de la vivienda ni para su escrituración.

A tales efectos:

- En las ofertas de los licitadores que sean sociedades cooperativas se exigirá un compromiso a este respecto que constituye condición esencial de la adjudicación.
- En las ofertas de los licitadores que sean sociedades gestoras de cooperativas se exigirá el compromiso de que la que sociedad cooperativa que se constituya por su mediación, deberá aceptar esta condición esencial de la adjudicación.
- En los contratos de compraventa que formalice el promotor (adjudicatario de la parcela) y los adquirentes (adjudicatarios finales de la vivienda) deberá incorporarse esta limitación estableciendo que la superación de tal limitación dará derecho al adquirente de la vivienda a la restitución del exceso abonado en tal concepto, y podrá constituir causa de resolución del contrato, con restitución de las cantidades abonadas en concepto de precio que se hubieran satisfecho hasta el momento de la resolución. Su incumplimiento dará lugar a la penalización establecida en la cláusula 52 de estos pliegos

4. Los adjudicatarios finales de las viviendas deberán abonar a la sociedad adjudicataria de la parcela un importe equivalente al 20% del precio máximo de venta de la vivienda antes de la escrituración de la vivienda, en la siguiente forma y condiciones de pago:

- Un importe del 10% del Precio Máximo de Venta al momento de proceder a la elección de la vivienda.
- Otro importe del 10% del Precio Máximo de Venta se pagará en 24 mensualidades de igual importe exigibles a partir del mes siguiente al



momento en que se hubiera abonado el primer importe del 10% con la elección de la vivienda.

En caso de que se produzca la escrituración de la vivienda antes del transcurso de las 24 mensualidades, la adjudicataria de la parcela podrá anticipar el cobro de las mensualidades que restan a la fecha de escrituración.

La adjudicataria deberá incluir en su oferta el compromiso de respetar las condiciones de pago establecidas para el abono por los adjudicatarios finales de las viviendas, de los importes arriba indicados en los porcentajes y plazos establecidos en estos pliegos.

Ese compromiso será igualmente exigible a la sociedad cooperativa que se constituya, caso de que la adjudicataria sea una sociedad gestora de cooperativas.

5.- Caso de concurrir alguno de los incumplimientos establecidos en la cláusula 52 de estos pliegos que den lugar a la imposición de las penalizaciones previstas en dicha cláusula, no podrá repercutirse en el adjudicatario final de la vivienda el importe de la penalización, ni mediante aportación voluntaria u obligatoria al capital social de la cooperativa -si supera el límite global establecido en el apartado 3 de esta cláusula-, ni como parte del precio de la vivienda, ni en ningún otro concepto.

## **16.-Publicidad**

La licitación de la enajenación de las parcelas será publicada mediante la inserción de un edicto en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) y en el Tablón de Anuncios oficiales de la página web del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, donde también se publicará el pliego de condiciones.

El adjudicatario deberá asumir el coste de publicación de los anuncios de licitación en boletines oficiales conforme dispone la cláusula 35 de los pliegos.

## **17.- Plazo para presentar ofertas**

Los interesados en tomar parte en el concurso podrán presentar sus ofertas en el plazo de **treinta (30) días naturales** a contar desde la publicación en el BOCM del edicto mencionado en la cláusula anterior, salvo que dicha publicación se produzca en el mes de agosto, en cuyo caso el plazo para presentar ofertas se computará a partir del 1 de septiembre inmediatamente siguiente a la fecha de su publicación.



Cuando la documentación de la proposición se envíe por correo postal, se dirigirá al área de vivienda del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y comunicar a la Administración la remisión de la oferta, mediante escrito presentado al registro del Ayuntamiento en el mismo día de su envío.

Las proposiciones y documentación se podrán aportar también presencialmente en el área de vivienda del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, mediante presentación electrónica de solicitud en el Registro y comparecencia presencial en el Área de Vivienda del Ayuntamiento con aportación de la documentación prevista en la cláusula 18, adjuntando el resguardo justificativo de presentación de la solicitud en el Registro. Se tendrá por presentada la oferta en la fecha de comparecencia presencial ante el Área de Vivienda, que no admitirá la documentación sin el resguardo justificativo de la previa solicitud en Registro.

### **18- Documentación**

Los participantes en el concurso deberán presentar la siguiente documentación repartida en tres (3) sobres. Todos ellos deberán estar cerrados y en la parte exterior deberán llevar los datos del licitador (nombre o denominación social, NIF, dirección postal y dirección de correo electrónico a la que se remitirán las comunicaciones desde el Ayuntamiento) y del representante (nombre y NIF), y una rúbrica o sello sobre la solapa.

Su contenido será el siguiente:

1.- SOBRE N.º 1 QUE LLEVARÁ COMO REFERENCIA EXTERIOR "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA" Y CONTENDRÁ LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

a)- Una declaración responsable sobre cumplimiento de los requisitos de capacidad y solvencia y de constitución de la garantía provisional.

Los licitadores incluirán en este sobre una declaración responsable sobre las siguientes circunstancias:

- i)- Que reúnen los requisitos de capacidad jurídica y de obrar en los términos establecidos en la cláusula 12 de estos pliegos.
- ii)- Que no están incurso en ninguna de las causas de prohibición para contratar con el Sector Público enumeradas en el artículo 71 de la LCSP.



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

iii)- Que no tienen deudas pendientes de pago en período ejecutivo con el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

iii)- Que cumplen con los requisitos de solvencia establecidos en la cláusula 13 del pliego de condiciones.

iv)- Que han constituido en la Tesorería municipal la garantía provisional por el importe correspondiente al porcentaje indicado en la cláusula 10, dentro del plazo establecido para ello.

La declaración responsable estará firmada por el licitador o por la persona que lo represente, y deberá incorporar el compromiso de acreditar las circunstancias declaradas cuando fuese requerido para ello. El Modelo de declaración responsable se adjunta como **Anexo I** de estos Pliegos

b)- Documentos que acrediten las facultades de representación.

Cuando la persona que presente la documentación actúe en nombre de otra persona física o de otra persona jurídica, deberá aportar los documentos que acrediten que dispone de las facultades de representación suficientes para poder vincular a la persona representada con los actos y declaraciones que realice durante el procedimiento.

c)- Autorización para consulta de datos fiscales y de Seguridad Social

Los licitadores podrán incorporar en este sobre un documento en el que autoricen al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón para consultar directamente los datos sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias y de Seguridad Social si fuese propuesto como adjudicatario. El Modelo de declaración responsable incluye una opción para cumplimentar dicha autorización.

d)- Cesión de remate.

Los licitadores que sean sociedades gestoras de cooperativas deberán incluir un compromiso de cesión del remate a la sociedad cooperativa de viviendas que se constituya según lo establecido en estos pliegos, y que tendrá que identificarse posteriormente mediante aportación de certificado negativo de denominación a requerimiento del órgano de contratación si resultara adjudicataria. El Modelo de declaración responsable incluye una opción para incorporar este compromiso.

e)- Condiciones especiales de ejecución.



Los licitadores que sean sociedades gestoras de cooperativas o sociedades cooperativas de vivienda deberán incluir un compromiso de cumplimiento de las condiciones especiales de ejecución establecidas en la cláusula 15 de estos pliegos. El Modelo de declaración responsable incluye una opción para incorporar este compromiso.

f).- Licitadores integrados en unión temporal

Los empresarios que concurren integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la constituyan y la participación de cada uno, así como el de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del contrato. El Modelo de declaración responsable incluye una opción para incorporar estos datos y compromiso.

g).- Índice de documentos.

Se deberá incluir un índice de los documentos incluidos en el sobre, firmado por el licitador o por su representante, en el que se indique además una dirección de correo electrónico a la que dirigir las comunicaciones durante el procedimiento.

2.- SOBRE N.º 2 QUE LLEVARÁ COMO REFERENCIA EXTERIOR "DOCUMENTACIÓN TÉCNICA RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN QUE SE VALORAN MEDIANTE JUICIO DE VALOR" Y CONTENDRÁ LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN

En este sobre los licitadores incluirán los documentos relativos a los criterios de adjudicación que serán puntuados por aplicación de un juicio de valor, enumerados en la cláusula 20 de estos pliegos (cláusula 5.1 de los Pliegos de Condiciones técnicas)

Se presentará Memoria justificativa de cada uno de ellos, explicando cada una de las soluciones adoptadas para cumplir con dichos criterios, junto con los documentos que a continuación se dirá.

En la Memoria y resto de documentos incluidos en este Sobre nº 2 se tendrá especial cuidado de no incluir información que de modo directo o indirecto permita deducir la puntuación de los criterios de adjudicación objetivos, para lo cual se deberán obviar todos aquellos datos que no resulten de interés para la valoración de los criterios dependientes de un juicio de valor (como pueden ser superficies, compartimentación de las viviendas en los planos o croquis, instalaciones...).

**1) Calidad arquitectónica y urbanística de la propuesta:**



Se presentará en la Memoria descripción justificativa de la idea general del proyecto, volumetría y su adecuación al entorno y parcela, con indicación de la composición de la envolvente (entre otros: fachadas, huecos y cubiertas) y la combinación de colores en los acabados de los distintos materiales que la componen, con descripción de los diferentes accesos desde el exterior, tanto peatonales como rodados, a los portales, así como a las plazas de aparcamiento. Igualmente, se justificarán las relaciones entre los espacios comunes y la calidad y funcionalidad de los espacios propuestos.

Para una mejor comprensión de este apartado de la memoria se presentarán en formato DIN A3 los siguientes documentos gráficos con el siguiente contenido:

1º Un documento donde se incorporen dos imágenes 3D del conjunto edificatorio proyectado en la parcela, que permita apreciar la idea general del proyecto, su volumetría y adecuación al entorno y a la parcela. Su carácter ha de ser foto-realístico a fin de posibilitar la comprobación de la composición de las fachadas en relación con sus huecos y acabados.

2º Un plano de la parcela que contenga todas las edificaciones que se planteen en su interior y la urbanización del conjunto edificatorio, con señalización de los accesos tanto peatonales como rodados.

3º En un tercer documento se representarán mediante plantas o secciones esquemáticas, las circulaciones tanto horizontales como verticales entre los diferentes espacios, a fin de que se puedan comprobar la relaciones entre los mismos y su calidad y funcionalidad. Se podrán incluir infografías representativas de los espacios comunes (piscina, zonas ajardinadas, zonas de juego...).

## **2) Sostenibilidad.**

Se presentará en la memoria la justificación de las soluciones técnicas ofertadas para el ahorro de energía, de eficiencia energética y de protección medioambiental, que supongan una mejora respecto a las exigidas como de obligado cumplimiento en la normativa vigente, aportando la correspondiente clasificación energética. Se contendrá justificación razonada de las estrategias pasivas de diseño propuestas, así como de las medidas propuestas en términos económicos y energéticos en relación con el ahorro en consumo en viviendas, plazas de aparcamiento y zonas y elementos comunes.



Para una mejor comprensión de este apartado de la memoria se presentará en formato DIN A3 un documento gráfico con una sección representativa de la fachada y cubierta, pudiendo incluirse esquemas o croquis explicativos de las técnicas pasivas de eficiencia energética planteadas.

### **3) Industrialización.**

Se incluirá en la Memoria justificación del uso de sistemas industrializados propuestos para la optimización de procesos y digitalización. Se detallarán los sistemas tradicionales de construcción y los industrializados propuestos, fijando el porcentaje que representa cada uno de ellos en el volumen total de la obra. Se incluirá justificación de las soluciones adoptadas para la generación de residuos en el entorno.

### **4) Plazo de ejecución.**

Se presentará memoria en la que se justificará la reducción del plazo de ejecución de las obras de edificación establecido en la cláusula 4 de los Pliegos de prescripciones técnicas, entendiéndose por tal, el plazo que trascurra desde el momento de la firma del acta de replanteo hasta la presentación de la solicitud de la calificación definitiva en el organismo competente de la Comunidad de Madrid con la documentación completa, justificando los métodos o medios a emplear para conseguirlo. Se acompañará la siguiente documentación:

- Planificación detallada (diagrama de Gantt y diagrama de Pert)
- Tecnología y herramientas (software de gestión de proyectos, metodología BIM...)
- Gestión de recursos (Equipos humanos y materiales adscritos a cada una de las actividades, justificando los rendimientos que garanticen el plazo de ejecución ofertado).
- Construcción modular (prefabricación, flexibilidad...)

3.- SOBRE N.º 3: LLEVARÁ COMO REFERENCIA "DOCUMENTACIÓN TÉCNICA RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN QUE SE VALORAN POR CRITERIOS OBJETIVOS Y OFERTA ECONÓMICA" Y CONTENDRÁ LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:

#### **A. ANTEPROYECTO**



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

Los licitadores deberán presentar un **anteproyecto** de la edificación a construir sobre la parcela, con memoria descriptiva y justificativa de la organización general del edificio y de su distribución por plantas, con definición del número de viviendas previstas, de las superficies útiles y construidas para los distintos usos propuestos (viviendas, garajes y trasteros) que deberá ajustarse a la normativa aplicable a las viviendas de protección oficial de la Comunidad de Madrid, a la normativa urbanística y técnica vigente, a la Ordenanza 4-04-RM-VPP-Residencial multifamiliar VPP adjunta como Anexo II de los Pliegos de Prescripciones técnicas, y en el que las viviendas a construir deberán cumplir las siguientes características:

- Tipología de viviendas: 3 y 2 dormitorios según los siguientes **porcentajes mínimos**:
  - 60% de tres dormitorios
  - 30% de dos dormitorios
  - 4% viviendas accesibles de dos o tres dormitorios para personas con discapacidad (artículo 32 del Real Decreto Legislativo 1/2023, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social).
  - Las especificaciones de la Memoria de calidades adjunta como Anexo VIII al Pliego de Prescripciones técnicas.

El anteproyecto contendrá como mínimo los siguientes documentos:

1. Planos de todas las plantas, alzados y secciones de la edificación a escala 1:200.
2. Planos de planta y alzados que incluyan el diseño y la solución propuesta de accesibilidad.
3. Representación infográfica tridimensional del edificio proyectado. Se presentará una copia en papel DIN A2 doblada en tamaño DIN A4.
4. Memoria explicativa del diseño propuesto.
5. Memoria de calidades de los materiales de acabado interior y exterior y, en concreto, las calidades del material de acabado de fachada de la edificación.



6. Memoria justificativa de la aplicación de los criterios objetivos de adjudicación establecidos en la cláusula 5.2 de los Pliegos de Prescripciones técnicas, haciendo una relación criterio por criterio de los puntos a obtener, justificando el cálculo de los mismos mediante la cumplimentación del modelo de autobaremación del Anexo VII del Pliego de Prescripciones técnicas.
7. Presupuesto estimativo la propuesta presentada con valoración aproximada de la ejecución material de la obra por capítulos.
8. Plan de obra, desde la obtención de la licencia hasta la finalización de la obra y entrega de las viviendas.

Un ejemplar de toda la documentación del anteproyecto se presentará en papel en formato DIN A4 impreso a dos caras y los planos doblados en formato DIN A4. Otro ejemplar se presentará en soporte informático en un único archivo ordenado en formato PDF, y además se presentará toda la documentación en los siguientes formatos editables: los textos en formato Word, los cálculos económicos o cuadros de superficies en formato Excel y los planos en formato DXF o DWG compatible con AutoCAD.

La adjudicación de la parcela no implica la plena aprobación del anteproyecto que se incluya en la proposición, ya que será necesaria la confección y aprobación de los proyectos básico y/o de ejecución para la obtención de la correspondiente licencia.

No obstante lo anterior, el anteproyecto aportado, así como las memorias y planos que lo integren, serán vinculantes, permitiéndose únicamente, tanto en la redacción de los proyectos básico y/o de ejecución como durante el transcurso de las obras, alteraciones no sustanciales que deberán ser informadas favorablemente por los técnicos municipales y aprobadas por la Administración.

## **B. OFERTA ECONÓMICA**

La oferta económica se deberá ajustar al modelo que se adjunta en los Pliegos de Condiciones técnicas como Anexo IX, donde se incluirá, la forma de pago de la parcela.



## **19.- Mesa de calificación y valoración de las ofertas: composición y funciones**

1.- Se constituirá una Mesa para la calificación y valoración de las ofertas presentadas, que estará formada por un mínimo de tres personas, designadas por el órgano competente entre empleados públicos del Ayuntamiento y miembros de la Corporación.

La designación de los miembros titulares y suplentes de la mesa de calificación y valoración será hecha pública en el portal de transparencia del Ayuntamiento.

2.- Serán funciones de la mesa de calificación y valoración:

a)- Examinar la documentación presentada por los licitadores y requerir, de ser el caso, la subsanación de las deficiencias que adviertan en ella, concediendo un plazo para ello.

b)- Proponer de manera motivada la exclusión del procedimiento de aquellos licitadores que no hayan subsanado plenamente las deficiencias en el plazo concedido, o cuando considere que las carencias o insuficiencias de la documentación presentada no pueden ser subsanadas sin vulnerar el principio de igualdad de trato entre los licitadores.

c)- Valorar las ofertas presentadas aplicando de manera razonada los criterios establecidos en este pliego.

d)- Proponer al órgano que debe resolver el procedimiento la adjudicación de la parcela a los licitadores que hayan obtenido mayor puntuación tras la valoración realizada.

e)- Asesorar técnicamente al órgano de contratación sobre las cuestiones que se planteen en el procedimiento en relación con la presentación de ofertas, la admisión o exclusión de licitadores, la valoración de las propuestas o la propuesta de adjudicación.

3.- La mesa de calificación y valoración de las ofertas actuará bajo la presidencia de uno de sus miembros y su funcionamiento se ajustará a lo dispuesto en las normas básicas de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, sobre funcionamiento de órganos colegiados, y subsidiariamente y en lo no previsto en estos pliegos, por lo dispuesto en el artículo 326 y en la disposición adicional segunda de la LCSP sobre las mesas de contratación y sobre las especialidades de las mesas de contratación en las entidades locales.



4.- La mesa de calificación y valoración podrá ser asistida por técnicos municipales para la valoración de los aspectos técnicos de las ofertas, y en consecuencia podrá solicitar los informes que considere necesarios sobre los aspectos relacionados con la documentación presentada, para poder disponer de los elementos de juicio necesarios para poder desarrollar su labor. La petición de informes deberá indicar el o los aspectos sobre los que se solicita el pronunciamiento técnico.

## **20.- Criterios de valoración de las ofertas**

Las ofertas presentadas se valorarán aplicando los criterios establecidos en la cláusula 5 del Pliego de Prescripciones técnicas que se reproducen a continuación.

El máximo de puntos a obtener será de cien (100), repartidos de la siguiente manera entre criterios de adjudicación que se valoran con la aplicación de fórmulas y los que son objeto de un juicio de valor.

### **1. CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR (hasta un máximo de 30 puntos)**

#### **20.1.1. Calidad arquitectónica y urbanística de la propuesta (17 puntos)**

Se valorará en su conjunto la calidad arquitectónica y urbanística de la propuesta en relación con la tipología del edificio y el uso previsto, conforme con las siguientes puntuaciones máximas:

- **Propuesta global arquitectónica.** Se valorará la idea general del proyecto, su volumetría, y su adecuación al entorno y a la parcela. En este punto se valorará la composición la envolvente (entre otros: fachadas, huecos y cubiertas) y la combinación de colores en los acabados de los distintos materiales que la componen (**hasta 7 puntos**).
- Los **accesos entre los distintos espacios exteriores al edificio y circulaciones** tanto peatonales como rodados, desde el exterior hasta el portal, así como a las plazas de aparcamiento, facilitando la independencia de los mismos (**hasta 5 puntos**).
- Las **relaciones entre los espacios comunes y la calidad y funcionalidad de los espacios** propuestos (**hasta 5 puntos**).

#### **20.1.2. Sostenibilidad (4 puntos)**



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

Se valorará la incorporación de soluciones técnicas para el ahorro de energía, de eficiencia energética y de protección medioambiental que supongan una mejora respecto de las exigidas como de obligado cumplimiento en la normativa de aplicación vigente, con la presentación de la correspondiente clasificación energética.

Se valorará la incorporación de técnicas pasivas de control térmico y acústico que mejoren la calidad energética de las viviendas y su entorno, condiciones técnicas y constructivas para el mantenimiento y la conservación, y en especial, aquellas soluciones y **acabados con un reducido mantenimiento y alta durabilidad** (especialmente en acabados de fachada), así como la buena relación calidad-precio de los materiales. Dichas propuestas, a parte de la descripción detallada, deberán estar justificadas con su correspondiente clasificación energética. Con respecto a dicha eficiencia energética, se aportará una justificación razonada de las medidas propuestas en términos económicos y energéticos en relación con el ahorro producido en el consumo de las viviendas y plazas de aparcamiento, así como el consumo en las zonas y elementos comunes.

#### **20.1.3. Industrialización (4 puntos)**

Se valorará el uso de sistemas industrializados, teniendo en cuenta su porcentaje sobre el volumen total a construir, de manera que se simplifiquen los procesos tradicionales de construcción y combinen la ingeniería de proceso con las últimas herramientas para el control de producción y montaje, cuidando nuestro medio ambiente. Tendrán especial valoración aquellas soluciones que disminuyan la generación de residuos al entorno durante la fase de ejecución de la obra.

#### **20.1.4. Plazo de ejecución (5 puntos)**

Se valorará la reducción del plazo de ejecución de las obras de edificación establecido en la cláusula 4 de los Pliegos de prescripciones técnicas, entendiéndose por tal, el plazo que trascurra desde el momento de la firma del acta de replanteo, hasta la presentación de la solicitud de la calificación definitiva en el organismo competente de la Comunidad de Madrid con la documentación completa, mediante compromiso de plazo y justificando los métodos o medios a emplear para conseguirlo, con una puntuación máxima de 5 puntos que se asignará de la siguiente manera:

Puntuación K =

- o **1 punto** a las ofertas con un plazo de ejecución de 19 meses



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

- o **3 puntos** a las ofertas con un plazo de ejecución de 18 meses
- o **5 puntos** a las ofertas con un plazo de ejecución de 17 meses

## 2.- CRITERIOS CUANTIFICABLES AUTOMÁTICAMENTE MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS (máximo 70 puntos)

### 20.2.1. Fórmula de pago de la parcela (máximo 5 puntos)

Se valorarán en este criterio las propuestas que ofrezcan una mejora a la forma de pago establecida en la cláusula 3 de los Pliegos de Condiciones técnicas y se especificará de forma clara la forma de pago propuesta.

Siendo:

- **1 punto:** 2/3 del precio en la escrituración, 1/3 a los 2 años de la firma o 1/3 al precio de la escrituración, y el 2/3 al año de la firma.
- **3 puntos:** 2/3 del precio en la escrituración, 1/3 al año de la firma.
- **5 puntos:** pago al contado en la escrituración

### 20.2.2. Criterios de carácter medioambiental y social cuantificables automáticamente (máximo 65 puntos)

Estos criterios se valorarán con base en la información y en los compromisos que asuman los licitadores en la documentación técnica que presenten y su aplicación en este concurso responde a los compromisos del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón con la conservación del medioambiente, con el desarrollo sostenible y la innovación tecnológica.

En la documentación que se aporte para la valoración de estos criterios se incluirá el formulario de autobarefacción según el modelo del Anexo VII del Pliego de Condiciones técnicas.

Estos criterios determinarán la calidad de la oferta y su ponderación relativa se desglosa en los siguientes apartados:

#### **A. Número de viviendas (hasta 5 puntos)**

Se valorarán aquellas soluciones de proyecto que obtengan el mayor número de viviendas ajustándose a las condiciones del pliego.

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación A} = \left[ \frac{\text{n}^\circ \text{ de viviendas de la propuesta}}{\text{n}^\circ \text{ máximo de viviendas}} \right] \times 5$$



## **B. Soleamiento (hasta 8 puntos)**

Se valorarán aquellas soluciones de proyecto que optimicen las condiciones de soleamiento de las viviendas, tanto en términos de orientación como de disposición de elementos de protección, para mejorar el confort térmico y reducir la demanda energética del edificio.

### **B.1. Disposición de espacios estanciales (hasta 4 puntos)**

Se valorará la disposición de una edificación ubicada con la orientación más favorable entre las posibles en función de la situación y características del emplazamiento, tomando como referencia más favorable la apertura de huecos con orientación sur, de modo que en función de dicha orientación se obtengan los mejores niveles de radiación solar. A estos efectos, tendrá la consideración de orientación sur aquella que quede incluida dentro de la traza de un ángulo de más/menos 45° respecto al punto cardinal sur reflejado en la cartografía municipal.

La asignación de puntos se realizará en función de la mayor proporción de huecos de fachada dentro del conjunto de EDEPP (*espacios destinados a la estancia prolongada de personas*: dormitorios, salones y estancias vivideras) de las diferentes viviendas con la orientación más favorable (de 0 a 4 puntos).

Se entiende por “*EDEPP correctamente orientado*” aquel de entre los relacionados anteriormente que cuenta al menos con un hueco de fachada con orientación sur.

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación B.1} = (\text{n}^\circ \text{ EDEPP correctamente orientado} / \text{total n}^\circ \text{ EDEPP}) \times 4$$

### **B.2. Disposición de elementos de protección solar en fachadas (hasta 4 puntos)**

Se valorará exclusivamente la construcción o instalación de alguno de los siguientes elementos exteriores de protección solar en fachadas de carácter pasivo:

- En fachada sur: aleros o salientes horizontales fijos de al menos un metro de voladizo. A estos efectos tendrá la consideración de orientación sur aquella fachada o parte de la misma que quede incluida dentro de la traza de un ángulo de más/menos 45° respecto al punto cardinal sur reflejado en la cartografía municipal.
- En huecos de fachadas sur, este y oeste: persianas o lamas (horizontales o verticales), en ambos casos regulables en función del grado de incidencia



solar. A estos efectos se considerarán como fachada sur, aquellas cuya orientación se sitúe en un ángulo de más/menos 45 grados respecto al sur reflejado en la cartografía municipal.

La asignación de puntos se realizará en función del mayor porcentaje de huecos de las fachadas sur, este y oeste correspondientes a los diferentes espacios destinados a vivienda correctamente protegidos mediante alguno de los dos sistemas anteriores.

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación B.2} = (\text{n}^\circ \text{ de huecos de las fachadas sur, este y oeste, correspondientes a los diferentes espacios destinados a vivienda correctamente protegidos} / \text{n}^\circ \text{ total de huecos de las fachadas sur, este y oeste correspondientes a los diferentes espacios destinados a vivienda}) \times 4$$
$$\text{Puntuación B} = \text{B.1} + \text{B.2}$$

### C. Ventilación cruzada (hasta 6 puntos)

Se asignará la puntuación en función del mayor porcentaje de viviendas con ventilación cruzada.

A estos efectos, se considerará que cuentan con ventilación cruzada aquellas viviendas en las que se dispongan huecos en fachadas opuestas entre el conjunto de los EDEPP, admitiéndose como fachadas opuestas las situadas en esquina con un ángulo máximo de 90º entre los paramentos interiores.

La interposición de espacios distribuidores (vestíbulos, pasillos, etc.) entre los diferentes espacios EDEPP no condicionará el cumplimiento de dicha condición.

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación C} = (\text{n}^\circ \text{ de viviendas con ventilación cruzada} / \text{n}^\circ \text{ total de viviendas}) \times 6$$

### D. Contaminación acústica (hasta 6 puntos)

Se valorarán las soluciones de proyecto que favorezcan la reducción de la contaminación acústica en los espacios destinados a vivienda, considerando exclusivamente aspectos relacionados con la correcta distribución de estancias y elementos contaminantes del edificio desde el punto de vista acústico, conforme a los siguientes aspectos:



D.1. Disposición en vertical de locales húmedos o con instalaciones comunes (baños, aseos, tendederos y cocinas), otorgándose la puntuación en función del mayor porcentaje de locales correctamente ubicados (**hasta 3 puntos**).

Se entiende por "*local húmedo correctamente ubicado*" aquel de los relacionados anteriormente cuya superficie total coincide completamente en su proyección vertical con otro local de las mismas características.

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación D.1} = (\text{n}^\circ \text{ de locales húmedos correctamente ubicados} / \text{n}^\circ \text{ total de locales húmedos}) \times 3$$

D.2. Correcta disposición de locales contaminantes (ascensores, núcleos de escaleras y tendederos) respecto a los espacios de estancia y descanso, evitando el contacto directo

mediante paramentos comunes, otorgándose la puntuación en función del mayor porcentaje de locales contaminantes correctamente ubicados (**hasta 3 puntos**).

Se entiende por "*local contaminante correctamente ubicado*" aquel de los relacionados anteriormente que en ningún punto de su perímetro es colindante con cualquier otra estancia de tipo vividero o estancial (salones, dormitorios, salas de estar, cocinas...).

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación D.2} = (\text{n}^\circ \text{ de locales contaminantes correctamente ubicados} / \text{n}^\circ \text{ de locales contaminantes totales}) \times 3$$

$$\text{Puntuación D} = \text{D.1} + \text{D.2}$$

## **E. Sistemas para el ahorro energético y reducción de emisiones (hasta 10 puntos)**

Se valorará la incorporación de instalaciones para el ahorro energético y la gestión de residuos, asignándose la puntuación de forma expresa y excluyente conforme al siguiente criterio, con independencia de las características específicas de cada tipo de instalación:

- E.1): **6 puntos** por la instalación de sistemas de calefacción y refrigeración de bajo consumo y reducida contaminación (aeroterminia o geotermia).



- E.2): **2 puntos** por el compromiso de obtener al menos uno de los siguientes certificados de eficiencia energética que se aporte por el licitador:
  - o LEED Leadership in Energy and Environmental Design
  - o BREEAM Building Research Establishment Environmental Assessment Method
  - o VERDE Asociación GBC-España.
- E.3): **2 puntos** por la instalación de sistemas para el ahorro de agua, incluyendo las instalaciones de riego automático por goteros en superficie o en profundidad (excluyendo los aspersores y difusores).

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación E} = E.1 + E.2 + E.3$$

#### F. Disposición de espacios exteriores como patios o terrazas, asignados a las viviendas (hasta 8 puntos)

Se valorará por un lado el mayor porcentaje de viviendas que dispongan de este tipo de espacios de uso privativo, y por otro lado, en función de la proporción entre los metros útiles interiores de vivienda y los de patios o terrazas:

- F.1): Se asignará puntuación (**hasta 3 puntos**), en función del mayor porcentaje de viviendas que dispongan de este tipo de espacios privativos, con al menos una superficie útil de un 10% del tamaño de la vivienda ( $m^2$  de superficie útil interior).

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación F.1} = (\text{n}^\circ \text{ de viviendas con espacios exteriores asignados} / \text{n}^\circ \text{ de viviendas totales}) \times 3$$

- F.2): Se asignará puntuación (**hasta 5 puntos**), en función de la proporción entre metros útiles interiores de vivienda y metros útiles de patio o terraza.

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación F.2 (puntuación máxima de 5 puntos)} = (\text{Superficie útil total patios o terrazas de viviendas} / \text{superficie útil total viviendas}) \times 25$$

$$\text{Puntuación F} = F.1 + F.2$$



### **G. Coeficiente de aprovechamiento de la superficie edificable bajo rasante (hasta 6 puntos)**

Se valorará la construcción de la máxima edificabilidad permitida en la parcela bajo rasante.

Con el fin de disponer el menor número de plazas de aparcamiento en superficie, se asignarán hasta 6 puntos según se agote dicha edificabilidad bajo rasante.

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación G} = [\text{Superficie bajo rasante} / \text{Superficie máx. edificable bajo rasante}] \times 6$$

### **H. Instalación de piscina en zonas comunes (6 puntos)**

Se otorgarán seis puntos por la instalación de una piscina en las zonas comunes del edificio, siempre y cuando las dimensiones de la piscina cumplan los siguientes parámetros:

- Superficie de lámina de agua superior a 0,8 m<sup>2</sup> por vivienda e inferior a 1,2 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Profundidad media de la piscina 1,50 m.

$$\text{Puntuación H} = 6 \text{ (en caso de instalación de la piscina indicada)}$$

### **I. Tratamiento de la superficie libre de parcela (hasta 4 puntos)**

Se valorará la incorporación de soluciones para la mejora de las condiciones para el desarrollo de plantaciones y mantenimiento de las especies vegetales en los espacios libres de parcela.

La asignación de puntos se realizará en función del mayor porcentaje de superficie de espacios libres ajardinados acondicionados sin construcciones bajo rasante.

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación I} = (\text{superficie de espacios libres ajardinados sin construcciones bajo rasante} / \text{superficie de espacios libres totales sin construcciones bajo rasante}) \times 4$$

### **J. Calidad de acceso a las viviendas (hasta 6 puntos)**

Se valorará que los elementos de distribución y el acceso a las viviendas se resuelva en el interior del volumen edificado, a través de núcleos de comunicación cerrados



o pasillos interiores protegidos, con la finalidad de mejorar las condiciones adecuadas de confort térmico, privacidad y calidad espacial.

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación J} = (\text{n}^\circ \text{ de viviendas con acceso desde núcleos de comunicación cerrados o pasillos interiores protegidos completamente integrados en el volumen edificado} / \text{n}^\circ \text{ de viviendas totales}) \times 6$$

## 21.- Pautas generales de aplicación de los criterios de valoración

No serán objeto de valoración aquellas propuestas que resulten incompatibles con el planeamiento aplicable, con las características establecidas en la ficha urbanística, con la normativa específica en materia de viviendas con protección pública, o que no cumplan con las especificaciones de la Memoria de calidades adjunta como Anexo VIII de los Pliegos de condiciones técnicas.

Los servicios técnicos municipales comprobarán si las ofertas cumplen todos los parámetros y valores declarados por el licitador que han de servir de base para su baremación, señalando cuándo los valores declarados no queden debidamente acreditados e indicando, igualmente, cuándo a su juicio se incurra en causa de exclusión por no ajustarse a los criterios de baremación establecidos en estos pliegos.

## 22.- Procedimiento de adjudicación.

La adjudicación del Contrato a que se refiere el presente Pliego de Cláusulas administrativas Particulares se ajustará a las siguientes normas

1.- Finalizado el plazo de presentación de ofertas se constituirá la Mesa de calificación y valoración, y procederá a la apertura del SOBRE N.º 1 que contiene la "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA"

Si observa defectos u omisiones subsanables en la documentación administrativa presentada, lo comunicará a los interesados mediante correo electrónico a la dirección que estos hayan indicado para las comunicaciones durante el procedimiento, concediéndoles un plazo de cinco días hábiles para corregir las deficiencias advertidas en la documentación o para completar los documentos aportados. Las circunstancias reseñadas se harán públicas a través de la página web del Ayuntamiento. El cómputo del plazo para subsanar se iniciará a partir del día siguiente a su publicación en la página web del Ayuntamiento.



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

Si no se subsanase en plazo lo requerido, la mesa de calificación y valoración entenderá que el licitador desiste de su oferta.

Una vez calificada la documentación administrativa y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, la Mesa procederá a determinar los licitadores que se ajustan a los criterios de selección que se establecen en el presente Pliego, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo, de lo que se dejará constancia en el acta que se extienda. A través del tablón de anuncios de la página web del Ayuntamiento se comunicarán los admitidos y excluidos de la licitación.

2.- Cumplimentados los trámites del apartado 1 de la presente cláusula, la Mesa de calificación y valoración procederá a la apertura de la proposición que deberá efectuarse en el plazo máximo de 20 días hábiles contados desde la fecha de finalización del plazo para presentar ofertas.

La apertura se realizará en acto público que se iniciará con la lectura de la lista de admitidos y excluidos y, a continuación, procederá a la apertura del SOBRE N.º 2 correspondiente a la parte de la proposición conteniendo los criterios evaluables mediante juicio de valor. La fecha y lugar de celebración de este acto público se publicará en la página web del Ayuntamiento con una antelación mínima de 48 horas a la fecha de su celebración.

La Mesa podrá rechazar en el momento aquellas proposiciones que no guarden concordancia con la documentación examinada y admitida, o que comporten error manifiesto o se aparten sustancialmente de lo exigido en pliegos.

En el acto público de apertura del SOBRE N.º 2 se enumerarán los documentos presentados y, en caso necesario, se hará un breve extracto de su contenido. Tras su apertura se entregará automáticamente la documentación contenida en el mismo al órgano encargado de su valoración.

La ponderación asignada a los criterios dependientes de un juicio de valor (SOBRE N.º 2) se dará a conocer en el acto público de apertura del resto de la documentación que integre la proposición, en el que la Mesa procederá a la apertura correspondiente a los criterios valorables con cifras o porcentajes de los licitadores admitidos (SOBRE N.º 3), dando lectura en acto público a las proposiciones.



Concluida la apertura de los sobres con las ofertas relativas a los criterios sujetos a juicios de valor terminará el acto público y la mesa pasará a valorar dichos criterios

3.- Efectuada la valoración de los criterios dependientes de un juicio de valor según se establece en el apartado 2 anterior, se celebrará un nuevo acto público con la apertura del SOBRE N.º 3 que contiene la parte de la proposición referida a los criterios valorables mediante la aplicación de fórmulas y la oferta económica.

En este acto se expondrá el resultado de la valoración de los criterios dependientes de un juicio de valor del SOBRE N.º 2.

Acto seguido, se abrirán los sobres con las ofertas referidas a los criterios que se valoran mediante la aplicación de fórmulas y con la oferta económica. En dicho acto se extractarán las ofertas referidas a los criterios valorables mediante fórmulas y se leerán íntegramente las ofertas económicas que se presenten. Tras el extracto y la lectura de las ofertas, concluirá el acto público.

La mesa de calificación y valoración asignará la puntuación correspondiente a los criterios que se valoran mediante fórmulas y a la oferta económica.

### **23.- Propuesta de adjudicación**

La Mesa analizará las propuestas atendiendo a los criterios y al procedimiento fijado en el pliego, y podrá solicitar antes de formular su propuesta cuantos informes técnicos considere preciso y que se relacionen con el objeto del concurso.

La mesa de calificación y valoración ordenará las ofertas por orden de mayor a menor puntuación total obtenida.

Determinada por la Mesa la proposición que hubiera obtenido la mejor puntuación, se levantará acta que contendrá la propuesta de adjudicación a favor de aquélla, que elevará al órgano competente para la adjudicación. Dicha propuesta incluirá, en todo caso, la ponderación de los criterios de adjudicación.

La propuesta no crea derecho a favor del licitador propuesto. No obstante, cuando el órgano competente para la enajenación no adjudique la parcela de acuerdo con la propuesta formulada por la Mesa, deberá motivar su decisión.

Si se hubiera manifestado la voluntad de ceder el remate en los términos establecidos en la cláusula 8, la propuesta de adjudicación hará constar esta circunstancia.



El resultado de la valoración total será publicado en la página web del Ayuntamiento.

#### **24.- Acreditación de la capacidad y solvencia**

La mesa de calificación y valoración requerirá a los licitadores que hubieran obtenido la mayor puntuación para que acrediten que reúnen los requisitos de capacidad y solvencia establecidos en las cláusulas 12 y 13, aportando los documentos justifiquen la concurrencia de dichas circunstancias descritas en las citadas cláusulas.

El plazo para presentar estos documentos no será superior a diez días hábiles.

El requerimiento se hará mediante la remisión de un correo electrónico a la dirección que haya aportado el licitador.

Asimismo, deberán presentar en ese mismo plazo la constitución de la garantía definitiva exigida en la cláusula 11 de estos pliegos.

Si no se atiende al requerimiento, sea en plazo o en forma o si los documentos presentados no acreditasen que el licitador reúne los requisitos de solvencia y capacidad, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta. En este caso, se acordará su exclusión del procedimiento, con incautación de la garantía provisional constituida. Y se requerirá la presentación de los documentos al licitador que hubiera quedado en segundo lugar tras la valoración de las ofertas.

### **CAPÍTULO III**

#### **Adjudicación, pago del precio.**

#### **25.- Adjudicación de la parcela**

La adjudicación de la parcela se hará por acuerdo del órgano con competencia sobre la materia.

La adjudicación se acordará en resolución motivada del órgano de contratación, en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la apertura de las proposiciones.

Antes de resolver sobre la adjudicación propuesta, el órgano con competencia para ello podrá solicitar a la mesa de calificación y valoración la aclaración de aquellos aspectos o cuestiones sobre las que se susciten dudas.



La propuesta de la mesa de calificación y valoración no vincula al órgano con competencia para adjudicar, que podrá apartarse de manera motivada de la propuesta remitida.

Si alguno de los licitadores estuviera obligado o hubiera manifestado la voluntad de ceder el remate según la cláusula 8, el acuerdo de adjudicación hará constar esta circunstancia, quedando la formalización de la escritura pública de compraventa suspendida hasta que se haya constituido la sociedad cesionaria, ya sea la cooperativa constituida por mediación de sociedad gestora de cooperativas adjudicataria o la sociedad vinculada con capital social cien por cien de la sociedad mercantil adjudicataria, que deberán aceptar el remate con sujeción a la posterior aprobación por el Ayuntamiento, todo ello previo a la formalización de la escritura pública de compraventa según el procedimiento establecido en las cláusulas 29 y 30 de los pliegos.

## **26.- Requisitos previos a la firma de la escritura de compraventa**

1.- Para poder formalizar la escritura de compraventa el adjudicatario deberá cumplir con los siguientes requisitos, que operan como condiciones resolutorias:

a)- Haber abonado el importe de la publicación de los anuncios de licitación de acuerdo con la cláusula 34 de este pliego.

b)- Haber abonado al Ayuntamiento el precio de la compraventa en la parte que proceda de acuerdo con lo establecido en la cláusula 27, incluidos los impuestos que correspondan.

2.- El incumplimiento de los requisitos establecidos en esta cláusula impedirá la formalización del contrato e implicará la renuncia del adjudicatario a la adjudicación de la parcela, con incautación de la garantía constituida. El Ayuntamiento podrá proponer la adjudicación al licitador que hubiera obtenido la segunda mejor valoración, con los mismos requisitos y en iguales condiciones que las exigidas al anterior adjudicatario.

3.- La renuncia injustificada a la parcela una vez conocida la propuesta de adjudicación o tras la adjudicación, determinará la incautación de la garantía constituida. El Ayuntamiento podrá proponer la adjudicación al licitador que hubiera obtenido la segunda mejor valoración, con los mismos requisitos y en iguales condiciones que las exigidas a anterior adjudicatario.



## **27.- Pago del precio**

El adjudicatario deberá abonar el precio ofertado, según la forma de pago propuesta en su oferta.

Los pagos se realizarán mediante ingreso en la cuenta municipal que indique el Ayuntamiento o mediante cheque conformado emitido por una entidad de crédito domiciliada en España e inscrita en los registros oficiales de entidades de crédito del Banco de España, a favor del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

## **CAPÍTULO IV**

### **Formalización de la escritura pública, Inscripción registral y entrega de la parcela**

## **28.- Formalización**

La transmisión de la parcela se formalizará en escritura pública en el plazo máximo de treinta (30) días naturales a contar desde la fecha de notificación de la adjudicación, salvo en los supuestos de adjudicación con cesión de remate, en los que la formalización de la escritura pública se hará en el plazo de dos meses desde la constitución de la sociedad cooperativa cesionaria o sociedad vinculada, la cual deberá estar creada en el plazo máximo de cuatro (4) meses desde la adjudicación con cesión de remate en el caso de sociedad cooperativa o en el plazo de un (1) mes en el supuesto de sociedad vinculada. El procedimiento y plazo para la constitución de la sociedad cesionaria se regula en las cláusulas 29 y 30 de estos pliegos y sustituirá a la adjudicataria a todos los efectos.

Será necesario para poder otorgar la escritura pública que el adjudicatario haya cumplido los requisitos indicados en la cláusula 26.

En el acto de otorgamiento de la escritura pública, el adjudicatario deberá acreditar el cumplimiento simultáneo de la obligación de pago del precio conforme a lo establecido en la cláusula 27 de estos pliegos.

Los gastos derivados del otorgamiento de escritura pública serán de cuenta del adjudicatario.

El adjudicatario deberá abonar las cantidades correspondientes a los tributos devengados por la transmisión patrimonial y que deban ser satisfechas antes o al momento de otorgar la escritura pública.



El Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón designará la Notaría de Villaviciosa de Odón en la que haya de formalizarse la escritura y comunicará al adjudicatario el día y la hora señalados para la formalización.

El Ayuntamiento podrá conceder un aplazamiento para la firma de la escritura a solicitud del adjudicatario, que no podrá ser superior a un mes desde la fecha máxima en que debería tener lugar la formalización, siempre que el Ayuntamiento considere concurre causa justificada.

Si el adjudicatario no comparece en el lugar, fecha y hora señalados para el otorgamiento de la escritura en los plazos establecidos, se entenderá que renuncia a la adjudicación. En tal caso, el Ayuntamiento se incautará de la garantía, además de reservarse la reclamación de los daños y perjuicios que se le hubiesen causado. El Ayuntamiento podrá en tal caso adjudicar el contrato al segundo licitador con mayor puntuación, al que le serán de aplicación los mismos requisitos y condiciones que al que hubiera resultado adjudicatario en primer lugar.

#### **29.- Constitución de una sociedad receptora cesión de remate**

El adjudicatario que haya participado en el procedimiento solicitando la cesión de remate establecida en la cláusula 8, deberá cumplir el siguiente procedimiento, dependiendo de si es sociedad gestora, o si se ha comprometido a la constitución de una sociedad vinculada de nueva creación.

1-. Si lo hace en calidad de sociedad gestora de cooperativas deberá promover la constitución de una sociedad cooperativa de viviendas integrada por las personas que formen parte de la lista de adjudicatarios aprobada por el Ayuntamiento a la que hace referencia la cláusula 42.

La asamblea constituyente de la cooperativa para la aprobación de los estatutos y la designación de los promotores deberá celebrarse en el plazo máximo de cuatro (4) meses a contar desde la adjudicación de la parcela con cesión del remate (cláusula 25).

El adjudicatario deberá acreditar ante el Ayuntamiento la celebración de la Asamblea constituyente de aprobación de los estatutos y el otorgamiento de la escritura de constitución de la cooperativa y su inscripción o al menos la solicitud de inscripción en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, mediante la remisión al Ayuntamiento del certificado del acuerdo adoptado, dentro del plazo de (4) cuatro meses establecidos.



La no constitución de la sociedad cooperativa de viviendas dentro de los plazos establecidos tendrá como consecuencia que quede sin efecto la adjudicación de la parcela a favor de la sociedad gestora de cooperativas.

2-. Si lo hace en calidad de sociedad de nueva creación vinculada a la adjudicataria, deberá crearla en el plazo máximo de un (1) mes desde la adjudicación con cesión de remate con las siguientes condiciones:

El capital social de la nueva sociedad estará integrado al 100% por el licitador adjudicatario.

La nueva sociedad deberá establecer en su objeto social, como único objeto la realización de la promoción sita en la parcela M10.P3.

El adjudicatario deberá aportar al Ayuntamiento la escritura pública, estatutos y, al menos solicitud de inscripción en el Registro Mercantil, dentro del plazo del mes indicado.

### **30.- Aceptación de la cesión del remate**

Una vez constituida la sociedad receptora de la cesión de remate, esta deberá aceptar el remate en un plazo máximo de 15 días desde su constitución. La sociedad receptora de la cesión de remate deberá comunicar al Ayuntamiento la aceptación del remate por medio del certificado del acuerdo tomado por el órgano de la cooperativa que corresponda, dentro del plazo de (10) días hábiles a contar desde la adopción del citado acuerdo. En ese mismo plazo la sociedad cesionaria deberá constituir la garantía definitiva prevista en la cláusula 11.

Una vez verificada la aceptación del remate por la sociedad cesionaria, y previo a la formalización de la escritura pública de compraventa a favor de la sociedad cesionaria, el Ayuntamiento aprobará el remate a su favor previa comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos en la cláusula 26 de estos pliegos.

### **31.- Inscripción registral de la transmisión del dominio**

En el plazo de un (1) mes desde otorgamiento de la escritura pública, el adjudicatario deberá acreditar ante el Ayuntamiento la presentación en el Registro de la Propiedad de solicitud de inscripción registral de la escritura de transmisión del dominio.

Los gastos derivados de la inscripción registral de la transmisión del dominio serán asumidos por el adjudicatario.



### **32.- Entrega de la parcela**

Con el otorgamiento de la escritura pública se producirá la transmisión de la parcela objeto de la presente licitación.

## **CAPÍTULO V**

### **Obligaciones de la adjudicataria**

#### **33- Obligaciones generales**

Son obligaciones generales de los adjudicatarios de la parcela municipal:

1. Pagar el precio establecidos en este pliego y en los plazos que haya ofrecido en su oferta.
2. Asumir el pago de los anuncios de la licitación en boletines oficiales.
3. Pagar todos los tributos derivados de la transmisión de la propiedad de la parcela adjudicada.
4. Pagar los gastos derivados del otorgamiento de la escritura pública y de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión del dominio sobre la parcela adjudicada.
5. Asumir los honorarios profesionales de redacción de proyecto, dirección y ejecución de las obras, topográficos, geotécnicos, OCT y cualquier otro gasto necesario para la ejecución del proyecto.
6. Redactar el proyecto de ejecución de las obras ajustándose, no sólo a las normas urbanísticas, sino también a las condiciones incluidas en la oferta presentada al Ayuntamiento.
7. Solicitar la licencia municipal de obras dentro de los plazos establecidos en este pliego.
8. Ejecutar las obras en los plazos establecidos en su oferta y en las normas de aplicación.
9. Gestionar ante la Comunidad de Madrid la calificación provisional y definitiva de las viviendas construidas.
10. Transmitir las viviendas construidas a las personas que formen parte de la lista confeccionada por el Ayuntamiento con los adjudicatarios finales de viviendas con protección pública.



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

11. En el caso de sociedades gestoras de cooperativas, gestionar la constitución de una sociedad cooperativa de viviendas con las personas incluidas en la relación aprobada por el Ayuntamiento. En el caso de sociedades cooperativas que funcionen con secciones gestionar la creación de una sección con las personas incluidas en la relación aprobada por el Ayuntamiento.
12. Presentar al Ayuntamiento la declaración responsable para la primera ocupación de las viviendas construidas, junto con la documentación pertinente, en los plazos establecidos en este pliego o, en su defecto, en los establecidos en las normas aplicables.
13. Incorporar a las escrituras de transmisión de la propiedad de las viviendas construidas las limitaciones a la facultad de disponer establecidas en estos pliegos, así como la limitación al precio de venta en las futuras transmisiones de las viviendas durante el plazo de vigencia del régimen de protección pública.

#### **34.- Gastos que asume el adjudicatario**

El adjudicatario deberá asumir todos los gastos y tributos derivados de la adjudicación, del otorgamiento de escrituras y de la inscripción en el Registro de la Propiedad. Quedan incluidos en los gastos que debe asumir el adjudicatario el pago de las tasas y tributos municipales derivados de la ejecución de las obras en la parcela adjudicada.

El adjudicatario deberá asumir el coste de publicación de los anuncios de licitación en boletines oficiales.

### **CAPÍTULO VI**

#### **Licencia de obras, ejecución de las obras y calificación de las viviendas**

##### **35.- Licencia de obras, ejecución de las obras y calificación de las viviendas**

La sociedad adjudicataria deberá solicitar la licencia de obras de acuerdo con la cláusula 36 y en el plazo establecido en dicha cláusula.

La licencia de primera ocupación se tramitará conforme a lo indicado en la cláusula 38.

La ejecución de las obras se hará conforme con lo establecido en la cláusula 37.



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

La sociedad deberá tramitar la calificación provisional y definitiva de las viviendas de acuerdo con las cláusulas 40 y 41.

#### SECCIÓN 1ª LICENCIA DE OBRAS

##### **36.- Solicitud de licencia de obra**

El adjudicatario deberá solicitar la licencia de obra para la construcción del edificio de viviendas en la parcela adjudicada en el plazo máximo de cuatro (4) meses a contar desde la fecha de formalización de la escritura pública. Con la solicitud de licencia de obra deberá presentar una copia de la solicitud de la calificación provisional presentada ante la Comunidad de Madrid (cláusula 40), identificando los directores de obra y en su caso la identificación de la empresa constructora.

La licencia de obra no podrá ser otorgada en tanto no se haya obtenido la calificación provisional de las viviendas de la Comunidad de Madrid.

El proyecto básico o de ejecución que se presente con la solicitud de la licencia de obras deberá ajustarse a las condiciones técnicas establecidas en este pliego y a las incluidas en la oferta presentada al Ayuntamiento, y deberá contener un apartado específico en el que se refleje el cumplimiento de dichas condiciones.

Cuando en la elaboración del proyecto básico o del proyecto de ejecución necesarios para la solicitud de la licencia de obras, se pretendan introducir modificaciones sobre el anteproyecto, estas deberán ser autorizadas previamente por el Ayuntamiento, no pudiendo afectar a las condiciones de la adjudicación, ni representar la ejecución de un proyecto edificatorio de peor calidad técnica de acuerdo con los criterios de baremación y adjudicación.

Si la licencia de obras se hubiera otorgado sobre un proyecto básico, el contratista deberá presentar en el plazo máximo de (4) cuatro meses a contar desde la notificación de la concesión de la licencia, la declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado. A dicha declaración responsable se adjuntará toda la documentación necesaria para el inicio de las obras.

#### SECCIÓN 2ª EJECUCIÓN DE LAS OBRAS



### **37.- Ejecución de las obras**

El replanteo e inicio de las obras deberá realizarse en el plazo máximo de dos (2) meses desde la notificación de la concesión de la licencia de obra si se tramitó con Proyecto de Ejecución o desde la presentación de la declaración responsable para el inicio de las obras si se obtuvo con Proyecto Básico.

El adjudicatario deberá comunicar al Ayuntamiento la fecha prevista del replanteo con una antelación mínima de diez (10) días a la fecha en la que vaya a tener lugar, dando cumplimiento al artículo 192 de la LSCM

Se extenderá acta que refleje el replanteo de la obra, que deberá estar firmada por los directores de la obra y los técnicos municipales que asistan.

El plazo de ejecución de las obras será el previsto en la oferta, contado desde la firma del acta de replanteo hasta la solicitud de la calificación definitiva con la documentación completa ante el organismo competente de la Comunidad de Madrid, que en ningún caso podrá exceder de veinte (20) meses según establece la cláusula 4 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

Cualquier modificación del proyecto de ejecución o de la licencia de obra otorgada deberá contar con la previa autorización del Ayuntamiento siempre que concurra causa justificada. No podrá autorizarse ninguna modificación que implique la variación de los criterios técnicos incluidos en la oferta del adjudicatario que tenga como resultado un proyecto edificatorio de peor calidad técnica, entendiéndose por tal un proyecto que, de haber sido presentado en el proceso de licitación, hubiere obtenido en su conjunto una puntuación inferior al presentado por el adjudicatario. En consecuencia, las modificaciones no podrán representar una minoración de la valoración final de la baremación, que implique alteración de la puntuación total que determinó la adjudicación de la parcela ni afectar a las condiciones de la licitación.

Las modificaciones que se planteen deberán estar aprobadas por la Comunidad de Madrid, por aplicación del régimen legal de protección pública.

#### SECCIÓN 3ª LICENCIA DE OCUPACIÓN

### **38.- Primera ocupación**

La adjudicataria deberá presentar en la Consejería competente en materia de vivienda de protección de la Comunidad de Madrid, la solicitud de la calificación



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

definitiva de las viviendas junto con toda la documentación necesaria a dicho fin, en el plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de firma del certificado final de obra. Una copia de dicha solicitud deberá ser aportada al Ayuntamiento dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación ante la Consejería de vivienda de la Comunidad de Madrid.

Una vez concedida la calificación definitiva, la adjudicataria deberá presentar la declaración responsable para la primera ocupación de las viviendas en el plazo máximo de diez (10) días hábiles desde la notificación de la concesión de la misma.

#### SECCIÓN 4ª OTRAS OBLIGACIONES EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

##### **39.- Otras obligaciones de la adjudicataria**

La adjudicataria deberá cumplir con las otras obligaciones exigibles durante la ejecución de la obra establecidas en la cláusula 9.4 del Pliego de Condiciones Técnicas que se tienen por reproducidas.

#### SECCIÓN 5ª CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

##### **40.- Calificación provisional de las viviendas de protección**

La adjudicataria deberá presentar ante la Comunidad de Madrid, a través de la Consejería con competencia en la materia, la solicitud de calificación provisional de las viviendas a construir en la parcela adjudicada, de acuerdo con el artículo 19 del Decreto 74/2009, de 30 de junio, o de acuerdo con la norma que esté vigente en el momento de la solicitud.

El contratista deberá presentar la solicitud de calificación provisional de las viviendas en el plazo de cuatro (4) meses a contar desde la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa.

La adjudicataria deberá justificar ante el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón la solicitud de calificación provisional de las viviendas y el otorgamiento de la calificación provisional en los términos establecidos en la cláusula 38.

La modificación de la calificación provisional se ajustará a lo que establece el artículo 20 del Decreto 74/2009, de 30 de junio y a la cláusula 38 de este pliego.

La anulación de la calificación provisional por causa imputable a la adjudicataria dará lugar a la resolución del contrato, de acuerdo con la cláusula 52, con las consecuencias asociadas a la resolución (cláusula 53).



La renuncia del contratista a los derechos derivados de la calificación provisional dará lugar a la resolución del contrato, de acuerdo con la cláusula 52, con las consecuencias asociadas a la resolución (cláusula 53).

#### **41.- Calificación definitiva de las viviendas de protección**

La adjudicataria deberá presentar ante la Comunidad de Madrid, a través de la Consejería con competencia en la materia, la solicitud de calificación definitiva de las viviendas a construir en la parcela adjudicada junto con toda la documentación necesaria a tal fin, de acuerdo con el artículo 21 del Decreto 74/2009, de 30 de junio, o de conforme con la norma que esté vigente en el momento de la solicitud, en el plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de firma del certificado final de obra.

La adjudicataria deberá justificar ante el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón la solicitud de calificación definitiva de las viviendas en el plazo de 10 días desde su presentación, y el posterior otorgamiento de la calificación definitiva mediante una copia de la cédula expedida por la Comunidad de Madrid.

La denegación de la calificación definitiva por causa imputable a la adjudicataria dará lugar a la resolución del contrato, de acuerdo con la cláusula 52, con las consecuencias asociadas a la resolución (cláusula 53), dejando a salvo la posibilidad de rehabilitar el expediente, en los términos previstos en el artículo 23 del Decreto 74/2009, de 30 de junio.

### SECCIÓN 6ª ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

#### **42.- Adjudicación de las viviendas construidas**

Las viviendas de los edificios construidos en la parcela objeto de este pliego deberán ser adjudicadas a las personas incluidas en la lista de adjudicatarios de viviendas de protección aprobada por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y que serán elegidas mediante sorteo para ser adjudicatarios de las viviendas construidas en la parcela municipal.

Si la adjudicataria de la parcela municipal fuese una sociedad cooperativa o una sociedad gestora de cooperativas con obligación de constituir cooperativa con su mediación, la sociedad cooperativa adjudicataria o cesionaria del remate que asuma la construcción de las viviendas, deberá estar constituida por las personas incluidas en la lista de adjudicatarios de viviendas de protección aprobada por el



Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, en los términos establecidos en la cláusula 15 de estos pliegos.

## CAPÍTULO VII

### **Limitaciones a la facultad de disponer y limitaciones a los precios de venta**

#### **43.- Cláusulas específicas de los contratos de enajenación de la parcela**

Además de las limitaciones propias del régimen legal de protección pública, establecidas en el Decreto 74/2009, y al amparo del artículo 111 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, se incorporarán en los contratos de compraventa de la parcela municipal y a los de adjudicación de las viviendas construidas en ellas, las limitaciones específicas a la facultad de disponer establecidas en estos pliegos, dirigidas a procurar la efectividad de la finalidad descrita en la cláusula 2.

Estas limitaciones específicas a la facultad de disponer deberán ser reflejadas en las escrituras de compraventa y deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las limitaciones a la facultad de disponer establecidas en estos pliegos son independientes del régimen jurídico de protección pública

#### **44.- Limitación a la facultad de transmitir la parcela adjudicada**

La parcela adjudicada y su respectiva promoción de estar ésta en curso-no podrá ser transmitida globalmente más que a otras entidades que se subroguen en la plenitud de las relaciones, derechos y obligaciones del adjudicatario inicial, y deberá ser previamente autorizada por el Ayuntamiento.

#### **45.- Derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón**

En la escritura de compraventa de la parcela adjudicada y en las escrituras de adjudicación de las viviendas que se suscriban entre el promotor y los adquirentes de las mismas, deberán constituirse expresamente los derechos reales de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón sobre la correspondiente vivienda, con las siguientes características:

- Derecho tanteo: con una vigencia de quince (15) años coincidente con la vigencia del régimen legal de protección pública. Este derecho podrá ejercerse por el Ayuntamiento en un plazo de sesenta (60) días naturales contados desde aquel en el que el titular de la vivienda comunique de manera fehaciente al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón su decisión de



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones de la venta o de la transmisión y los datos y circunstancias de la persona a que se pretenda adquirir la vivienda.

- Derecho de retracto por plazo de quince (15) años coincidente con la vigencia del régimen legal de protección pública, de acuerdo con el artículo 1507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiera notificado al Ayuntamiento la intención de transmitir la parcela los términos establecidos para el ejercicio del derecho de tanteo o se hubieran omitido en dicha notificación los requisitos exigidos para ello o se hubieran modificado las condiciones comunicadas al Ayuntamiento o se establecieran condiciones menos onerosas.

Los derechos de tanteo y retracto deberán quedar reflejados en la escritura pública y deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad.

#### **46.- Limitaciones al precio de sucesivas transmisiones**

Los precios máximos de venta de las viviendas construidas, garajes y trasteros serán los que resulten de aplicar las normas vigentes en el momento de obtener la calificación provisional como viviendas con protección pública por parte de la Comunidad de Madrid, que en el momento de aprobar estos pliegos está formada por la Orden de 15 de febrero de 2024 de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras (BOCM nº 45, 22 de febrero de 2024).

Durante la vigencia del régimen jurídico de protección pública en las sucesivas transmisiones de las viviendas se aplicarán las limitaciones de precio establecidas en el artículo 12 del Decreto 74/2009, o en la norma que lo sustituya.

Atendiendo a la condición de bienes de patrimonio público de suelo que tiene la parcela a enajenar, el precio de venta de las transmisiones que se produzcan quedará limitado en los términos establecidos en el artículo 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. En consecuencia, las viviendas no podrán ser transmitidas por un precio superior al que resulte de aplicar el valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate.

#### **47.- Autorización municipal para la transmisión y arrendamiento oneroso de las viviendas**

Los adjudicatarios de las viviendas situadas en los edificios construidos sobre la parcela municipal adjudicadas no podrán enajenar la vivienda por actos inter vivos



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

ni arrendarlas a título oneroso sin la previa autorización del Ayuntamiento durante el periodo en que opere el régimen legal de protección pública de la vivienda.

La transmisión o el arrendamiento deberá realizarse a favor de personas que reúnan las condiciones establecidas para poder ser adjudicatario de las viviendas, fijadas en las bases que el Ayuntamiento apruebe para crear una lista de posibles adjudicatarios de las citadas viviendas.

#### **48.- Reflejo Registral de las limitaciones a la facultad de disponer**

Las limitaciones a la facultad de disponer establecidas en este pliego deberán ser incorporadas a las escrituras públicas de compraventa de las viviendas e inscritas en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la Ley Hipotecaria y del artículo 51. 6º de su Reglamento, en relación con el artículo 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

En todo caso deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad las siguientes condiciones:

- a)- Los derechos reales de tanteo y retracto establecidos a favor del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón en los términos establecidos en la cláusula 45.
- b)- La limitación al precio de venta de la vivienda en las sucesivas transmisiones, en los términos establecidos en la cláusula 46.
- c)- La necesidad de autorización municipal para la transmisión o arrendamiento oneroso, en los términos establecidos en la cláusula 47.
- d)- Las causas de resolución del contrato enumeradas en la cláusula 52.
- e)- La reversión de la parcela al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón en caso de extinción del contrato, prevista en la cláusula 53

#### **49.- Indemnización por daños y perjuicios**

El adjudicatario indemnizará al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón por los daños y perjuicios que se le causen cuando no se pueda formalizar el contrato por causa imputable al adjudicatario o por incurrir éste en falsedad, ocultación o inexactitud grave de los datos reflejados en los documentos aportados o en los hechos alegados, cuando unos u otros hubieran incidido en la apreciación de la capacidad del licitador o en la valoración de la oferta propuesta para adjudicar.



## **50.- Responsabilidad por el saneamiento de la cosa vendida**

El Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón responderá por la obligación de saneamiento de los inmuebles objeto de este pliego en los términos establecidos en los artículos 1.461 y 1.474 y siguientes del Código Civil, en los casos de vicios ocultos o evicción.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Penalizaciones y extinción del contrato**

#### **51.- Cláusulas penales**

De acuerdo con el artículo 111 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, en relación con el artículo 1.255 del Código Civil, se establecen las siguientes cláusulas contractuales de naturaleza penal:

1.- El proyecto básico y/o de ejecución deberán ajustarse a las determinaciones del planeamiento que sean aplicables a la parcela, a las normas técnicas sobre calidad de la edificación y sobre accesibilidad, así como al contenido de la oferta técnica presentada y aprobada por el Ayuntamiento

El incumplimiento de dichas previsiones, además de las consecuencias legalmente establecidas para el incumplimiento de normas imperativas, conllevará el pago al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de la cantidad equivalente al 2% del precio de adjudicación de la parcela

2.- El incumplimiento por la adjudicataria, por causas que le sean imputables, de los plazos establecidos en estos pliegos para la presentación de la licencia de obras, para la presentación del proyecto de ejecución, para el comienzo y terminación de las obras o para la solicitud de la primera ocupación de las viviendas, dará lugar al pago al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de la cantidad de 300 euros por cada día de retraso sobre los plazos establecidos.

3.- El incumplimiento por la adjudicataria, por causas que le sean imputables, de los plazos establecidos en estos pliegos para presentar la solicitud de calificación provisional o definitiva de las viviendas a construir sobre la parcela dará lugar al pago al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de la cantidad de 300 euros por cada día de retraso sobre los plazos establecidos.



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

4.- El incumplimiento por el contratista, por causas que le sean imputables, de los plazos establecidos en estos pliegos para la constitución de una sociedad cooperativa de viviendas, dará lugar al pago al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de la cantidad equivalente al 2% del precio de adjudicación de la parcela.

5.- La no inclusión en las escrituras de compraventa de las viviendas que se construyan de las limitaciones a la facultad de disponer establecidas en estos pliegos dará lugar al pago al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de la cantidad equivalente al 2% del precio de adjudicación de la parcela.

6.- El incumplimiento de alguna de las condiciones especiales de ejecución reguladas en la cláusula 15 de estos pliegos dará lugar al pago al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de una cantidad equivalente al 2% del precio de adjudicación de la parcela.

7.- El incumplimiento de la condición especial de ejecución prevista en la cláusula 15.4 de estos pliegos, además del pago de una cantidad equivalente al 2% del precio de adjudicación supondrá la restitución al adjudicatario final de la vivienda del exceso abonado respecto del límite de aportaciones globales establecido en dicha condición.

La imposición de penalizaciones por aplicación de lo dispuesto en esta cláusula no implica la renuncia del Ayuntamiento a la reclamación de la indemnización por los daños y perjuicios que se le hubiesen causado.

La imposición de penalizaciones requerirá la tramitación de un procedimiento administrativo que deberá ser comunicado al contratista en su condición de interesado.

## **52.- Resolución de los contratos**

El incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Pliego podrá dar lugar a la resolución del contrato.

En todo caso, serán causas de resolución del contrato:

- a)- La anulación de la calificación provisional de las viviendas por causa imputable al contratista.
- b)- La renuncia del contratista a los derechos derivados de la calificación provisional.



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

c)- La denegación de la calificación definitiva de las viviendas por causa imputable al contratista.

d)- La presentación de un proyecto básico y/o de ejecución que no se ajuste a las condiciones técnicas establecidas en este pliego y/o en la oferta presentada por el contratista.

En estos supuestos de resolución por incumplimiento culpable del contratista, el Ayuntamiento se incautará de la garantía definitiva, dejando a salvo la reclamación de la indemnización por los daños y perjuicios que se hubiesen causado a la Administración.

### **53.- Efectos de la resolución: reversión de la parcela**

La resolución del contrato dará lugar a la reversión de la parcela, recuperando el Ayuntamiento la propiedad de la misma.

Este derecho de reversión deberá ser reflejado en las escrituras de compraventa e inscrito en el Registro de la Propiedad.

El Ayuntamiento podrá autorizar la posposición del derecho de reversión a las hipotecas futuras que se constituyan para financiar la promoción de viviendas protegidas

En Villaviciosa de Odón, en la fecha de su firma digital

LA TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL

Fdo. Guadalupe Ubis Lupión



## ANEXO I

### DECLARACIÓN RESPONSABLE

D/DÑA. \_\_\_\_\_ con NIF nº \_\_\_\_\_ actuando en su propio nombre o como \_\_\_\_\_ (señalar las facultades de representación: administrador/a único, apoderado/a) de \_\_\_\_\_ con NIF nº \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, Código Postal \_\_\_\_\_, Provincia \_\_\_\_\_ correo electrónico \_\_\_\_\_ y teléfono nº \_\_\_\_\_.

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD en relación con el proceso de licitación para la enajenación mediante concurso por procedimiento abierto de la Parcela 10.3 del sector UZ 1, 2, 3 Monte de la Villa en Villaviciosa de Odón

PRIMERO. - Que se propone participar en el procedimiento de concurso público para la enajenación de la parcela 10.3 de titularidad municipal integrada en el patrimonio público de suelo.

SEGUNDO. - Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas administrativas para ser adjudicatario, en concreto:

- Ser persona física o jurídica y tener plena capacidad de obrar, que se acreditará mediante la presentación del NIF del solicitante y demás documentación exigida en los pliegos.
  
- Tener nacionalidad española o ser ciudadano de un Estado miembro de la unión Europea. En el supuesto de ser extranjero no comunitario, contar con permiso de residencia y de trabajo, ambos vigentes.
  
- Que cumple con los requisitos de solvencia económica y técnica exigidos en pliegos.
  
- Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

- Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

- Autorizo al Ayuntamiento para su comprobación

- No autorizo al Ayuntamiento para su comprobación y adjuntaré la documentación acreditativa de tales extremos

(se tachará con aspa donde proceda).

- No tener deudas de naturaleza tributaria en periodo ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, lo que será comprobado de oficio por los Servicios Económicos municipales.

- Que se somete 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 licitador. (En el caso de empresas extranjeras)

- Que la dirección de correo electrónico en que efectuar notificaciones es
- 

[Caso de concurrir agrupados como Unión temporal de empresas]

- Que asumen el compromiso de constituirse formalmente en Unión Temporal de Empresas, con las participaciones respectivas de \_\_\_\_\_ % y de \_\_\_\_\_ % y que nombran representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

---

contrato se deriven hasta la extinción del mismo a D  
\_\_\_\_\_, con NIF nº \_\_\_\_\_.

[Caso de tener la condición de sociedad gestora de cooperativa]

- Que se compromete a cumplir con las condiciones especiales de ejecución de la cláusula 15 de los pliegos de condiciones administrativas, en todos sus apartados, en lo que afecta a las sociedades gestoras de cooperativas.
  
- Que se compromete a la cesión de remate (de la adjudicación) a favor de la sociedad cooperativa que se constituya bajo la mediación de la gestora de cooperativas, en los plazos y forma establecida en los pliegos de cláusulas administrativas

[Caso de tener la condición de sociedad cooperativa]

- Que se compromete a cumplir con las condiciones especiales de ejecución de la cláusula 15 de los pliegos de condiciones administrativas, en todos sus apartados, en lo que afecta a las sociedades cooperativas de viviendas

[Caso de sociedad mercantil que no sea sociedad gestora de cooperativas]

- Que procederá a ceder el remate a favor de sociedad vinculada de nueva creación en la que participará al cien por cien en su capital social.
  
- Que no procederá a ceder el remate a favor de sociedad vinculada de nueva creación.

[se tachará con un aspa lo que proceda]

TERCERO. - Declaro que cumplo todos los demás requisitos establecidos y estoy en posesión de los documentos que así lo acreditan, comprometiéndome a acreditar la posesión y validez de los documentos en caso de que sea propuesto adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

Y para que conste, a los efectos oportunos, firma la presente declaración responsable en Villaviciosa de Odón, a ..... de ..... de .....



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón