

## **CONSULTAS PLIEGOS ENAJENACION PARCELA 10.3**

### **GARANTIA PROVISIONAL**

#### **1.- Hay modelos de aval o seguro de caución para las garantías.**

No hay modelo de Aval. Debe venir expresado que es la “garantía provisional para participar en el procedimiento de enajenación por concurso de la parcela ....., es decir los detalles de la licitación, el importe y que esta garantiza el mantenimiento de la oferta hasta la adjudicación del contrato así como las demás obligaciones previstas en el art. 150.2 de la LCSP y cláusula 10 de los Pliegos.

#### **2.- ¿Se debe bastantear el poder notarial de la financiera en caso de realizarse mediante aval el pago de garantía?**

No se exige si viene con el poder bastanteado por la abogacía del Estado y tiene menos de cinco años.

#### **3.- ¿Se debe incluir en algún sobre el justificante o resguardo de la garantía?**

De conformidad con lo previsto en la cláusula 18 de los Pliegos, en el sobre 1 deberá incluirse una declaración responsable sobre el cumplimiento de los requisitos de capacidad y solvencia y de constitución de la garantía provisional.

Para facilitar su comprobación, el justificante o resguardo de la garantía se incluirá en el sobre 1

#### **4.- Se constituyen en la Tesorería municipal, pero ¿debe hacerse presencialmente o puede hacerse electrónicamente?**

Se debe presentar electrónicamente.

### **DOCUMENTACION SOBRES**

#### **1.- En el Sobre 1, ¿solo se debe cumplimentar con el Anexo 1 (Declaración Responsable), la documentación que acredite facultades de representación, autorización de datos fiscales y de Seguridad Social e índice de doc.? El resto de documentación que se solicita (escritura, estatutos, solvencia, etc), ¿será una vez adjudicado mejor licitador?**

La documentación a incluir en el sobre nº 1 es la indicada en la cláusula 18 de los Pliegos.

Respecto a la acreditación de la capacidad, que se llevará a cabo en los términos previstos en la cláusula 12 de los Pliegos, deberá llevarse a cabo antes de la adjudicación, por parte de los licitadores que resulten adjudicatarios.

Acreditación de la solvencia: Deberá acreditarse antes de la adjudicación por los licitados que resulten adjudicatarios. Todo ello en los términos establecidos en la cláusula 13 de los Pliegos.

**2.- Para acreditar facultades de representación, ¿es suficiente que se incluya una fotocopia de la escritura donde aparece la condición de administrador único del firmante?**

Sí. Pero si es fotocopia deberá ir compulsada.

**3.- ¿Cómo se debería acreditar la capacidad jurídica y de obrar y que dispones de capacidad según los términos de la cláusula, apartado 7 y 8 del punto del punto 12 “Capacidad y su acreditación” una vez nombrado adjudicatario?**

En el caso de personas jurídicas se acreditará con copia de la escritura de constitución inscrita en el Registro Mercantil, en su caso. Si no fuere exigible la inscripción, se aportará 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 CIF.

Los requisitos del apartado 7 se comprobarán por el Ayuntamiento, y si se ha otorgado autorización, se pediría certificado a la Agencia Tributaria y Seguridad Social.

### **PLIEGOS**

**1.- En el numerado de las páginas del pliego administrativo, termina en 59/69, ¿faltaría alguna página o son solo esas?**

El número de páginas es 59. Se trata de un error numérico.

### **SOLVENCIA TÉCNICA/ECONOMICA**

**1.- Respecto de la Cláusula 13 que establece la solvencia técnica, entendemos de la lectura de la misma que en el caso de gestores de cooperativas no es necesario haber gestionado cooperativas protegidas, bastando sólo haber gestionado 3 cooperativas en los últimos 6 años. ¿Pueden confirmarnos si la interpretación que hacemos es correcta?**

Si, según se deduce de lo expuesto en la cláusula 13 de los pliegos, las sociedades gestoras de cooperativas deben acreditar haber gestionado al menos 3 sociedades cooperativas de viviendas en los últimos seis años anteriores al plazo de terminación de la presentación de ofertas. Por lo que, sí es correcta la interpretación que hacen. Basta con haber gestionado tres cooperativas de viviendas, no tienen que haber sido viviendas protegidas.

**2.- Si una gestora de cooperativas está, a día de hoy, gestionando cooperativas en distintos municipios de la Comunidad de Madrid. Las obras se encuentran en todas ellas muy avanzadas pero no finalizadas. ¿Puede entenderse que la solvencia se puede dar por cumplida con la justificación de dichas promociones cooperativas en obra?**

A tenor de lo previsto en los pliegos lo que se exige es haber gestionado las sociedades cooperativas de viviendas, no que las obras llevadas a cabo por estas cooperativas estén finalizadas

**3.- Hemos creado una sociedad vehicular para presentarnos a la licitación; ¿Se puede acreditar la solvencia con alguna de las sociedades del grupo, porque la nueva sociedad obviamente no tiene actividad previa??**

El artículo 29 del Pliego de condiciones jurídicas y administrativas por el que se rige la enajenación de la parcela M10-P3 dispone que el adjudicatario que haya participado en el procedimiento solicitando la cesión de remate prevista en la cláusula 8, si se ha comprometido a la constitución de una sociedad vinculada de nueva creación esta **deberá ser creada en el plazo de un mes desde la adjudicación** con cesión de remate y con las condiciones descritas en el apartado 2 del art. 29.

Tal como se deduce de la consulta, la sociedad vehicular en este caso ya ha sido creada, por lo que, al no poder cumplir las condiciones de solvencia económicas y técnicas del art.-13 del Pliego por sí misma, podrá acogerse a lo previsto en el artículo 75 de la ley 9/2017 de 8 de noviembre de contratos del sector público:

*“Para acreditar la solvencia necesaria para celebrar un contrato determinado, 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 durante toda la duración de la ejecución del contrato dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios y la entidad a la que recurra no esté incursa en una prohibición para contratar”.*

Dicha previsión, se recoge también el art- 12 de los Pliegos. Todos estos requisitos deberán presentarse en el momento de participación en la licitación, a través de una Declaración Responsable, ajustada al modelo recogido en el Anexo I y que deberá incorporarse en el sobre nº 1.

## **DUDAS TÉCNICAS/URBANISTICAS**

**1.- En la baremación de puntos en el ratio superficies útiles patios/superficies útiles vivienda se asigna un máximo de 5 puntos, si bien la fórmula indica (ratio superficies útiles patios/superficies útiles vivienda) x25. ¿se trata de un error el 25 es un ratio para fijar la ponderación?**

No es un error, se aplicará la formula del pliego, en caso de que la puntuación sea mayor a 5, se adjudicaran 5 puntos en dicho apartado. El espíritu es dar más valoración a los proyectos que maximicen las zonas de patios y terrazas a los futuros propietarios de las viviendas.

**2.- En relación con la memoria de calidades de las ofertas,¿Pueden presentarse propuestas que, modificando la memoria de calidades, mejoren la calidad del producto, reduzcan el impacto ambiental, la huella de carbono y favorezcan la industrialización, o por el contrario la memoria de calidades es de obligado cumplimiento?**

La memoria de calidades del ANEXO VIII, es una memoria de calidades mínima, se pueden presentar propuestas que mejoren dicha memoria, como podría ser la mejora de los revestimientos y pavimentos

**3.- Respecto de la presentación de Anteproyecto se indica que la representación infográfica tridimensional se presentará en una copia en papel DIN A2. ¿Debemos presentar solo una sola imagen de todo el conjunto o pueden plasmarse en es DIN A2 más de una imagen?**

La presentación consiste en un único A2, pero en dicho documento pueden venir varias infografías que definan mejor la imagen del conjunto

**4.- Respecto de los cuartos de instalaciones en planta sótano entendemos que no computan. ¿Pueden confirmarnos este extremo?**

En la ordenanza de aplicación hay una edificabilidad bajo rasante del 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en caso de estar bajo rasante, computaría en dicho apartado

**5.- Respecto de los cuartos de basura o de instalaciones situados en planta baja, entendemos que no computan edificabilidad ¿Pueden confirmarnos este extremo?**

Según el PGOU en vigor:

ART. 5.7. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Son computables a efectos de edificabilidad:

- Miradores y cuerpos volados cerrados.
- 50 % de terrazas cubiertas cerradas por un lado lateral y no por su frente, excepto el antepecho correspondiente.
- 100 % de terrazas cubiertas cerradas por sus dos lados laterales y no por su frente (excepto el antepecho correspondiente).
- Espacios con altura útil mayor de 1,50 m en plantas sobre rasante y bajocubierta.
- Semisótano no destinado a aparcamiento o a instalaciones al servicio exclusivo del edificio en dimensiones necesarias al tipo de instalación y uso.
- Portales.

Quedan excluidos a efectos de edificabilidad:

- En vivienda colectiva: soportales, plantas bajas porticadas y pasajes de acceso a espacios libres de uso público.
- Patios interiores no cubiertos.
- Balcones.
- Planta sótano.
- Pabellones de vigilancia.

#### **6.- ¿Qué ordenanzas deben cumplir el aparcamiento de la parcela?**

Se deberá cumplir el Artículo 4.9. INFRAESTRUCTURAS, punto 4.9.2 Condiciones particulares, apartado C) Garajes y aparcamientos.

No es de aplicación los 20m2/Plaza

**7.- Como computaría la terraza y la galería abierta**

Serian de aplicación para tal caso:

- Artículo 5.7. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD
- Artículo 5.8. MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE DE OCUPACIÓN
- Artículo 1.7. DEFINICIONES – BALCONES, CORNISA Y ALERO

**8.- Que retranqueo mínimo hay entre bloques?**

El retranqueo mínimo es el de la altura de cornisa permitida (6,5m)

**9.- Computan los patinillos de instalaciones? No vemos referencia a ellos en la normativa**

Se computan en una planta, en el resto de las plantas, el hueco no computaría

**10.- Computan las terrazas o jardines en planta baja si tienen terraza sobre ella?**

Si están cerrados lateralmente por un lado al 50% y si es por los dos al 100%

**11.- Las escaleras exteriores computan?**

No computan edificabilidad siempre que sean totalmente abiertas

**12.-Se consideran las cocinas espacios estanciales de cara a la valoración del concurso? ¿Se cuentan como estancias que deban orientarse a sur?**

Sí, las cocinas son consideradas espacios estanciales

**13.- Se puede hacer vuelos sobre los retranqueos?**

Aleros hasta 1 metro y balcones (según lo indicado en el PGOU)

**14.- Los trasteros pueden abrir directamente a garaje?**

Si, cumpliendo las condiciones que establece el DBSI en cuanto a  
compartimentación

**15- Nos está resultando imposible poder cumplir con el máximo de viviendas autorizadas 148, manteniendo los porcentajes establecidos en el concurso de 60% 3 dormitorios / 30% de 2 dormitorios (asegurando cumplir con las dimensiones de estancias mínimas en cada unidad de vivienda).**

**No sabemos si se nos está escapando algún condicionante propio de la parcela que tiene una edificabilidad máxima de 10356 para las 148 viviendas, ya que según la propuesta que estamos desarrollando estamos lejos del número máximo**

Se valorará el obtener el mayor número de viviendas respetando esos porcentajes, no por ello se debe o se va a llegar al número máximo de vivienda.

**16.- Revisando las condiciones de edificabilidad (artículo 5.7) queríamos confirmar si computan los siguientes elementos:**

- **Huecos de ascensores**

Se computan en una planta, en el resto de las plantas, el hueco no computaría, si su cerramiento.

- **Huecos de instalaciones y patinillos**

Se computan en una planta, en el resto de las plantas, el hueco no computaría

- **Instalaciones en planta baja o cubierta**

Si se encuentran en un local o espacio con altura mayor a 1,5 m, si se computan, dependiendo de su localización de la edificabilidad bajo o sobre rasante.

- **Cuartos de basura**

Si se computan, bajo o sobre rasante. Deberá cumplir el artículo 4.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene, en su apartado B) Servicios e instalaciones, en la parte De Servicios.

- **Las terrazas al 50% si tienen dos elementos de cierre**

Terrazas cubiertas cerrados por un lado 50%, por los dos lados 100%, y no por su frente (excepto en antepecho correspondiente)

- **Tendederos**

Computan, con las condiciones de un local, o una terraza, según su diseño. Si son en patio descubierto no.

- **Espacios de acceso a las viviendas**

Según sean cerrados o abiertos, computarán como cualquier otro local, o como una terraza, en el caso de ser en galería.

- **Escaleras sobre rasante si son exteriores.**

No computan edificabilidad siempre que sean totalmente abiertas

**17.- Para las condiciones de bajo rasante sólo existe una tipología de plaza de dimensiones 2.20 x 4.50 y no hemos encontrado si existe alguna limitación para la superficie de trasteros.**

Esta dimensión de plaza, es si tiene los dos lados abiertos, en el caso de tener una lado cerrado el ancho sería de 2,70 m, y en el caso de tener los dos lados cerrados 3,00 m.

En cuanto a los trasteros no existe limitación.

**18.- No hemos encontrado en ningún punto del Plan General si el número de ascensores está condicionado por el número de viviendas a las que sirven hemos visto en el artículo 5.12.4 que viene referido a un ascensor por 3 plantas y nos gustaría aclarar si hay algún otro condicionante que nos obligue a instalar más de un ascensor.**

Las condiciones son las indicadas en el artículo 5.12.4, y las derivadas de las normativas de accesibilidad (DBSUA, ley 8/1993 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas....).

**19.-Parecido nos pasa con el ancho de escalera, que indica mínimo un metro pero no hay más parámetros en función de alturas o número de viviendas**

Las condiciones son las indicadas en el artículo 5.12.4, y las derivadas de las normativas de accesibilidad (DBSUA, ley 8/1993 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas....), DBSI.....

**20.- Tenemos una nueva duda sobre lo que en el Plan General se refiere a “edificación auxiliar”**

**Queríamos saber si el 0.05 de edificabilidad se añade a la edificabilidad máxima de la parcela ( en este caso la edificabilidad es de 10.356), por tanto solamente confirmar si disponemos de  $10.356 \times 0.05 = 517.8$  m. adicionales para poder ubicar las zonas de conserjería, aseos de piscina.....**

**Además, confirmar si la edificación auxiliar la podemos ubicar debajo de viviendas en planta baja en zona de soportales y si en ella se puede incluir también usos como cuartos de basuras, cuartos eléctricos.....**

Tal y como se indica en el ART. 5.17 EDIFICACIONES AUXILIARES DEL PGOU, ... "la edificabilidad de la edificación auxiliar deberá descontarse de la edificabilidad de la edificación principal obtenida aplicando el índice máximo de edificabilidad" ... por lo cual no se incrementa esta edificabilidad. Por otro lado, según lo indicado en la ordenanza 04-RM-VPP, además de ser 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, está limitada a 100 m<sup>2</sup>."

En cuanto a la segunda pregunta se indica en el ART.5.17 EDIFICACIONES AUXILIARES DEL PGOU, en cuanto a la situación se especifica "Su forma será libre,

*pudiendo quedar adosada a la edificación principal (con entrada independiente y sin comunicación interior entre ellas), o aislada de ella.*

*Si la edificación auxiliar se adosa, deberá respetar en todos los casos los retranqueos fijados en cada”*

*Y en cuanto a usos no permitidos...”no se permiten piezas habitables de uso residencial en estas edificaciones (excepto para la ordenanza 1 “villas de casco antiguo”), excluyendo, por tanto, usos tales como dormitorios, salones, cocinas, despachos profesionales, etc”...debiendo además cumplir la condiciones indicadas en la ordenanza 04-RM-VPP en cuanto a altura libre, altura a cumbre, etc”*