



*Ayuntamiento de la  
Leal Villa de El Escorial  
Madrid*

**D<sup>a</sup>. PALOMA RAMÍREZ PASTOR, LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE LA LEAL VILLA DE EL ESCORIAL (MADRID), DEL QUE ES ALCALDE PRESIDENTE D. ANTONIO VICENTE RUBIO**

**CERTIFICO:** Que el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria, celebrada con fecha 11 de noviembre de 2020, con la mayoría absoluta de sus miembros (12 votos a favor y 5 votos en contra), adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**<<ASUNTO: PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR EN LA VENTA MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO DE LAS PARCELAS SITAS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE EL ESCORIAL, EN EL SECTOR 1 “ENSANCHE” PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.**

### **1.- OBJETO DEL CONTRATO**

*El objeto del presente contrato es la venta, mediante procedimiento abierto, de las siguientes parcelas, sitas en el término municipal de El Escorial en el Sector 1 “Ensanche” que deberán ser destinadas a la construcción de viviendas de protección pública:*

*-PARCELA LOTE 1: R.5b linda al Norte con zona verde en línea recta de 51,32 m, al Este con parcela R.5c en línea recta de 103,21 m, al Sur con calle 1D en línea formada por arco de 63,10 m y al Oeste con parcela R.5a en línea recta de 98,83 m.*

*-PARCELA LOTE 2: R.5c linda al Norte con zona verde en línea quebrada de longitud total 60,43 m, al Este con calle 4 en línea formada por recta y por arco de longitud total 140,07 m, al Sur con calle 1D en línea formada por recta y por arco de longitud total 56,92 m, al Oeste con parcela R.5b en línea recta de 103,21 m.*

*-PARCELA LOTE 3: R.7a linda al Norte, Noreste con calle 1A en línea formada por arco y por recta de longitud total 60,48 m, al Sur, Sureste con parcela R.7b en línea recta de 131,72 m, al Este, Suroeste con zona verde en línea quebrada de longitud total 74,82 m, al Oeste, Noroeste con carretera M-600 en línea formada por arcos y por recta de longitud total 177,81 m.*

*-PARCELA LOTE 4: R.7b linda al Norte, Noroeste con calle 1A en línea recta de 57,56 m, al Sur, Sureste con calle 2 en línea formada por arcos de longitud total 80,02 m, al Este, Sur con zona verde, al Oeste, Noroeste con parcela R.7A en línea recta de 131,72 m.*

*La venta se realiza en concepto de “cuerpo cierto”, por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias de superficie en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que encarezcan la construcción.*

*En las condiciones urbanísticas de las parcelas se recoge la edificabilidad máxima que le asigna el planeamiento vigente, conforme a la cual se valora, sin que las posibles variaciones que pudieran surgir en dicha edificabilidad al redactarse el proyecto de construcción por aplicación de las ordenanzas vigentes, constituyan causa de impugnación o resolución del contrato, ni podrán dar lugar a reclamación económica alguna.*

*La finalidad pretendida con la enajenación de las parcelas es desarrollar las previsiones del planeamiento para Plan Parcial del Sector 1 “ENSANCHE”, de promoción de viviendas de protección*





*Ayuntamiento de la  
Leal Villa de El Escorial  
Madrid*

pública en la zona, conforme a las competencias municipales en materia de gestión urbanística y de promoción de viviendas de protección pública, en virtud del artículo 25. 2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local). Para el cumplimiento de dicho objetivo se considera más idóneo proceder a la enajenación de las parcelas, dado que el Ayuntamiento de El Escorial no cuenta en la actualidad con los medios personales y materiales para llevar a cabo directamente la promoción de las viviendas. Asimismo, la enajenación de las parcelas, como bien integrante del Patrimonio Municipal de Suelo, es conforme con lo previsto en el artículo 178 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## **2.- DESCRIPCIÓN, TÍTULO E INSCRIPCIÓN**

**PARCELA LOTE 1: R.5b**, linda al Norte con zona verde en línea recta de 51,32 m, al Este con parcela R.5c en línea recta de 103,21 m, al Sur con calle 1D en línea formada por arco de 63,10 m y al Oeste con parcela R.5a en línea recta de 98,83 m.

**TÍTULO:** Pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de El Escorial adjudicada según Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Sector 1 "Ensanche", aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial el 25 de junio de 2010 y modificada el 9 de marzo de 2011.

**Descripción de la Finca:**

**NATURALEZA:** Urbana.

**LOCALIZACIÓN:** parcela de terreno en el término de El Escorial que linda:

Al Norte con zona verde en línea recta de 51,32 m

Al Este con parcela R.5c en línea recta de 103,21 m

Al Sur con calle 1D en línea formada por arco de 63,10 m

Al Oeste con parcela R.5a en línea recta de 98,83 m.

**REF. CATASTRAL:** 4838602VK0943N0001GD

**SUPERFICIES:** Terreno: 5.619,81m<sup>2</sup>

**USO:** Residencial. Viviendas de Protección Pública de precio Básico. (VPPB)

**SUPERFICIE EDIFICABLE:** 3.400 m<sup>2</sup>, para 34 viviendas<sup>(1)</sup>, aparcamientos y trasteros.

<sup>(1)</sup> El número de viviendas podrá aumentar hasta un 20% redondeándose al número entero superior.

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:** Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de San Lorenzo de El Escorial Finca 13351, Folio 9, del Libro 377 del término municipal de El Escorial, Tomo 3.662 del Archivo, Inscripción 1ª.

**CALIFICACIÓN JURÍDICA:** Terrenos PMS Urbanos

**CARGAS:** Sin Cargas.



Gestión Documental: Exp: 6704/2020







*Ayuntamiento de la  
Leal Villa de El Escorial  
Madrid*

**TÍTULO:** Pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de El Escorial por adjudicación según Proyecto de Reparcelación Plan Parcial del Sector 1 "ENSANCHE"

**Descripción de la Finca:**

**NATURALEZA:** Urbana

**LOCALIZACIÓN:** Parcela de terreno en término de El Escorial, que linda: al Norte, Noreste, con calle 1A en línea formada por arco y por recta de longitud total 60,48 metros; al Sur, Sureste con parcela R7b en línea recta de longitud total 131,72 metros; al Este, Suroeste, en línea quebrada de 74,82 metros con zona verde; al Oeste, Noroeste, en línea formada por arcos y por recta de longitud 177,81 metros con la Carretera M-600.

**REF. CATASTRAL:** 4641601VK0944S0001XG

**SUPERFICIES:** Terreno: 10.073,05 m<sup>2</sup>

**USO:** Residencial. Viviendas de Protección Pública de precio Básico (VPPB)

**SUPERFICIE EDIFICABLE:** 6.200,00 m<sup>2</sup> para 62 viviendas <sup>(1)</sup>, aparcamientos y trasteros.

<sup>(1)</sup> El número de viviendas podrá aumentar hasta un 20% redondeándose al número entero superior.

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:** Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de San Lorenzo de El Escorial Finca 13355, Folio 25, del Libro 377 del término municipal de El Escorial, Tomo 3.662 del Archivo, Inscripción 1ª.

**CALIFICACIÓN JURÍDICA:** Terrenos PMS Urbanos

**CARGAS:** Sin Cargas.

Se incluye como Anexo la Ficha correspondiente a esta parcela e incluida en el Proyecto de Reparcelación Plan Parcial del Sector 1 "ENSANCHE", así como la ordenanza de aplicación.

**PARCELA LOTE 4: R.7b,** linda al Norte, Noroeste, con calle 1A en línea recta de longitud total 57,56 metros; al Sur, Sureste con parcela en calle 2 en línea formada por arcos de longitud total 97,46 metros; al Este, Sur, en línea quebrada de 80,02 metros con zona verde; al Oeste, Noroeste, en línea recta de longitud 131,72 metros con la parcela R.7a.

**TÍTULO:** Pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de El Escorial por adjudicación según Proyecto de Reparcelación Plan Parcial del Sector 1 "ENSANCHE"

**Descripción de la Finca:**

**NATURALEZA:** Urbana

**LOCALIZACIÓN:** Parcela de terreno en término de El Escorial, que linda: al Norte, Noreste, con calle 1A en línea recta de longitud total 57,56 metros; al Sur, Sureste con parcela en calle 2 en línea formada por



Gestión Documental: Exp: 6704/2020





*Ayuntamiento de la  
Leal Villa de El Escorial  
Madrid*

arcos de longitud total 97,46 metros; al Este, Sur, en línea quebrada de 80,02 metros con zona verde; al Oeste, Noroeste, en línea recta de longitud 131,72 metros con la parcela R7a.

REF. CATASTRAL: 4641602VK0944S0001IG

SUPERFICIES: Terreno: 7.472,31 m<sup>2</sup>

USO: Residencial. Viviendas de Protección Pública de precio Limitado (VPPL)

SUPERFICIE EDIFICABLE: 4.485,00 m<sup>2</sup>, para 39 viviendas <sup>(1)</sup>, aparcamientos y trasteros.

<sup>(1)</sup> El número de viviendas podrá aumentar hasta un 20% redondeándose al número entero superior.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de San Lorenzo de El Escorial Finca 13356, Folio 29, del Libro 377 del término municipal de El Escorial, Tomo 3.662 del Archivo, Inscripción 1ª.

CALIFICACION JURIDICA: Terrenos PMS Urbanos

CARGAS: Sin Cargas.

Se incluye como Anexo la Ficha correspondiente a esta parcela e incluida en el Proyecto de Reparcelación Plan Parcial del Sector 1 "ENSANCHE", así como la ordenanza de aplicación.

### CLÁUSULA 3ª.- REGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.

El contrato que regulan las presentes cláusulas tiene naturaleza patrimonial privada y se registrá:

- En cuanto a su preparación y adjudicación por lo previsto en este Pliego, y en lo no previsto se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP), Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid, Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, el Reglamento de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por R.D. 1373/2009, de 28 de agosto, 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, así como el resto de legislación vigente sobre tal materia, según el orden de aplicación y prelación que en cada caso corresponda.

-En cuanto a sus efectos y extinción se estará a lo dispuesto en el presente Pliego y por las normas de derecho privado aplicables.

### CLÁUSULA 4ª.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

El órgano de contratación, que actúa en nombre del Ayuntamiento de El Escorial es el Pleno, de conformidad con el apartado noveno de la Disposición Adicional Segunda de la LCSP.







*Ayuntamiento de la  
Leal Villa de El Escorial  
Madrid*

- a) Acudir el día y hora que se señale por la Administración para la formalización del contrato en escritura pública, teniendo en cuenta que el incumplimiento de dicha obligación dará lugar a que se tenga por retirada su oferta, salvo autorización expresa de la Administración al aplazamiento previamente solicitado, sin que pueda extenderse más de 15 días.
- b) Satisfacer los gastos de escritura, sus copias, y de inscripción en el Registro de la Propiedad, así como los demás gastos que origine la licitación, como el importe de la inserción de los anuncios referentes a la misma, publicados en boletines, presentando al efecto, antes de la formalización del contrato, el resguardo de haber hecho efectivos los mencionados importes.
- c) Satisfacer los impuestos de toda clase derivados de la presente enajenación, incluido el IVA.
- d) Solicitar las preceptivas licencias para el desarrollo de la promoción, redactando a tal efecto el proyecto básico y de ejecución, en desarrollo del anteproyecto a la licitación.
- e) Ejecutar las obras y desarrollar la promoción de las viviendas conforme a las condiciones exigidas en el pliego y en la legislación vigente.
- f) Será de cuenta del adjudicatario los gastos derivados de la solicitud de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la ejecución del contrato.



#### CLÁUSULA 8ª. ANTEPROYECTO

Los licitadores deberán presentar junto con la oferta un ANTEPROYECTO de la edificación, donde las viviendas proyectadas cumplirán con la tipología determinada por la Normativa aplicable a las viviendas de protección pública y atenderán a los parámetros fijados en las ordenanzas estéticas establecidas y con las ordenanzas urbanísticas contenidas en las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal y en el vigente Plan Parcial del Sector 1 "Ensanche" de El Escorial.

El Anteproyecto contendrá como mínimo los siguientes documentos:

- 1) Plano de todas las plantas, alzados y secciones de la edificación a escala 1:200. Los planos se presentarán en DIN A3.
- 2) Plano de planta y alzado que incluya el diseño y la solución propuesta de accesibilidad. Los planos se presentarán en DIN A3.
- 3) Representación infográfica tridimensional del edificio proyectado y su relación con las edificaciones colindantes. Se presentará una copia en papel DIN A1 doblada en tamaño DIN A4
- 4) Memoria explicativa del diseño propuesto.
- 5) Memoria de calidades de los materiales de acabado interior y en concreto, material de acabado de fachada de la edificación, conforme a la descripción que se detalla en el apartado siguiente.
- 6) Estudio bioclimático, que habrá de resumir el conjunto de las soluciones definidas para el comportamiento bioclimático y energético de la edificación.
- 7) Cuadro de superficies de cada una de las viviendas con expresión de las superficies útil y construida correspondientes a cada una de las plantas del edificio con los distintos usos (garajes, trasteros, locales, cuartos de instalaciones, etc.), desglosando espacios comunes del edificio.
- 8) Presupuesto estimativo de Ejecución por Contrata, que resultará de la valoración realizada exclusivamente sobre las partidas del presupuesto de ejecución material incluido en el Proyecto de Ejecución con el que se obtendrá licencia de obras. Se incluirán los gastos generales y el beneficio industrial.
- 9) Plan de Obra.





*Ayuntamiento de la  
Leal Villa de El Escorial  
Madrid*

El anteproyecto aportado, así como las memorias que lo integren, serán vinculantes, permitiéndose únicamente, tanto en la redacción de los proyectos como durante el transcurso de las obras, alteraciones no sustanciales que deberán ser informadas favorablemente por los técnicos municipales y aprobadas por el órgano competente.

La adjudicación del concurso no implica la plena aprobación del anteproyecto que se incluya en la proposición. La validación del proyecto deberá efectuarse mediante la aprobación de los proyectos Básico y/o de Ejecución, que se presentarán para la obtención de la correspondiente licencia.

Toda la documentación escrita se presentará en formato DIN A4 dos caras con un **máximo de 50 hojas**. Además, toda la documentación deberá presentarse en soporte informático y en papel. La documentación digital incluirá todo la oferta en formato Adobe, los Cálculos económicos o Cuadros de superficies en formato Excel y, los planos en formato DXF o DWG compatible con AutoCAD 2000.

La construcción deberá ajustarse a la legislación vigente en materia de viviendas de protección pública, especialmente el 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, así como a la Ley 8/1993, de 22 de junio, de la Comunidad de Madrid, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### CLÁUSULA 9ª. MEMORIA DE CALIDADES

La edificación tendrá las calidades mínimas determinadas en las normas técnicas de diseño y calidad para las viviendas de protección pública en la Legislación vigente.

#### CLÁUSULA 10ª. RELACIÓN DE PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA PROMOCION.

Una vez formalizada la enajenación en escritura pública, el adjudicatario estará sujeto a los siguientes plazos:

- Para la obtención de la licencia de obras y actividad, mediante la presentación del proyecto básico y de ejecución conjuntamente: 2 meses como máximo contados desde la formalización de la enajenación en escritura pública.
- Para finalizar la edificación y solicitar la licencia de primera utilización del edificio y licencia de apertura de los garajes e instalaciones comunes presentando toda la documentación preceptiva para su tramitación (contendrá Documento de Calificación Definitiva): 24 meses como máximo, contados a partir de la concesión de la licencia de obras y actividad.

#### CLÁUSULA 11ª.- INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: RESOLUCIÓN Y PENALIDADES

##### **11.1. Causas de Resolución**

El incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Pliego, así como los términos de la oferta presentada a la licitación objeto de baremación, podrán dar lugar a la resolución del contrato con los





*Ayuntamiento de la  
Leal Villa de El Escorial  
Madrid*

efectos previstos en la legislación aplicable o bien la imposición de las indemnizaciones contempladas en el presente Pliego.

Procederá la resolución del contrato cuando no se proceda al pago de la totalidad del precio de adjudicación por parte del adjudicatario en el plazo indicado en el presente pliego, incautándose la garantía provisional.

En estos supuestos de resolución por incumplimiento culpable del adjudicatario, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía definitiva que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del adjudicatario en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada. La determinación de los daños y perjuicios que deba indemnizar el adjudicatario se llevará a cabo por el órgano de contratación en decisión motivada.

#### **11.2. Efectos de otros incumplimientos**

El resto de supuestos de incumplimiento por parte del adjudicatario de las obligaciones derivadas del presente Pliego así como de los términos de la oferta presentada a la licitación objeto de baremación, no constituirán causa de resolución, si bien dicho incumplimiento originará, en todo caso, la obligación del adjudicatario de indemnizar a este Ayuntamiento de los daños y perjuicios ocasionados, cuya determinación se llevará a cabo por el órgano de contratación en decisión motivada. La indemnización que corresponda se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía definitiva que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del adjudicatario en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada.

En caso de incumplimiento del plazo de pago del precio de la compraventa, o de los plazos establecidos en la cláusula 10ª, el Ayuntamiento podrá imponer penalidades por retraso de 1.000,00 € por semana de retraso. Si la demora llega al doble de los plazos previstos, el Ayuntamiento podrá optar por imponer nuevas penalidades, o por resolver el contrato.

En caso de incumplimiento del resto de condiciones exigidas en el presente pliego, el Ayuntamiento podrá optar por la resolución del contrato o por imponer una penalidad de hasta un 20 por 100 del precio de adjudicación, sin perjuicio de la obligación de indemnizar los daños y perjuicios ocasionados al Ayuntamiento.

#### **CLÁUSULA 12ª.- TRIBUNALES**

Los litigios derivados del contrato se entenderán siempre sometidos a los Tribunales competentes con jurisdicción en el término de El Escorial.

No obstante, se considerarán actos separables, los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato, y en consecuencia el orden jurisdiccional contencioso-administrativo será competente para el conocimiento de las controversias derivadas de la preparación y adjudicación del contrato.

### **TÍTULO II. CONDICIONES RELATIVAS A LA LICITACIÓN**

#### **CLÁUSULA 13ª.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN**





*Ayuntamiento de la  
Leal Villa de El Escorial  
Madrid*

*El procedimiento de adjudicación del presente contrato será el procedimiento abierto, adjudicándose el mismo a la mejor oferta, teniendo cuenta más de un criterio de adjudicación, de conformidad a lo previsto en el artículo 91.2 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid y artículo 178.1 a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

#### CLÁUSULA 14ª.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR

*Podrán optar a la adjudicación del presente contrato las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en alguna de las prohibiciones de contratar que señala el artículo 71 de la LCSP y acrediten la solvencia económica, financiera y técnica.*

*Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus propios estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.*

*Las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o de los Estados signatarios del Acuerdo Sobre el Espacio Económico Europeo tendrán capacidad para contratar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 67 de la LCSP.*

*Las empresas extranjeras no comunitarias deberán reunir los requisitos establecidos en el artículo 68 de la LCSP.*

#### CLÁUSULA 15ª.- SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA

*Los licitadores deberán contar con la siguiente solvencia:*

*a) Solvencia económica y financiera*

*Se requerirá un volumen de negocios mínimo, para cada lote, por un importe equivalente al precio de salida de los mismos en el conjunto de los tres últimos ejercicios disponibles.*

*b) Solvencia técnica o profesional*

*Se requerirá experiencia acreditada en la promoción de viviendas de protección en los últimos 15 años.*

#### CLÁUSULA 16ª.- PERFIL DEL CONTRATANTE

*En el perfil de contratante del Ayuntamiento de El Escorial se publicará toda la información relativa a la licitación y, en concreto, lo siguiente:*

- Anuncio de la licitación.*
- Pliegos y demás documentación del procedimiento.*
- Rectificaciones de errores y aclaraciones a los pliegos.*
- Requerimientos a los licitadores para la subsanación de defectos y aportación de documentos.*
- Adjudicación.*
- Formalización.*



Gestión Documental: Exp: 6704/2020







*Ayuntamiento de la  
Leal Villa de El Escorial  
Madrid*

### CLÁUSULA 18ª.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Para la adjudicación del contrato se tendrán en cuenta los siguientes criterios, por el orden en que aparecen y con la ponderación que se indica, todos ellos evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas:

1ª **PRECIO DE ADQUISICIÓN:** hasta 80 puntos.

Se otorgará la máxima puntuación al mayor precio ofertado y cero puntos a la oferta que iguale el tipo de licitación. El resto de ofertas recibirá a puntuación que corresponda con arreglo a la siguiente fórmula:

De 0 a 80 puntos

$P = 80 \times OE/OB$

Donde:

P es la puntuación a otorgar al licitador a valorar

OB es la oferta económica más elevada

OE es la oferta económica del licitador a valorar

2º **ANTEPROYECTO DE LA FUTURA EDIFICACIÓN:** hasta 15 puntos

Para la participación en el procedimiento de licitación será requisito indispensable la presentación de un Anteproyecto con el contenido y requisitos exigidos en la cláusula 8ª del pliego y planeamiento de desarrollo del ámbito.

Tras el análisis de la documentación técnica presentada en su conjunto, se valorará:

Criterios arquitectónicos: Hasta 5 puntos

*Habitabilidad:* Se valorará la mejor relación de superficie útil/superficie construida, referida al espacio ocupado por las viviendas y accesos a las mismas.

Se otorgarán 5 puntos a la oferta que más se aproxime al valor 1 y 0 puntos a la que más se aleje del valor 1. El resto de las ofertas se puntuarán de forma proporcional.

Criterios ambientales: Hasta 10 puntos.

*Eficiencia energética:* Se demostrará que la solución técnica cumple los requisitos del Documento Básico HE del Código Técnico de la Edificación. Se valorará la eficiencia energética de las edificaciones otorgándose las siguientes puntuaciones:

- Propuestas que se limiten al estricto cumplimiento de los establecido en el CTE: 0 puntos
- Calificación energética de la edificación "A": 2 puntos
- Calderas con biocombustible: 3 puntos
- Geotermia: 5 puntos:

3º **REDUCCIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN.** Hasta 5 puntos.





*Ayuntamiento de la  
Leal Villa de El Escorial  
Madrid*

Se valorará la reducción del plazo de 24 meses para finalizar la edificación, contados a partir de la concesión de la licencia de obras.

Se otorgará la máxima puntuación a la oferta que suponga menor plazo de ejecución, puntuándose el resto de ofertas de forma proporcional.

Si no se oferta reducción del plazo se otorgará 0 puntos.

---

En el anteproyecto a presentar el licitador deberá tener en cuenta que serán excluidas del procedimiento aquellas propuestas que resulten incompatibles con el planeamiento aplicable.

A tal efecto, se considerarán incumplimientos del planeamiento no subsanables y que, por tanto, determinarán la exclusión de las propuestas que lo contengan, los que afecten a las determinaciones estructurantes del planeamiento general, tales como las condiciones de implantación del uso cualificado, edificabilidad y condiciones vinculantes establecidas por el plan general así como el régimen de usos compatibles y autorizables vigente, cuya modificación para la adecuación al planeamiento urbanístico implique la elaboración de una nueva propuesta.

Cuando se produzcan modificaciones sobre el proyecto básico presentado a la licitación, en la elaboración del proyecto de ejecución, éstas no podrán en ningún caso afectar a los parámetros que fueron objeto de baremación y determinantes en la adjudicación de la parcela.

Los servicios informantes constatarán y confirmarán con el contenido de las ofertas todos los parámetros y valores declarados por el licitador que han de servir de base para su baremación, señalando cuando los valores declarados no queden debidamente acreditados, e indicando igualmente cuando a su juicio se incurra en causa de no estimación de los mismos.

#### CLÁUSULA 19ª.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las proposiciones se presentarán en el Registro del Ayuntamiento de El Escorial, en el plazo de UN MES, contados a partir del día siguiente a la publicación del anuncio en el Perfil de Contratante, de lunes a viernes de 9 a 13 horas. Si el último día del plazo fuese sábado o domingo, el plazo concluirá el siguiente día hábil:

También podrán remitirse las proposiciones por correo cumpliendo con los siguientes requisitos:

- Únicamente se aceptará el envío a través de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., que es el operador designado por el Estado para prestar el servicio postal universal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 y Disposición Adicional Primera de la Ley 43/2010, de 30 de diciembre, del servicio postal universal de los derechos de los usuarios y del mercado postal, excluyéndose por tanto cualquier otro operador postal o empresa de mensajería.
- El licitador deberá proceder al envío antes de la fecha y hora de terminación del plazo señalado en el anuncio, debiendo justificar la fecha y hora de imposición del envío en las Oficinas de Correos.



Gestión Documental: Exp: 6704/2020





*Ayuntamiento de la  
Leal Villa de El Escorial  
Madrid*

- Deberá anunciar en el mismo día la remisión de la oferta por correo al órgano de contratación mediante fax o telegrama, adjuntando copia del certificado de correos donde consta la fecha y hora de la imposición.

Sin la concurrencia de dichos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurridos no obstante, diez días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta en ningún caso será admitida.

Cada empresario 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.

La presentación de proposiciones supone, por parte del empresario, la aceptación incondicional del clausulado de este pliego, sin salvedad o reserva alguna.



**CLÁUSULA 20ª.- FORMA Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.**

Las proposiciones constarán de DOS SOBRES, cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, debiendo figurar en el exterior de cada uno de ellos el número de referencia, la denominación del contrato, el nombre y apellidos del licitador o razón social de la empresa y su correspondiente NIF o CIF. En su interior se hará constar una relación numérica de los documentos que contienen. Los sobres se dividen de la siguiente forma:

**(HABRAN DE PRESENTARSE TANTOS GRUPOS DE SOBRES COMO LOTES A LOS QUE SE PRESENTE EL LICITADOR)**

- SOBRE Nº 1 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA" VENTA DE LA PARCELA ..... , LOTE nº .....

Razón social del licitador

CIF: ....

Persona de contacto: ...

Nº teléfono: ...

Fax:

En este sobre se incluirá, preceptivamente, los documentos que a continuación se relacionan:

- 1.- Declaración responsable conforme al modelo del Anexo I al presente Pliego.
- 2.- Garantía provisional.

Si se constituye mediante aval bancario o seguro de caución, se incluirá en el sobre directamente dichos documentos.

Si es en metálico, se incluirá la carta de pago expedida por Tesorería.

- SOBRE Nº 2 "PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y ANTEPROYECTO" VENTA DE LA PARCELA ..... , LOTE nº .....

Razón social del licitador

CIF: ....

Gestión Documental: Exp: 6704/2020





*Ayuntamiento de la  
Leal Villa de El Escorial  
Madrid*

Persona de contacto: ...

Nº teléfono: ...

Fax:

En este sobre se incluirá:

- La proposición económica ajustada al modelo del Anexo II.
- El Anteproyecto, con el contenido y los requisitos exigidos en la cláusula 8ª.

La proposición económica se presentará redactada conforme al modelo fijado en el Anexo II al presente pliego, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta. En caso de discrepancia entre el importe expresado en letra y el expresado en cifra, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra, salvo que de los documentos que componen la proposición se desprenda otra cosa. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese del presupuesto base de licitación, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa de contratación mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.



#### CLÁUSULA 21ª.- MESA DE CONTRATACIÓN

La Mesa de Contratación estará compuesta por los miembros designados por el Pleno para la mesa de contratación permanente para los asuntos de competencia plenaria.

#### CLÁUSULA 22ª.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN Y ADMISIÓN A LA LICITACIÓN

Una vez finalizado el plazo de presentación de proposiciones, se constituirá la Mesa de Contratación, en sesión no pública, al objeto de calificar la documentación relativa a los licitadores, para lo que se procederá a abrir única y exclusivamente los sobres de documentación, dejando sin abrir los sobres de proposiciones.

Si la mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, se comunicará a los licitadores afectados para que los subsanen, para lo que se les ofrecerá un plazo no superior a tres días hábiles.

La notificación para subsanación de defectos se efectuará a través del perfil de contratante, en la página web del Ayuntamiento de El Escorial.

La Mesa, una vez calificada la documentación administrativa y, en su caso, transcurrido el plazo de subsanación, y subsanados los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar las empresas que se ajustan a la documentación exigida, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a licitación, los rechazados y las causas de su rechazo.

#### CLÁUSULA 23ª.- APERTURA DE OFERTAS

La apertura del SOBRE Nº 2 (PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y ANTEPROYECTO) se celebrará por la Mesa de Contratación en la Casa Consistorial y en acto público, siendo anunciada con la debida antelación en el perfil de contratante.







*Ayuntamiento de la  
Leal Villa de El Escorial  
Madrid*

acreditará mediante su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos establecidos de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

1.4.- Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con 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.

1.5.- Las empresas extranjeras presentarán su documentación traducida de forma oficial al castellano.

2.- Poder y D.N.I. del representante.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar también poder suficiente acreditativo de su representación, todo ello en original o copia compulsada. Igualmente deberá presentar fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

3.- Documentación acreditativa de la solvencia económica y financiera y la técnica.

4.- Resguardo acreditativo de la constitución de la garantía definitiva.

El licitador propuesto como adjudicatario estará obligado a constituir a disposición del órgano de contratación una garantía definitiva. Su cuantía será igual al 5 por 100 del importe de adjudicación del contrato, excluido el impuesto sobre el valor añadido.

5.- Certificación acreditativa de estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, conforme a lo dispuesto en los artículos 13, 15 y 16 del RGLCAP.

6.- Certificación acreditativa de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social, conforme a lo dispuesto en los artículos 14, 15 y 16 del RGLCAP.

En el caso de profesionales colegiados que no estén obligados a darse de alta en el régimen correspondiente de la Seguridad Social, deberán aportar una certificación de la respectiva Mutualidad de Previsión Social del Colegio Profesional correspondiente, acreditativa de su pertenencia a la misma. La presentación de dicha certificación no exonera al interesado de justificar las restantes obligaciones que se señalan en el presente pliego cuando tenga trabajadores a su cargo, debiendo, en caso contrario, justificar dicha circunstancia mediante declaración responsable.

7.- Último recibo del Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato o, en caso de no contar todavía con recibo, el documento de alta en dicho impuesto. Dichos documentos vendrán acompañados de una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

En caso de encontrarse en alguno de los supuestos de exención de dicho impuesto, recogidos en el apartado 1 del artículo 82 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se aportará una declaración responsable especificando el supuesto legal de exención y el documento de declaración en el censo de obligados tributarios.

Toda la documentación a presentar por el propuesto como adjudicatario habrá de ser documentación original o bien copias que tengan carácter de auténticas o compulsadas conforme a la legislación vigente en la materia y deberá estar redactada en castellano.

Si se observasen defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada relativa a los apartados 1 a 4, se comunicará al propuesto como adjudicatario para que los subsanen, para lo que se les ofrecerá un plazo no superior a tres días hábiles.

Asimismo, se podrá recabar del propuesto como adjudicatario aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados a los efectos de acreditar su capacidad y solvencia, o requerirle para la



Gestión Documental: Exp: 6704/2020





*Ayuntamiento de la  
Leal Villa de El Escorial  
Madrid*

presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentarse en el plazo de cinco días naturales.

En todo caso, el órgano de contratación podrá recabar, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, a los licitadores para que aporten la documentación señalada en esta cláusula.

Asimismo, el Ayuntamiento comprobará de oficio que el propuesto adjudicatario no tiene deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo con el Ayuntamiento de El Escorial, incorporando al expediente la oportuna certificación.

Cuando no proceda la adjudicación del contrato al licitador que haya resultado propuesto como adjudicatario, por no cumplimentar adecuadamente el requerimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 150.2, párrafo segundo, de la LCSP, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en este caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas y se procederá a incautar su garantía provisional.



#### CLÁUSULA 26ª.- ADJUDICACIÓN

El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato DENTRO DE LOS CINCO DÍAS HÁBILES SIGUIENTES a la recepción de la documentación relacionada en la cláusula anterior, debiendo concretar y fijar los términos definitivos del contrato.

El órgano de contratación, en base a la propuesta formulada por la Mesa, dictará resolución de adjudicación del contrato a favor de la oferta con mayor puntuación, teniendo en cuenta los criterios de adjudicación del pliego o, en su caso, declarará desierta la licitación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 152 LCSP la decisión de no adjudicar o celebrar el contrato o el desistimiento del procedimiento podrán acordarse por el órgano de contratación antes de la formalización.

Sólo podrá adoptarse la decisión de no adjudicar o celebrar el contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente.

El desistimiento del procedimiento deberá estar fundado en una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación, debiendo justificarse en el expediente la concurrencia de la causa.

En estos casos se compensará a los candidatos o licitadores por los gastos en que hubiesen incurrido, hasta un importe máximo de 150,00 €

El plazo máximo para efectuar la adjudicación será de dos meses, a contar desde el siguiente al de apertura de las proposiciones.

La resolución de adjudicación será notificada a los licitadores y se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación.





*Ayuntamiento de la  
Leal Villa de El Escorial  
Madrid*

#### CLÁUSULA 27ª.- IMPUESTOS Y GASTOS

Serán por cuenta del adjudicatario el Impuesto sobre el Valor Añadido, I.V.A., así como cualquier otro impuesto o gasto que se deriven del contrato de compra-venta, incluyendo los de otorgamiento de la Escritura Pública, y su inscripción en el Registro de la Propiedad y la obtención de sucesivas copias.

#### CLÁUSULA 28ª.- FORMALIZACION DEL CONTRATO.

Una vez efectuado el pago del precio ofertado, así como de los gastos de tramitación del presente expediente, se procederá por el Ayuntamiento a designar Notaría, fecha y hora a fin de efectuar el otorgamiento de las oportunas Escrituras Públicas de Compra-Venta de cada una de las parcelas, dentro de los TREINTA (30) DIAS NATURALES siguientes al momento en que se efectúen todos los pagos antes indicados por parte del adjudicatario.

A estos efectos, el adjudicatario queda obligado a acudir, en el día y hora que señale el Ayuntamiento, a la Notaría o al propio Ayuntamiento, quedando también obligado a satisfacer los gastos derivados del otorgamiento de Escritura Pública.

#### CLÁUSULA 29ª. DEVOLUCIÓN DE GARANTÍA DEFINITIVA

Una vez terminada la promoción y cumplidas por el adjudicatario todas y cada una de las condiciones exigidas en el presente pliego, si no hubiera responsabilidades que aplicar sobre la garantía definitiva, se procederá a su devolución.

De conformidad con el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales se advierte que la presente Certificación se expide a reserva de los términos que resulten de la aprobación definitiva del acta de la sesión que la contiene.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido el presente certificado, por orden del Sr. **Alcalde Presidente** y con su Visto Bueno, en El Escorial, a **28 de mayo de 2021**.

**Alcalde Presidente**  
**Antonio Vicente Rubio**  
Documento Firmado Electrónicamente

**La Secretaria**  
**Paloma Ramírez Pastor**  
Documento Firmado Electrónicamente



Gestión Documental: Exp: 6704/2020

