

## **PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN DE PARCELA DE TITULARIDAD MUNICIPAL**

### **1.- OBJETO y CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA**

El objeto del contrato es la enajenación de 6 lotes consistentes en parcelas propiedad del Ayuntamiento de San Fernando de Henares que se describe en la cláusula siguiente.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, de acuerdo con lo dispuesto en su artículo 4.1.p) LCSP.

### **2.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA**

Es objeto del presente procedimiento la enajenación de los siguientes lotes:

#### **-Unidad de Gestión UG-5.**

- **Lote 1**

- Superficie de parcela: 1.553,00 m<sup>2</sup>.
- Descripción: linda al norte en línea recta de 64,00 m con zona de viario de la UG-5; al este en línea recta de 23,00 m con zona de viario de la UG-5; al sur en líneas rectas de 23,00 m, 12,73 m, 12,73 m y 23,00 m con parcelas 2 y 3 de la UG-5; y al oeste en línea recta de 23,00 m con zona verde de la UG-5.
- Calificación urbanística: uso residencial multifamiliar. Ordenanza de aplicación: ZU-R4-1<sup>a</sup>.
- Edificabilidad: 5740 m<sup>2</sup>c, para un número máximo de 82 viviendas.

- **Lote 2**

- Superficie de parcela: 1.796,63 m<sup>2</sup>.
- Descripción: linda al norte en línea recta de 23,00 m con parcela 1 de la UG-5; al este en líneas rectas de 20,00 m, 6,00 m, 9,96 m, 26,31 m y 12,73 m con parcela 3 de la UG-5; al sur en línea recta de 34,96 m con Calle Martin Luther King; y al oeste en línea recta de 42,44 m con zona verde de la UG-5.

- Calificación urbanística: uso residencial multifamiliar. Ordenanza de aplicación: ZU-R4-1ª.
- Edificabilidad: 6580 m<sup>2</sup>c, para un número máximo de 94 viviendas.
  
- **Lote 3**
  - Superficie de parcela: 2.343,09 m<sup>2</sup>.
  - Descripción: linda al norte en línea recta de 23,00 m con parcela 1 de la UG-5; al este en línea recta de 83,31 m con zona de viario de la UG-5; al sur en líneas rectas de 6,03 m y 38,07 m con calle Martin Luther King; y al oeste en líneas rectas de 20,00 m, 6,00 m, 9,96 m, 26,31 m y 12,73 m con parcela 2 de la UG-5.
  - Calificación urbanística: uso residencial multifamiliar. Ordenanza de aplicación: ZU-R4-1ª.
  - Edificabilidad: 8680 m<sup>2</sup>c, para un número máximo de 124 viviendas.
  
- **Lote 4:**
  - Superficie de parcela: 2.000,00 m<sup>2</sup>.
  - Descripción: linda al norte en línea recta de 40,00 m con parcela dotacional; al este en línea recta de 50,00 m con zona verde; al sur en línea recta de 40,00 m con parcela 5 de la UG-5; y al oeste en línea recta de 50,00 m con zona de viario de la UG-5.
  - Calificación urbanística: uso residencial multifamiliar. Ordenanza de aplicación: ZU-R4-1ª.
  - Edificabilidad: 4900 m<sup>2</sup>c, para un número máximo de 70 viviendas.
  
- **Lote 5:**
  - Superficie de parcela: 1.800,00 m<sup>2</sup>.
  - Descripción: linda al norte en línea recta de 40,00 m con parcela 4 de la UG-5; al este en línea recta de 45,00 m con zona verde; al sur en línea

recta de 40,00 m con parcela 6 de la UG-5; y al oeste en línea recta de 45,00 m con zona de viario de la UG-5.

- Calificación urbanística: uso residencial multifamiliar. Ordenanza de aplicación: ZU-R4-1ª.
- Edificabilidad: 4900 m<sup>2</sup>c, para un número máximo de 70 viviendas.

- **Lote 6:**

- Superficie de parcela: 1.809,88 m<sup>2</sup>.
- Descripción: linda al norte en línea recta de 40,00 m con parcela 5 de la UG-5; al este en línea recta de 47,76 m con zona verde; al sur en línea recta de 40,31 m con calle Martin Luther King; y al oeste en línea recta de 42,74 m con zona de viario de la UG-5.
- Calificación urbanística: uso residencial multifamiliar. Ordenanza de aplicación: ZU-R4-1ª.
- Edificabilidad: 4900 m<sup>2</sup>c, para un número máximo de 70 viviendas.

Al menos el 50% del número de viviendas que se desarrollen en cada lote será de VPPB. El número mínimo de dormitorios por vivienda será de 1 unidad. No se admitirá el desarrollo de estudios.

### **3.- TIPO DE LICITACIÓN**

El **tipo de licitación** del presente procedimiento será el siguiente para cada uno de los lotes:

- **Lote 1:** DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS (2.330.558,18 €) MÁS CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (419.500,47 €), en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido.
- **Lote 2:** DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS QUINCE EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (2.671.615,47 €) MÁS

CUATROCIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (480.890,78 €), en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido.

- **Lote 3:** TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS (3.524.258,71 €) MÁS SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (634.366,57 €), en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido.
- **Lote 4:** UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (1.989.500,88 €) MÁS TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS (358.110,16 €), en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido.
- **Lote 5:** UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (1.989.500,88 €) MÁS TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS (358.110,16 €), en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido.
- **Lote 6:** UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (1.989.500,88 €) MÁS TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS (358.110,16 €), en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido.

Serán rechazadas las proposiciones que oferten un precio superior al tipo de licitación.

La venta se efectúa como cuerpo cierto, de conformidad con el artículo 1.471 CC, no cabiendo por tanto reclamación alguna en razón de diferencia de superficies ni variación del volumen edificable que surjan como consecuencia de la ejecución del Proyecto o de la aplicación de la normativa vigente en materia de viviendas de Protección Oficial, y en

otras materias, tanto en relación con la edificación residencial, como con los trasteros y garajes anexos, en su caso, o como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran encarecer la construcción. Por lo que dichas diferencias, en el supuesto de producirse, no podrán ser causa de impugnación o resolución del contrato, ni podrán dar lugar a reclamación económica alguna. Corriendo con todos gastos que supongan la formalización de la venta el adjudicatario en definitiva el comprador.

#### **4.- PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN**

La forma de adjudicación del contrato será el procedimiento abierto, en el que todo interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato, de acuerdo con el artículo 141 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta más ventajosa se atenderá a los criterios especificados en la Cláusula siguiente.

#### **5.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta más ventajosa se atenderá a varios criterios de adjudicación que se puntuarán del siguiente modo:

- **Oferta económica más ventajosa: hasta un máximo de 65 puntos.**
- **Reducción del plazo para finalizar las obras:** 1 punto por cada semana de reducción sobre los 20 meses previstos, **hasta un máximo de 10 puntos.**
- **Reducción del plazo para proceder a la solicitud de la licencia de obra y demás que procedan:** 1 punto por cada semana de reducción sobre los 5 meses previstos, **hasta un máximo de 5 puntos.**
- **Reducción del plazo para proceder al inicio de las obras desde la comunicación de la concesión de la licencia:** 1 punto por cada semana de reducción sobre los 3 meses previstos, **hasta un máximo de 5 puntos.**

- **Locales de proximidad.** Compromiso de destinar edificabilidad a locales de proximidad: 1 punto por cada 20 m<sup>2</sup> destinados a local de proximidad, **hasta un máximo de 5 puntos.**
- **Programa de trabajo, planificación y medios al servicio: hasta un máximo de 10 puntos.**

## **6.- CONDICIONES DE LA VENTA**

1. Las parcelas serán destinadas exclusivamente a la construcción de viviendas de protección pública, 50% unidades de VPPL y 50% unidades de VPPB, y en su caso al local de proximidad ofertado como mejora.
2. El Ayuntamiento de San Fernando de Henares a través de la Empresa Municipal del Suelo, en adelante EMS, facilitará al adjudicatario el listado de posibles compradores de las viviendas que se construyan, ese listado estará compuesto por un listado de nueva petición y el listado de reserva de posibles compradores que obra en la EMS. A tal fin, la empresa adjudicataria requerirá a la EMS, con al menos 3 meses de antelación, la entrega del citado listado.
3. El adjudicatario estará obligado a proceder a la venta de las viviendas a aquellos candidatos que aparezcan reflejados en la lista facilitada por el ayuntamiento a través de la EMS, respetando además el orden de elección que el Ayuntamiento a través de la EMS determine, y siempre que no exista impedimento sobrevenido como pueda ser la falta de crédito. Una vez cumplido lo anterior, para el caso de que quedaran viviendas aún disponibles, el adjudicatario podrá proceder a la venta de las mismas con quien libremente disponga, con respeto en todo caso a la normativa que sobre acceso a este tipo de viviendas, resulte de aplicación.
4. El adjudicatario deberá proceder en un plazo máximo de 5 meses desde el otorgamiento de la escritura pública, a solicitar la licencia de obra y demás que procedan, sin perjuicio de lo ofertado en la proposición del adjudicatario.

5. El adjudicatario deberá comenzar las obras en un plazo máximo de 3 meses desde la comunicación de la concesión de la licencia de obra, sin perjuicio de lo ofertado en la proposición del adjudicatario.
6. Las obras deberán finalizar en un plazo máximo de 20 meses, sin perjuicio de lo ofertado en la proposición del adjudicatario.
7. El Ayuntamiento gestionará por su cuenta y a su cargo el proyecto y la obra de urbanización así como el proyecto y la obra de soterramiento de línea eléctrica que cruza la parcela.
8. El Ayuntamiento concederá la simultaneidad de las obras de edificación y urbanización antes de los 6 meses posteriores a la Adjudicación Definitiva de las parcelas.
9. La liquidación definitiva del proyecto y obras de urbanización, así como el soterramiento de línea eléctrica corresponderá al Ayuntamiento.
10. La elección, contratación y gestión de la constructora y/o contratistas encargadas de la ejecución de la urbanización y soterramiento de línea eléctrica corresponderá al Ayuntamiento que se compromete a contratar dicha ejecución en el plazo máximo de 4 meses a partir de la adjudicación definitiva del concurso. Igualmente el Ayuntamiento se compromete a tener soterrada la línea eléctrica antes de los 6 meses posteriores a la adjudicación definitiva de las parcelas, en todo caso que en ese período no se hubiera llevado a efecto se simultaneará con la urbanización.

## **7.- EL PERFIL DEL CONTRATANTE**

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: [www.ayto-sanfernando.com](http://www.ayto-sanfernando.com)

## **8.- ACREDITACIÓN DE LA APTITUD PARA CONTRATAR**

Podrán presentar proposiciones las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en prohibiciones para contratar, y acrediten su solvencia de acuerdo con lo señalado en la LCSP.

1. La **capacidad de obrar** del empresario se acreditará:
  - a. De los empresarios que fueren **personas jurídicas** mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
  - b. De los empresarios **no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea** por 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 que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.
  - c. **De los demás empresarios extranjeros**, 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.
2. La prueba, por parte de los empresarios, de la **no concurrencia** de alguna de las **prohibiciones para contratar** reguladas en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector público podrá realizarse:
  - a. Mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.
  - b. Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

## **9.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**



Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento de San Fernando de Henares en horario de atención al público, dentro del plazo de 15 días contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el Perfil de contratante.

Las proposiciones podrán presentarse, por correo o por telefax, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Cada candidato podrá presentarse a más de un lote pero no podrá presentar para cada uno más de una oferta. Tampoco podrá suscribir ninguna oferta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurara en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las ofertas por él suscritas.

La presentación de una proposición supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en tres sobres cerrados, firmados por el licitador o persona física que lo represente, y con indicación del domicilio y número de fax a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda "**Proposición para licitar a la enajenación del lote \_\_\_\_, de la Unidad de Gestión UG-5, propiedad del Ayuntamiento de San Fernando de Henares**". La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre "A": Documentación Administrativa.
- Sobre "B": Documentación Técnica.
- Sobre "C": Proposición Económica.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser **originales o copias autenticadas**, autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

#### **SOBRE "A"**

#### **DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

**a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario:**

DNI del empresario individual o escritura de constitución debidamente inscrita en caso de tratarse de personas jurídicas, de acuerdo con lo prescrito en la Cláusula 6 del presente pliego.

**b) Documentos que acrediten la representación.**

- Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación.
- Bastanteo del poder anterior por Notario, autoridad judicial o administrativa.
- Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

- Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

**c) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector público.**

La prueba por parte de los empresarios de no estar incursos en prohibiciones para contratar se podrá realizar mediante testimonio judicial o certificación administrativa según los casos, y cuando no pudiera ser expedido por autoridad competente, podrá ser sustituida por declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

Esta declaración incluirá de forma expresa la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación definitiva, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

- d) Acreditación de la solvencia técnica, económica y profesional de acuerdo con lo dispuesto en la LCSP.**
- e) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional a que se refiere la Cláusula siguiente.**
- f) Las empresas extranjeras presentarán declaración de someterse a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir**

**del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.**

La acreditación a que se refieren las letras a) y b) anteriores, podrá ser sustituida por las certificaciones a que se refiere el artículo 130.3 LCSP, debiendo acompañarse en este caso, la declaración responsable señalada en dicho artículo.

**SOBRE “B”  
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

En el Sobre "B" deberá incluirse la documentación que suponga la propuesta presentada y que permita a la Mesa de Contratación la valoración y puntuación de la misma de acuerdo con los criterios señalados en el presente pliego, con excepción del relativo al precio, que deberá incluirse en el Sobre “C”.

**SOBRE “C”  
PROPOSICIÓN ECONÓMICA**

Se presentará conforme al siguiente modelo:

“D. \_\_\_\_\_ , con domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_, c/ \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, con DNI nº \_\_\_\_\_, en nombre propio / en representación de la Entidad \_\_\_\_\_, con CIF nº \_\_\_\_\_, enterado del expediente para la licitación de la enajenación del lote \_\_\_\_\_, de la Unidad de Gestión UG-5, propiedad del Ayuntamiento de San Fernando de Henares (Madrid) por procedimiento abierto, anunciado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, y en el Perfil de Contratante, hago constar que conozco el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que sirven de base al contrato, y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación correspondiente y comprometiéndome en caso de resultar adjudicatario al abono del siguiente precio:

- Importe: \_\_\_\_\_
- Impuesto sobre el Valor Añadido: \_\_\_\_\_
- TOTAL: \_\_\_\_\_

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

Firma del licitador,

Fdo.: \_\_\_\_\_”.

## **10.- GARANTIA PROVISIONAL**

Los licitadores deberán constituir una garantía provisional por el importe indicado a continuación, equivalente al 3% del tipo de licitación señalado en la Cláusula 3 del presente Pliego, (excluido el importe correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido) que responderá del mantenimiento de sus ofertas hasta la adjudicación provisional del contrato:

- **Lote 1:** SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECISEIS EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (69.916,75 €).
- **Lote 2:** OCHENTA MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (80.148,46 €).
- **Lote 3:** CIENTO CINCO MIL SETECIENTOS VEINTISIETE EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (105.727,76 €).
- **Lote 4:** CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON TRES CÉNTIMOS (59.685,03 €).
- **Lote 5:** CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON TRES CÉNTIMOS (59.685,03 €).
- **Lote 6:** CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON TRES CÉNTIMOS (59.685,03 €).

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación definitiva del contrato. En todo caso, la garantía será retenida al adjudicatario hasta que proceda a la constitución de la garantía

definitiva, e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

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.

#### **11.- MESA DE CONTRATACIÓN**

La Mesa de Contratación, aplicando por analogía lo establecido en el punto 10 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, así como el artículo 21 del RD 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la LCSP, estará presidida por un miembro de la Corporación y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario, el Interventor, así como aquellos otros que se designen por el órgano competente entre el personal funcionario de carreta o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a cuatro. Actuará como secretario un funcionario de la Corporación.

La composición de la Mesa de Contratación se publicará en el Perfil del Contratante con una antelación mínima de siete días con respecto a la reunión que deba celebrar para la calificación de la documentación.

A las reuniones de la Mesa podrán incorporarse los funcionarios o asesores especializados que resulten necesarios, según la naturaleza de los asuntos a tratar, los cuales actuarán con voz pero sin voto.

Todos los miembros de la Mesa tendrán voz y voto, excepción hecha del secretario y el interventor que sólo tendrá voz.

Para la válida constitución de la Mesa deberán estar presentes la mayoría absoluta de sus miembros, y en todo caso, el Presidente, el Secretario y los dos Vocales que tengan

atribuidas las funciones correspondientes al asesoramiento jurídico y al control económico-presupuestario del órgano.

## **12.- APERTURA DE PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN PROVISIONAL**

La Mesa de Contratación, una vez constituida, procederá a la calificación de la documentación presentada por los licitadores en los Sobres "A", en acto privado, al tratarse de reuniones de estudio cuyo resultado se publica en el acto de apertura de proposiciones económicas.

Si la Mesa de Contratación observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, se comunicará a los interesados, concediéndose si lo estima oportuno un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores afectados los corrijan o subsanen. Si la Mesa observase defectos u omisiones no subsanables, se rechazará la proposición.

Posteriormente, la Mesa procederá, igualmente en sesión privada, a la apertura de los Sobres "B" y a la valoración de la documentación contenida en los mismos, para esta valoración la Mesa incorporará a los funcionarios o asesores especializados que resulten necesarios, quienes emitirán informe por escrito sobre su valoración y asignando de la puntuación correspondiente de acuerdo con los criterios contenidos en el presente pliego; y los integrantes de la Mesa oído ese informe asignará la puntuación.

Posteriormente, en sesión pública, la Mesa de Contratación dará cuenta del resultado de la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en los Sobres "A", y la puntuación provisional obtenida por los mismos, indicando los licitadores excluidos y las causas de exclusión, e invitando a los asistentes a formular observaciones que se recogerán en el acta correspondiente.

A continuación la Mesa procederá a la apertura de los sobres "C" dando lectura pública de las proposiciones económicas de los licitadores.

Una vez analizadas las ofertas recibidas, la Mesa de Contratación dictará propuesta de adjudicación provisional a favor de la oferta más ventajosa, en los términos señalados en el presente Pliego.

La adjudicación provisional del contrato deberá efectuarse en el plazo máximo de un mes desde la apertura de las proposiciones, debiendo notificarse la misma a los licitadores y publicándose en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el Perfil de contratante.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

### **13.- GARANTÍA DEFINITIVA**

Quien resulte adjudicatario provisional del contrato deberá constituir una garantía del 5% del importe de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Esta garantía podrá prestarse en alguna de las formas previstas en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato.

Esta garantía responderá de los conceptos incluidos en el artículo 88 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

### **14.- ADJUDICACIÓN DEFINITIVA**

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran quince días hábiles contados desde el siguiente a aquél en que se publique aquélla en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el Perfil de contratante.

Durante este plazo, el adjudicatario provisional deberá aportar los documentos acreditativos de estar al corriente con sus obligaciones tributarias y de la Seguridad



Social, de haber constituido la garantía definitiva, y de haber abonado todos los anuncios de licitación. Asimismo, podrá exigirse motivadamente al adjudicatario que acredite de nuevo su personalidad y capacidad para contratar.

La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva dentro de los siete días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo de quince días anterior, siempre que el adjudicatario haya presentado la documentación señalada y constituido la garantía definitiva.

El Ayuntamiento se compromete a tener inscrita la parcelación previamente a la adjudicación definitiva o en cualquier caso la presentará simultáneamente junto con la de la escritura pública de compraventa.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria la Administración podrá efectuar una nueva adjudicación provisional al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado en el segundo párrafo del apartado anterior.

## **15.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

La formalización del contrato se efectuará dentro de los diez días hábiles siguientes a contar desde la fecha de la notificación de la adjudicación definitiva mediante el otorgamiento de la escritura pública para ello el Ayuntamiento le notificará la fecha y hora de ese otorgamiento ante Notario.

En cualquier momento desde la adjudicación definitiva hasta el momento del otorgamiento de la escritura pública, el adjudicatario deberá hacer efectivo el precio del contrato, de acuerdo con lo ofertado en su proposición.

#### **16.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO**

Este contrato tiene carácter privado, se regirá por analogía con lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, con la Ley Patrimonio de las Administraciones Públicas, el Reglamento que lo desarrolla y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y en cuanto a su preparación y adjudicación por analogía se aplica la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

En San Fernando de Henares a 4 de octubre de 2010.

Fdo.: Vicente Poveda Sánchez

ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. Ana González  
DIRECTORA POLITICA TERRITORIAL

Fdo. Carmen Criado  
ASESORA JURIDICA

