

0X7284195

CLASE 8.a

# PLAN 18000

PARA VIVIR EN MADRID

---

PLIEGO DE  
CONDICIONES

---

VOLUMEN 2

*OFERTA DE SUELO MUNICIPAL  
PARA LA PROMOCION DE V.P.O.*

*1990-1992*

*(OCTUBRE 1989)*



---

Ayuntamiento de Madrid

AREA DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURA.

Gerencia Municipal de Urbanismo.

Empresa Municipal de la Vivienda.



PLIEGO DE CLAUSULAS GENERALES  
Y CONDICIONES TECNICAS  
APLICABLE A LA CESION DE SUELO  
MUNICIPAL PARA LA PROMOCION DE  
V.P.O.



OX7284196

CLASE 8ª



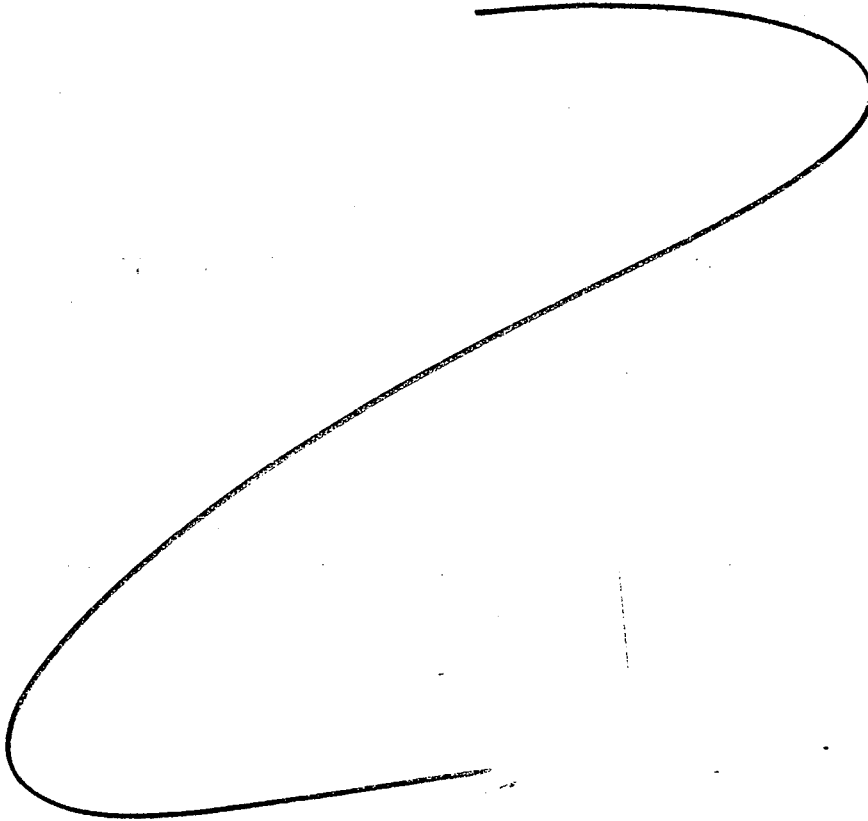
Empresa Municipal de la Vivienda

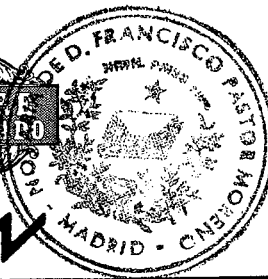
I N D I C E:

1. FINALIDAD DE LA ACTUACION MUNICIPAL
2. OBJETO DEL PLIEGO
3. CONTENIDO DE LA CONCESION
  - 3.1. OBJETO
  - 3.2. DURACION
  - 3.3. REGIMEN JURIDICO Y LEGISLACION APLICABLE
4. PRESENTACION DE LAS OFERTAS
  - 4.1. REQUISITOS QUE HABRAN DE REUNIR LOS OFERTANTES
  - 4.2. FORMA DE ENTREGA DE LAS OFERTAS
5. PROCEDIMIENTOS DE SELECCION DE LOS BENEFICIARIOS
  - 5.1. APERTURA DE PLICAS
  - 5.2. ADMISION
  - 5.3. ESTUDIO DE LAS OFERTAS
  - 5.4. CONDICIONES DE LAS OFERTAS
  - 5.5. EVALUACION, ADJUDICACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA
6. FORMALIZACION DE LA CESION
  - 6.1. REQUISITOS
  - 6.2. PLAZOS



7. DESARROLLO DEL CONTRATO
  - 7.1. CONTROL MUNICIPAL DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS
  - 7.2. CONTROL MUNICIPAL SOBRE LA CESION Y TRANSMISION DE LAS VIVIENDAS
  - 7.3. DERECHO MUNICIPAL DE TANTEO Y RETRACTO
  
8. CAUSAS DE RESOLUCION
  - 8.1. LAS GENERALES DE LA LEY
  - 8.2. ESPECIALES INCUMPLIMIENTOS
  
9. TRIBUNALES





OX7284197

Empresa Municipal de la Vivienda

CLASE 8ª

ANEXOS

- I. CRITERIOS DE EVALUACION
- II. CONDICIONES DEL ESTUDIO PREVIO
- III. MODELO DE PROPOSICION
  - Modalidad 1.
  - Modalidad 2.
  - Modalidad 3.
- IV. MODELO DE ADHESION AL PLIEGO DE CONDICIONES.
- V. MODELO DE DOCUMENTO DE ASIGNACION DE VIVIENDA
- VI. FICHAS NORMALIZADAS
  - 0.- Ficha Plan 18.000
  - 1.- Datos de la Entidad Promotora
  - 2.- Relación de futuros adjudicatarios
  - 3.- Cuadro de características de la promoción
  - 4.- Tabla de costes
  - 5.- Tabla de ingresos
  - 6.- Cuadro de repercusiones por m2.
  - 7.- Cash Flow
  - 8.- Condiciones de adquisición de las viviendas para los futuros adjudicatarios
  - 9.- Condiciones de venta de locales y garajes no vinculados
- VII. CONVENIO MODALIDAD I
- VIII. CONDICIONES PARTICULARES. DESCRIPCION GRAFICA DE LAS PARCELAS.

1. FINALIDAD DE LA ACTUACION MUNICIPAL

Con la cesión de suelo en Derecho de Superficie el Ayuntamiento pretende:

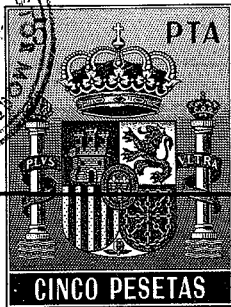
1.1- Facilitar el acceso a la vivienda a un sector de la población madrileña cuyo nivel de ingresos familiares ponderados (I.F.P.) sea inferior, preferentemente, a 4 veces el S.M.I..

A tal efecto el suelo se cederá según las siguientes modalidades:

MODALIDAD 1.- Cesión en régimen de Derecho de Superficie gratuito, para promoción de V.P.O. en régimen especial de promotor público y destinadas a familias con ingresos familiares ponderados inferiores o iguales a 2 veces el S.M.I.

MODALIDAD 2.- Cesión en régimen de Derecho de Superficie gratuito, para promoción de V.P.O. en régimen general destinadas a familias con ingresos familiares ponderados iguales o inferiores a 2,5 veces el S.M.I.

MODALIDAD 3.- Cesión en venta a precio tasado al 15% de 1,2 veces el módulo ponderado de V.P.O. por metro cuadrado útil de vivienda, para promoción de V.P.O. en régimen general destinada a familias con ingresos familiares ponderados iguales o inferiores a 4 veces el S.M.I.



0X7284198



Empresa Municipal de la Vivienda

**CLASE 8ª**

2.

1.2- Fomentar la promoción social de viviendas y, especialmente el cooperativismo, como fórmula de acceso a la vivienda, entendido como movimiento asociativo dirigido a fomentar una forma de resolver la necesidad de alojamiento basada en la convivencia y en la solución comunitaria de problemas y necesidades comunes.

2. OBJETO DEL PLIEGO

El presente pliego de condiciones tiene por objeto regular la concurrencia de ofertas, el contenido de la concesión y la adjudicación directa del suelo incluido en el Plan 18.000, cuyos datos de ubicación, modalidad de cesión y número de viviendas se fijan en fichas individualizadas que forman parte del presente expediente y que a todos los efectos constituirán las condiciones técnicas particulares de este Pliego para la promoción de viviendas de protección oficial.

La adhesión al pliego supondrá la renuncia expresa a solicitar la descalificación anticipada de la protección oficial.

Si se construyeran locales comerciales, el adjudicatario deberá pagar al Ayuntamiento un canon por una sola vez que se deberá abonar en el momento de la firma de la escritura de cesión y cuya cuantía figura en las mencionadas condiciones particulares.

En la modalidad 3, correspondiente a la cesión en venta de suelo, el canon anteriormente reseñado tendrá carácter de precio.

Las construcciones, viviendas y servicios complementarios habrán de ejecutarse con arreglo a las especificaciones recogidas en el Anexo II.

### 3. CONTENIDO DE LA CONCESION

#### 3.1. OBJETO.

3.1.1. Para las modalidades 1 y 2 el contenido es el establecimiento de un Derecho de Superficie gratuito.

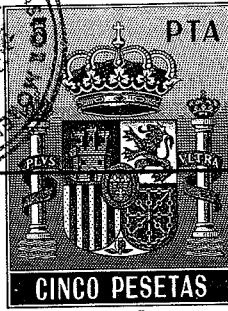
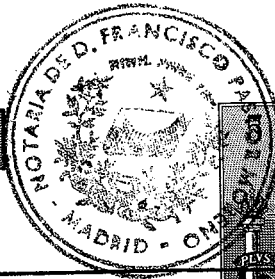
En la modalidad 1, el precio de la vivienda no podrá ser superior a 0,85 veces el módulo ponderado por metro cuadrado útil.

En la modalidad 2, el precio de la vivienda no podrá ser superior a una (1) vez el módulo ponderado por metro cuadrado útil.

3.1.2. Para la modalidad 3, el contenido es la venta de la parcela objeto de la convocatoria, definida en el Anexo VIII.

El precio de venta se ha fijado en el 15% de 1,2





OX7284199



Empresa Municipal de la Vivienda

4.

CLASE 8.<sup>a</sup>

veces el módulo ponderado de V.P.O. por m<sup>2</sup>, útil de vivienda, más el precio correspondiente de los locales comerciales.

El precio de la venta sobre la parcela se oferta a "cuerpo cierto" por lo que, al estar fijado el número de la inscripción registral y sus linderos, no cabrá reclamación alguna por razón de diferencias de superficies, en más o menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que encarezcan la construcción.

A efectos del párrafo anterior, las características generales de la parcela se reseñan en el Anexo VIII, en el que se recogen la edificabilidad de la parcela, el número de viviendas a construir y, en su caso, plazas de garaje y superficies de locales comerciales incluibles en la construcción; en el supuesto de que aparecieran posibles desviaciones, éstas no serán impugnables ni quebrantarán el principio establecido de venta a "cuerpo cierto" y, en todo caso, siempre habrá de observarse los máximos señalados para número de viviendas, garajes y locales comerciales.

En la modalidad 3, el precio de la vivienda no podrá ser superior a 1,2 veces el módulo ponderado por metro cuadrado útil.

### 3.2. DURACION.

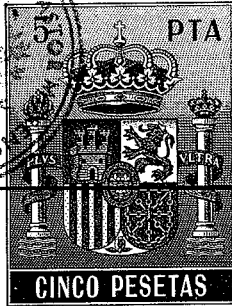
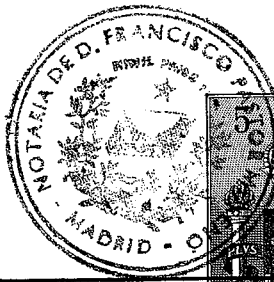
3.2.1. Para las modalidades 1 y 2, el Derecho de Superficie se fija por un término máximo de 75 años, desde la constitución del mismo.

Al término de la concesión por transcurso del plazo de 75 años, el Excmo. Ayuntamiento de Madrid hará suyo, sin indemnización alguna, lo edificado, y quedarán resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie extinguido.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar al superficiario a permanecer en la ocupación, bajo el régimen de arrendamiento o similar, siempre que tal situación sea coherente con la finalidad de esta actuación municipal.

### 3.3. REGIMEN JURIDICO Y LEGISLACION APLICABLE.

La selección del adjudicatario se efectuará por el procedimiento de concurso y la relación jurídica vendrá determinada por el presente Pliego y los pactos que, en su caso se establezcan en la escritura de constitución y por lo previsto en la legislación general aplicable y expresamente por lo dispuesto en el art. 171 a 174 del Texto Refundido, aprobado por R.D. 1345/76, de 9 de



OX7284200



Empresa Municipal de la Vivienda

CLASE 8ª

6.

Abril y supletoriamente por las normas de derecho privado; 1.611 del C.C. y 107/5 de la Ley Hipotecaria y 16 de su Reglamento. En cuanto a normas de procedimiento, le serán aplicables en lo no previsto en este Pliego la legislación de contratación de las Corporaciones Locales y la Normativa subsidiaria; y en cuanto a la transmisión y cesión de derechos sobre las viviendas se estará a lo dispuesto en la Ley 3 de 2 de Abril de 1.987, General de Cooperativas, especialmente en el artículo 132 y a lo dispuesto en la Legislación de Viviendas de Protección Oficial.

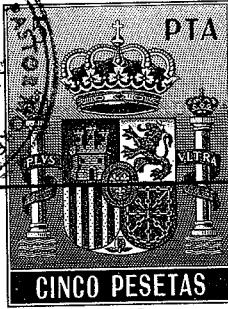
#### 4. PRESENTACION DE LAS OFERTAS

El expediente, con los pliegos y demás Anexos podrá ser examinado, tomando las notas de que precisen, en el Departamento de Promoción de Suelo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, calle Paraguay n.9, durante las horas de nueve y media de la mañana a una de la tarde, en el plazo de cinco meses a partir de la fecha de publicación del anuncio de la convocatoria en el Boletín Oficial del Estado, en cuyos días y horas podrán entregarse las plicas que contengan las ofertas, dentro de una única caja o sobre cerrado y lacrado, con la documentación señalada en la Cláusula 4.1. de este Pliego y de la forma que se señala en la 4.2.

#### 4.1 REQUISITOS QUE HABRAN DE REUNIR LOS OFERTANTES.

##### 4.1.1.

- a) Ser personas físicas o jurídicas, españolas, cuya finalidad tenga relación directa con el objeto de la licitación, es decir, promoción de Viviendas de Protección Oficial según resulte de sus respectivos Estatutos o reglas fundacionales o se acredite debidamente.
  
- b) Tener plena capacidad de obrar y no estar incurso en las prohibiciones contenidas en el Art. 9 de la Ley de Contratos del Estado. A tales efectos, se exigirá que las personas físicas y los administradores de las personas jurídicas no estén incurso en los supuestos previstos en la Ley 25/1.983, de 26 de diciembre, sobre incompatibilidades de altos cargos, ni en los de la Ley 53/1.984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones públicas. Cuando se trate de personal sujeto a esta última Ley, deberá acreditarse previamente a la adjudicación definitiva del contrato la concesión de la correspondiente compatibilidad así como su sometimiento a la normativa de incompatibilidades vigente en el momento de la contratación.



OX7284201



Empresa Municipal de la Vivienda

8.

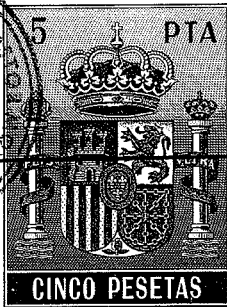
**CLASE 8<sup>a</sup>**

c) Aportar la siguiente documentación:

- 1.- Primera copia de la escritura de constitución y estatutos debidamente inscrita en el Registro de Cooperativas o en el Registro Mercantil, en su caso.
- 2.- Los que comparezcan en nombre de otro presentarán poder bastante al efecto.
- 3.- Las personas físicas presentarán fotocopia legalizada del Documento Nacional de Identidad.
- 4.- Declaración jurada o manifestación ante Notario que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en el punto b) de esta cláusula.
- 5.- Proposición ajustada a los modelos que se incluye en este Pliego como ANEXO III.
- 6.- Documentación gráfica según determinaciones que se especifican en el Anexo II.
- 7.- Relación provisional de los futuros adjudicatarios y relación de socios expectantes en número equivalente al 50% de la relación provisional. Se cumplimentarán según ficha 2 del Anexo VI.

8.- Documentación acreditativa del nivel de ingresos familiares ponderados de los futuros adjudicatarios, calculado conforme a lo dispuesto en el R.D. 224/89 de 3 de Marzo consistente en:

- 8.1 Fotocopia legalizada de la Declaración de la Renta del año anterior al que se efectúe la petición.
- 8.2 Caso de no tener obligación de hacerla, certificado acreditativo de este extremo, expedido por la Delegación de Hacienda, acompañado de certificado del centro de trabajo donde se acrediten los ingresos anuales percibidos y declaración jurada de no percibir otros ingresos.
- 8.3 Fotocopia legalizada del libro de familia, u otro documento de carácter oficial en caso de no existir aquél.
- 8.4 Certificado de empadronamiento de los componentes del programa familiar, junto con la declaración jurada de no poseer vivienda ninguno de los integrantes del programa familiar, dentro del término municipal de Madrid.



0X7284202

Empresa Municipal de la Vivienda

10.

CLASE 8ª

8.5 Adhesión de cada uno de los futuros adjudicatarios al presente Pliego de Condiciones, según modelo incluido en Anexo IV.

9.- Documentación facultativa y bancaria para acreditar la solvencia técnica y financiera de los concurrentes.

10.- Reseña de la experiencia de la entidad en la promoción de viviendas, si la tuviere, y, en todo caso, expresión de los medios permanentes, organizativos, técnicos y profesionales de que ya disponga la entidad o se proponga contratar, así como ficha de la entidad promotora cumplimentada según modelo incluido en el Anexo VI, ficha 1.

4.1.2. Documentación complementaria según la modalidad a la que se concurra:

a) Modalidad 1.

La entidad ofertante, habrá de acreditar ser una cooperativa, que a los efectos de tomar consideración de Promotor Público tal y como fija el artículo 5 del Real Decreto sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, y ser incluido en el Plan 18.000 se

obligue a suscribir un Convenio con la EMV para el desarrollo de la promoción, de acuerdo con los criterios que se determinan en el ANEXO VII.

#### 4.2 FORMA DE ENTREGA DE LAS OFERTAS

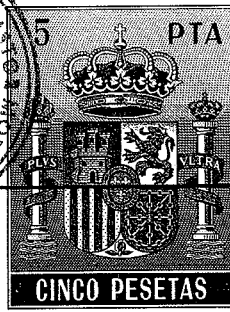
Las ofertas deberán presentar la documentación relativa a cada uno de los aspectos sobre los que se realizará tanto la admisión como la valoración en carpetas separadas (se recomienda el sistema de anillas o similar) siguiendo el orden siguiente:

CARPETA 1: Juego completo, por duplicado, de las fichas exigidas en el anexo VI de este pliego (de la n. 1 a la n. 9) adjuntando, como primer documento, la ficha de la parcela a la que se presenta la oferta (anexo VIII).

CARPETA 2: Documentación relativa a los aspectos JURIDICOS de la oferta (cláusula 4.1.1. c) 1,2,3,4 y 5 y cláusula 4.1.2 en su caso) incluyendo ficha n. 1 como primer documento.

CARPETA 3: Documentación relativa al aspecto SOCIAL de la promoción (cláusula 4.1.1. c) 7 y 8) incluyendo la ficha n. 2 como primer documento y la ficha n. 0 encabezando los documentos exigidos a cada uno de los futuros adjudicatarios.





OX7284203



Empresa Municipal de la Vivienda

12.

CLASE 8.ª

CARPETA 4: Documentación relativa al estudio ECONOMICO-FINANCIERO de la promoción (cláusula 4.1.1. c) 9)

CARPETA 5: Documentación relativa al ESTUDIO PREVIO de edificación (cláusula 4.1.1. c) 6) incluyendo las fichas n. 3.1, 3.2 y 6.1

Las carpetas deberán especificar en su portada el nombre de la entidad ofertante, la parcela a la que se presenta con su código de programa y la documentación que contiene.

Todos los volúmenes deberán presentarse dentro de una caja en cuyo frente y lateral deben aparecer los datos anteriormente señalados.

## 5. PROCEDIMIENTO DE SELECCION DE LOS BENEFICIARIOS

### 5.1 APERTURA DE PLICAS

La apertura de plicas se efectuará públicamente el día siguiente al de la terminación del plazo de presentación de plicas, a las 13 horas, en la Sede de la Empresa Municipal de la Vivienda, en la calle Paraguay, 8, o lugar que previamente se determine, y con arreglo a lo dispuesto en el art. 34, en relación con el art. 40, ambos del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales. La Mesa estará presidida por



el Concejal del AUI y asistirá al Acto de apertura de plicas el Secretario General o funcionario que lo sustituya, que dará fe del Acto.

#### 5.2 ADMISION

Serán desestimadas y rechazadas las ofertas que a juicio de la Mesa, incumplan lo previsto en el presente pliego, respecto a los requisitos señalados en la cláusula 4.1.

#### 5.3 ESTUDIO DE LAS OFERTAS

Las ofertas admitidas pasarán a la Empresa Municipal de la Vivienda que informará de los aspectos, técnico, jurídico y económico-social.

#### 5.4 CONDICIONES DE LAS OFERTAS.

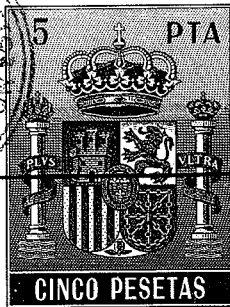
Las ofertas presentadas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

5.4.1 Objeto Social: La oferta de las Sociedades y Cooperativas deberá habilitar en sus Estatutos la promoción de Viviendas de Protección Oficial.



Empresa Municipal de la Vivienda

CLASE 8.<sup>a</sup>



OX7284204



14.

5.4.2 Documentación: La documentación aportada deberá cumplir las condiciones exigidas por el presente Pliego y sus anexos.

5.4.3 Capacidad de pago: Las ofertas deberán incluir como adjudicatarios a familias cuyos ingresos brutos anuales permitan amortizaciones anuales que no excedan de los topes que se indican a continuación. A estos efectos se entiende por esfuerzo el concepto definido en la ficha 2 del Anexo VI.

Modalidad 1.- Esfuerzo Máximo 20%

Modalidad 2.- Esfuerzo máximo 25%

Modalidad 3.- Esfuerzo máximo 35%

5.4.4 Necesidad de vivienda: La lista de futuros adjudicatarios estará formada por personas que no sean propietarios, ni ellos ni los componentes de su unidad familiar, de otra vivienda en el municipio de Madrid, a no ser que tal vivienda de la que sean propietarios se encuentre en alguna de las condiciones siguientes:

- Inadecuada, si la superficie útil es menor de 12 m<sup>2</sup> útiles por persona, salvo si la composición familiar es unipersonal, en cuyo caso el límite será de 25 m<sup>2</sup> útiles.

- Inhabitable por estar incurso en un procedimiento administrativo de declaración de ruina, en cualquiera de sus fases.

Tales circunstancias, deberán acreditarse documentalmente, aportando la escritura de propiedad.

5.4.5 Nivel de ingresos: La lista de futuros adjudicatarios, estará integrada según los casos de la siguiente manera:

a) Modalidad 1.

El 100% de los adjudicatarios tendrán un I.F.P. igual o inferior a 2 veces el S.M.I.

b) Modalidad 2.

El 60% de los adjudicatarios tendrán un I.F.P. igual o inferior a 2,5 veces el S.M.I.

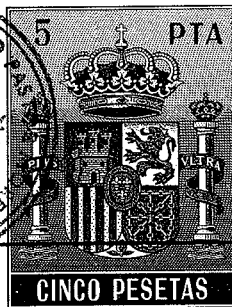
c) Modalidad 3.

El 60% de los adjudicatarios tendrán un I.F.P. igual o inferior a 4 veces el S.M.I.

5.4.6 Viabilidad económica: La propuesta de financiación de la promoción que acompañe a la oferta, deberá incluir todos los gastos de la promoción y éstos no deberán exceder nunca los ingresos previstos.



Empresa Municipal de la Vivienda  
CLASE 8.ª



OX7284205



16.

#### 5.5. EVALUACION, ADJUDICACION PROVISORIAL Y DEFINITIVA.

La Empresa Municipal de la Vivienda, evaluará todas aquellas ofertas que reúnan los requisitos exigidos con arreglo a los criterios que figuran como Anexo I de este pliego. Las ofertas informadas y evaluadas por la E.M.V., pasarán a la Comisión Informativa de Urbanismo, quien determinará la propuesta de adjudicación que será elevada a la Corporación Municipal en Pleno.

La adjudicación versará sobre los aspectos a que se refiere este Pliego de Condiciones en relación a la documentación aportada por las entidades interesadas. La notificación de la adjudicación implica la conformidad a la misma, si, en el plazo de cinco días a contar desde la fecha de su recibo, no manifestase la adjudicataria su voluntad en contrario. La notificación de la adjudicación provisional se hará a la entidad ofertante y a todos y cada uno de los futuros adjudicatarios que figuren en la oferta. La adjudicación definitiva se notificará cuando se haya obtenido la disponibilidad jurídica del solar objeto de la cesión.

#### 6. FORMALIZACION DE LA CESION

##### 6.1 REQUISITOS

La concesión del derecho de superficie, y la venta en

su caso, se formalizará en Escritura que se otorgará ante el Notario de esta Capital que corresponda en turno oficial y en la fecha que por el Ayuntamiento de Madrid se fije y se comunique al adjudicatario.

Dichos títulos, para la eficaz constitución del derecho, se inscribirán en el Registro de la Propiedad a nombre de la entidad adjudicataria. En la escritura de cesión y en la de venta, figurará la relación de los futuros adjudicatarios de las viviendas que en ese momento sean integrantes de la promoción, para lo cual se incorporará a dicho documento acta notarial de dicha relación en la cual figurará la vivienda asignada a cada uno de ellos.

#### 6.2. PLAZOS

Notificada la adjudicación definitiva de la concesión, la entidad adjudicataria deberá presentar en el plazo de cinco meses:

- Licencia Municipal de Obras.
- Calificación Provisional de V.P.O.
- Relación de adjudicatarios integrantes de la Entidad, o de la Sociedad en su caso que deberá coincidir con la presentada en la oferta. Los cambios deberán justificarse fehacientemente y deberán ser autorizados por la E.M.V.
- Plan de actuación definitivo del desarrollo de la promoción.

