

PLIEGO DE CONDICIONES Y BASES DE CONCURSO PARA LA ENAJENACION Y ADJUDICACION DE LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN DE 61 VIVIENDAS VPPL, GARAJES Y TRASTEROS, EN LA PARCELA M-4 DEL SECTOR SAU-5, EN ARROYOMOLINOS. MADRID.

ÍNDICE DE DOCUMENTOS:

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

ANEXO Nº 1

- Planos de Local
- Cédula urbanística de la parcelas.
- Info. Urbanística Sector SAU 5 “Molino Perdido”

ANEXO Nº 2

- Criterios de valoración de las propuestas.

ANEXO Nº 3

- Modelo de garantía.

ANEXO Nº 4

- Modelo de proposición económica.

ANEXO Nº 5

- Estatutos de comunidad de propietarios conjunto residencial “61 VPPL Molino Perdido”.

PLIEGO DE CONDICIONES Y BASES DE CONCURSO PARA LA ENAJENACION Y ADJUDICACION DE LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN DE 61 VIVIENDAS VPPL, GARAJES Y TRASTEROS, EN LA PARCELA M-4 DEL SECTOR SAU-5, EN ARROYOMOLINOS. MADRID.

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES.

PRIMERA.- OBJETO DEL CONCURSO.

Se redacta el presente pliego con objeto de regular las condiciones administrativas y técnicas que han de cumplirse para el procedimiento de concurso de **“Enajenación y adjudicación de Local Comercial sito en edificio en construcción destinado a 61 VPPL, garajes y trasteros en la parcela M-4 del SAU5 “Molino Perdido” de Arroyomolinos** propiedad de la Empresa Municipal de gestión de servicios de Arroyomolinos, S.A., en adelante EMUGESA.

El local objeto de enajenación se encuentra situado en la promoción inmobiliaria en construcción denominada 61 VPPL “Molino Perdido”, en fase de desarrollo en parcela M-4 del SAU 5 “Molino Perdido de Arroyomolinos”, recientemente transmitido en régimen de venta previo concurso de enajenación a promotor privado, para el desarrollo integral de proyecto.

En la transmisión de la parcela y edificio en construcción se excluyó la enajenación de la denominada en Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, **finca noventa y cuatro destinada a local comercial (y sus anejos), que deberá ser desarrollada por el titular de la promoción**, bajo las condiciones mínimas indicadas en el presente pliego, concluyendo con la **entrega de local terminado a EMUGESA a la finalización de la promoción** con las oportunas licencias y autorizaciones de primera ocupación.

En la fase de desarrollo de las obras, EMUGESA observa la conveniencia y oportunidad de enajenación de esta finca y sus anejos en su estado definitivo, por lo que se desarrolla el presente pliego para establecer las condiciones técnicas y administrativas, fijando las bases de adquisición a los interesados y los criterios para su adjudicación a aquel licitador que presente las propuesta más ventajosas en su conjunto.

El presente concurso para la enajenación de dichas parcelas, se sujeta a las siguientes bases y condiciones.

Venta de: “Finca 94. Local comercial, con sus anejos inseparables, según la escritura de división horizontal otorgada ante la Notario Dña. Cristina Plannells del Pozo, de 26/5/2011, número 420 de su protocolo, que está a disposición de los licitadores.”

SEGUNDA.- FORMA DE ADJUDICACIÓN y PUBLICIDAD

La forma de adjudicación es la de concurso Ordinario Abierto, mediante publicidad en el perfil del contratante por plazo no inferior a **26 días naturales**, que se regirá por los criterios de valoración de las propuestas que se adjunta como Anexo nº 2 del presente pliego.

TERCERA.- PRECIO DE LICITACIÓN (Precio base mínimo de venta)

En base al estudio realizado, motivado en tasaciones de valor por entidades de tasación y por comparación con precios de mercado de este tipo de inmuebles en la zona, el precio determinado para el LOCAL COMERCIAL (Finca 94 y anejos), que se corresponderá con la base mínima de licitación asciende a la cantidad de SEISCIENTOS VEINTIUNMIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (621.577,63 €).

Dicho precio se incrementará con el IVA que corresponda en el momento de la adjudicación.

No se admitirán proposiciones económicas que se encuentren por debajo del precio base de licitación.

CUARTA.- GARANTÍA Y GASTOS DE TRAMITACIÓN PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO.

1.- Para tomar parte en el concurso, el concursante-licitador deberá presentar una garantía igual al 1% del precio de licitación.

Dicha cantidad podrá constituirse a elección del concursante-licitador:

- Cuando se trate de aval prestado por Banco, Cajas de Ahorro, Cooperativas de Crédito y Sociedades de Garantía Recíproca, autorizado para operar en España, deberá presentarse aval según modelo adjunto a este Pliego como Anexo nº 3. No se admitirán avales cuya redacción difiera de dicho modelo.

Mediante ingreso en Cuenta Corriente de EMUGESA: **ES36 2085 9736 2103 3000 6289**.

La garantía constituida quedará afecta al cumplimiento de las condiciones establecidas en este concurso y será devuelta a los no adjudicatarios en el plazo de 15 días hábiles siguientes a la resolución del concurso.

A quienes resulten adjudicatarios se les devolverá una vez acrediten haber hecho efectivo el pago de la entrega inicial, que deberá ascender como mínimo, al 15 % del precio de adjudicación, conforme a la BASE QUINTA.

2.- Además, para poder admitir a trámite las propuestas de los licitadores, se deberá abonar a EMUGESA, en la cuenta corriente anteriormente citada, un importe de TRESCIENTOS EUROS (300 euros) por participante, no reembolsables, en concepto de gastos de tramitación del expediente de contratación.

QUINTA.- FORMA DE PAGO.

El precio de adjudicación deberá ser satisfecho en un plazo máximo de 3 meses, desde la fecha de notificación de la adjudicación, conforme a lo siguiente:

1. Abono, como mínimo, del 15% del precio de adjudicación, en concepto de entrega inicial, en el plazo improrrogable de quince días hábiles, desde la recepción de la notificación de la adjudicación.
2. Abono del 85% restante, dentro del plazo máximo de 3 MESES, desde la fecha de la notificación de la adjudicación, en el momento de la formalización de la escritura pública de compraventa.

Dicha forma de pago, en cuanto a sus hitos, deberá en todo caso respetarse, pudiendo ser mejorada, de acuerdo con lo previsto en el criterio 4º de los "Criterios de Valoración de las Propuestas" adjunto.

El importe de cada uno de los pagos se incrementará con el IVA que corresponda.

SEXTA.- NORMAS RELATIVAS A LOS CONCURSANTES.

6.1.- Capacidad para concursar.

Podrán presentar solicitudes todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, así como agrupaciones de empresarios o cooperativas de viviendas válidamente constituidas, en constitución, o que se constituyan temporalmente al efecto, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar y en las que no concorra alguna prohibición para contratar de las previstas en la vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y disposiciones legales concordantes.

6.2.- Admisión de solicitudes.

Las personas o entidades que deseen tomar parte en esta convocatoria presentarán sus ofertas en el Registro General de EMUGESA (C/ Madrid, 31, 28939. Arroyomolinos. Madrid) **antes de las 14:30 horas de la fecha máxima indicada en la publicación del presente concurso**, en tres sobres cerrados, rubricados y rotulados convenientemente de modo inequívoco con la designación de **CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO 61 VIVIENDAS VPPL, GARAJES Y TRASTEROS, EN LA PARCELA M-4 DEL SECTOR SAU-5, EN ARROYOMOLINOS**, así como: la identificación del sobre, el contenido del mismo, el nombre del licitador, dirección, número de teléfono y de fax, dirección de correo electrónico y nombre del apoderado.

En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente un índice de su contenido enunciado numéricamente.

La presentación de las ofertas supone, por parte del licitador, la aceptación incondicional de las cláusulas y condiciones del presente pliego.

6.3.- Documentación.

El ofertante deberá presentar la siguiente documentación:

6.3.1.- SOBRE A.- Personalidad del ofertante:

Se incluirá en el sobre la **Declaración responsable** y expresa de no hallarse ni el oferente ni cualquiera de los representantes legales de la empresa incurso en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades establecidas en el artículo 71 de la **LCSP** y encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como el cumplimiento del resto de requisitos de capacidad para contratar con el sector público y solvencia económica. La prueba de esta circunstancia podrá realizarse mediante el declaración responsable ajustada al modelo del Anexo nº 5 de este documento, o a elección del licitador, mediante el formato del Documento Europeo Único de Contratación (DEUC) a que se refiere el Reglamento (UE) nº 2016/7.

Los licitadores están obligados a acreditar la veracidad de la documentación aportada, en caso de ser requeridos por EMUGESA, mediante la presentación de documentos originales o copias autenticadas notarialmente. En caso de no aportarse, se considerará que renuncian a la oferta presentada con pérdida de la garantía constituida.

En todo caso, el licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación, deberá acreditar ante el órgano de contratación, previamente a la adjudicación del contrato, la posesión y validez de los documentos exigidos. En todo caso el órgano de contratación, en orden a garantizar el buen fin del procedimiento, podrá recabar, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, que los licitadores aporten documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario del contrato.

6.3.2.- SOBRE B.- Proposición técnica:

PROPUESTA TÉCNICA DE USO DE LOCAL:

En caso que por el licitador se opte por adquirir local, sin alteraciones respecto de lo proyectado, deberá aportar Declaración Responsable con compromiso haciendo constar que se respetarán todos los términos y condiciones del proyecto de ejecución, y que su uso principal será el destinado a ACTIVIDAD COMERCIAL.

En caso de optar por introducir modificaciones que afecten a las condiciones de uso, deberá acompañar para su valoración como mínimo lo siguiente:

- Memoria técnica descriptiva de la propuesta de modificación, donde se indique el uso a que será destinado, asumiendo los costes derivados, y donde se indique las ventajas que ello supondrá al conjunto residencial.
- Planos generales de distribución y usos, con posibilidad de infografías, en un máximo de 3 paneles de tamaño máximo DIN A3.

6.3.3.- SOBRE C.- Proposición económica:

En este sobre deberá incluirse la proposición económica según el modelo que se adjunta como Anexo nº 4 y la forma de pago.

Las ofertas deberán mantenerse ante EMUGESA durante un plazo de seis meses desde que finalice el plazo de presentación, transcurrido el mismo podrán ser retiradas por los licitadores.

SÉPTIMA.- SELECCIÓN DE OFERTAS.

Terminado el plazo de recepción de proposiciones, el Director de la Asesoría Jurídica expedirá una certificación donde se relacionen las proposiciones recibidas o, en su caso, la ausencia de licitadores que, junto a los sobres, remitirá al Secretario de la Mesa de Contratación.

A continuación, por el Comité Asesor de Contratación, en funciones de Mesa de Contratación, procederá a la apertura de las ofertas.

El Comité Asesor de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el sobre A. A los efectos de la expresada calificación, el Presidente ordenará la apertura de los sobres, y el Secretario levantará acta de los documentos que figuren en cada uno de ellos. Si el Comité observare defectos materiales subsanables en la documentación presentada, lo comunicará de forma electrónica a los interesados, y concederá un plazo no superior a 7 días naturales, para que el licitador los corrija o los subsane, siendo excluidas las ofertas que no atiendan a dicho requerimiento. Serán excluidas todas las solicitudes que no hayan sido suscritas con arreglo al modelo establecido al efecto, las formuladas por quienes no reúnan las condiciones establecidas en la BASE SEXTA y las que no vayan acompañadas, en su caso, de todos y cada uno de los documentos a que se refiere dicha base.

El Comité, una vez calificada la documentación a que se refiere el párrafo anterior y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de solvencia, o en su caso a la clasificación exigida, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

El Comité de Contratación podrá recabar del empresario aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentar en el plazo de cinco días naturales.

A continuación, el Presidente del Comité procederá a la apertura y lectura del sobre B.

Seguidamente el Comité de Contratación podrá solicitar los informes técnicos que estime oportunos a fin de poder efectuar una correcta valoración de las ofertas presentadas por los licitadores admitidos.

Los criterios de valoración serán los fijados en el presente pliego.

Cuando se tome en consideración más de un criterio, deberá precisarse la ponderación relativa atribuida a cada uno de ellos, que podrá expresarse fijando

una banda de valores con una amplitud adecuada. En el caso de que el procedimiento de adjudicación se articule en varias fases, se indicará igualmente en cuales de ellas se irán aplicando los distintos criterios, así como el umbral mínimo de puntuación exigido al licitador para continuar en el proceso selectivo.

Cuando, por razones debidamente justificadas, no sea posible ponderar los criterios elegidos, éstos se enumerarán por orden decreciente de importancia.

Una vez analizado y valorado el sobre B, se convocará a los licitadores al acto público de apertura del sobre C.

Analizadas las ofertas del sobre C y en unión de la valoración del sobre B, el Comité asesor de contratación elevará al Consejo de Administración propuesta de adjudicación.

OCTAVA.- ADJUDICACIÓN.

Es obligación del adjudicatario abonar, como mínimo, el 15% del precio de adjudicación, o el que se derive de su propuesta, en el plazo improrrogable de quince días hábiles, desde la recepción de la notificación de la adjudicación.

Si el titular de la oferta seleccionada no cumpliera en el plazo señalado lo anteriormente expuesto, quedará decaído en su derecho y, en tal supuesto, EMUGESA se resarcirá en concepto de daños y perjuicios con el importe de la garantía constituida para tomar parte en el concurso, pudiendo adjudicar la parcela al ofertante cuya proposición hubiese obtenido la siguiente mejor puntuación y así sucesivamente.

El Consejo de Administración de EMUGESA resolverá sobre la adjudicación de la parcela, pudiendo alternativamente declarar desierto el concurso sin que tengan derecho los licitadores a reclamación alguna. Igualmente EMUGESA podrá, antes de proceder a la adjudicación, desistir del procedimiento o renunciar a la celebración del contrato si considerase perjudicial para el interés público la adjudicación en las condiciones propuestas o si, por razones sobrevenidas, considerase necesario el bien para el cumplimiento de fines públicos, sin que la instrucción del expediente, la celebración del concurso o la valoración de las proposiciones presentadas generen derecho alguno para quienes optaron a su compra.

NOVENA.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

Además de las obligaciones ya contempladas, el adjudicatario vendrá obligado a:

1. Solicitar y obtener del Ayuntamiento de Arroyomolinos cuantas licencias o autorizaciones sean necesarias para la apertura y/o funcionamiento del local futuro.
2. Respetar las determinaciones del planeamiento vigente de aplicación, y desarrollar la promoción conforme a los plazos previstos en la propuesta empresarial. Asimismo deberá observar cuanto técnicamente sea preceptivo

según la legislación en materia de vivienda protegida, en su caso, y las correspondientes normas autonómicas y ordenanzas municipales.

Las anteriores obligaciones así como cualquier otra incluida en la oferta o en el presente pliego, serán expresamente recogidas en la escritura pública de venta de la parcela, garantizándose su cumplimiento conforme a la BASE UNDÉCIMA.

DÉCIMA.- CONDICIONES DE LA ENAJENACIÓN.

1. La transmisión de las diferentes fincas se verificará como cuerpo cierto y libre de cargas, por lo que no cabrá reclamación alguna por posibles variaciones, tanto de superficie como en el volumen edificable que pudiera surgir a causa de la aplicación de las ordenanzas vigentes, de las condiciones geológicas, topográficas o análogas, así como del cambio de normativa urbanística o de construcción que pudieran encarecer la edificación.
2. El otorgamiento de la escritura pública se llevará a efecto en cualquier momento anterior a las fechas de escrituración establecidas en la propuesta adjudicataria a requerimiento del comprador, ante el Notario que EMUGESA designe, y en todo caso en el plazo máximo de 3 meses, desde la fecha de la notificación de la adjudicación, siempre y cuando se hayan cumplido por el adjudicatario las obligaciones que, en su caso, correspondan.
3. Todos los gastos e impuestos derivados de la compraventa, de su formalización en escritura pública o de su inscripción en el Registro de la Propiedad, a excepción del Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, serán de cuenta de la parte compradora, incluso los derivados de la expedición de copia autorizada para EMUGESA. Serán también de cuenta de la adjudicataria el pago del Impuesto Municipal de Construcciones, Instalaciones y Obras correspondientes a la parte de la obra no ejecutada hasta la fecha.

UNDÉCIMA.- GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO. FACULTAD RESOLUTORIA.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas de la adjudicación faculta a EMUGESA a instar la resolución del contrato de venta de la parcela, en tanto no se haya formalizado la escritura pública.

La resolución faculta a EMUGESA a retener en concepto de cláusula penal e indemnización por daños y perjuicios el 20% del precio de adjudicación de la parcela objeto de resolución, quedando en su poder, y sin derecho a indemnización, cuantas obras e instalaciones de carácter fijo hubieren sido realizadas en la finca transmitida, y siendo de cuenta del comprador los gastos judiciales y extrajudiciales que se originen por la resolución, incluidos los honorarios y derechos de letrado y procurador.

DUODÉCIMA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y CLAUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA

Para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y ejecución del contrato de compraventa, las partes se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Navalcarnero, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Arroyomolinos, 27 de junio de 2018

ANEXO Nº 1. INFORMACION TÉCNICO- URBANÍSTICA

- Planos de Local
- Ficha de características Urbanísticas de la parcela objeto de concurso.
- Clave de Ordenanza 2-2º. Ensanche del P.P. SAU 5 “Molio Perdido”.
- Normas de Generales de Edificación del Plan Parcial SAU 5 “Molino Perdido”.

ANEXO Nº 2. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Para la valoración de las propuestas presentadas se otorgarán un total de **100 puntos máximos**, con el desglose que se expone a continuación:

CRITERIOS SOBRE B

1.- PROPUESTA TÉCNICA.

Este apartado se valorará con un máximo de 10 puntos.

Para el caso de que el licitador proponga respetar el proyecto ya iniciado, con la aportación de declaración responsable al efecto sin modificaciones, **se concederán 7,00 puntos** sobre los diez del presente apartado.

Para la evaluación hasta la máxima puntuación, a modo orientativo y no limitativo, se valorará:

1. El aprovechamiento final al que se prevea destinar el local, valorando la mejora de las condiciones del conjunto residencial en el ámbito de minoración de ruidos, olores y otras molestias propias de determinadas actividades.
2. Adecuación para usos distintos a comercial, ya sea dotacional ó de servicios que proporcionen al conjunto residencial y a su área de influencia cercana una significativa mejora de los servicios y calidad de vida evaluable.
3. Se valorarán las soluciones funcionales o estéticas que aporten mayor sostenibilidad y confort a los futuros usuarios de las viviendas y contribuyan a la calificación energética superior a la mínima exigida.

El concursante podrá presentar cuanta documentación adicional o complementaria considere oportuno para una mejor definición de su propuesta.

CRITERIOS SOBRE C. Condiciones económicas

1.- OFERTA ECONOMICA. Este apartado se valorará con un máximo de 80 puntos.

Se valorará con 80 puntos a la mejor oferta económica. Para la aplicación objetiva de estos criterios se concederá la máxima puntuación a la oferta más ventajosa en estos criterios (entendiéndose esta como la de mayor importe o mayor porcentaje).

El resto de ofertas se puntuarán en proporción inversa a aquella, según la siguiente fórmula:

$$P = \frac{PM \times O}{OMV}$$

Donde P, es la puntuación de cada oferta; PM es la puntuación máxima; OMV la cantidad a que asciende la oferta más ventajosa y O es la oferta a puntuar.

2- FORMA DE PAGO. Este apartado se valorará con un máximo de 10 puntos.

En este apartado se valorará con mayor puntuación a aquel licitador que oferte abonar mayor cuantía en concepto entrega iniciales antes de la escrituración. Para ello se distribuirán:

- **10,0 Puntos al licitador que proponga anticipar mayores cantidades previas a la escrituración.**

El resto de ofertas se puntuarán en proporción inversa a aquella, según la siguiente fórmula:

- $P = \frac{PM \times O}{AMV}$
-

Donde P, es la puntuación de cada oferta; PM es la puntuación máxima; AMV la cantidad a que asciende el anticipo mayor y O es la oferta a puntuar.

ANEXO Nº 3. MODELO DE AVAL

El Banco / Caja de Ahorros....., CIF, con domicilio en C/ ,
y en su nombre y representación D. y D..... . con poderes
suficientes para obligarle en este acto, AVALA a por la cantidad de
.....€, respondiendo ante la Empresa Municipal de gestión de
servicios de Arroyomolinos, S.A., como garantía del cumplimiento de todas las
obligaciones derivadas de la licitación para la adjudicación del edificio de 61 viviendas
vppl y garajes en la parcela M-4 del Sector SAU-5 en Arroyomolinos (Madrid).

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia a toda
discusión y expresamente al beneficio de excusión, orden o división y con compromiso
de pago al primer requerimiento hecho por la Empresa Municipal de gestión de servicios
de Arroyomolinos, S.A, contra simple recibo, sin que se deba justificar la insolvencia del
garantizado, o su negativa al pago de la suma indicada, y sin entrar a considerar la
procedencia o improcedencia de la petición de reintegro.

El presente AVAL tendrá validez hasta que por la Empresa Municipal de gestión de
servicios de Arroyomolinos, S.A, se autorice su cancelación.

En a, de de 2018.

ANEXO Nº 4. MODELO DE PROPOSICIÓN

D/Dña. , provisto de D.N.I. nº , con domicilio en C/, teléfono nº en nombre propio o en representación de , con C.I.F./D.N.I. , con domicilio en), se compromete a adquirir el LOCAL COMERCIAL (finca 94 de conjunto residencial) sito en edificio de 61 viviendas vppl y garajes en la parcela M-4 del Sector SAU-5 en Arroyomolinos (Madrid), por el precio de€ IVA excluido, que será satisfecho conforme a lo siguiente:

1. El abono de€, en concepto de entrega inicial, en el plazo improrrogable de quince días hábiles desde la recepción de la notificación de la adjudicación.
2. El abono de €, antes del plazo de meses.
3. El abono de€, en el plazo máximo de meses desde la recepción de la notificación de la adjudicación, a la formalización de la escritura pública.

Asimismo declara expresamente que acepta el contenido del pliego de cláusulas técnicas y administrativas y que conoce las características físicas y urbanísticas de las precitadas parcelas. Declara que conoce y acepta la situación jurídica y registral de la fincas que adquiere como cuerpo cierto.

Fdo.:

ANEXO N°. 5

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

NÚMERO DE EXPEDIENTE:

DENOMINACIÓN DEL CONTRATO:

FECHA DE LA DECLARACIÓN: 2018/MES/DÍA

ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

URL:

NOMBRE: EMUGESA

CORREO ELECTRÓNICO:

DECLARACIONES

DECLARO RESPONSABLEMENTE que ni el firmante de la declaración, ni la entidad a la que represento, ni ninguno de sus administradores o representantes, se hallan incurso en supuesto alguno a los que se refiere el artículo 71 de la Ley de Contratos del Sector Público.

DECLARO RESPONSABLEMENTE que ni el firmante ni los apoderados de la entidad forman parte de los Órganos de Gobierno de la Administración, ni ningún alto cargo, ni personal electo o funcionario afecto por causa de incompatibilidad a los que se refiere la legislación vigente.

DECLARO RESPONSABLEMENTE que la entidad se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

DECLARO RESPONSABLEMENTE que poseo la capacidad de obrar y habilitación profesional para el objeto del contrato

DECLARO RESPONSABLEMENTE que cumplo con los requisitos de solvencia económica, financiera, técnica y profesional establecidos en el pliego.

DECLARO RESPONSABLEMENTE que la entidad se halla inscrita en el Registro de Licitadores que a continuación se indica, y que las circunstancias de la entidad que en él figuran respecto de los requisitos exigidos para la admisión en el procedimiento de contratación que a continuación se indica son exactas y no han experimentado variación: *Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado*. **NO PROCEDE (Marcar si la entidad no está inscrita).**

AUTORIZO al órgano de contratación a recabar los datos que obren en poder de la Administración que fueran necesarios para comprobar la veracidad de las declaraciones realizadas.

DATOS DE LA ENTIDAD LICITADORA DECLARANTE	DATOS	DEL
CIF:	NIF:	
NOMBRE:	NOMBRE:	
FAX:	APELLIDOS:	
CORREO ELECTRÓNICO:	CARGO:	
	FAX:	
	CORREO ELECTRÓNICO:	

(SELLADO POR LA EMPRESA)

FDO.:

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

1. CONDICIONES GENERALES

1. OBJETO DEL PLIEGO

Se redacta el presente pliego con objeto de regular las condiciones técnicas que han de cumplirse para el procedimiento de concurso de **“Enajenación y adjudicación de Local Comercial sito en edificio en construcción destinado a 61 VPPL, garajes y trasteros en la parcela M-4 del SAU5 “Molino Perdido” de Arroyomolinos** propiedad de la Empresa Municipal de gestión de servicios de Arroyomolinos, S.A., en adelante EMUGESA.

El local objeto de enajenación se encuentra incluido en la promoción inmobiliaria en construcción denominada 61 VPPL “Molino Perdido”, en fase de desarrollo en parcela M-4 del SAU 5 “Molino Perdido de Arroyomolinos”, recientemente transmitido en régimen de venta previo concurso de enajenación a promotor privado, para el desarrollo integral de proyecto.

En la transmisión de la parcela y edificio en construcción se excluyó la enajenación de la denominada en Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, **finca noventa y cuatro destinada a local comercial (y sus anejos), que deberá ser desarrollada por el titular de la promoción**, bajo las condiciones mínimas indicadas en el presente pliego, concluyendo con la **entrega de local terminado a EMUGESA a la finalización de la promoción** con las oportunas licencias y autorizaciones de primera ocupación.

En la fase de desarrollo de las obras, EMUGESA observa la conveniencia y oportunidad de enajenación de esta finca y sus anejos en su estado definitivo, por lo que se desarrolla el presente pliego para establecer las condiciones técnicas y administrativas, fijando las bases de adquisición a los interesados y los criterios para su adjudicación a aquel licitador que presente las propuesta más ventajosas en su conjunto.

2. EMPLAZAMIENTO LOCAL

Actual (en proyecto):

Parcela M-4 del SAU- 5 “Molino Perdido”:
C/ San Fernando c/v a C/ Huelva.
28939. Arroyomolinos (MADRID).

Final (a la finalización de proyecto):

C/ San Fernando 12 Local (P. Baja y Semi-sótano)
28939. Arroyomolinos (MADRID).
(Acceso peatonal y rodado)

3. DESCRIPCIÓN GENERAL FINCA

LOCAL COMERCIAL. Finca 94.

(Escritura de Obra Nueva y División Horizontal N° Protocolo cuatrocientos veinte de 26 de mayo de 2011 ante Dña. M^ª Cristina Planells del Pozo)

Compuesto de planta baja y planta semisótano, situado junto al núcleo de acceso del portal número 1 del edificio sito en la parcela número M-4, Sector SAU-5, Molino Perdido, con acceso directo a través de una zona exterior que da a la calle San Fernando, número 12, en término municipal de Arroyomolinos (Madrid).

Ambas plantas se encuentran diáfanas, salvo los aseos ubicados en la planta de semisótano.

Tiene una superficie construida de novecientos setenta y dos metros con cincuenta y seis decímetros cuadrados (972,56 m²), correspondiendo cuatrocientos ochenta y seis metros, con veintiocho decímetros cuadrados (486,28 m²) a cada una de las plantas. Tiene además una zona exterior de quinientos treinta y tres metros, con veintiún decímetros cuadrados (533,21 m²), por donde tiene su acceso.

Linda: Norte, elementos comunes del conjunto; Sur, elementos comunes del conjunto; Este, hueco de escaleras del portal 1, patio de manzana y elementos comunes del conjunto; y al Oeste, con zona exterior de acceso.

CUOTA. Le corresponde una cuota en los elementos comunes de 5,603%.

4. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

Al solar donde se ubica el Local, le es de aplicación la **Clave de Ordenanza 2, grado 2º. ENSANCHE GENERICO de las Normas Urbanísticas del P.P. Molino Perdido, sector SAU-5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.**

Se adjunta en formato papel y/o digital, ficha urbanística de la parcela, Clave de Ordenanza y Normas Urbanísticas Particulares del Plan Parcial SAU-5.

Para las condiciones urbanísticas generales no indicadas en el Plan Parcial, se atenderá a lo dispuesto en las NNSS de Planeamiento Municipal de Arroyomolinos de 2001 (por remisión a Norma de Rango superior),

El resto de condiciones técnicas para el desarrollo de proyectos futuro de adecuación e instalación para su puesta en funcionamiento, deberá atender a los usos permitidos (principal, alternativo ó complementario) incluidos en la Clave de Ordenanza de aplicación, así como al resto de Normativa Técnica aplicable en relación con el uso a que se destine el local.

5. USOS DEL LOCAL

Atendiendo a la Tabla art. 10.11 de Usos permitido de la Clave de aplicación, el local podrá albergar los siguientes usos:

Uso Principal:

- *Residencial en diferentes categorías (ó zonas comunes adscritas a uso residencial)*

Uso Alternativo:

- *Uso Público Comercial en diferentes categorías*
- *Uso Dotacional en diferentes categorías.*
- *Uso Zona Verde*
- *Uso deportivo sin espectadores*
- *Uso aparcamiento*
-

Uso Complementario:

- *Uso Público Comercial con espectadores*
- *Uso industrial compatible con vivienda*
- *Uso deportivo con espectadores*

Las características del proyecto contemplan la dotación del local para su uso prioritario como local comercial en sus diferentes categorías. Las propuestas a presentar para la adquisición del local podrán contemplar la modificación de estos usos, siempre que los mismos se encuentren en el catálogo anterior desprendido de la clave de ordenanza, y sin perjuicio de las autorizaciones urbanísticas que de ellos se deriven.

En caso de introducir en las propuestas modificaciones en el uso final del local respecto de lo proyectado, esto supondrá la renuncia a los derechos adquiridos en la transmisión de suelo por parte del promotor de las obras, asumiendo el licitador adjudicatario todos los costes que se deriven de estas modificaciones, tanto en lo que se refiere a las obras e instalaciones, como a los desprendidos de proyectos, asistencias técnicas, obtención de autorizaciones y modificaciones en las escrituras de declaración de obra nueva y división horizontal para su correspondiente registro catastral.

6. ESTATUTOS DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

El local objeto de enajenación se encuentra ubicado en conjunto residencial, contando con elementos comunes compartidos con el mismo, constanding la constitución de comunidad de propietarios en la Escritura de Obra Nueva y División Horizontal, de la que es co-partícipe el local con una cuota de participación en la comunidad del 5,603%.

Se adjunta como anexo al presente pliego los Estatutos de la Comunidad de Propietarios incluidos en división horizontal, a los que el local deberá atender para su desarrollo y posterior funcionamiento.

7. PLAZO DE ENTREGA

En base al estado de avance de la promoción, se estima un plazo de desarrollo y finalización de local para su entrega de 24 meses desde la fecha de adjudicación, salvo que en la propuesta del adjudicatario se proponga modificación de usos del local, en cuyo caso estos plazos se supeditarán a las condiciones propias del local.

No obstante, la escritura de compra-venta de local fruto de la presente adjudicación se perfeccionará en el plazo máximo de 3 meses desde su adjudicación, cediendo en la transmisión los derechos de finalización de local, dimanantes de la venta de suelo al promotor de las obras.

8. SOLVENCIA TÉCNICA LICITADOR

Podrán presentar solicitudes todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, así como agrupaciones de empresarios o cooperativas de viviendas válidamente constituidas, en constitución, o que se constituyan temporalmente al efecto, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar y en las que no concorra alguna prohibición para contratar de las previstas en la vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y disposiciones legales concordantes.

Los concursantes licitadores que se presenten al concurso deberán acreditar la solvencia técnica por los medios que se indican en el apartado sexto del pliego administrativo, asumiendo las obligaciones establecidas en el Pliego.

Para el caso de proponer modificaciones en las condiciones proyectadas del local, serán además obligaciones mínimas del adjudicatario, de carácter no exhaustivo, las expresadas en el art. 9 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999 de acuerdo a lo siguiente:

Art. 9 El promotor (LOE 38/1999)

1. Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

2. Son obligaciones del promotor:

- a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
- b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
- d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19.

e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

Así mismo, en materia de responsabilidades durante y posteriores a lo construcción, atenderá a lo expresado en los art. 17, 18, 19 y 20 del capítulo IV de la misma ley, según lo siguiente:

Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación.

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:

a) Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b) Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.

El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año.

2. La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.

3. No obstante, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente.

En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.

4. Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativas que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.

5. Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente.

Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

6. El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan.

Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

7. El director de obra y el director de la ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.

Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.

Cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.

8. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquéllos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.

9. Las responsabilidades a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1.484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa.

Artículo 18. Plazos de prescripción de las acciones.

1. Las acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo anterior por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.

2. La acción de repetición que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás, o a los aseguradores contra ellos, prescribirá en el plazo de dos años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial.

Artículo 19. Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción.

1. El régimen de garantías exigibles para las obras de edificación comprendidas en el artículo 2 de esta Ley se hará efectivo de acuerdo con la obligatoriedad que se establezca en aplicación de la disposición adicional segunda, teniendo como referente a las siguientes garantías:

a) Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante un año, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, que podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra.

b) Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante tres años, el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.

c) Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

2. Los seguros de daños materiales reunirán las condiciones siguientes:

a) Tendrá la consideración de tomador del seguro el constructor en el supuesto a) del apartado 1 y el promotor, en los supuestos b) y c) del mismo apartado, y de asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo. El promotor podrá pactar expresamente con el constructor que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquél.

b) La prima deberá estar pagada en el momento de la recepción de la obra. No obstante, en caso de que se hubiera pactado el fraccionamiento en períodos siguientes a la fecha de recepción, la falta de pago de las siguientes fracciones de prima no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurado deba hacer efectiva la garantía.

c) No será de aplicación la normativa reguladora de la cobertura de riesgos extraordinarios sobre las personas y los bienes contenida en el artículo 4 de la Ley 21/1990, de 19 de diciembre.

3. Los seguros de caución reunirán las siguientes condiciones:

a) Las señaladas en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo. En relación con el apartado 2.a), los asegurados serán siempre los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo.

b) El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento.

c) El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

4. Una vez tomen efecto las coberturas del seguro, no podrá rescindirse ni resolverse el contrato de mutuo acuerdo antes del transcurso del plazo de duración previsto en el apartado 1 de este artículo.

5. El importe mínimo del capital asegurado será el siguiente:

a) El 5 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.a) de este artículo.

b) El 30 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.b) de este artículo.

c) El 100 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.c) de este artículo.

6. El asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico que corresponda a la valoración de los daños o por la reparación de los mismos.

7. El incumplimiento de las anteriores normas sobre garantías de suscripción obligatoria implicará, en todo caso, la obligación de responder personalmente al obligado a suscribir las garantías.

8. Para las garantías a que se refiere el apartado 1.a) de este artículo no serán admisibles cláusulas por las cuales se introduzcan franquicias o limitación alguna en la responsabilidad del asegurador frente al asegurado.

En el caso de que en el contrato de seguro a que se refieren los apartado 1.b) y 1.c) de este artículo se establezca una franquicia, ésta no podrá exceder del 1 por 100 del capital asegurado de cada unidad registral.

9. Salvo pacto en contrario, las garantías a que se refiere esta Ley no cubrirán:

a) Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la Ley.

b) Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.

c) Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.

d) Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma.

e) Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.

f) Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción.

g) Los daños que tengan su origen en un incendio o explosión, salvo por vicios o defectos de las instalaciones propias del edificio.

h) Los daños que fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.

i) Los siniestros que tengan su origen en partes de la obra sobre las que haya reservas recogidas en el acta de recepción, mientras que tales reservas no hayan sido subsanadas y las subsanaciones queden reflejadas en una nueva acta suscrita por los firmantes del acta de recepción.

Se modifica el apartado 1 por la disposición final 3.1 de la Ley 20/2015, de 14 de julio. Ref. BOE-A-2015-7897.

Artículo 20. Requisitos para la escrituración e inscripción.

1. No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19.

2. Cuando no hayan transcurrido los plazos de prescripción de las acciones a que se refiere el artículo 18, no se cerrará en el Registro Mercantil la hoja abierta al promotor individual ni se inscribirá la liquidación de las sociedades promotoras sin que se acredite previamente al Registrador la constitución de las garantías establecidas por esta Ley, en relación con todas y cada una de las edificaciones que hubieran promovido.

9 ANTECEDENTES PROMOCIÓN

9.1 ADMINISTRATIVOS

Parcela Objeto:

Parcela M-4 del Sector "SAU 5". Molino Perdido

Inscripción: Registro de la Propiedad 1 de Navalcarnero, al tomo 1618, libro 130, folio 23, finca número **5554**.

Cargas del solar: Libre de Cargas

Escritura de Declaración de Obra Nueva en construcción:

Notario: Cristina Planells del Pozo

Nº Protocolo: 414

Fecha: 26 de mayo de 2011

Escritura de División Horizontal:

Notario: Cristina Planells del Pozo

Nº Protocolo: 420

Fecha: 26 de mayo de 2011

9.2 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Licencias Urbanísticas Municipales:

Licencia de OBRA MAYOR:

Expediente: 2010/07

Documento concesión: Decreto 2125/2010

Fecha concesión: 17 de septiembre de 2010.

Estado: Desistimiento de Licencia (decreto 481/2014 de 14 de marzo de 2014)

9.3 AVANCE DE OBRAS

Empresa constructora: AVINTIA PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.L.

DATOS AVANCE DE OBRAS:

Fecha Inicio de Obras: 14 de febrero de 2011.
Fecha suspensión Obras: 25 de noviembre de 2011.
Porcentaje de obra ejecutado: **30,40 %**

El avance de ejecución de las obras se corresponde con las partidas necesarias para la completa ejecución de cimentaciones y estructuras de la edificación de acuerdo al Proyecto Técnico y modificaciones introducidas.

La obra se encuentra actualmente ejecutada al 30,4 %, contando con las estructuras de todos los bloques totalmente finalizadas, según se observa en las fotos:



10. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ENAJENACIÓN

10.1 CONDICIONES DEL LOCAL PROYECTADO

Superficies, distribución y accesos

- La superficie construida total destinada es de 972,56 m², distribuidos en dos plantas (baja y semi-sótano) con superficie en planta baja no inferior a 486,28 m².
- El local cuenta con fachada en planta baja del bloque, con alzado principal sobre calle San Fernando, fachada posterior sobre lindero posterior de solar destinado a espacios comunes y fachada lateral sobre espacios exteriores del propio local (orientación Oeste).
- El local cuenta con superficie exterior privativa de local libre de edificación, situada sobre el lindero lateral oeste de solar, con una superficie total de

543,21 m², destinado a plataforma exterior de acceso a local a nivel de P. Baja y acceso rodado para vehículos pesados de eje fijo desde la vía pública hasta la planta semi-sótano de local.

- El local cuenta con comunicación interior entre plantas a través de escaleras, previendo además hueco fácilmente aperturable para posible instalación futura de aparato elevador.

- El local cuenta con servicios de aseos en el número mínimo exigido para la superficie y distribución del local, de acuerdo a la normativa técnica de aplicación considerando uso comercial.

Acabados

- El local interiormente es diáfano en ambas plantas, con excepción de los elementos de comunicación vertical y aseos, que deberán estar habilitados.

- La planta sótano cuenta con solera de hormigón acabada en solución pavimentada continua, tipo hormigón pulido o similar, dotada de las instalaciones de saneamiento, arquetas, sumideros, etc. necesarios para su posibilidad uso como garaje.

- Los paramentos interiores de techos y paredes revestidos con material continuo que garantice como mínimo las condiciones de transmisión acústica sobre las viviendas o elementos construidos colindantes.

- Las cerramientos de fachada del local, tanto en planta baja como en semi-sótano ejecutados y acabados en materiales que guarden armonía con el resto de solución de fachadas, reservando huecos para la configuración de futuros accesos y escaparates que pueden estar finalizados en fábricas de ladrillo hueco revestidos.

Servicios e instalaciones

- El local cuenta con acometida individual de agua con contador según las normas técnica de la compañía distribuidora.

- El local cuenta con acometida individual de electricidad con contador según las normas técnica de la compañía distribuidora, y con canalizaciones desde cuarto general de contador o armario hasta cuadro ICP en interior de local.

- El local cuenta con acometida individual de gas (GLP ó Gas Natural) con contador según las normas técnica de la compañía distribuidora.

- El local tendrá resueltas las redes de saneamiento para evacuación de aguas fecales y pluviales hasta su vertido en la red municipal.

- El local estará dotado de conductos directos con salida a cubiertas para evacuación de humos de cocina, renovación y ventilación forzada de local (ambas plantas), en número dimensión y características suficientes para el cumplimiento de la Normativa técnica de aplicación en estas materias.

- El local contará con huecos de patinillo de comunicación directa con cubierta en cuantía y tamaño suficiente, que permitan la instalación de equipos de acondicionamiento del aire e instalaciones de mejora de eficiencia energética (energía solar) para el cumplimiento de las normas técnicas de aplicación a estas instalaciones.

10.2 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS

Será por cuenta del licitador adjudicatario la solicitud, tramitación y obtención de cuantas licencias autorizaciones sean pertinentes, así como los costes derivados, para la introducción de cualesquiera modificación.

A título informativo y no limitativo, el licitador adjudicatario deberá obtener las siguientes autorizaciones mínimas para la instalación y funcionamiento:

- Licencias urbanísticas de obra mayor y/o menor ante el Ayuntamiento de Arroyomolinos, para las obras de adecuación de local al uso destinado.
- Licencia de instalación y funcionamiento por el procedimiento aplicable a la actividad.

Para la obtención de estas autorizaciones administrativas, deberá atender al cumplimiento de las normativas y requisitos de aplicación, que por estos organismos se establezcan en cada caso.

11. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A APORTAR. SOBRE B

Para poder valorar de forma ecuánime las propuestas de los diferentes licitadores, deberán aportar como documentación técnica lo siguiente:

PROPUESTA TÉCNICA DE USO DE LOCAL:

En caso que por el licitador se opte por adquirir local, sin alteraciones respecto de lo proyectado, deberá aportar Declaración Responsable con compromiso de haciendo constar que se respetarán todos los términos y condiciones del mismo, y que su uso principal será el destinado a ACTIVIDAD COMERCIAL.

En caso de optar por introducir modificaciones que afecten a las condiciones de uso, deberá acompañar para su valoración como mínimo lo siguiente:

- Memoria técnica descriptiva de la propuesta de modificación, donde se indique el uso a que será destinado, asumiendo los costes derivados, y donde se indique las ventajas que ello supondrá al conjunto residencial.
- Planos generales de distribución y usos, con posibilidad de infografías, en un máximo de 3 paneles de tamaño máximo DIN A3.