

PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES POR EL QUE SE RIGE EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA SELECCIÓN DE EMPRESAS QUE PRESTARÁN LOS SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA PARA LA GESTIÓN DE VENTA DE INMUEBLES PROPIEDAD DE EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.

INDICE

Cláusula 1. Régimen jurídico	3
Cláusula 2. Capacidad para contratar	4
Sección Primera: Del Contrato	4
Cláusula 3. Objeto del contrato	4
Cláusula 4. Valor estimado del contrato y precio del contrato	5
Cláusula 5. Existencia de crédito	5
Cláusula 6. Procedimiento y forma de adjudicación	5
Cláusula 7. Criterios de selección	5
Cláusula 8. Clasificación de las ofertas. Efectos de la selección	6
Cláusula 9. Adjudicación del contrato	6
Cláusula 10. Formalización del contrato	7
Cláusula 11. Riesgo y ventura	8
Cláusula 12. Cesión del contrato	8
Cláusula 13. Subcontratación	8
Cláusula 14. Extinción del contrato	8
Sección Segunda: De las Garantías	10
Cláusula 15. Garantía	10
Sección Tercera: De las Proposiciones	10
Cláusula 16. Presentación de proposiciones	10
Cláusula 17. Forma y contenido de las proposiciones	10
Cláusula 18. Mesa de Contratación	14
Cláusula 19. Calificación de la documentación, valoración de los criterios de selección de las empresas y apertura de las proposiciones	14
CAPITULO SEGUNDO: EJECUCION DE LOS SERVICIOS	16
Sección Primera: Del plazo de ejecución	16



Cláusula 20. Plazo de ejecución	16
Cláusula 21. Prórroga del contrato	17
Sección Segunda: De la modificación y suspensión del contrato	17
Cláusula 22. Modificación del contrato	17
Cláusula 23. Suspensión del contrato	17
CAPITULO TERCERO: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS SELECCIONADAS	17
Sección Primera: Del pago del precio	17
Cláusula 24. Pago del precio	17
Cláusula 25. Revisión de precios	18
Sección Segunda: De las exigencias a las empresas seleccionadas	19
Cláusula 26. Obligaciones, gastos e impuestos exigibles a las empresas seleccionadas	19
Sección Tercera: De las disposiciones laborales y sociales	19
Cláusula 27. Obligaciones laborales y sociales	19
Cláusula 28. Cláusula relativa al personal	19
Sección Cuarta: De los seguros	20
Cláusula 29. Seguros	20
Sección Quinta: De la propiedad de los trabajos	20
Cláusula 30. Propiedad de los trabajos	20
CAPITULO CUARTO: DE LOS RECURSOS	21
Cláusula 31. Interpretación y Tribunales competentes	21
ANEXO I: RELACION DE INMUEBLES PROPIEDAD DE EMVS	22
ANEXO II: DOMICILIO DE NOTIFICACIONES	23
ANEXO III: MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NO ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIONES PARA CONTRATAR CON EL SECTOR PÚBLICO, DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL	24



PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES POR EL QUE SE RIGE EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA SELECCIÓN DE EMPRESAS QUE PRESTARÁN LOS SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA PARA LA GESTIÓN DE VENTA DE INMUEBLES PROPIEDAD DE EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Cláusula 1. Régimen jurídico

El contrato que se derive de la presente licitación y al que se refiere el presente pliego es de naturaleza privada, y se regirá por las cláusulas en él contenidas y por la legislación civil y mercantil que le sea de aplicación.

Como tal contrato privado se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación por las "Instrucciones de obligado cumplimiento para la regulación de los procedimientos de contratación de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.", en su defecto, se regirá por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, por el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (RD 817/2009); por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre (RGLCAP), en lo que no se oponga a la anterior, y supletoriamente por las normas de Derecho Privado. En cuanto a sus efectos y extinción, el contrato se regirá por el Derecho Privado.

Asimismo, el contrato estará sujeto a lo establecido por las normas de Derecho Comunitario que le sea de aplicación.

El presente pliego y sus anexos, así como el resto de los documentos relativos a la licitación, revisten carácter contractual, por lo que deberán ser firmados por el adjudicatario en el mismo acto de formalización del contrato. En caso de discordancia entre el presente pliego y cualquiera de los documentos contractuales citados, prevalecerá el primero sobre los segundos, siempre y cuando no resulten incompatibles con el régimen sustantivo del contrato.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. (en adelante **EMVS**) tramitará la contratación de la prestación de servicios referenciados, por el procedimiento abierto, de conformidad con lo dispuesto en las Instrucciones de obligado cumplimiento aprobadas por su Consejo de Administración en su reunión celebrada el 11 de junio de 2008, que se encuentran a disposición de los interesados en perfil de contratante de **EMVS**.

Cláusula 2. Capacidad para contratar

Podrán optar a la adjudicación del presente contrato las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual, que tengan plena capacidad de obrar, que no se encuentren incurso en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con el Sector Público establecidas en el artículo 66 del TRLCSP, y que acrediten su solvencia técnica o profesional, de conformidad con lo establecido en este pliego.

Además, las empresas adjudicatarias deberán ser personas físicas o jurídicas cuya finalidad o actividad tenga relación directa con el objeto del contrato y disponer de una organización con elementos personales y materiales suficientes para la debida ejecución del contrato.

Las empresas extranjeras no comunitarias, deberán reunir además, los requisitos establecidos en el artículo 55 del TRLCSP.

Sección Primera: Del Contrato

Cláusula 3. Objeto del contrato

El pliego de condiciones tiene por objeto regular el procedimiento para la selección de hasta 6 adjudicatarios del contrato de intermediación inmobiliaria para la venta de inmuebles propiedad de **EMVS**. El contrato derivado de la presente licitación tendrá por objeto la prestación del servicio de intermediación inmobiliaria para la venta de aquellos inmuebles propiedad de **EMVS** que considere oportuno, y cuyo valor de venta no supere en su conjunto 113.000.000 € (CIENTO TRECE MILLONES DE EUROS).

Se facilita en **Anexo I** relación inicial de inmuebles, sin perjuicio de que durante la ejecución del contrato o de su prórroga, se incorporen o eliminen inmuebles del citado **Anexo I**. Dicha circunstancia se notificará a los adjudicatarios con 15 días de antelación.

La actividad de los adjudicatarios del contrato consistirá en promover la venta de inmuebles propiedad de **EMVS** localizando compradores o arrendatarios interesados en sustanciar la operación y ponerlos en contacto con **EMVS**, quien dirigirá, concertará y materializará la operación de compraventa, sin perjuicio de la asistencia para la que pudiera ser requerida la empresa adjudicataria.

En ningún momento se entenderá otorgada la exclusividad sobre inmueble alguno a favor de las empresas seleccionadas, pudiendo **EMVS** promover por sí misma su gestión para la venta.



Cláusula 4. Valor estimado del contrato y precio del contrato

Valor estimado: asciende a la cantidad de 2.260.000 € (DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL EUROS) y comprende la duración del contrato prevista y la posible prórroga.

Presupuesto del contrato: asciende a la cantidad 2.260.000 € (DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL EUROS) que comprende la duración del contrato prevista sin incluirse posibles prórrogas.

Su cálculo incluye todos los factores de valoración y gastos que, según los documentos contractuales y la legislación vigente son de cuenta del adjudicatario, así como los tributos de cualquier índole.

La retribución del contratista consistirá en un precio cierto que deberá expresarse en euros, calculado de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 24.

En todo caso, se indicará como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

Cláusula 5. Existencia de crédito

La ejecución de los servicios se recogerá en la Cuenta de Resultados de la sociedad como menos importe de la venta.

Cláusula 6. Procedimiento y forma de adjudicación

El contrato se adjudicará por procedimiento abierto y se llevará a cabo atendiendo a una pluralidad de criterios, según lo dispuesto en la Cláusula 19 del presente pliego y en aplicación del artículo 150 del TRLCSP, conforme a los términos y requisitos establecidos en dicho texto legal.

Cláusula 7. Criterios de selección

Para participar en la presente licitación será preciso el cumplimiento de los siguientes requisitos de solvencia:

Económica: Seguro de responsabilidad civil por importe superior a 2.000.000 €.

Técnica: Las empresas que participen en el concurso, deberán acreditar documentalmente, una experiencia demostrable en la realización trabajos similares (intermediación en la venta de inmuebles de similares características). Serán admitidas a la licitación aquellas empresas que acrediten haber participado en al menos 3 operaciones de venta de inmuebles de similares características, en cuanto a precio/ valor de mercado, en los últimos 5 años.

Cláusula 8. Clasificación de las ofertas. Efectos de la selección

El órgano de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas atendiendo a los criterios de adjudicación señalados en los pliegos reguladores de la presente contratación.

La selección como empresa para la prestación de los servicios indicados en la Cláusula 3 conllevará la obligación de prestación de los mismos en los términos especificados en el presente pliego, así como en el contrato que al efecto se suscribirá.

Cláusula 9. Adjudicación del contrato

El órgano de contratación seleccionará a aquellas empresas que cumplan los criterios de selección establecidos en la Cláusula 7 de este pliego.

Con carácter previo a la adjudicación, las empresas seleccionadas, deberán acreditar ante el órgano de contratación la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social así como, en su caso, cualquier otro documento acreditativo de su aptitud para contratar o de la efectiva disposición de los medios que se hubiesen comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato, conforme al artículo 64.2 del TRLCSP, a cuyo efecto se les otorgará un plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento. Dicha acreditación se efectuará de acuerdo con lo siguiente:

Obligaciones tributarias:

a) Original o copia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados e) y f) de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Las agrupaciones y uniones de empresas deberán acreditar el alta en el impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de la misma.



b) Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.

Obligaciones con la Seguridad Social:

Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.

En el caso de profesionales colegiados que no estén afiliados y en alta en el régimen correspondiente de la Seguridad Social en virtud de lo dispuesto en la Resolución de 23 de febrero de 1996 (BOE de 7 de marzo), de la Dirección General de Ordenación Jurídica y Entidades Colaboradoras de la Seguridad Social del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, por la que se dictan instrucciones en orden a la aplicación de las previsiones en materia de Seguridad Social contenidas en la Disposición adicional decimoquinta y en la Disposición transitoria quinta, 3 de la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y supervisión de los seguros privados, aquéllos deberán aportar una certificación de la respectiva Mutualidad de Previsión Social del Colegio Profesional correspondiente, acreditativa de su pertenencia a la misma de acuerdo con la citada Resolución. La presentación de dicha certificación no exonera al interesado de justificar las restantes obligaciones que se señalan en el presente pliego cuando tenga trabajadores a su cargo, debiendo, en caso contrario, justificar dicha circunstancia mediante declaración responsable.

La adjudicación del contrato corresponde al órgano de contratación de **EMVS**.

La adjudicación se acordará en resolución motivada en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la apertura de las proposiciones.

La adjudicación se notificará a los licitadores y se publicará, en todo caso, en perfil de contratante del órgano de contratación (www.emvs.es).

El órgano de contratación podrá declarar desierta la licitación, cuando no exista ninguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en el pliego.

Cláusula 10. Formalización del contrato

El contrato se perfeccionará mediante su formalización. Deberán transcurrir quince días hábiles desde que se remita la notificación de adjudicación a los licitadores, si el contrato es susceptible de recurso especial. Una vez transcurrido dicho plazo, el contrato se formalizará en el plazo de 5 días desde que el órgano de contratación requiera a dicho fin al adjudicatario. Si el contrato no es susceptible de recurso especial el mismo se formalizará dentro del plazo de 15 días hábiles desde

el siguiente a aquél en que se publique la adjudicación en perfil del contratante y se notifique al adjudicatario.

Cuando por causas imputables al contratista no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, se presumirá el desistimiento del adjudicatario pudiendo **EMVS** adjudicar el mismo a la siguiente oferta económicamente más ventajosa.

El contrato podrá formalizarse en escritura pública si así lo solicita el contratista, corriendo a su cargo los gastos derivados de su otorgamiento. En este caso, el contratista deberá entregar a **EMVS** una copia legitimada y una simple del citado documento en el plazo máximo de un mes desde su formalización

La formalización de la contratación se realizará a través de la figura de contrato recogida en el artículo 189 y siguientes del Capítulo II, Título II del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Cláusula 11. Riesgo y ventura

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista.

Cláusula 12. Cesión del contrato

Los derechos y obligaciones dimanantes del correspondiente contrato sólo podrán ser cedidos por el adjudicatario a un tercero cuando el órgano de contratación así lo autorice y en los términos, plazos y condiciones que dicho órgano establezca en la mencionada autorización, que en todo caso no podrá perjudicar los intereses de **EMVS**.

Cláusula 13. Subcontratación

No procede.

Cláusula 14. Extinción del contrato

El contrato se extinguirá total o parcialmente por cumplimiento anticipado, por transcurso del plazo o por resolución.

Cumplimiento anticipado:

La resolución del contrato por cumplimiento podrá ser total, en caso de que se perfeccione la venta de los inmuebles objeto del mismo.



Transcurso del plazo:

El contrato se extinguirá por transcurso del plazo fijado en el contrato respecto de aquellos inmuebles que no se hubiera consumado su venta, sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula 24 en cuanto a la percepción de honorarios una vez extinguido el contrato.

Resolución:

Son causas de resolución las siguientes:

- La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista
- La obstrucción a las facultades de dirección e inspección de **EMVS** y el incumplimiento reiterado de las órdenes de **EMVS** para la prestación de los servicios, de acuerdo con el contenido del presente Pliego.
- El incumplimiento de la obligación del contratista de guardar sigilo respecto de los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato y de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo.
- La pérdida sobrevenida de los requisitos para contratar con **EMVS**.
- La cesión a un tercero de los derechos y obligaciones dimanantes de este contrato por parte del adjudicatario, siempre que no haya mediado autorización expresa de **EMVS**.
- La falta de contratación de las pólizas de seguro a que se refieren el presente pliego.
- Mutuo acuerdo.
- Incumplimiento de obligaciones de cualquier índole establecidas en el pliego.

Además, será causa de resolución de contrato la no aportación, previa a la ejecución del contrato, del certificado de encontrarse al corriente de las obligaciones tributarias del adjudicatario y en su caso, subcontratista, respecto a los tributos que deban repercutirse y las retenciones que hubieran de practicarse de conformidad a lo establecido en el artículo 43 de la Ley General Tributaria, así como la falta de renovación del mismo una vez transcurrido un plazo máximo de tres meses desde su vencimiento.

La resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación a su propia instancia o, a instancia de contratista previa la incoación, en su caso, del correspondiente expediente contradictorio conllevando la recuperación automática de los trabajos que se estén desempeñando, con levantamiento de acta de su estado.



En los casos de resolución por incumplimiento culpable del contratista deberá, indemnizar a **EMVS** los daños y perjuicios ocasionados. La determinación de los daños y perjuicios que deba indemnizar el contratista se llevará a cabo por el órgano de contratación en decisión motivada previa audiencia del mismo.

Sección Segunda: De las Garantías

Clausula 15. Garantía

Dado la naturaleza del contrato no se establece garantía alguna.

Sección Tercera: De las Proposiciones

Cláusula 16. Presentación de proposiciones

Las proposiciones se presentarán en la forma, plazo y lugar indicados en el anuncio de licitación. En todo caso, conforme al principio de publicidad, el expediente de esta licitación, con las condiciones y demás documentos necesarios, podrá ser consultado hasta el día de la presentación de ofertas y a partir de la fecha de inserción de publicación del anuncio de licitación.

Desde la publicación del anuncio hasta tres días antes a la fecha de presentación de ofertas se podrán hacer todas las consultas que se estimen oportunas, a través del siguiente buzón de entrada automática (no admite respuesta):

consultasintermediacioninmobiliaria@emvs.es

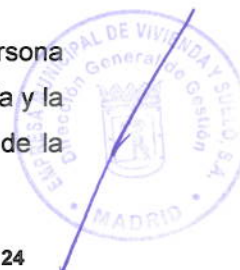
Las respuestas a las consultas formuladas se publicarán en perfil del contratante de **EMVS** (www.emvs.es).

Cada empresario no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna proposición en unión temporal con otros empresarios si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La contravención de estas prohibiciones dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones por él suscritas.

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

Cláusula 17. Forma y contenido de las proposiciones

Las proposiciones constarán de DOS (2) SOBRES, cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, debiendo figurar en el exterior de cada uno de ellos el número de referencia y la denominación del contrato al que licitan, el nombre y apellidos del licitador o razón social de la



empresa y su correspondiente NIF o CIF. En su interior se hará constar una relación numérica de los documentos que contienen.

Las proposiciones deberán estar escritas en castellano.

Documentación:

A) SOBRE Nº 1 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA"

Incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos:

1.- Capacidad de obrar.

1.1.- Si la empresa fuera persona jurídica, la escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial, así como el Código de Identificación Fiscal (CIF), todo ello en original o copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por **EMVS**. Estos documentos deberán recoger el exacto régimen jurídico del licitador en el momento de la presentación de la proposición.

1.2.- Si se trata de empresario individual, el DNI o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, en copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por **EMVS**.

1.3.- La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de estados miembros de la Unión Europea, se acreditarán mediante su inscripción en el registro procedente, de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidas o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

1.4.- Cuando se trate de empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior, informe de la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa en el que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo, o en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato.

Igualmente deberán acompañar informe de la Misión Diplomática Permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Economía sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio.



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

1.6.- Uniones temporales de empresarios. Para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz la unión temporal frente a **EMVS** deberán presentar, todos y cada uno de los empresarios, los documentos exigidos en la presente cláusula, además de un escrito de compromiso en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de los que la constituyan; la participación de cada uno de ellos así como la asunción del compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la unión.

Respecto a la determinación de la solvencia económica y financiera y técnica de la unión temporal y a sus efectos, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de la misma. En caso de exigirse clasificación, el régimen de acumulación de las mismas será el establecido en el artículo 52 del RGLCAP.

Para los casos en los que, exigiéndose clasificación, concurren en la unión empresarios nacionales, extranjeros que no sean nacionales de un Estado Miembro de la Unión Europea y extranjeros que sean nacionales de un Estado Miembro de la Unión Europea, los que pertenezcan a los dos primeros grupos deberán acreditar su clasificación y estos últimos su solvencia económica y financiera y técnica.

En el supuesto de que el contrato se adjudicase a una unión temporal de empresarios, ésta acreditará su constitución en escritura pública, así como el C.I.F. asignado a dicha unión, antes de la formalización del contrato. En todo caso, la duración de la unión será coincidente con la del contrato hasta su extinción.

1.7.- Domicilio de notificaciones.- Todos los licitadores deberán aportar la declaración de domicilio de notificaciones a que se refiere el **Anexo II** del presente pliego expresiva tanto del domicilio expresamente designado a efecto de notificaciones como de los medios a través de los cuales pueden realizarse (persona de contacto, número de fax y dirección de correo electrónico). **EMVS** utilizará durante el procedimiento de adjudicación cualquiera de los medios así expresados para cuantas comunicaciones o requerimientos precise realizar, asumiendo expresamente el licitador los plenos efectos de los que se hagan por cualquiera de estos medios.

2.- Bastanteo de poderes.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar también poder acreditativo de su representación declarado bastante por los servicios jurídicos de **EMVS**, todo ello en original o copia compulsada. Igualmente deberá

presentar fotocopia compulsada del DNI de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

Se significa que, para la obtención del bastanteo de poderes por los servicios jurídicos de **EMVS**, los poderes y documentos acreditativos de la personalidad serán presentados con una anticipación mínima de 48 horas.

3.- Declaraciones responsables relativas a no estar incursos en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración, de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

Declaración responsable, conforme al modelo fijado en el **Anexo III** al presente pliego de que el empresario, si se tratare de persona física, o la empresa, sus administradores y representantes, si se tratare de persona jurídica, así como el firmante de la proposición, no están incursos en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo el artículo 60 del TRLCSP.

4.- Acreditación de la finalidad de la empresa y de su organización.

Los licitadores deberán presentar la documentación que acredite debidamente que la finalidad o actividad de la persona física o jurídica tenga relación directa con el objeto del contrato, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales. Igualmente deberán acreditar que disponen de una organización con elementos personales y materiales suficientes para la debida ejecución del contrato.

5.- Solvencia técnica o profesional.

Los licitadores deberán presentar la documentación acreditativa de cumplir con los extremos señalados en la Cláusula 7 del presente pliego.

El órgano de contratación respetará en todo caso el carácter confidencial de los datos facilitados por los empresarios.

6.- Jurisdicción de empresas extranjeras.

Las empresas extranjeras deberán presentar 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 corresponderles.

7.- Empresas pertenecientes a un mismo grupo.

Todos los licitadores deberán presentar declaración responsable, en la que se señale si forman parte o no de un grupo de empresas. Las empresas pertenecientes a un mismo grupo, entendiéndose por tales las que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio y que presenten distintas proposiciones para concurrir individualmente a la adjudicación, deberán presentar declaración explícita en la que hagan constar esta condición.

También deberán presentar declaración explícita aquellas sociedades que, presentando distintas proposiciones, concurren en alguno de los supuestos alternativos establecidos en el artículo 42.1 del Código de Comercio, respecto de los socios que la integran.

B) SOBRE Nº 2"CRITERIOS NO VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES"

En este sobre se incluirá la documentación relativa a aquellos criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor que impida su valoración mediante cifras o porcentajes y que se establecen en la Cláusula 18 del presente pliego.

Cláusula 18. Mesa de Contratación

Composición de la Mesa de Contratación.

Serán miembros de la Mesa de Contratación:

- 1 Presidente: el Consejero Delegado de **EMVS**, o persona en quien delegue.
- 2 Vocales: El Director General de Gestión de **EMVS**, la Directora de Gestión Vivienda y Comercialización, la Directora de Económico-Financiera de **EMVS**, la Directora de Patrimonio de **EMVS** y un Asesor Técnico designado por cada uno de los grupos políticos municipales presentes en el Consejo de Administración de **EMVS**.
- 3 Secretario: el Director de Servicios Jurídicos y Suelo de **EMVS**, o persona en quien delegue, con voz y sin voto.

En caso de ausencia justificada de alguno de los vocales con voz y voto de la citada mesa, podrá ser sustituido por persona idónea que él mismo designe comunicándolo al presidente.

Cláusula 19. Calificación de la documentación, valoración de los criterios de selección de las empresas y apertura de las proposiciones

19.1 Calificación de la documentación.

Constituida la mesa a los efectos de calificación de la documentación, si observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a los interesados,

mediante telefax, correo electrónico o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción por el interesado, de la fecha en que se reciba y del contenido de la comunicación, concediéndose un plazo no superior a tres días naturales para que los licitadores los corrijan o subsanen o para que presenten aclaraciones o documentos complementarios.

Una vez calificada la documentación y realizadas, si procede, las actuaciones indicadas, la Mesa procederá a determinar a las empresas que se ajustan a los criterios de solvencia establecidos en el pliego, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos, los rechazados y sobre las causas de su rechazo. Estas circunstancias se pondrán en conocimiento de los licitadores.

La apertura del sobre B, se llevará a efecto en acto público independiente según el siguiente orden:

- En primer lugar, la Mesa de Contratación procederá a hacer una relación sobre los admitidos a licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo, llevándose a cabo seguidamente la apertura de la documentación contenida en el sobre B, evaluando los criterios no cuantificables y previa emisión de los informes que se estimen pertinentes. La fecha del acto público a que se refiere este párrafo, se determinará en el anuncio de esta licitación.
- Seguidamente, una vez emitidos, en su caso, los informes solicitados, la Mesa elevará al órgano de contratación la propuesta que estime pertinente junto con el acta en donde se clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas conforme a los criterios de adjudicación que se relacionan a continuación.

19.2 Criterios de adjudicación.

La selección como empresa que prestará servicios de promoción para la gestión de venta de inmuebles propiedad de **EMVS**, se obtendrá siempre que la valoración final de las mismas, por aplicación de los criterios que a continuación se señalan y que se valoran en Base 50, sea igual o superior a 30 puntos.

No obstante, lo dispuesto anteriormente, sólo se seleccionarán un máximo de seis (6) empresas, por lo que llegado el caso de presentación de un mayor número de éstas que cumplan los requisitos de solvencia, sólo se seleccionarán aquellas seis (6) que obtengan la mayor puntuación, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a) Memoria de actividades de la entidad: máximo de 35 puntos. En este apartado se deberá incluir una propuesta de comercialización de los diferentes tipos de inmuebles que incluya todos aquellos puntos que el licitador considere aspectos relevantes de cara a la comercialización como son, entre otros: precio objetivo, actuaciones a realizar, cliente

objetivo, enfoque dado a las actuaciones de comercialización, ámbito de estas actuaciones, medios de comercialización asignados, servicios de valor añadido, comunicación e información a **EMVS**, etc.

a) Medios personales y materiales a disposición del contrato: máximo de 10 puntos, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Se valorará hasta un máximo de 6 puntos la disponibilidad y experiencia de equipo asignado a estas tareas, especificándose la experiencia de ellos en actuaciones similares. Se adjuntará organigrama explicativo de las competencias y dependencias del equipo propuesto. La valoración se realizará de la siguiente forma:
 - o Por cada persona puesta a disposición del contrato con más de 10 años de experiencia se otorgará 1 punto hasta un máximo de 4 puntos.
 - o Por cada persona con menos de 10 años de experiencia se otorgarán 0,5 puntos hasta un máximo de 2 puntos.
- Se valorará hasta un máximo de 4 puntos la disponibilidad de material y medios auxiliares asignados a la actuación.

b) Responsabilidad Social Corporativa: 5 puntos.

- Se asignarán 5 puntos a aquellas empresas que dispongan de una política de responsabilidad social corporativa a disposición de sus clientes, debiendo entregar copia de la misma.

Las empresas que en el primer criterio no superen los 15 puntos, serán automáticamente descartadas.

CAPITULO SEGUNDO: EJECUCION DE LOS SERVICIOS

Sección Primera: Del plazo de ejecución

Cláusula 20. Plazo de ejecución

El plazo de duración del contrato será de 1 año, quedando resuelto respecto de aquellos inmuebles que sean objeto de venta en el mencionado periodo o que sean excluidos por voluntad de **EMVS** de la relación inicial de inmuebles descritos en el **Anexo I** del presente pliego.

En el supuesto de que **EMVS** suscribiera dentro de los 6 meses siguientes a la extinción del contrato, cualquier acuerdo de venta sobre los inmuebles objeto del contrato, con un cliente que

hubiere sido presentado por una empresa adjudicataria, **EMVS** se obliga y compromete a pagar los honorarios en este acuerdo recogidos en la Cláusula 24.

Cláusula 21. Prórroga del contrato

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula anterior, el contrato podrá prorrogarse de forma expresa y por mutuo acuerdo entre **EMVS** y las partes que lo deseen antes de su finalización por un periodo máximo de 1 año.

Sección Segunda: De la modificación y suspensión del contrato

Cláusula 22. Modificación del contrato

Una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación sólo podrá introducir modificaciones por razones de interés público cuando así lo haya previsto en los pliegos o en el anuncio de licitación o en los casos y con los límites establecidos en el artículo 107 del TRLCSP.

Las citadas modificaciones se ajustarán a lo previsto en el Título V del Libro I del TRLCSP y se tramitarán de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 211 de esta norma.

Las modificaciones acordadas por el órgano de contratación serán obligatorias para los contratistas y deberán formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 156 del TRLCSP.

En lo concerniente a su régimen se estará a lo dispuesto en el Título V del Libro I.

Cláusula 23. Suspensión del contrato

EMVS, por razones de interés público, podrá acordar la suspensión de la ejecución del contrato, sin derecho a indemnización de las partes.

CAPITULO TERCERO: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS SELECCIONADAS

Sección Primera: Del pago del precio

Cláusula 24. Pago del precio

Las empresas seleccionadas percibirán una contraprestación económica de **EMVS**, en concepto de honorarios profesionales, más los impuestos que pudieran corresponder, por su acreditada intervención en la operación de que se trate, cuando ésta sea aceptada por **EMVS** y lleve a buen fin la misma.

Para que exista derecho a la percepción de honorarios profesionales será preciso que se haya realizado la presentación del cliente por el intermediario durante el plazo de ejecución del contrato, que se haya formalizado la escritura pública de compraventa del inmueble y que se hayan cumplido todas las obligaciones y formalidades exigidas en el pliego, conforme a lo dispuesto en la cláusula 20.

Los contratos preparatorios o previos de los señalados en el párrafo anterior (precontrato, promesa, opción y demás similares) no serán equiparables a aquellos, no dando derecho alguno a la percepción de honorarios por ningún concepto.

Los honorarios profesionales en el caso de venta de un inmueble consistirán en una cantidad equivalente al 2% del precio de venta de inmueble, impuestos excluidos.

Estos porcentajes se aumentarán en un 0,50% si la presentación del cliente se efectuase en el plazo de tres meses a contar desde la firma del contrato de intermediación inmobiliaria, siempre que se realizase la compraventa en los términos del párrafo segundo de esta Cláusula. Este incremento no será aplicable en caso de prórroga del contrato.

Del mismo modo, a partir de la venta del segundo inmueble las empresas seleccionadas verán incrementada la remuneración a percibir en un 0,10% por la venta de cada inmueble hasta un máximo de un 3%, siempre que el precio de venta del inmueble sea superior a tres millones de euros (3.000.000 €).

El precio de venta inicial orientativo de los inmuebles será el indicado por **EMVS**, sin perjuicio del precio final que pudiera resultar de las operaciones concretas, no existiendo derecho por parte de mediador a reclamar cantidad alguna como consecuencia de la alteración del precio de venta efectivo respecto del precio orientativo indicado.

En los honorarios antes señalados se encuentran incluidos los incurridos por las empresas seleccionadas como consecuencia de las acciones de comercialización que lleven a cabo, no existiendo derecho a percibir remuneración alguna por otro concepto.

Cláusula 25. Revisión de precios

No procede revisión de precios.



Sección Segunda: De las exigencias a las empresas seleccionadas

Cláusula 26. Obligaciones, gastos e impuestos exigibles a las empresas seleccionadas

Son de cuenta de cada una de las empresas seleccionadas los gastos e impuestos, anuncios, ya sea en Boletines Oficiales, Diarios o en cualquier medio de comunicación y los gastos de comercialización que procedan en orden a la ejecución del contrato. Asimismo, vendrá obligadas a satisfacer todos los gastos que cada empresa deba realizar para el cumplimiento del contrato, como son los generales, financieros, de seguros de toda clase, transportes y desplazamientos, materiales, instalaciones, honorarios del personal a su cargo, de comprobación y ensayo, tasas y toda clase de tributos, el IVA y cualesquiera otros que pudieran derivarse de la ejecución del contrato durante la vigencia del mismo.

No podrá utilizar en beneficio propio o de terceros con perjuicio para **EMVS** la información derivada de las transacciones que intervenga.

Sección Tercera: De las disposiciones laborales y sociales

Cláusula 27. Obligaciones laborales y sociales

Las empresas seleccionadas están obligadas al cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social y de prevención de riesgos laborales, conforme a lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales y en el Reglamento de los Servicios de Prevención, aprobado por Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, así como de las que se promulguen durante la ejecución del contrato.

Cláusula 28. Cláusula relativa al personal

Las empresas seleccionadas serán totalmente responsables de la dirección, control, supervisión, organización, gestión y retribución de los trabajadores por ellas contratados, debiendo cuidar en todo momento, de la situación legal de todos aquellos empleados que prestaran sus servicios en el marco de la presente contratación, sin que en ningún caso pueda desprenderse ninguna relación o vínculo laboral o profesional entre sus empleados y **EMVS**, siendo el único empleador de estos trabajadores, a todos los efectos, las empresas seleccionadas, quienes otorgarán a **EMVS** total indemnidad frente a las reclamaciones que contra la misma puedan articular sus empleados, y siendo, por tanto, éstas las únicas responsables y obligadas al cumplimiento de cuantas disposiciones legales resulten aplicables al caso, en especial en materia de contratación, Seguridad Social, prevención de riesgos laborales y tributaria, por cuanto dicho personal en ningún caso tendrá vinculación jurídico-laboral con **EMVS**, y ello con independencia de las facultades de Control e Inspección que legal y/o contractualmente correspondan al mismo.

Para todos los asuntos que puedan derivarse de lo previsto en el párrafo anterior el único interlocutor válido por parte de **EMVS** será el responsable que en cada momento tenga las competencias sobre la materia objeto de este contrato.

Sección Cuarta: De los seguros

Cláusula 29. Seguros

Las empresas seleccionadas estarán obligadas a suscribir, a su cargo y mantener en vigor un contrato de seguro de responsabilidad civil por la actividad que es objeto del contrato que se adjudica por importe suficiente para amparar los daños y perjuicios que pueda ocasionar a terceros, incluida la propia **EMVS**, y que sean reclamados por éstos. **EMVS** aparecerá como asegurado adicional de la póliza sin perder su condición de tercero.

La póliza de seguro incluirá, como mínimo las siguientes coberturas y límites, sin perjuicio de la responsabilidad del adjudicatario de responder por todos los daños y perjuicios que cause:

- De Responsabilidad Civil de Explotación con un mínimo de capital asegurado de 600.000 € por siniestro y anualidad del seguro.
- De Responsabilidad Civil Patronal con un mínimo sublímite por víctima de 300.000 €.

La suscripción de esta póliza se justificará a **EMVS**, mediante entrega de una copia de la póliza y del pago de la prima correspondiente.

El momento de entrega de las pólizas será con la formalización del contrato.

Sección Quinta: De la propiedad de los trabajos

Cláusula 30. Propiedad de los trabajos

Las empresas seleccionadas aceptan y asumen que cede de manera expresa, sin límite temporal alguno y forma irrevocable de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Real Decreto Legislativo 1/1996 de 12 de Abril, todos y cada uno de los derechos sobre la propiedad intelectual e industrial de los estudios y trabajos específicos que sean realizados para **EMVS**. En este sentido, las empresas seleccionadas reconocen que el derecho de autor, los derechos de explotación y todos los derechos derivados de la propiedad, tanto intelectual como industrial, en relación a los estudios y trabajos, su documentación preparatoria y técnica son propiedad de **EMVS** quien podrá reproducirlos, publicarlos y divulgarlos total o parcialmente sin que pueda oponerse a ello el adjudicatario autor de los trabajos.



Las empresas seleccionadas no podrán hacer ningún uso o divulgación de los estudios y documentos elaborados con motivo de la ejecución de este contrato, bien sea en forma total o parcial, directa o extractada, sin autorización expresa del órgano de contratación.

Seguridad y confidencialidad de la información

Las empresas adjudicatarias y el personal a su servicio adscrito a la prestación del contrato, están obligados al cumplimiento de cuantas obligaciones legales establecidas por la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (en adelante, LOPD) y su normativa de desarrollo Reglamentario, establecida por el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, así como de cualesquiera otras Disposiciones legales e Instrucciones de la Agencia Española de Protección de Datos que se encuentren en vigor en el momento de la adjudicación del contrato o que puedan estarlo durante la ejecución y vigencia del citado contrato.

CAPITULO CUARTO: DE LOS RECURSOS

Cláusula 31. Interpretación y Tribunales competentes

El órgano de contratación tiene la facultad de resolver cuantas cuestiones se susciten durante la vigencia del mismo sobre su interpretación, modificación, efectos y extinción, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos señalados en la ley.

Los litigios derivados del contrato se entenderán siempre sometidos a los Tribunales competentes con jurisdicción en Madrid.

Madrid, a 10 de Julio de 2012



Fdo.: Pablo Olangua Fernández
DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN

PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES POR EL QUE SE RIGE EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA SELECCIÓN DE EMPRESAS QUE PRESTARÁN LOS SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA PARA LA GESTIÓN DE VENTA DE INMUEBLES PROPIEDAD DE EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.

ANEXO I: RELACION DE INMUEBLES PROPIEDAD DE EMVS

SOLARES
TORRECILLA DEL LEAL, 17
MONTE URGULL, 16
MONTE URGULL, 22
JUAN PORTAS, 6
PICO CEJO 26
VALLECAS ENSANCHE 39 / parcela 5.46.O-P
VALLECAS ENSANCHE 52 / parcela 5.39.O
VALLECAS ENSANCHE / parcela 2.107-F
VALLECAS ENSANCHE / parcela 2.107-E
BLASÓN, 20
MELISA, 19
MELQUIADES BIENCINTO 60
VALLECAS ENSANCHE / parcela 1.67 B
VALLECAS ENSANCHE / parcela 5.28 N
LA ATALAYUELA / parcela 57-5
POLÍGONO INDUSTRIAL VICALVARO / parcela M7-1
POLÍGONO INDUSTRIAL VICALVARO / parcela M16-11
LA ATALAYUELA / parcela 3-1
IVECO PEGASO / parcela 4.1
IVECO PEGASO / parcela 5.1
IVECO PEGASO / parcela 5.2
VALLECAS ENSANCHE / parcela 3.5.B
VICALVARO / UZP 2.04 DESARROLLO DEL ESTE LOS AHIJONES / Suelo
VICALVARO / UZP 2.04 DESARROLLO DEL ESTE LOS BERROCALES / Suelo

Total precio orientativo: 113.000.000 €

PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES POR EL QUE SE RIGE EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA SELECCIÓN DE EMPRESAS QUE PRESTARÁN LOS SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA PARA LA GESTIÓN DE VENTA DE INMUEBLES PROPIEDAD DE EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.

ANEXO II: DOMICILIO DE NOTIFICACIONES

D., con D.N.I. n.º, en representación de la empresa, en calidad de(indíquese la representación que ostenta el declarante en la empresa), (o, en su caso, en nombre propio) al objeto de participar en el procedimiento para la contratación de la ejecución de las obras de..... (designación del objeto del contrato)....., convocado por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., designa expresamente como domicilio para la práctica de cuantas notificaciones deba realizar **EMVS** durante el procedimiento de adjudicación el siguiente:

Nombre de la empresa:

C.I.F.:

Nombre y apellidos del representante:

Teléfono:

Fax:

Correo electrónico (e-mail):

Domicilio postal: calle ..., número, piso Código postal Ciudad País

(Fecha y Firma del Licitador)



PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES POR EL QUE SE RIGE EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA SELECCIÓN DE EMPRESAS QUE PRESTARÁN LOS SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA PARA LA GESTIÓN DE VENTA DE INMUEBLES PROPIEDAD DE EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.

ANEXO III: MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NO ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIONES PARA CONTRATAR CON EL SECTOR PÚBLICO, DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL.

D., con D.N.I., en nombre propio o en representación de la empresa , con C.I.F.

DECLARA: Que la empresa a la que representa, sus administradores y representantes, así como el firmante, no están incursos en ninguna de las prohibiciones para contratar señaladas en el artículo 60 de Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, Ley 30/2007, de 30 de octubre, en los términos y condiciones previstos en el mismo.

Asimismo, declara que la citada empresa se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

(Fecha y Firma del Licitador).

