

300603

5

UNIVERSIDAD LA SALLE

ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA
INCORPORADA A LA U. N. A. M.



CONJUNTO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN
MADRID ESPAÑA

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ARQUITECTA
PRESENTA

MARÍA NIEVES GARCÍA LORENTE

DIRECTOR DE TESIS
ARQ. OSCAR CASTRO ALMEIDA

MÉXICO D.F.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

A MI MADRE
LO QUE SE EMPIEZA SE TIENE QUE TERMINAR
TU BIEN LO SABES

A MI PADRE
MÁS VALE TARDE QUE NUNCA

PARA ELLOS, QUE SIEMPRE DIERON TODO POR MI,
CON TODO MI AMOR

**¿QUE HUBIERA HECHO
SIN LA PACIENCIA Y EL APOYO
DE MI MARIDO Y DE MI HERMANA?**

MI ETERNA GRATITUD Y TODO MI CARIÑO
A MIS QUERIDÍSIMOS AMIGOS
LOLA, DAVID, ISABEL
Y A
OSCAR Y JOSÉ LUÍS

SIN ELLOS NO HUBIERA SIDO POSIBLE

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

ANTECEDENTES

1. LA VIVIENDA SOCIAL.
2. EL PLAN 18.000.
3. EL OBJETIVO URBANÍSTICO DE 1987.
4. ASPECTOS SUSTANTIVOS DE UN PLAN DE SUELO Y VIVIENDA.
5. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONCURSO
6. LA CUENTA VIVIENDA
7. MODALIDADES DE CESIÓN DE SUELO
8. DATOS BÁSICOS DE L OPERACIÓN

PLIEGO DE CLÁUSULAS GENERALES Y CONDICIONES TÉCNICAS APLICABLES A LA CE- SIÓN DE SUELO MUNICIPAL PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFI- CIAL

1. FINALIDAD DE LA ACTUACIÓN MUNICIPAL
2. OBJETO DEL PLIEGO
3. CONTENIDO DE LA CONCESIÓN
 - 3.1. OBJETO
 - 3.2. DURACIÓN
 - 3.3. RÉGIMEN JURÍDICO Y LEGISLACIÓN APLICABLE
4. PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS
 - 4.1. REQUISITOS QUE HABRÁN DE REUNIR LOS OFERTANTES

- 4.2. FORMA DE ENTREGA DE LAS OFERTAS
5. PROCEDIMIENTOS DE SELECCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS
 - 5.1. APERTURA DE BASES.
 - 5.2. ADMISIÓN.
 - 5.3 ESTUDIO DE LAS OFERTAS.
 - 5.4. CONDICIONES DE LAS OFERTAS.
 - 5.5. EVALUACIÓN, ADJUDICACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA.
6. FORMALIZACIÓN DE LA CESIÓN
 - 6.1. REQUISITOS
 - 6.2. PLAZOS
7. DESARROLLO DEL CONTRATO.
 - 7.1. CONTROL MUNICIPAL DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.
 - 7.2. CONTROL MUNICIPAL SOBRE LA CESIÓN Y TRANSMISIÓN DE LAS VIVIENDAS.
 - 7.3. DERECHO MUNICIPAL DE TANTEO Y RETRACTO.
8. CAUSAS DE RESOLUCIÓN
 - 8.1. LAS GENERALES DE LA LEY
 - 8.2. ESPECIALES INCUMPLIMIENTOS
9. TRIBUNALES

ANEXOS

- I. CRITERIOS DE EVALUACIÓN.
- II. CONDICIONES DEL ESTUDIO PREVIO.
- III. MODELO DE PROPOSICIÓN.
 - MODALIDAD 1
 - MODALIDAD 2
 - MODALIDAD 3
- IV. MODELO DE ADHESIÓN AL PLIEGO DE CONDICIONES.
- V. MODELO DE DOCUMENTO DE ASIGNACIÓN DE VIVIENDA
- VI. FICHAS NORMALIZADAS
- VII. CONVENIO MODALIDAD 1
- VIII. CONDICIONES PARTICULARES. DESCRIPCIÓN GRÁFICA DE LAS PARCELAS.

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

- 1.- UBICACIÓN
 - 1.1.- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID
 - 1.2.- MADRID CAPITAL DEL PAÍS
 - 1.3.- DISTRITO MUNICIPAL DE HORTALEZA
- 2.- MEDIO HISTÓRICO

ANÁLISIS DE ÁREAS

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

- 1.- DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA
- 2.- DISTRIBUCIÓN POR NÚMERO DE DORMITORIOS
- 3.- DISTRIBUCIÓN TIPOLOGICA DE VIVIENDAS POR NIVELES Y PORTALES
- 4.- SUPERFICIE ÚTIL, VOLUMEN E ILUMINACIÓN POR PIEZA
- 5.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS Y CUMPLIMIENTO DE ORDENANZAS
- 6.- DESGLOSE POR BLOQUES
- 7.- RESUMEN SUPERFICIES TOTALES CONSTRUIDAS POR USOS

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- NIVELES DEL TERRENO
- 3.- UBICACIÓN DE LOS EDIFICIOS
- 4.- NIVEL 0
- 5.- NIVEL 1
- 6.- NIVEL 2
- 7.- NIVEL 3

- 8.- NIVEL 4
- 9.- NIVEL 5
- 10.- NIVEL 6
- 11.- NIVEL 7
- 12.- NIVEL 8
- 13.- TECHOS
- 14.- - ALZADO A CALLE Nº 2
- ALZADO A CALLE CAMINO DE SILVANO
- 15.- - ALZADO POSTERIOR CALLE CAMINO DE SILVANO Y SECCIÓN A-A'
- ALZADO POSTERIOR CALLE Nº 2 Y SECCIÓN B-B'
- 16.- - ALZADO POSTERIOR CALLE Nº 5 Y SECCIÓN C-C'
- ALZADO POSTERIOR EQUIPAMIENTO SOCIAL Y SECCIÓN D-D'
- 17.- - ALZADO CALLE Nº 5
- ALZADO A EQUIPAMIENTO Y CALLE Nº 5
- 18.- CIMENTACIÓN
- 19.- CARGAS

INTRODUCCIÓN

EL CONTENIDO DE ESTA TESIS ES UN PROYECTO EN BASE A LA SITUACIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA, CONCRETAMENTE EN MADRID CAPITAL, QUE ES DONDE RESIDO DESDE HACE 17 AÑOS, Y QUE CONSIDERO UN TEMA DE GRAN ACTUALIDAD EN ESTE PAÍS, Y CREO, NO MUY AVANZADO EN MÉXICO.

ES POR LO ANTERIOR, QUE CAMBIA LA ESTRUCTURACIÓN DE LA TESIS. COMO SE PODRÁ OBSERVAR A LO LARGO DE LA MISMA. EL ESTUDIO QUE SE HA HECHO ES SOBRE LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL, POR LO QUE EL PROYECTO QUE SE PRESENTA, ESTA CONCEBIDO EN FUNCIÓN DE UNO DE LOS TERRENOS CEDIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE MADRID PARA VIVIENDAS. Y NO COMO CONCLUSIÓN DE LAS NECESIDADES DE UNA ZONA DETERMINADA.

ANTECEDENTES

1. LA VIVIENDA SOCIAL: UN ESFUERZO EN COMÚN DE LAS ADMINISTRACIONES MADRILEÑAS

EN EL TRANSCURSO DE LOS ÚLTIMOS AÑOS, SE ESTÁ ASISTIENDO AL DESARROLLO DE UN DEBATE ABIERTO, EN TORNO A UN PROBLEMA ACUCIANTE PARA UN AMPLIO COLECTIVO DE VECINOS DE LA CIUDAD DE MADRID. ESTE PROBLEMA NO ES OTRO QUE LA FALTA DE POSIBILIDADES DE ALOJAMIENTO PARA MULTITUD DE FAMILIAS QUE VEN INSATISFECHA SU LEGÍTIMA ASPIRACIÓN A DISFRUTAR DE UNA VIVIENDA DIGNA.

EL DIAGNÓSTICO QUE CABE FORMULAR ANTE LAS MUCHAS CUESTIONES PLANTEADAS SOBRE LA ACTUAL COYUNTURA, SE ESTABLECE ATENDIENDO A DOS ASPECTOS CLARAMENTE DIFERENCIADOS. EL PRIMERO REPRESENTA LA VISIÓN DE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA ENTENDIDA COMO UN SUBSECTOR PRODUCTIVO, GENERADOR DE RIQUEZA Y DE EMPLEO. EL SEGUNDO HACE REFERENCIA A LA VIVIENDA COMO ACTIVIDAD SOCIAL, QUE PROPORCIONAL EL ALOJAMIENTO A LOS CIUDADANOS.

UNA CONSIDERACIÓN CONJUNTA DE AMBOS ENFOQUES, LLEVA A AFIRMAR QUE EN EL MOMENTO ACTUAL SE PUEDE HABLAR DE UN REAL AUJE DEL MUNDO INMOBILIARIO, PERO PARALELAMENTE HA DE CONSTATARSE UNA PROFUNDA CRISIS DE LA VIVIENDA SOCIAL.

EFFECTIVAMENTE, LOS INDICADORES MACROECONÓMICOS PRESENTAN UN OPTIMISMO CIERTO EN EL SUBSECTOR VIVIENDA. EL CRECIMIENTO SOSTENIDO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS, SUPERA UN 10 % ANUAL ACUMULATIVO. LA APORTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN AL PRODUCTO INTERIOR BRUTO (P.I.B.) SUPERA LOS 4 BILLONES DE PESETAS. MÁS DEL 20 % DEL CRÉDITO PRIVADO ESTÁ CANALIZADO A TRAVÉS DE ESTA ACTIVIDAD Y EL EMPLEO GENERADO SE INCREMENTA DE FORMA CONTINUADA.

NO OBSTANTE, JUNTO A ESTE ESPLENDOR DEL SECTOR, NO SE PUEDE SER OPTIMISTA, PUESTO QUE EN OCASIONES LAS GRANDES CIFRAS ENMASCARAN REALIDADES SOCIALES INDIVIDUALES DE INJUSTICIA MANIFIESTA Y JUNTO A LAS LUCES EL RELANZAMIENTO DE LA "LOCOMOTORA ECONÓMICA" DE LA CONSTRUCCIÓN, SE PERCIBE UNA CLARA FALTA DE RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DE ALOJAMIENTO DE LA CIUDADANÍA.

LOS DATOS REFLEJAN QUE EN LOS ÚLTIMOS AÑOS SE HAN CONSTRUIDO MÁS DE 40.000 VIVIENDAS PARA LOS SECTORES MÁS DESASISTIDOS DE LA SOCIEDAD. SOLO EN 1988, SE HAN INICIADO MÁS DE 5.000 VIVIENDAS, ENTRE EL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID, (IVIMA), PERTENECIENTE A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID (C.A.M.), Y LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.), PERTENECIENTE AL AYUNTAMIENTO, PARA FAMILIAS CON INGRESOS INFERIORES A 2,0 EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.). NO OBSTANTE Y AÚN SIENDO MADRID LA CIUDAD DEL ESTADO ESPAÑOL EN LA QUE MÁS VIVIENDA PÚBLICA SE HA CONSTRUIDO, LA LABOR HA DE CONTINUARSE CON SIMILAR EMPEÑO, PUESTO QUE LOS PROBLEMAS NO ESTÁN RESUELTOS EN SU TOTALIDAD.

ASIMISMO SE HA PRODUCIDO SUFICIENTES VIVIENDAS CON PRECIOS SUPERIORES A 15 MILLONES DE PESETAS. VIVIENDAS A LAS QUE ACCEDEN FAMILIAS CON ALTOS INGRESOS, FAMILIAS QUE YA POSEÍAN UNA VIVIENDA EN PROPIEDAD E INVERSORES QUE PRETENDEN APROVECHAR EL "BOOM INMOBILIARIO".

PODEMOS POR TANTO AFIRMAR, QUE TANTO LOS SECTORES MÁS BAJOS DE LA SOCIEDAD COMO LOS MÁS ALTOS, TIENEN UN MARCO YA INICIADO DE SOLUCIÓN A SUS NECESIDADES DE VIVIENDA.

EL DATO NUEVO QUE APARECE CON NITIDEZ EN LOS TRES ÚLTIMOS AÑOS Y DE FORMA ALARMANTE EN 1988, ES LA DESAPARICIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL DE UN PRECIO APROXIMADO DE 7 MILLONES DE PESETAS, DESTINADA A TRABAJADORES QUE INGRESAN ENTRE 1,0 MILLONES/AÑO Y 2,0 MILLONES/AÑO.

EFFECTIVAMENTE, DE 21.000 VIVIENDAS INICIADAS EN 1988 EN MADRID, 5.000 CORRESPONDEN A LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (V.P.P.) Y CASI 16.000 A LA VIVIENDA LIBRE. LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.) PRÁCTICAMENTE ES INEXISTENTE Y EN LA CAPITAL, ES NULA. EL RELANZAMIENTO DEL SECTOR NO ESTÁ RESOLVIENDO EL PROBLEMA DEL ALOJAMIENTO DE LA FAMILIA MEDIA MADRILEÑA.

SIMULTÁNEAMENTE, SE DETECTA UNA DEMANDA EN CRECIMIENTO, PRECISAMENTE EN ESTOS SECTORES SOCIALES Y ENTRAN POR VEZ PRIMERA A ADQUIRIR IMPORTANCIA LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PARA LOS JÓVENES QUE ESTÁN RETRASANDO SU INDEPENDENCIA FAMILIAR, PRECISAMENTE POR LA CARENCIA DE VIVIENDAS APROPIADAS A SUS RECURSOS ECONÓMICOS.

ESTA SITUACIÓN NO ES ESPECÍFICA DEL CASO ESPAÑOL. EN TODA EUROPA, LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA CADA VEZ MÁS SE ESTÁN DIRIGIENDO A LOS COLECTIVOS ESTRUCTURADOS DE FORMA DETALLADA, CONSTATANDO COMO EN LAS SOCIEDADES EUROPEAS, RICAS Y EVOLUCIONADAS, EXISTEN TODAVÍA NUMEROSAS POLÍTICAS POR DESARROLLAR.

DESDE UNA ÓPTICA DE LA ADMINISTRACIÓN, NO PODEMOS QUEDARNOS EN LOS GRANDES ANUNCIOS. CORREGIR LOS DESAJUSTES QUE EL SISTEMA PUEDE PRODUCIR, A FAVOR PRECISAMENTE DEL TEJIDO SOCIAL MÁS DÉBIL, ES EL ESPACIO DE ENCUENTRO PARA EL DESARROLLO DE UN ESFUERZO COMÚN.

PARA CORREGIR ESTOS DESAJUSTES, EL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID, UNIENDO SUS ESFUERZOS INVERSORES Y DE GESTIÓN, TIENEN LA VOLUNTAD POLÍTICA DE LLEVAR HASTA SUS ÚLTIMAS CONSECUENCIAS UN PROGRAMA MARCO DE VIVIENDA QUE SUPONE LA INICIACIÓN DE 42.000 VIVIENDAS PARA LOS PRÓXIMOS AÑOS. DE ESTAS 42.000 VIVIENDAS A EJECUTAR DIRECTAMENTE POR LA ADMINISTRACIÓN, CORRESPONDEN A LOS OBJETIVOS DE GARANTIZAR EL REALOJAMIENTO A LOS MÁS DESFAVORECIDOS, A TRAVÉS DE PROGRAMAS DEL I.V.M.A., COMO LA REMODELACIÓN DE LOS BARRIOS DE INICIATIVA PÚBLICA, Y LA ATENCIÓN A LAS DEMANDAS DE VIVIENDA NO ESTRUCTURADAS Y LOS PROGRAMAS DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.), CON LA REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS BOLSAS DE DETERIORO URBANO, DE LOS SISTEMAS GENERALES DE VIARIO Y PARQUES DE LA CIUDAD Y DE ATENCIÓN CONJUNTA DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID (I.V.I.M.A.) Y LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.) A LOS GRUPOS MARGINALES A TRAVÉS DEL CONSORCIO PARA EL REALOJAMIENTO DE LA POBLACIÓN MARGINADA.

EN CUANTO A LAS 30.000 VIVIENDAS A DESARROLLAR POR OPERADORES SOCIALES, PRETENDEN CUBRIR LA DETECTADA ESCASEZ DE VIVIENDAS DE BAJO COSTE ANTERIORMENTE PUESTA DE MANIFIESTO, A TRAVÉS DE POLÍTICAS DE VIVIENDA Y SUELO COORDINADAS ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID (C.A.M.).

EL OBJETIVO CUANTITATIVO, RESPONDE A SATISFACER LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL DE ORGANIZACIÓN URBANÍSTICA DE MADRID (P.G.O.U.M.) QUE FIJABA EL INICIO PARA EL CUATRIENIO 1988/1991, PRECISAMENTE DE 18.000 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.), EN EL TÉRMINO MUNICIPAL. EL AYUNTAMIENTO QUIERE INCREMENTAR LA OFERTA DE ESTAS VIVIENDAS EN DOS TERCIOS MÁS A LA VISTA DE LA EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA, INCENTIVADA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS Y LA ESCASEZ DE LA PRODUCCIÓN DEL PASADO INMEDIATO.

LOS PROGRAMAS A DESARROLLAR SON:

- LA PUESTA EN EL MERCADO DEL SUELO DEL POLÍGONO DE MADRID-SUR (COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID, C.A.M.), CON UN TOTAL DE 4.830 VIVIENDAS SOCIALES Y EL ALCANCE DE REMATE DE UNA HISTÓRICA OPERACIÓN DE REFORMA INTERNA DEL DISTRITO DE VALLECAS, QUE SUPONDRÍA LA CULMINACIÓN DE UN PROCESO DE MÁS DE 15 AÑOS DE REIVINDICACIONES CIUDADANAS EN MATERIA DE VIVIENDA.

- LA PUESTA EN EL MERCADO DEL SUELO DEL POLÍGONO DE VALDEBERNARDOS (COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID, C.A.M.), CON UN TOTAL DE 5.500 VIVIENDAS SOCIALES Y EL OBJETIVO DE SERVIR DE EXPANSIÓN AL BARRIO DE MORATALAZ, CREANDO PARALELAMENTE AMPLIAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PARA LA CIUDAD.
- LA PUESTA EN EL MERCADO DEL SUELO CORRESPONDIENTE AL PLAN 18.000 DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, CON UN TOTAL DE 18.000 VIVIENDAS SOCIALES, DISTRIBUIDAS POR TODA LA CIUDAD.

ESTOS PROGRAMAS QUE SON UNA AUTÉNTICA POLÍTICA DE ALOJAMIENTO PROGRESISTA Y QUIERE SUPONER UNA SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MADRID, TIENE LOS SIGUIENTES OBJETIVOS:

1. FRENAR LA ESPECULACIÓN.- A TRAVÉS DE LA PUESTA EN MERCADO "SIMULTÁNEAMENTE" DE OFERTA DE SUELO PARA 28.300 VIVIENDAS, SE ESPERA ACTUAR SOBRE LA DEMANDA, DISMINUYENDO LA TENSION EXISTENTE. "ENFRIANDO" EL MERCADO CON UNA ACCIÓN DE CHOQUE QUE RETIRE DEL MISMO A 28.300 DEMANDANTES, LA SUBIDA INCONTROLADA DE PRECIOS TENDERÁ A REBAJARSE.
2. REEQUILIBRAR SOCIALMENTE LA CIUDAD.- LOS SUELOS OFRECIDOS PROVIENEN EN 2.000 VIVIENDAS, DE POLÍGONOS MUNICIPALES EXISTENTES; 8.000 VIVIENDAS, DE SUELOS EN VÍAS DE OBTENCIÓN A TRAVÉS DEL PROGRAMA DE BOLSAS DE DETERIORO URBANO, Y OTRAS 8.000 VIVIENDAS DE SUELOS OBTENIDOS MEDIANTE LOS CONVENIOS ALTERNATIVOS A LA EXPROPIACIÓN CONVENIDA, QUE SE HAN DESARROLLADO DESDE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO (G.M.U.), ANTE LA ACTITUD PASIVA DE LA INICIATIVA PRIVADA EN LA EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES QUE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID (P.G.O.U.M.), TENÍA PREVISTOS EN MADRID, ASIMISMO 4.830 VIVIENDAS PERTENECEN A SUELOS DEL POLÍGONO DE MADRID-SUR Y OTRAS 5.500 VIVIENDAS AL POLÍGONO DE VALDEBERNARDOS, PERTENECIENTES A INICIATIVAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID (C.A.M.). POR LA UBICACIÓN DE ESTOS SUELOS, SE PUEDE AFIRMAR QUE GRAN NÚMERO DE VIVIENDAS ESTARÁN SITUADAS EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD, CON LO QUE SE CORREGIRÁ EL DESEQUILIBRIO EXISTENTE, CONSTRUYENDO VIVIENDAS SOCIALES EN ÁREAS EN LAS QUE HASTA AHORA RESULTABA IMPENSABLE HACERLO.
3. CUBRIR UN ESPACIO SOCIAL DESATENDIDO.- HASTA AHORA SE HA EXPUESTO "EL QUE" SE PRETENDE HACER. TAN IMPORTANTE COMO "EL QUE" ES "EL COMO" SE QUIERE HACER. TRES SON LOS CRITERIOS QUE SE APLICAN EN ESTE SENTIDO:

- ACCIÓN PARTICIPADA: UNA OPERACIÓN DE ESTA MAGNITUD, SOLO ES POSIBLE MEDIANTE UN PACTO POLÍTICO DE LOS GRUPOS QUE CONFORMAN EL AYUNTAMIENTO Y MEDIANTE LA COLABORACIÓN DE LOS COLECTIVOS CÍVICOS QUE ESTRUCTURAN LOS BARRIOS.
- UNA ACCIÓN REFLEXIVA: LA VIVIENDA, ENTENDIDA COMO PARTE DEL SALARIO SOCIAL, PRODUCE UNA LÍNEA DE DEBATE SOBRE LOS CRITERIOS A APLICAR EN LA DISCRIMINACIÓN POSITIVA QUE SUBYACE EN UNA OFERTA DE SUELO PARA 28.300 VIVIENDAS, COMO LA QUE AQUÍ SE PLANTEA. LA INTENCIÓN ES NO HURTAR EL DEBATE DE FONDO Y ARTICULAR CON ELLO UN MOVIMIENTO DE OPERADORES SOCIALES EN EL CAMPO DE LA VIVIENDA QUE TRANSCIENDAN A ESTA MISMA ACTUACIÓN Y PERMANEZCAN DE CARA AL FUTURO, SEGÚN UN MODELO QUE EN EUROPA HA RESUELTO EL PROBLEMA DE ALOJAMIENTO A MILLONES DE FAMILIAS EN LOS ÚLTIMOS AÑOS.
- UNA ACCIÓN REALISTA: MADRID NECESITA SOLUCIONES AL RESPECTO, EN EL MARCO DE LO POSIBLE. LA OFERTA PROGRAMADA DISPONE DEL SUELO ASEGURADO PARA SU EJECUCIÓN, DISPONE DE LOS AGENTES SOCIALES (COOPERATIVAS, SINDICATOS, ASOCIACIONES, ETC.) PARA LLEVARLA A EFECTO Y POR ÚLTIMO DISPONE DE UN MARCO FINANCIERO ADECUADO.

2. EL PLAN 18.000: "EL ÚLTIMO PELDAÑO" DE UNA ESTRATEGIA DE SUELO Y VIVIENDA

EN EL MARCO DE LA OPERACIÓN DE INICIATIVAS PARA MADRID, EN MATERIA DE VIVIENDA POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, EL PLAN 18.000 ES LA ACTUACIÓN FUNDAMENTAL DESDE EL ÁMBITO MUNICIPAL.

EL PLAN 18.000, ES UNA AMPLIA OPERACIÓN DE CESIÓN DE SUELO PARA SER DESARROLLADA POR LOS LLAMADOS PROMOTORES SOCIALES Y PREFERENTEMENTE POR EL SECTOR COOPERATIVO Y ES ASIMISMO UNA GRAN INICIATIVA URBANÍSTICA DE REMATE DE LA CIUDAD, A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN DE 18.000 VIVIENDAS, SEGÚN LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PROGRAMA GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID (P.G.O.U.M.).

EL PLAN 18.000, ES EL ÚLTIMO ESLABÓN DE UNA CADENA DE ACCIONES URBANÍSTICAS, QUE SE SUSTENTAN EN LOS SUBPROGRAMAS DE EXPROPIACIÓN DIRECTA DE LOS "POLÍGONOS MUNICIPALES TRADICIONALES", EXPROPIACIÓN MEDIANTE CONEXIÓN DE LAS "BOLSAS DE DETERIORO URBANO" Y EXPROPIACIÓN MEDIANTE CONVENIOS URBANÍSTICOS EN LOS "PLANES PARCIALES" DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

3. EL OBJETIVO URBANÍSTICO DE 1987: OBTENCIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA SOCIAL

GRACIAS A LA COORDINACIÓN ENTRE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO (G.M.U.) Y LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.), A PARTIR DE 1987, SE HAN PODIDO PRODUCIR LOS REALOJOS DE LAS FAMILIAR INCLUIDAS EN LOS "POLÍGONOS MUNICIPALES", PERTENECIENTES A ANTIGUAS EXPROPIACIONES EN MARCHA, CUYOS SUELOS NUNCA PUDIERON HACERSE OPERATIVOS, PRECISAMENTE POR FALTA DE MECANISMOS DE REALOJAMIENTO.

EL PROGRAMA FUNDAMENTAL DE 1988 FUE EN EL (A.U.I.) LA RESOLUCIÓN DE LAS DENOMINADAS "BOLSAS DE DETERIORO URBANO". CON ÉL SE PRETENDÍA TRANSFORMAR 26 ÁREAS DE LA CIUDAD, OBTENIENDO SUELO PARA VIVIENDAS SOCIALES Y EL REALOJO DE MILES DE FAMILIAS Y CON UN REDUCIDO COSTE ECONÓMICO AL REALIZARLO MEDIANTE LA CONCESIÓN DE LA EXPROPIACIÓN A LA INICIATIVA PRIVADA.

LAS EMPRESAS PRIVADAS PONÍAN LA FINANCIACIÓN Y LA AGILIDAD DE GESTIÓN Y LA ADMINISTRACIÓN GARANTIZABA LA COHERENCIA DE LA OPERACIÓN, EL REPARTO JUSTO DE PLUSVALÍAS Y LAS MEJORES DE LAS CONDICIONES DE ALOJAMIENTO PARA LOS VECINOS.

EN ESTA ESTRATEGIA DE SUELO, EN LA QUE SE SOPORTA LA ACTUAL INICIATIVA DEL PLAN 18.000 Y QUE SE PRESENTA COMO UNA OFERTA DEL MISMO A LOS MADRILEÑOS, DE MANERA QUE CUBRAN SUS EXPECTATIVAS DE DISFRUTAR DE UNA VIVIENDA DIGNA.

4. ASPECTOS SUSTANTIVOS DE UN PLAN DE SUELO Y VIVIENDA

DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL CONTENIDO DOCUMENTAL, EL PLAN 18.000 ESTÁ COMPUESTO POR UNA MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PLAN Y UN PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES PARA LA SELECCIÓN DE FUTUROS ADJUDICATARIOS, Y UNA COLECCIÓN DE FICHAS INDIVIDUALIZADAS POR PARCELAS CON INDICACIÓN DE LOS DATOS BÁSICOS DE LAS MISMAS.

PARA QUE UN PLAN SEA ENTENDIDO COMO TAL, HA DE FUNDAMENTARSE EN TRES CONCEPTOS: OBJETIVOS CUANTITATIVOS DEFINIDOS, PROGRAMACIÓN TEMPORAL FIJADA Y RECURSOS FINANCIEROS ASIGNADOS.

EL PLAN 18.000 TIENE LOS OBJETIVOS GENERALES DE "ENFRIAR" LA DEMANDA DE VIVIENDA, REEQUILIBRAR EL TEJIDO RESIDENCIAL DE LA CIUDAD Y PROCURAR ALOJAMIENTO A TRABAJADORES Y JÓVENES. A DICHS OBJETIVOS GENERALES, INCORPORA LOS CONCEPTOS PROPIOS DE UN PLAN (CUANTIFICACIÓN, PROGRAMACIÓN FINANCIACIÓN) REFERIDOS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR.

EL OBJETIVO CUANTITATIVO ESTÁ FIJADO: PROGRAMAR 18.000 VIVIENDAS ENTRE LOS AÑOS 1990, 1991 Y 1992, CON INDICACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS POR AÑOS. EXISTE PARA CADA PARCELA Y POLÍGONO UNA ASIGNACIÓN CONCRETA DE AÑO DE DISPONIBILIDAD DEL SUELO EN FUNCIÓN DEL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y A TÍTULO ORIENTATIVO.

EN TERCER LUGAR, LOS RECURSOS FINANCIEROS ESTÁN ENCUADRADOS EN LA APLICACIÓN DEL REAL DECRETO (R.D.) 224/89 SOBRE MEDIDAS DE FINANCIACIÓN PARA LA VIVIENDA, EN EL QUE SE ARTICULA EL ENTRAMADO DE AYUDAS PERSONALES, SUBVENCIONES A FAMILIAS Y SUBSIDIACIÓN DE INTERÉS QUE DESDE EL ESTADO SE CONTEMPLA PARA LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.).

ADICIONALMENTE, PARA MAYOR SEGURIDAD EN EL BUEN DESARROLLO DEL PLAN 18.000, SE HA PREVISTO LA FIRMA DE UN CONVENIO ESPECÍFICO CON LA BANCA PÚBLICA (BANCO HIPOTECARIO, CAJA DE AHORROS Y CAJA POSTAL). QUE NO SOLO ASEGURE LOS RECURSOS NECESARIOS PARA LLEVAR A EFECTO EL PLAN DE ACUERDO CON EL REAL DECRETO (R.D.) 224/89. SINO QUE DE UN PASO MÁS AL DISEÑAR UN PRODUCTO FINANCIERO ESPECÍFICO PARA EL PLAN EN FORMA DE UNA CUENTA-AHORRO VIVIENDA CON MEJORES CONDICIONES DE LAS DE MERCADO.

ES POR ESTAS TRES CIRCUNSTANCIAS QUE HA PARECIDO OPORTUNO ABORDAR LA FÓRMULA DEL PLAN Y NO CUALQUIER OTRA QUE HUBIERA DEVALUADO LA ACTUACIÓN. ACTUACIÓN QUE HA INTENTADO INTRODUCIR TRES CONCEPTOS QUE

SUPONEN UN AVANCE EN LA MODERNIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA OPERATIVA DE LA ADMINISTRACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA.

ESTAS TRES LÍNEAS DE TRABAJO, YA ENSAYADAS EN EUROPA HACE AÑOS SON:

1. LA UTILIZACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE Y DE LA VENTA DE SUELO TASADO COMO FORMA DE USO PRIVADO DEL SUELO PÚBLICO, APOYADA POR LOS BARRIOS, TRAS EL ÉXITO DE LAS EXPERIENCIAS MADRI-LEÑAS YA EJECUTADAS.
2. LA UTILIZACIÓN DE FORMA ESPECÍFICA DEL PRODUCTO BANCARIO DE LA CUENTA-AHORRO VIVIENDA SUBSIDIADA, SUFICIENTEMENTE CONTRASTADO TRAS SU INICIAL ENTRADA EN EL MERCADO FINANCIERO.
3. LA UTILIZACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA COMO MODO DE ORGANIZACIÓN QUE EN EUROPA HA RESUELTO EL PROBLEMA DE ALOJAMIENTO A MILLONES DE FAMILIAS.

LA COMBINACIÓN PROGRAMADA Y CON OBJETIVOS CLAROS DE ESTOS CONCEPTOS, UTILIZADA DE FORMA MASIVA Y SIMULTÁNEZ, SE INTRODUCE POR PRIMERA VEZ EN ESPAÑA EN EL PLAN 18.000.

5. NATURALEZA JURÍDICA DEL "CONCURSO PARA SELECCIÓN DE FUTUROS ADJUDICATARIOS"

SE PROPONE COMO ACTUACIÓN MUNICIPAL, LA CONVOCATORIA DEL "CONCURSO PARA LA SELECCIÓN DE LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS" DE LA CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE Y DE SUELO TASADO PREVIA APROBACIÓN DE LOS PERTINENTES PLIEGOS DE CONDICIONES.

LA CRONOLOGÍA DE ESTE CONCURSO SE DESARROLLA A PARTIR DE LA CONSTITUCIÓN DE LAS COOPERATIVAS Y PROMOTORES DURANTE LOS CINCO MESES SIGUIENTES A LA PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO (B.O.E.)

TRAS LA PRESENTACIÓN DE LAS LISTAS DE FUTUROS ADJUDICATARIOS YA ESTRUCTURADOS, EN LAS CUALES OPTAN POR UN SUELO CONCRETO, LO SIGUIENTE ES RESOLVER EL CONCURSO Y QUEDAR ADSCRITAS LAS PARCELAS DEL PLAN 18.000 A LAS CORRESPONDIENTES COOPERATIVAS O PROMOTORES SOCIALES.

TRAS ESTE ACTO Y A MEDIDA QUE JURÍDICAMENTE SEA VIABLE, POR CULMINACIÓN DE LOS PROCESOS URBANÍSTICOS QUE AFECTEN A ESTOS SUELOS, TALES COMO REPARCELACIONES, PROYECTOS DE COMPENSACIÓN, ETC., SERÁN CEDIDOS DEFINITIVAMENTE EN DERECHO DE SUPERFICIE Y SUELO TASADO.

LA DISPONIBILIDAD PLURIANUAL DE LOS SUELOS SE AJUSTA A LOS MECANISMOS DE GESTIÓN NECESARIOS PARA QUE JURÍDICAMENTE SEAN INSCRIBIBLES A FAVOR DE LOS ADJUDICATARIOS.

BÁSICAMENTE HAY CUATRO TIPOS DE SUELOS:

- LOS SUELOS YA DISPONIBLES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO MUNICIPAL.
- LOS SUELOS INCLUIDOS EN JUNTAS DE COMPENSACIÓN, YA EN MARCHA, QUE SERÁN CEDIDOS TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.
- LOS SUELOS DERIVADOS DE LAS EXPROPIACIONES DE LAS BOLSAS DE DETERIORO URBANO
- LOS SUELOS DE PLANES PARCIALES CONVENIDOS QUE JURÍDICAMENTE ESTÉN DISPONIBLES EN LA FECHA DE ADJUDICACIÓN DEFINITIVA.

6. LA CUENTA-VIVIENDA, UNA ALTERNATIVA DE AHORRO

DE ACUERDO CON EL PROGRAMA FIJADO SE CEDERÁN PARCELAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN. ES PARA ESTA CIRCUNSTANCIA Y EN ORDEN A LIMITAR EL ESFUERZO DEL PAGO DE LA ENTRADA DE LA NUEVA VIVIENDA, QUE SE HA CREADO LA CUENTA-AHORRO VIVIENDA DEL PLAN 18.000.

7. MODALIDADES DE CESIÓN DE SUELO ADOPTADAS. UNA OFERTA AJUSTADA A LAS NECESIDADES DE LOS MADRILEÑOS.

EN EL PLIEGO DE CONDICIONES, ESTÁN SUFICIENTEMENTE EXPLICADAS LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS MODALIDADES DE CESIÓN, NO OBSTANTE INDICAR QUE EL REPARTO DE PORCENTAJES DE CADA MODALIDAD, SE HA REALIZADO TRAS ANALIZAR LOS DATOS APORTADOS POR TRES LÍNEAS DE INFORMACIÓN: LA ENCUESTA DE INGRESOS FAMILIARES, LA ENCUESTA DE 1988 REALIZADA POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.) Y LOS DATOS DE LAS PROPIAS COOPERATIVAS.

ASUMIENDO UN LIGERO PROCESO DE FILTRAJE "HACIA ARRIBA", EN EL TRAMO SUPERIOR (PERMISIBILIDAD DE UN 40% FUERA DEL TRAMO) Y ASUMIENDO QUE EL PLAN VA DESTINADO A UNA MAYOR OFERTA EN TRAMOS DE RENTA BAJOS, SE HA PROPUESTO LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN:

1. LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.) REALIZA DIRECTAMENTE COMO PROMOTOR PÚBLICO PARTE DEL PLAN EQUIVALENTE COMO MÍNIMO A 3.622 VIVIENDAS.
2. EL RESTO, QUE EQUIVALE A 14.568 VIVIENDAS, SE DISTRIBUYE DE LA SIGUIENTE FORMA:
 - EL 29 % CORRESPONDIENTE A 4.188 VIVIENDAS PARA LA MODALIDAD 1
 - EL 25 % CORRESPONDIENTE A 3.613 VIVIENDAS PARA LA MODALIDAD 2
 - EL 46 % CORRESPONDIENTE A 6.767 VIVIENDAS PARA LA MODALIDAD 3

CON ESTE PLANTEAMIENTO, EL TOTAL DE VIVIENDAS DESTINADAS AL TRAMO INGRESOS A 2,5 SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.) ES DE 11.413 VIVIENDAS, QUEDANDO PARA LOS TRAMOS SUPERIORES A 2,5 SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.) UN TOTAL DE 6.767 VIVIENDAS. PRÁCTICAMENTE LA DIVISIÓN SE HACE EN FUNCIÓN DE 1/3 Y 1/2 PARA TRAMOS SUPERIOR E INFERIOR DEL PLAN 18.000.

ESTOS DATOS DIVIDIDOS POR MODALIDADES, AÑOS Y NÚMERO DE VIVIENDAS, QUEDAN EXPLICITADOS EN LOS CUADROS SIGUIENTES:

8. DATOS BÁSICOS DE LA OPERACIÓN

ALGUNAS DIMENSIONES BÁSICAS DE LA OPERACIÓN NOS SITUAN EN UNA EDIFICABILIDAD TOTAL DE 1, 6 MILLONES DE METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS RESIDENCIALES, 87.400 METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE COMERCIAL, ESTIMADA EN LOCALES, LO REPRESENTA EL 5 % DEL TOTAL.

EL NÚMERO TOTAL DE PARCELAS DEL PLAN ES DE 228, CON UN TAMAÑO MEDIO DE PROMOCIÓN DE 80 VIVIENDAS EN CADA PARCELA, QUE OSCILA ENTRE LAS 6 VIVIENDAS DE LA MÁS PEQUEÑA Y 202 VIVIENDAS DE LA MAYOR, PARA UN TAMAÑO MEDIO DE VIVIENDA DE 98 M2. CONSTRUIDOS.

Número total de viviendas por modalidad y año:

	M1	M2	M3	TT CS	EMV	TT
90	1.061	765	1.586	3.412	1.256	4.668
91	1.662	1.231	1.985	4.878	1.081	5.959
92	1.465	1.617	3.196	6.278	1.275	7.553
90/92	4.188	3.613	6.767	14.568	3.612	18.180

% Distribución anual de cada modalidad:

	M1	M2	M3	TT CS	EMV	TT
90	25,33	21,17	23,43	23,42	34,77	25,67
91	39,68	34,07	29,34	33,48	29,93	32,78
92	34,99	44,76	47,23	43,10	35,30	41,55
90/92	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

% Distribución anual en modalidades:

	M1	M2	M3	TT CS	TT CS	EMV	TT
90	31,10	22,42	46,48	100,00	73,10	26,90	100,00
91	34,07	25,23	40,70	100,00	81,85	18,15	100,00
92	23,35	25,75	50,90	100,00	83,12	16,88	100,00
90/92	29,68	25,30	45,02	100,00	79,88	20,12	100,00

Número total de viviendas por modalidad y año:

	90	91	92	90/92
M1	1.061	1.662	1.465	4.188
M2	765	1.231	1.617	3.613
M3	1.586	1.985	3.196	6.767
CS	3.412	4.878	6.278	14.568
EMV	1.256	1.081	1.275	3.612
TT	4.668	5.959	7.553	18.180

% Distribución anual de cada modalidad:

	90	91	92	90/92
M1	25,33	39,68	34,99	100,00
M2	21,17	34,07	44,76	100,00
M3	23,43	29,34	47,23	100,00
CS	23,42	33,48	43,10	100,00
EMV	34,77	29,93	35,30	100,00
TT	25,67	32,78	41,55	100,00

% Distribución anual en modalidades:

	90	91	92	90/92
M1	31,10	34,07	23,35	29,68
M2	22,42	25,23	25,75	25,30
M3	46,48	40,70	50,90	45,02
CS	100,00	100,00	83,12	100,00
EMV	73,10	81,85	16,88	20,12
TT	26,90	18,15	16,88	100,00

**PLIEGO DE CLÁUSULAS GENERALES Y CONDICIONES TÉCNICAS APLICABLES A
LA CESIÓN DE SUELO MUNICIPAL PARA LA PROMOCIÓN DE
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V. P. O.)**

1.- FINALIDAD DE LA ACTUACIÓN MUNICIPAL

CON LA CESIÓN DE SUELO EN DERECHO DE SUPERFICIE, EL AYUNTAMIENTO PRETENDE:

1.1. - FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA A UN SECTOR DE LA POBLACIÓN MADRILEÑA CUYO NIVEL DE INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS (I.F.P.) SEA INFERIOR, PREFERENTEMENTE, A CUATRO VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.). A TAL EFECTO EL SUELO SE CEDERÁ SEGÚN LAS SIGUIENTES MODALIDADES:

MODALIDAD 1.- CESIÓN EN RÉGIMEN DE DERECHO DE SUPERFICIE GRATUITO, PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.) EN RÉGIMEN ESPECIAL DE PROMOTOR PÚBLICO Y DESTINADAS A FAMILIAS CON INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS (I.F.P.) INFERIORES O IGUALES A 2 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.).

MODALIDAD 2.- CESIÓN EN RÉGIMEN DE DERECHO DE SUPERFICIE GRATUITO, PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.) EN RÉGIMEN GENERAL DESTINADAS A FAMILIAS CON INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS (I.F.P.) IGUALES O INFERIORES A 2,5 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.).

MODALIDAD 3.- CESIÓN EN VENTA A PRECIO TASADO AL 15 % DE 1,2 VECES EL MÓDULO PONDERADO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.) POR METRO CUADRADO ÚTIL DE VIVIENDA PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.) EN RÉGIMEN GENERAL DESTINADA A FAMILIAS CON INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS (I.F.P.) IGUALES O INFERIORES A 4 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.).

1.2. - FOMENTAR LA PROMOCIÓN SOCIAL DE VIVIENDAS Y, ESPECIALMENTE EL COOPERATIVISMO, COMO FÓRMULA DE ACCESO A LA VIVIENDA, ATENDIDO COMO MOVIMIENTO ASOCIATIVO, DIRIGIDO A FOMENTAR UNA FORMA DE RESOLVER LA NECES-

SIDAD DE ALOJAMIENTO, BASADA EN LA CONVIVENCIA Y EN LA SOLUCIÓN COMANDITARIA DE PROBLEMAS Y NECESIDADES COMUNES.

2.- OBJETO DEL PLIEGO

EL PRESENTE PLIEGO DE CONDICIONES TIENE POR OBJETO REGULAR LA CONCURRENCIA DE OFERTAS. EL CONTENIDO DE LA CONCESIÓN Y LA ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL SUELO INCLUIDO EN EL PLAN 18.000, CUYOS DATOS DE UBICACIÓN, MODALIDAD DE CESIÓN Y NÚMERO DE VIVIENDAS SE FIJAN EN FICHAS INDIVIDUALIZADAS QUE FORMAN PARTE DEL PRESENTE EXPEDIENTE Y QUE A TODOS LOS EFECTOS CONSTITUIRÁN LAS CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES DE ESTE PLIEGO PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

LA ADHESIÓN AL PLIEGO SUPONDRÁ LA RENUNCIA EXPRESA A SOLICITAR LA DESCALIFICACIÓN ANTICIPADA DE LA PROTECCIÓN OFICIAL.

SI SE CONSTRUYERAN LOCALES COMERCIALES, EL ADJUDICATARIO DEBERÁ PAGAR AL AYUNTAMIENTO, UN CANON POR UNA SOLA VEZ, QUE SE DEBERÁ ABONAR EN EL MOMENTO DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA DE CESIÓN, Y CUYA CUANTÍA FIGURA EN LAS MENCIONADAS CONDICIONES PARTICULARES.

EN LA MODALIDAD 3, CORRESPONDIENTE A LA CESIÓN EN VENTA DE SUELO, EL CANON ANTERIORMENTE RESEÑADO TENDRÁ CARÁCTER DE PRECIO.

LAS CONSTRUCCIONES, VIVIENDAS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, HABRÁN DE EJECUTARSE CON ARREGLO A LAS ESPECIFICACIONES RECOGIDAS EN EL ANEXO II.

3.- CONTENIDO DE LA CONCESIÓN

3.1.1. PARA LAS MODALIDADES 1 Y 2 EL CONTENIDO ES EL ESTABLECIMIENTO DE UN DERECHO DE SUPERFICIE GRATUITO.

EN LA MODALIDAD 1, EL PRECIO DE LA VIVIENDA NO PODRÁ SER SUPERIOR A 0.85 VECES EL MÓDULO PONDERADO POR METRO CUADRADO ÚTIL.

EN LA MODALIDAD 2, EL PRECIO DE LA VIVIENDA NO PODRÁ SER SUPERIOR A UNA (1) VEZ EL MÓDULO PONDERADO POR METRO CUADRADO ÚTIL.

3.1.2. PARA LA MODALIDAD 3, EL CONTENIDO ES LA VENTA DE LA PARCELA OBJETO DE LA CONVOCATORIA, DEFINIDA EN EL ANEXO VIII.

EL PRECIO DE VENTA SE HA FIJADO EN EL 15 % DE 1,2 VECES EL MÓDULO PONDERADO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.) POR M², ÚTIL DE VIVIENDA, MÁS EL PRECIO CORRESPONDIENTE DE LOS LOCALES COMERCIALES.

EL PRECIO DE LA VENTA SOBRE LA PARCELA SE OFERTA A "CUERPO CIERTO" (CONOCIMIENTO DE AMBAS PARTES DE LA PARCELA), POR LO QUE, AL ESTAR FIJADO EL NÚMERO DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y SUS LINDEROS, NO CABRÁ RECLAMACIÓN ALGUNA POR RAZÓN DE DIFERENCIAS DE SUPERFICIES, EN MÁS O MENOS, NI COMO CONSECUENCIA DE LAS CONDICIONES GEOLÓGICAS, TOPOGRÁFICAS O ANÁLOGAS QUE ENCAEZCAN LA CONSTRUCCIÓN.

A EFECTOS DEL PÁRRAFO ANTERIOR, LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PARCELA SE RESEÑAN EN EL ANEXO VIII, EN EL QUE SE RECOGEN LA EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA, EN NÚMERO DE VIVIENDAS A CONSTRUIR Y, EN SU CASO, PLAZAS DE GARAJE Y SUPERFICIES DE LOCALES COMERCIALES INCLUIBLES EN LA CONSTRUCCIÓN; EN EL SUPUESTO DE QUE APARECIERAN POSIBLES DESVIACIONES, ÉSTAS NO SERÁN IMPUGNABLES NI QUEBRANTARÁN EL PRINCIPIO ESTABLECIDO DE VENTA A "CUERPO CIERTO" Y, EN TODO CASO, SIEMPRE HABRÁ DE OBSERVARSE LOS MÁXIMOS SEÑALADOS PARA NÚMERO DE VIVIENDAS, GARAJES Y LOCALES COMERCIALES.

EN LA MODALIDAD 3, EL PRECIO DE LA VIVIENDA NO PODRÁ SER SUPERIOR A 1,2 VECES EL MÓDULO PONDERADO POR METRO CUADRADO ÚTIL.

3.2. - DURACIÓN.

3.2.1. PARA LAS MODALIDADES 1 Y 2, EL DERECHO DE SUPERFICIE SE FIJA POR UN TÉRMINO MÁXIMO DE 75 AÑOS, DESDE LA CONSTITUCIÓN DEL MISMO.

AL TÉRMINO DE LA CONCESIÓN POR TRANSCURSO DEL PLAZO DE 75 AÑOS, EL AYUNTAMIENTO DE MADRID HARÁ SUYO, SIN INDEMNIZACIÓN ALGUNA, LO EDIFICADO, Y QUEDARÁN RESUELTOS LOS DERECHOS PERSONALES O REALES EXISTENTES SOBRE EL DERECHO DE SUPERFICIE EXTINGUIDO.

NO OBSTANTE LO DISPUESTO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, EL AYUNTAMIENTO PODRÁ AUTORIZAR AL SUPERFICIARIO A PERMANECER EN LA OCUPACIÓN, BAJO EL RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO O SIMILAR, SIEMPRE QUE TAL SITUACIÓN SEA COHERENTE CON LA FINALIDAD DE ESTA ACTUACIÓN MUNICIPAL.

3.3. - RÉGIMEN JURÍDICO Y LEGISLACIÓN APLICABLE.-

LA SELECCIÓN DEL ADJUDICATARIO SE EFECTUARÁ POR EL PROCEDIMIENTO DE CONCURSO Y LA RELACIÓN JURÍDICA VENDRÁ DETERMINADA POR EL PRESENTE PLIEGO Y LOS PACTOS QUE, EN SU CASO SE ESTABLEZCAN EN LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN Y POR LO PREVISTO EN LA LEGISLACIÓN GENERAL APLICABLE Y EXPRESAMENTE POR LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 171 A 174, DEL TEXTO REFUNDIDO, APROBADO POR REAL DECRETO (R.D.) 1345/76, DEL 9 DE ABRIL Y SUPLETORIAMENTE POR LAS NORMAS DEL DERECHO PRIVADO; 1.611 DEL CÓDIGO CIVIL (C.C.) Y 107/5 DE LA LEY HIPOTECARIA Y 16 DE SU REGLAMENTO. EN CUANTO A NORMAS DE PROCEDIMIENTO, LE SERÁN APLICABLES EN LO NO PREVISTO EN ESTE PLIEGO LA LEGISLACIÓN DE CONTRATACIÓN DE LAS CORPORACIONES LOCALES Y LA NORMATIVA SUBSIDIARIA; Y EN CUANTO A LA TRANSMISIÓN Y CESIÓN DE DERECHOS SOBRE LAS VIVIENDAS, SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN LA LEY 3 DEL 2 DE ABRIL DE 1987, GENERAL DE COOPERATIVAS, ESPECIALMENTE EN EL ARTÍCULO 132 Y A LO DISPUESTO EN LA LEGISLACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

4.- PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

EL EXPEDIENTE, CON LOS PLIEGOS Y DEMÁS ANEXOS PODRÁ SER EXAMINADO, TOMANDO LAS NOTAS DE QUE PRECISEN, EN EL DEPARTAMENTO DE PROMOCIÓN DEL SUELO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, EN EL PLAZO DE CINCO MESES. A PARTIR DE LA FECHA DE PUBLICACIÓN DEL ANUNCIO DE LA CONVOCATORIA EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO, EN CUYOS DÍAS Y HORAS PODRÁN ENTREGARSE LAS BASES QUE CONTENGAN LAS OFERTAS, DENTRO DE UNA ÚNICA CAJA O SOBRE CERRADO Y LACRADO, CON LA DOCUMENTACIÓN SEÑALADA EN LA CLÁUSULA 4.1 DE ESTE PLIEGO Y DE LA FORMA QUE SE SEÑALA EN LA 4.2.

4.1 REQUISITOS QUE HABRÁN DE REUNIR LOS OFERTANTES.-

4.1.1.

A) SER PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS, ESPAÑOLAS, CUYA FINALIDAD TENGA RELACIÓN DIRECTA CON EL OBJETO DE LA LICITACIÓN, ES DECIR PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, SEGÚN RESULTE DE SUS RESPECTIVOS ESTATUTOS O REGLAS FUNDACIONALES O SE ACREDITE DEBIDAMENTE.

B) TENER PLENA CAPACIDAD DE OBRAR Y NO ESTAR INCURSAS EN LAS PROHIBICIONES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 9 DE LA LEY DE CONTRATOS DEL ESTADO. A TALES EFECTOS, SE EXIGIRÁ QUE LAS PERSONAS FÍSICAS Y LOS ADMINISTRADORES DE LAS PERSONAS JURÍDICAS NO ESTÉN INCURSOS EN LOS SUPUESTOS PREVISTOS EN LA LEY 25/1983, DEL 26 DE DICIEMBRE, SOBRE INCOMPATIBILIDADES DE ALTOS CARGOS, NI EN LOS DE LA LEY 53/1984, DE 26 DE DICIEMBRE, DE INCOMPATIBILIDADES DEL PERSONAL AL SERVICIO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. CUANDO SE TRATE DE PERSONAL SUJETO A ESTA ÚLTIMA LEY, DEBERÁ ACREDITARSE PREVIAMENTE A LA ADJUDICACIÓN DEFINITIVA DEL CONTRATO LA CONCESIÓN DE LA CORRESPONDIENTE COMPATIBILIDAD, ASÍ COMO SU SOMETIMIENTO A LA NORMATIVA DE INCOMPATIBILIDADES VIGENTE EN EL MOMENTO DE LA CONTRATACIÓN.

C) APORTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:

1. PRIMERA COPIA DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN ESTATUTOS DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL REGISTRO DE COOPERATIVAS O EN EL REGISTRO MERCANTIL, EN SU CASO.
2. LOS QUE COMPAREZCAN EN NOMBRE DE OTRO PRESENTARÁN PODER BASTANTE AL EFECTO.
3. LAS PERSONAS FÍSICAS PRESENTARÁN FOTOCOPIA LEGALIZADA DEL DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD.
4. DECLARACIÓN JURADA O MANIFESTACIÓN ANTE NOTARIO QUE ACREDITE EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS EXIGIDO EN EL PUNTO B) DE ESTA CLÁUSULA.
5. PROPOSICIÓN AJUSTADA A LOS MODELOS QUE SE INCLUYE EN ESTE PLIEGO COMO ANEXO III.
6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA SEGÚN DETERMINACIONES QUE SE ESPECIFICAN EL EN ANEXO II.

7. RELACIÓN PROVISIONAL DE LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS Y RELACIÓN DE SOCIOS EXPECTANTES EN NÚMERO EQUIVALENTE AL 50 % DE LA RELACIÓN PROVISIONAL. SE CUMPLIMENTARÁN SEGÚN FICHA 2 DEL ANEXO VI.
8. DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DEL NIVEL DE INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS DE LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS, CALCULADO CONFORME A LO DISPUESTO EN EL R.D. 224/89 DE 3 DE MARZO CONSISTENTE EN:
 - FOTOCOPIA LEGALIZADA DE LA DECLARACIÓN DE LA RENTA DEL AÑO ANTERIOR AL QUE SE EFECTÚE LA PETICIÓN.
 - CASO DE NO TENER OBLIGACIÓN DE HACERLA, CERTIFICADO ACREDITATIVO DE ESTE EXTREMO, EXPEDIDO POR LA DELEGACIÓN DE HACIENDA, ACOMPAÑADO DE CERTIFICADO DEL CENTRO DE TRABAJO DONDE SE ACREDITEN LOS INGRESOS ANUALES PERCIBIDOS Y DECLARACIÓN JURADA DE NO PERCIBIR OTROS INGRESOS.
 - FOTOCOPIA LEGALIZADA DEL LIBRO DE FAMILIA, Y OTRO DOCUMENTO DE CARÁCTER OFICIAL EN CASO DE NO EXISTIR AQUEL.
 - CERTIFICADO DE EMPADRONAMIENTO DE LOS COMPONENTES DEL PROGRAMA FAMILIAR, JUNTO CON LA DECLARACIÓN JURADA DE NO POSEER VIVIENDA NINGUNO DE LOS INTEGRANTES DEL PROGRAMA FAMILIAR, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID.
 - ADHESIÓN DE CADA UNO DE LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS AL PRESENTE PLIEGO DE CONDICIONES, SEGÚN MODELO INCLUIDO EN ANEXO IV.
9. DOCUMENTACIÓN FACULTATIVA Y BANCARIA PARA ACREDITAR LA SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA DE LOS CONCURRENTES.
10. RESEÑA DE LA EXPERIENCIA DE LA ENTIDAD EN LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA, SI LA TUVIERA, Y, EN TODO CASO, EXPRESIÓN DE LOS MEDIOS PERMANENTES, ORGANIZATIVOS, TÉCNICOS Y PROFESIONALES DE QUE YA DISPONGA LA ENTIDAD O SE PROPONGA CONTRATAR, ASÍ COMO FICHA DE LA ENTIDAD PROMOTORA CUMPLIMENTADA SEGÚN MODELO INCLUIDO EN EL ANEXO VI FICHA 1.

4.1.2. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA SEGÚN LA MODALIDAD A LA QUE SE CONCURRA.

A) MODALIDAD I

LA ENTIDAD OFERTANTE, HABRÁ DE ACREDITAR SER UNA COOPERATIVA, QUE A LOS EFECTOS DE TOMAR CONSIDERACIÓN DE PROMOTOR PÚBLICO TAL Y COMO FIJA EL ARTÍCULO 5 DEL REAL DECRETO SOBRE MEDIDAS DE FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE VIVIENDA, Y SER INCLUIDO EN EL PLAN 18.000 SE OBLIGUE A SUSCRIBIR UN CONVENIO CON LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.) PARA EL DESARROLLO DE LA PROMOCIÓN, DE ACUERDO CON LOS CRITERIOS QUE SE DETERMINAN EN EL ANEXO VII.

4.2. - FORMA DE ENTREGA DE LAS OFERTAS.-

LAS OFERTAS DEBERÁN PRESENTAR LA DOCUMENTACIÓN RELATIVA A CADA UNO DE LOS ASPECTOS SOBRE LOS QUE SE REALIZARÁ TANTO LA ADMISIÓN COMO LA VALORACIÓN EN CARPETAS SEPARADAS, LAS CUALES DEBERÁN ESPECIFICAR EN SU PORTADA EL NOMBRE DE LA ENTIDAD OFERTANTE, LA PARCELA A LA QUE SE PRESENTA CON SU CÓDIGO DE PROGRAMA Y LA DOCUMENTACIÓN QUE CONTIENE. TODOS LOS VOLÚMENES DEBERÁN PRESENTARSE DENTRO DE UNA CAJA, EN CUYO FRENTE Y LATERAL DEBEN APARECER LOS DATOS ANTERIORMENTE SEÑALADOS.

5.- PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS

5.1. - APERTURA DE BASES.-

LA APERTURA DE BASES SE EFECTUARÁ PÚBLICAMENTE EL DÍA SIGUIENTE AL DE LA TERMINACIÓN DEL PLAZO DE PRESENTACIÓN DE BASES, A LA HORA QUE SE DETERMINE EN LA SEDE DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA. LA MESA ESTARÁ PRESIDIDA POR EL CONCEJAL DEL ÁREA DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURA Y ASISTIRÁ AL ACTO DE APERTURA DE PLIEGOS EL SECRETARIO GENERAL O FUNCIONARIO QUE LO SUSTITUYA, QUIEN DARÁ FE DEL ACTO.

5.2. - ADMISIÓN.-

SERÁN DESESTIMADAS Y RECHAZADAS LAS OFERTAS QUE A JUICIO DE LA MESA, INCUMPLAN LO PREVISTO EN EL PRESENTE PLIEGO, RESPECTO A LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN LA CLÁUSULA 4.1.

5.3. - ESTUDIO DE LAS OFERTAS.-

LAS OFERTAS ADMITIDAS PASARÁN A LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA QUE INFORMARÁ DE LOS ASPECTOS TÉCNICO, JURÍDICO Y ECONÓMICO-SOCIAL.

5.4. - CONDICIONES DE LAS OFERTAS.-

LAS OFERTAS PRESENTADAS, DEBERÁN CUMPLIR LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

5.4.1. OBJETO SOCIAL: LA OFERTA DE LAS SOCIEDADES Y COOPERATIVAS DEBERÁ HABILITAR EN SUS ESTATUTOS LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

5.4.2. DOCUMENTACIÓN: LA DOCUMENTACIÓN APORTADA DEBERÁ CUMPLIR LAS CONDICIONES EXIGIDAS POR EL PRESENTE PLIEGO Y SUS ANEXOS.

5.4.3. CAPACIDAD DE PAGO: LAS OFERTAS DEBERÁN INCLUIR COMO ADJUDICATARIOS A FAMILIAS CUYOS INGRESOS BRUTOS ANUALES PERMITAN AMORTIZACIONES ANUALES QUE NO EXCEDAN DE LOS TOPES QUE SE INDICAN A CONTINUACIÓN. A ESTOS EFECTOS SE ENTIENDE POR ESFUERZO EL CONCEPTO DEFINIDO EN LA FICHA 2 DEL ANEXO VI.

MODALIDAD 1.- ESFUERZO MÁXIMO 20 %

MODALIDAD 2.- ESFUERZO MÁXIMO 25 %

MODALIDAD 3.- ESFUERZO MÁXIMO 35 %

5.4.4. NECESIDAD DE VIVIENDA: LA LISTA DE FUTUROS ADJUDICATARIOS ESTARÁ FORMADA POR PERSONAS QUE NO SEAN PROPIETARIOS, NI ELLOS NI LOS COMPONENTES DE SU UNIDAD FAMILIAR, DE OTRA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE MADRID, ANO SER QUE TAL VIVIENDA DE LA QUE SEAN PROPIETARIOS SE ENCUENTRE EN ALGUNA DE LAS CONDICIONES SIGUIENTES:

- INADECUADA, SI LA SUPERFICIE ÚTIL ES MENOR DE 12 M2 ÚTILES POR PERSONA, SALVO SI LA COMPOSICIÓN FAMILIAR ES UNIPERSONAL, EN CUYO CASO EL LÍMITE SERÁ E 25 M2 ÚTILES.
- INHABITABLE POR ESTAR INCURSA EN UN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE RUINA, EN CUALQUIERA DE SUS FASES.

TALES CIRCUNSTANCIAS, DEBERÁN ACREDITARSE DOCUMENTALMENTE, APORTANDO LA ESCRITURA DE PROPIEDAD.

5.4.5. NIVEL DE INGRESOS: LA LISTA DE FUTUROS ADJUDICATARIOS, ESTARÁ INTEGRADA SEGÚN LOS CASOS DE LA SIGUIENTE MANERA:

A) MODALIDAD 1.

EL 100 % DE LOS ADJUDICATARIOS TENDRÁN UN INGRESO FAMILIAR PONDERADO (I.F.P.) IGUAL O INFERIOR A 2 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.).

B) MODALIDAD 2.

EL 60 % DE LOS ADJUDICATARIOS TENDRÁN UN INGRESO FAMILIAR PONDERADO (I.F.P.) IGUAL O INFERIOR A 2,5 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.).

C) MODALIDAD 3.

EL 60 % DE LOS ADJUDICATARIOS TENDRÁN UN INGRESO FAMILIAR PONDERADO (I.F.P.) IGUAL O INFERIOR A 4 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.).

5.4.6. VIABILIDAD ECONÓMICA: LA PROPUESTA DE FINANCIACIÓN DE LA PROMOCIÓN QUE ACOMPAÑE A LA OFERTA, DEBERÁ INCLUIR TODOS LOS GASTOS DE LA PROMOCIÓN Y ÉSTOS NO DEBERÁN EXCEDER NUNCA DE LOS INGRESOS PREVISTOS.

5.5. - EVALUACIÓN, ADJUDICACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA.-

LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA, EVALUARÁ TODAS AQUELLAS OFERTAS QUE REÚNAN LOS REQUISITOS EXIGIDOS CON ARREGLO A LOS CRITERIOS QUE FIGURAN COMO ANEXO I DE ESTE PLIEGO. LAS OFERTAS INFORMADAS Y EVALUADAS POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.), PASARÁN A LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, QUIEN DETERMINARÁ LA PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN QUE SERÁ ELEVADA A LA CORPORACIÓN MUNICIPAL EN PLENO.

LA ADJUDICACIÓN VERSARÁ SOBRE LOS ASPECTOS A QUE SE REFIERE ESTE PLIEGO DE CONDICIONES EN RELACIÓN A LA DOCUMENTACIÓN APORTADA POR LAS ENTIDADES INTERESADAS. LA NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN IMPLICA LA CONFORMIDAD A LA MISMA, SI, EN PLAZO DE CINCO DÍAS A CONTAR DESDE LA FECHA DE SU RECIBO, NO MANIFESTASE LA ADJUDICATARIA SU VOLUNTAD EN CONTRARIO. LA NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN PROVISIONAL SE HARÁ A LA ENTIDAD OFERTANTE Y A TODOS Y CADA UNO DE LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS QUE FIGUREN EN LA OFERTA. LA ADJUDICACIÓN DEFINITIVA SE NOTIFICARÁ CUANDO SE HAYA OBTENIDO LA DISPONIBILIDAD JURÍDICA DEL SOLAR OBJETO DE LA CESIÓN.

6. FORMALIZACIÓN DE LA CESIÓN

6.1. - REQUISITOS.-

LA CONCESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE Y LA VENTA EN SU CASO, SE FORMALIZARÁ EN ESCRITURA QUE SE OTORGARÁ ANTE EL NOTARIO DE ESTA CAPITAL QUE CORRESPONDA EN TURNO OFICIAL Y EN FECHA QUE POR EL AYUNTAMIENTO DE MADRID SE FIJE Y SE COMUNIQUE AL ADJUDICATARIO.

DICHOS TÍTULOS, PARA LA EFICAZ CONSTITUCIÓN DEL DERECHO, SE INSCRIBIRÁN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DE LA ENTIDAD ADJUDICATARIA. EN LA ESCRITURA DE CESIÓN Y EN LA VENTA, FIGURARÁ LA RELACIÓN DE LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS DE LAS VIVIENDAS QUE EN ESE MOMENTO SEAN INTEGRANTES DE LA PROMOCIÓN, PARA LA CUAL SE INCORPORARÁ A DICHO DOCUMENTO ACTA NOTARIAL DE DICHA RELACIÓN EN LA CUAL FIGURARÁ LA VIVIENDA ASIGNADA A CADA UNO DE ELLOS.

6.2. - PLAZOS.-

NOTIFICADA LA ADJUDICACIÓN DEFINITIVA DE LA CONCESIÓN, LA ENTIDAD ADJUDICATARIA DEBERÁ PRESENTAR EN EL PLAZO DE CINCO MESES:

- LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS.
- CALIFICACIÓN PROVISIONAL DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.).
- RELACIÓN DE ADJUDICATARIOS INTEGRANTES DE LA ENTIDAD, O DE LA SOCIEDAD EN SU CASO QUE DEBERÁ COINCIDIR CON LA PRESENTADA EN LA OFERTA. LOS CAMBIOS DEBERÁN JUSTIFICARSE FEHACIENTEMENTE Y DEBERÁN SER AUTORIZADOS POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.).
- PLAN DE ACTUACIÓN DEFINITIVO DEL DESARROLLO DE LA PROMOCIÓN.
- DOCUMENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS REDACTADO SEGÚN MODELO ADJUNTO COMO ANEXO V DE ESTE PLIEGO.
- ACREDITAR EL PAGO DEL 15 % DEL CANON O PRECIO.

LA LICENCIA DE LA EDIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN PROVISIONAL NO PODRÁN SER TRAMITADAS SIN LA PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.) QUE DEBERÁ DAR SU CONFORMIDAD AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN, PARA LO CUAL, ESTE DEBERÁ SER PRESENTADO ANTE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE LA MISMA, EN EL PLAZO MÁXIMO DE DOS MESES DESDE LA NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN, DEBIENDO ADAPTAR SU REDACCIÓN A LAS DIRECTRICES ARQUITECTÓNICAS ADJUNTAS COMO ANEXO II DE ESTE PLIEGO.

UNA VEZ CUMPLIDOS ESTOS TRÁMITES, EL AYUNTAMIENTO PROCEDERÁ A LA FORMALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE, ABONANDO EN ESTE ACTO EL ADJUDICATARIO EL 85 % DEL CANON O PRECIO.

SI EL ADJUDICATARIO NO ABONASE EL 85 % RESTANTE DEL CANON O PRECIO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO, QUEDARÁ IGUALMENTE DECAÍDO DE TODO DERECHO Y SIN ACCIÓN PARA EL REINTEGRO DEL 15 % INICIAL YA ABONADO.

SERÁN DE CARGO DE LA ENTIDAD ADJUDICATARIA TODOS LOS TRIBUTOS CORRESPONDIENTES, SEAN DEL ESTADO, COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID O AYUNTAMIENTO, INCLUSIVE LOS DE ARBITRIO DE PLUSVALÍA SI HUBIESE LUGAR A ÉL, ASÍ COMO TODOS LOS GASTOS DE ESCRITURA E INSCRIPCIÓN.

FORMALIZADO EL DERECHO, EL ADJUDICATARIO DISPONDRÁ DE UN PLAZO DE TREINTA MESES PARA FINALIZAR LAS OBRAS Y ENTREGAR AL USO LO EDIFICADO.

7. DESARROLLO DEL CONTRATO

7.1. - CONTROL MUNICIPAL DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
EL AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.) Y DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO (G.M.U.), PODRÁ EN CUALQUIER MOMENTO, Y SIN PREVIO REQUERIMIENTO, RECABAR CUALQUIER INFORMACIÓN ACERCA DEL PROCESO DE PROMOCIÓN, YA SEA TÉCNICO O FINANCIERO, SIN MÁS LÍMITE QUE EL QUE SUPONGA DESVIACIÓN DE LA FINALIDAD DE LA ACTUACIÓN MUNICIPAL, PUDIENDO EJERCITAR CUALQUIER ACCIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA QUE SEA NECESARIA PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE TAL FINALIDAD.

UNA VEZ FINALIZADAS LAS OBRAS, EL SUPERFICIARIO DEBERÁ DEPOSITAR EN LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.) DOS EJEMPLARES DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEFINITIVA EN EL ESTADO FINAL DE LAS MISMAS, ACREDITANDO HABER OBTENIDO LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA DE LAS VIVIENDAS, ASÍ COMO LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- ESCRITURA DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS.
- ESTATUTOS QUE REGIRÁN LA PROPIEDAD HORIZONTAL (EN SU CASO).
- LIQUIDACIÓN DE LA PROMOCIÓN.
- LIQUIDACIÓN DE LA COOPERATIVA (EN SU CASO).
- ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

7.2. - CONTROL MUNICIPAL SOBRE LA CESIÓN Y TRANSMISIÓN DE LAS VIVIENDAS.
EN ATENCIÓN A LA FINALIDAD QUE RIGE ESTA ACTUACIÓN MUNICIPAL Y SU CARÁCTER DE ACTIVIDAD DE FOMENTO, SE ENTENDERÁ QUE TODO FRAUDE EN LA TRANSMISIÓN DE LAS VIVIENDAS Y CUALQUIER OTRA FORMA DE TRANSMITIR LAS MISMAS QUE NO SEA LA PREVISTA EN ESTE PLIEGO, QUEDA INCURSA EN LA TIPIFICACIÓN PENAL APLICABLE A LAS SUBVENCIONES PÚBLICAS. LA TRANSMISIÓN Y CESIÓN DE LAS VIVIENDAS Y SUS CONDICIONES DEBERÁ COMUNICARSE FEHACIENTEMENTE AL AYUNTAMIENTO.

7.3. - DERECHO MUNICIPAL DE TANTEO Y RETRACTO.-

EL AYUNTAMIENTO DE MADRID SE RESERVA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN LAS TRANSMISIONES Y CESIONES DE LAS VIVIENDAS, LOS LOCALES Y PLAZAS DE GARAJE EN TODAS LAS PROMOCIONES. EL EJERCICIO DE TALES DERECHOS SE REGULARÁ EN LAS ESCRITURAS DE CESIÓN EN LAS DE VENTA.

8. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

8.1. - LAS GENERALES DE LA LEY.-

SERÁN APLICABLES TODAS LAS PREVISTAS EN LA LEGISLACIÓN DE LA CONTRATACIÓN DE LAS CORPORACIONES LOCALES Y DISPOSICIONES SUBSIDIARIAS. Y ASÍ MISMO, SERÁN APLICABLES LAS PREVISTAS EN LA LEY DEL SUELO. Y EN GENERAL, CUANDO SEA NECESARIO, LO PREVISTO AL EFECTO EN EL DERECHO PRIVADO, Y EN LA NORMATIVA RELATIVA A VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.).

8.2. - ESPECIALES INCUMPLIMIENTOS.-

EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES PREVISTAS EN ESTE PLIEGO DE CONDICIONES, TRAERÁ CONSIGO LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE O LA RESOLUCIÓN DE LA VENTA DEL SUELO EN SU CASO, SIEMPRE QUE PREVIAMENTE SE HUBIESE REQUERIDO AL AFECTADO PARA SU REALIZACIÓN Y HUBIESE TRANSCURRIDO EL PLAZO FIJADO AL EFECTO SIN CUMPLIMIENTO.

EN CASO DE ESPECIALES INCUMPLIMIENTOS POR PARTE DE LOS PROMOTORES, SE CONSIDERARÁ A TODOS LOS EFECTOS QUE LOS DESTINATARIOS DE LA CESIÓN EN ÚLTIMA INSTANCIA SON LOS ADJUDICATARIOS QUE FIGUREN EN LA ESCRITURA DE CESIÓN. EL AYUNTAMIENTO NO SE HACE RESPONSABLE DE LOS PACTOS DE GESTIÓN DE LA PROMOCIÓN, NI DE LAS CONSECUENCIAS ECONÓMICAS QUE DE ELLO PUDIERA DERIVARSE.

EN CONSECUENCIA, SE PRODUCIRÍA LA CONSOLIDACIÓN ANTICIPADA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y LA SUPERFICIARIA A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, QUIEN SE SUBROGARÍA EN LAS CARGAS HIPOTECARIAS QUE HUBIESEN SIDO IMPUESTAS -PARA FINANCIAR LAS CONSTRUCCIONES- SOBRE LA PROPIEDAD BENEFICIARIA, HASTA TANTO SE PROCEDIERE A UNA NUEVA ADJUDICACIÓN.

EN EL MISMO ACTO, EL AYUNTAMIENTO DE MADRID HARÍA SUYO LO EDIFICADO, SIN CONTRA PRESTACIÓN ALGUNA.

ESTE RESCATE POR RESOLUCIÓN CONTRACTUAL ALCANZARÁ AL SUELO CEDIDO A LA OBRA DE URBANIZACIÓN PARA VIVIENDA Y DE VIVIENDA QUE SE HUBIESE CONSTRUIDO SOBRE ÉL.
EL SUELO EN SU CASO, SE RESCATARÁ POR VALOR EQUIVALENTE AL PRECIO EN QUE FUE ADJUDICADO, CON LA MINORACIÓN POSIBLE DE HASTA UN 10 % QUE, A JUICIO DEL AYUNTAMIENTO PROCEDIERE APLICAR EN CONCEPTO DE CLÁUSULA PENAL.

LA OBRA CONSTRUIDA QUE, EN SU CASO, HUBIERE, SE VALORARÁ DE COMÚN ACUERDO, ATENDIÉNDOSE AL EFECTO AL ÍNDICE DE SU VIABLE APROVECHAMIENTO, UNA VEZ HABIDA CONSTANCIA DE LAS CERTIFICACIONES DE SU EJECUCIÓN.

9. TRIBUNALES

A EFECTOS DE LA IMPUGNACIÓN DE CUALQUIERA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE INTEGRAN EL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS Y DE ADJUDICACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE, SE CONSIDERARÁ QUE LA ACTUACIÓN MUNICIPAL ES DE CARÁCTER DISCRECIONAL, POR TENER SU ORIGEN EN LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE FOMENTO PROPIA DE LOS ENTES TERRITORIALES LOCALES.

LOS LITIGIOS DERIVADOS DEL CONTRATO SE ENTENDERÁN SIEMPRE SOMETIDOS A LOS TRIBUNALES COMPETENTES, CON JURISDICCIÓN EN MADRID, LUGAR EN QUE LA CORPORACIÓN CONTRATANTE TIENE SU SEDE.

ANEXOS

ANEXO 1 **CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

MODALIDAD 1

CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y BAREMACIÓN DE OFERTAS SOBRE CESIÓN GRATUITA DE SUELO DE DERECHO DE SUPERFICIE.

SE PROPONEN DOS NIVELES DE ANÁLISIS A REALIZAR POR LOS EQUIPOS TÉCNICOS DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIENDA (E.M.V.). EL PRIMER NIVEL CORRESPONDE A UNA FASE DE ADMISIÓN DE LAS OFERTAS Y EL SEGUNDO A UNA FASE DE BAREMACIÓN DE LAS MISMAS.

1. - FASE DE ADMISIÓN

EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES RECOGIDAS EN EL APARTADO 5.4. (CONDICIONES DE LAS OFERTAS) DEL PLIEGO, SE PROPONEN LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

A) **OBJETIVO SOCIAL.** EXIGIR EN TODO CASO QUE EN LOS ESTATUTOS DE LA COOPERATIVA, EL OBJETO SOCIAL SEA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.) EN SU CASO.
ÍNDICE DE TOLERANCIA CERO.

B) **DOCUMENTACIÓN.** EXIGIR LA APORTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN CONTENIDA EN EL APARTADO 4.1.1.C DEL PLIEGO Y SEGÚN LOS MODELOS ESPECIFICADOS EN LOS ANEXOS.
ÍNDICE DE TOLERANCIA 10 % COMO MÁXIMO.

C) **CAPACIDAD DE PAGO.** EXIGIR UN NIVEL DE ESFUERZO MÁXIMO DE 20 % EN LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS.
ÍNDICE DE TOLERANCIA 20 % COMO MÁXIMO.

D) NECESIDAD DE VIVIENDA. EXIGIR QUE LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS NO TENGAN OTRA VIVIENDA EN PROPIEDAD, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID, SALVO QUE ESTA SEA INADECUADA O INHABITABLE. INADECUADA SI LA SUPERFICIE ÚTIL ES MENOR DE 12 M2 POR PERSONA, SALVO SI LA COMPOSICIÓN FAMILIAR ES UNIPERSONAL, EN CUYO CASO EL LÍMITE SERÁ DE 25 M2.

ÍNDICE DE TOLERANCIA DE UN 20 % COMO MÁXIMO DE VIVIENDAS INADECUADAS O INHABITABLES.

E) NIVEL DE INGRESOS. EXIGIR QUE LA OFERTA INCLUYA A TODOS LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS CON INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS (I.F.P.) IGUALES O INFERIORES A 2 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.), SEGÚN LA FÓRMULA DE PONDERACIÓN ESTABLECIDA EN EL REAL DECRETO (R.D.) 224/89 DEL 3 DE MARZO SOBRE MEDIDAS DE FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE VIVIENDA.

ÍNDICE DE TOLERANCIA CERO.

F) VIABILIDAD ECONÓMICA. EXIGIR QUE LA PROMOCIÓN SEA VIABLE, EQUILIBRANDO GASTOS E INGRESOS. INFORME BANCARIO QUE AVALE LA OPERACIÓN REDACTADO EN TÉRMINOS QUE ACREDITEN EL ESTUDIO DE LA PROMOCIÓN POR LA ENTIDAD FINANCIERA.

ÍNDICE DE TOLERANCIA CERO.

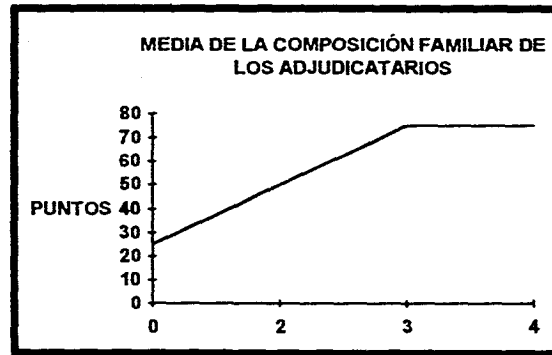
I. COMPOSICIÓN DEL PROGRAMA FAMILIAR DE LOS ADJUDICATARIOS

LA PUNTUACIÓN HASTA UN MÁXIMO DE 75 PUNTOS Y UN MÍNIMO DE 25 PUNTOS SE CALCULA EN LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$\text{NÚMERO DE PUNTOS} = (X - 1) * 25,0 + 25$$

(SIENDO X LA MEDIDA DE LA COMPOSICIÓN FAMILIAR DE LOS ADJUDICATARIOS)

A PARTIR DE UNA COMPOSICIÓN FAMILIAR DE LOS ADJUDICATARIOS IGUAL A 3 SE OBTENDRÁN 75 PUNTOS EN TODOS LOS CASOS.

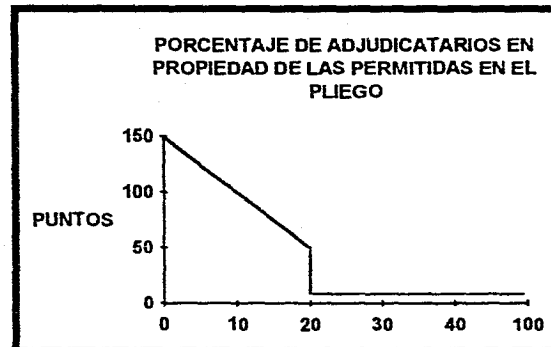


II. NECESIDAD DE VIVIENDA

LA PUNTUACIÓN HASTA UN MÁXIMO DE 150 PUNTOS Y UN MÍNIMO DE 50 PUNTOS SE CALCULA CON LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$\text{NÚMERO DE PUNTOS} = (20 - X) * 5,0 + 50$$

(SIENDO X EL PORCENTAJE DE ADJUDICATARIOS CON VIVIENDA EN PROPIEDAD DE LAS PERMITIDAS EN EL PLIEGO).



III. PERTENENCIA A GRUPOS ESPECÍFICOS DE POBLACIÓN

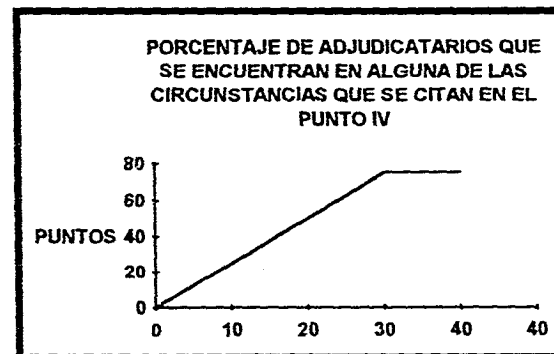
CUANDO LA OFERTA INCLUYA A FUTUROS ADJUDICATARIOS QUE SE ENCUENTREN EL ALGUNA DE LAS SIGUIENTES CIRCUNSTANCIAS:

- SER MUJER CON CARGAS FAMILIARES Y RESPONSABILIDAD NO COMPARTIDA.
- SER TRABAJADOR MENOR DE 30 AÑOS.
- SER PENSIONISTA MAYOR DE 65 AÑOS.

LA PUNTUACIÓN HASTA UN MÁXIMO DE 75 PUNTOS SE CALCULA CON LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$\text{NÚMERO DE PUNTOS} = X * 2,5$$

(SIENDO X EL PORCENTAJE DE ADJUDICATARIOS QUE SE ENCUENTRAN EN ALGUNA CIRCUNSTANCIAS REFERIDAS).
SI EL PORCENTAJE DE ADJUDICATARIOS QUE SE ENCUENTRA EN ALGUNA DE LAS CIRCUNSTANCIAS REFERIDAS ES IGUAL O SUPERIOR AL 30 % SE OBTENDRÁN 75 PUNTOS EN TODOS LOS CASOS.



MODALIDAD 2

CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y BAREMACIÓN DE OFERTAS SOBRE CESIÓN GRATUITA DE SUELO DE DERECHO DE SUPERFICIE.

SE PROPONEN DOS NIVELES DE ANÁLISIS A REALIZAR POR LOS EQUIPOS TÉCNICOS DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.). EL PRIMER NIVEL CORRESPONDE A UNA FASE DE ADMISIÓN DE LAS OFERTAS Y EL SEGUNDO A UNA FASE DE BAREMACIÓN DE LAS MISMAS.

I.- FASE DE ADMISIÓN

EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES RECOGIDAS EN EL APARTADO 5.4. (CONDICIONES DE LAS OFERTAS) DEL PLIEGO. SE PROPONEN LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

- A) **OBJETIVO SOCIAL.** EXIGIR EN TODO CASO QUE EN LOS ESTATUTOS DE LA COOPERATIVA, EL OBJETO SOCIAL SEA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.).
ÍNDICE DE TOLERANCIA CERO.

- B) **DOCUMENTACIÓN.** EXIGIR LA APORTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN CONTENIDA EN EL APARTADO 4.1.1.C DEL PLIEGO Y SEGÚN LOS MODELOS ESPECIFICADOS EN LOS ANEXOS.
ÍNDICE DE TOLERANCIA 10 %, COMO MÁXIMO.

- C) **CAPACIDAD DE PAGO.** EXIGIR UN NIVEL DE ESFUERZO MÁXIMO DE 25% EN LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS.
ÍNDICE DE TOLERANCIA 20 % COMO MÁXIMO.

- D) **NECESIDAD DE VIVIENDA.** EXIGIR QUE LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS NO TENGAN OTRA VIVIENDA EN PROPIEDAD, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID, SALVO QUE ÉSTA SEA INADECUADA O INHABITABLE. INADECUADA SI LA SUPERFICIE ÚTIL ES MENOR DE 12 M2 POR PERSONA, SALVO SI LA COMPOSICIÓN FAMILIAR ES UNIPERSONAL, EN CUYO CASO EL LÍMITE SERÁ DE 25 M2.
ÍNDICE DE TOLERANCIA DE UN 20 % COMO MÁXIMO DE VIVIENDAS INADECUADAS O INHABITABLES.

- E) **NIVEL DE INGRESOS.** EXIGIR QUE LA OFERTA INCLUYA AL MENOS EL 60 % DE LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS CON INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS HASTA 2,5 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.). SEGÚN LA

FÓRMULA DE PONDERACIÓN ESTABLECIDA EN EL REAL DECRETO (R.D.) 224/89 DEL 3 DE MARZO SOBRE MEDIDAS DE FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE VIVIENDA.
ÍNDICE DE TOLERANCIA CERO.

F) VIABILIDAD ECONÓMICA. EXIGIR QUE LA PROMOCIÓN SEA VIABLE, EQUILIBRANDO GASTOS E INGRESOS. INFORME BANCARIO QUE AVALE LA OPERACIÓN, REDACTADO EN TÉRMINOS QUE ACREDITEN EL ESTUDIO DE LA PROMOCIÓN POR LA ENTIDAD FINANCIERA.
ÍNDICE DE TOLERANCIA CERO.

2.- EVALUACIÓN

LAS OFERTAS QUE SEAN ADMITIDAS SEGÚN LOS CRITERIOS ESPECIFICADOS EN EL PUNTO 1., Y CON LOS ÍNDICES DE TOLERANCIA EN LOS PRESUPUESTOS, SERÁN EVALUADOS DE LA FORMA SIGUIENTE:

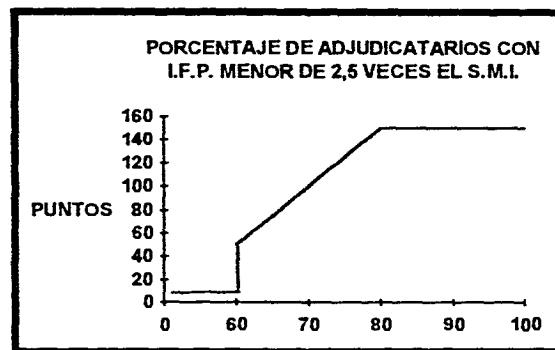
I. CONDICIONES ECONÓMICAS DE LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS

LA OFERTA DEBE INCLUIR AL MENOS UN 60 % DE ADJUDICATARIOS CON INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS (I.F.P.) < 2,5 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.). LA PUNTUACIÓN HASTA UN MÁXIMO DE 150 PUNTOS Y UN MÍNIMO DE 50 PUNTOS SE CALCULA CON LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$\text{NÚMERO DE PUNTOS} = (X - 60) * 2,50 + 50$$

(SIENDO X EL PORCENTAJE DE ADJUDICATARIOS CON INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS (I.F.P.) <2,5 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.)).

SI EL PORCENTAJE DE ADJUDICATARIOS CON INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS (I.F.P.) < 2,5 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.) ES INFERIOR AL 60 % LA PUNTUACIÓN SERÁ CERO.



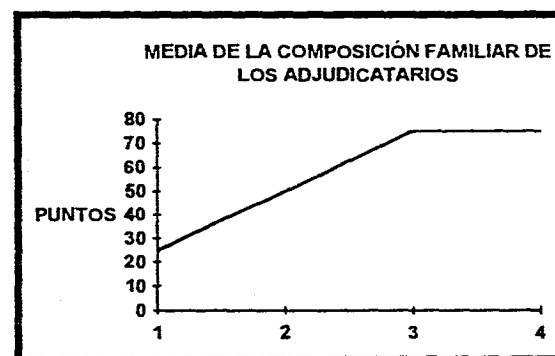
II. COMPOSICIÓN DEL PROGRAMA FAMILIAR DE LOS ADJUDICATARIOS

LA PUNTUACIÓN HASTA UN MÁXIMO DE 75 PUNTOS Y UN MÍNIMO DE 25 PUNTOS SE CALCULA CON LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$\text{NÚMERO DE PUNTOS} = (X - 1) * 25,0 + 25$$

(SIENDO X LA MEDIDA DE LA COMPOSICIÓN FAMILIAR DE LOS ADJUDICATARIOS).

A PARTIR DE UNA COMPOSICIÓN FAMILIAR DE LOS ADJUDICATARIOS IGUAL A 3 SE OBTENDRÁN 75 PUNTOS EN TODOS LOS CASOS.

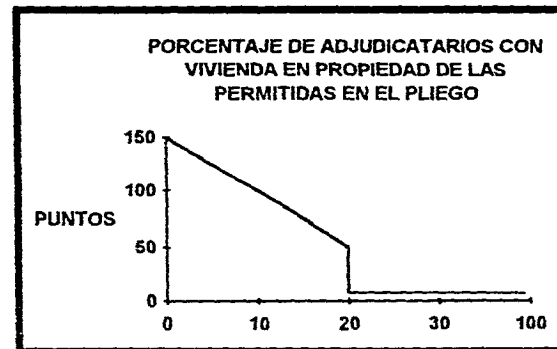


III. NECESIDAD DE VIVIENDA

LA PUNTUACIÓN HASTA UN MÁXIMO DE 150 PUNTOS Y UN MÍNIMO DE 50 PUNTOS SE CALCULA CON LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$\text{NÚMERO DE PUNTOS} = (20 - X) * 5,0 + 50$$

(SIENDO X EL PORCENTAJE DE ADJUDICATARIOS CON VIVIENDA EN PROPIEDAD DE LAS PERMITIDAS EN EL PLIEGO).



IV. PERTENENCIA A GRUPOS ESPECÍFICOS DE POBLACIÓN

CUANDO LA OFERTA INCLUYA A FUTUROS ADJUDICATARIOS QUE SE ENCUENTREN EN ALGUNA DE LAS SIGUIENTES CIRCUNSTANCIAS:

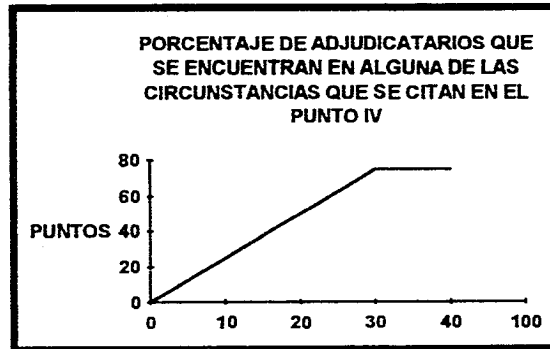
- SER MUJER CON CARTAS FAMILIARES Y RESPONSABILIDAD NO COMPARTIDA.
- SER TRABAJADOR MENOR DE 30 AÑOS.
- SER PENSIONISTA MAYOR DE 65 AÑOS.

LA PUNTUACIÓN HASTA UN MÁXIMO DE 75 PUNTOS SE CALCULA CON LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$\text{NÚMERO DE PUNTOS} = X * 2,5$$

(SIENDO X EL PORCENTAJE DE ADJUDICATARIOS QUE SE ENCUENTRAN EN ALGUNA DE LAS CIRCUNSTANCIAS REFERIDAS).

SI EL PORCENTAJE DE ADJUDICATARIOS QUE SE ENCUENTRA EN ALGUNA DE LAS CIRCUNSTANCIAS REFERIDAS ES IGUAL O SUPERIOR AL 30 % SE OBTENDRÁN 75 PUNTOS EN TODOS LOS CASOS.



MODALIDAD 3

CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y BAREMACIÓN DE OFERTAS SOBRE CESIÓN EN VENTA A PRECIO TASADO AL 15 %

SE PROPONEN DOS NIVELES DE ANÁLISIS A REALIZAR POR LOS EQUIPOS TÉCNICOS DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIENDA (E.M.V.) EL PRIMER NIVEL CORRESPONDE A UNA FASE DE ADMISIÓN DE LAS OFERTAS Y EL SEGUNDO A UNA FASE DE BAREMACIÓN DE LAS MISMAS.

1.- FASE DE ADMISIÓN

EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES RECOGIDAS EN EL APARTADO 5.4. (CONDICIONES DE LAS OFERTAS) DEL PLIEGO, SE PROPONEN LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

A) OBJETIVO SOCIAL. EXIGIR EN TODO CASO QUE EN LOS ESTATUTOS DE LA COOPERATIVA, EL OBJETO SOCIAL SEA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.).

ÍNDICE DE TOLERANCIA CERO.

B) DOCUMENTACIÓN. EXIGIR LA APORTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN CONTENIDA EN EL APARTADO 4.1.1.C DEL PLIEGO Y SEGÚN LOS MODELOS ESPECIFICADOS EN LOS ANEXOS.

ÍNDICE DE TOLERANCIA 10 %, COMO MÁXIMO.

C) CAPACIDAD DE PAGO. EXIGIR UN NIVEL DE ESFUERZO MÁXIMO DE 35% EN LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS.

ÍNDICE DE TOLERANCIA 20 % COMO MÁXIMO.

D) NECESIDAD DE VIVIENDA. EXIGIR QUE LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS NO TENGAN OTRA VIVIENDA EN PROPIEDAD, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID, SALVO QUE ÉSTA SEA INADECUADA O INHABITABLE. INADECUADA SI LA SUPERFICIE ÚTIL ES MENOR DE 12 M2 POR PERSONA, SALVO SI LA COMPOSICIÓN FAMILIAR ES UNIPERSONAL, EN CUYO CASO EL LÍMITE SERÁ DE 25 M2.

ÍNDICE DE TOLERANCIA DE UN 20 % COMO MÁXIMO DE VIVIENDAS INADECUADAS O INHABITABLES.

E) NIVEL DE INGRESOS. EXIGIR QUE LA OFERTA INCLUYA AL MENOS EL 60 % DE LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS CON INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS HASTA 4 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.), SEGÚN LA FÓRMULA DE PONDERACIÓN ESTABLECIDA EN EL REAL DECRETO (R.D.) 224/89 DEL 3 DE MARZO SOBRE MEDIDAS DE FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE VIVIENDA.

ÍNDICE DE TOLERANCIA CERO.

F) VIABILIDAD ECONÓMICA. EXIGIR QUE LA PROMOCIÓN SEA VIABLE, EQUILIBRANDO GASTOS E INGRESOS. INFORME BANCARIO QUE AVALE LA OPERACIÓN, REDACTADO EN TÉRMINOS QUE ACREDITEN EL ESTUDIO DE LA PROMOCIÓN POR LA ENTIDAD FINANCIERA.

ÍNDICE DE TOLERANCIA CERO.

2.- EVALUACIÓN

LAS OFERTAS QUE SEAN ADMITIDAS SEGÚN LOS CRITERIOS ESPECIFICADOS EN EL PUNTO I., Y CON LOS ÍNDICES DE TOLERANCIA EN LOS PRESUPUESTOS, SERÁN EVALUADOS DE LA FORMA SIGUIENTE:

I. CONDICIONES ECONÓMICAS DE LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS

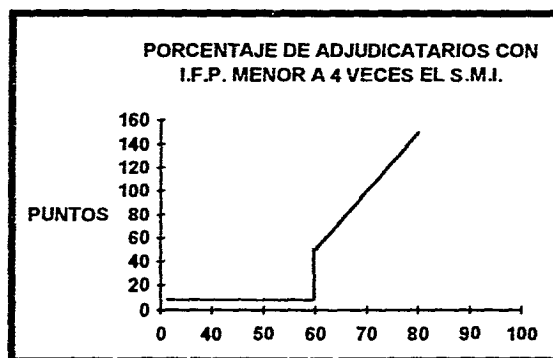
LA OFERTA DEBE INCLUIR AL MENOS UN 60 % DE ADJUDICATARIOS CON INGRESO FAMILIAR PONDERADO (I.F.P.) < 4 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.).

LA PUNTUACIÓN HASTA UN MÁXIMO DE 150 PUNTOS Y UN MÍNIMO DE 50 PUNTOS SE CALCULA CON LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$\text{NÚMERO DE PUNTOS} = 2.5 \times P - 100$$

(SIENDO P EL PORCENTAJE DE ADJUDICATARIOS CON INGRESO FAMILIAR PONDERADO (I.F.P.) < 4 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.)).

SI EL PORCENTAJE DE ADJUDICATARIOS CON INGRESO FAMILIAR PONDERADO (I.F.P.) < 4 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (S.M.I.) ES INFERIOR AL 60 % LA PUNTUACIÓN SERÁ CERO.



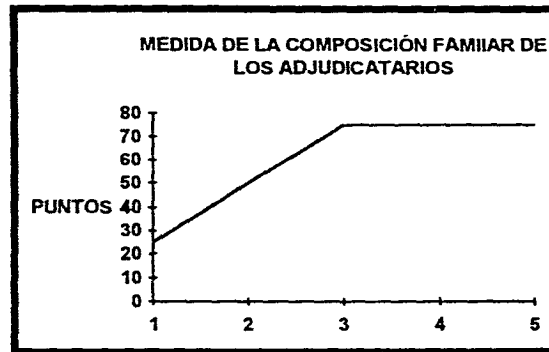
II. COMPOSICIÓN DEL PROGRAMA FAMILIAR DE LOS ADJUDICATARIOS

LA PUNTUACIÓN HASTA UN MÁXIMO DE 75 PUNTOS Y UN MÍNIMO DE 25 PUNTOS SE CALCULA CON LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$\text{NÚMERO DE PUNTOS} = (X - 1) * 25,0 + 25$$

(SIENDO X LA MEDIA DE LA COMPOSICIÓN FAMILIAR DE LOS ADJUDICATARIOS)

A PARTIR DE UNA COMPOSICIÓN FAMILIAR DE LOS ADJUDICATARIOS IGUAL A 3 SE OBTENDRÁN 75 PUNTOS EN TODOS LOS CASOS.

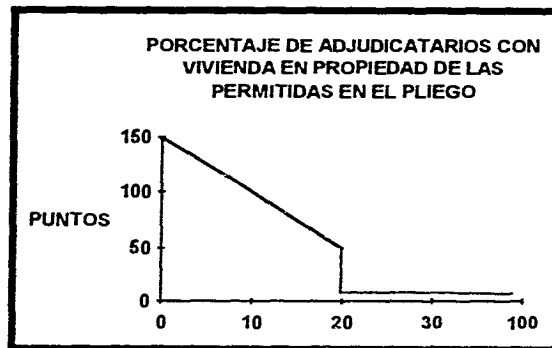


III. NECESIDAD DE VIVIENDA

LA PUNTUACIÓN HASTA UN MÁXIMO DE 150 PUNTOS Y UN MÍNIMO DE 50 PUNTOS SE CALCULA CON LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$\text{NÚMERO DE PUNTOS} = (20 - X) * 5,0 + 50$$

(SIENDO X EL PORCENTAJE DE ADJUDICATARIOS CON VIVIENDA EN PROPIEDAD DE LAS PERMITIDAS EN EL PLIEGO)



I

V. PERTENENCIA A GRUPOS ESPECÍFICOS DE POBLACIÓN

CUANDO LA OFERTA INCLUYA A FUTUROS ADJUDICATARIOS QUE SE ENCUENTREN EN ALGUNA DE LAS SIGUIENTES CIRCUNSTANCIAS:

- SER MUJER CON CARGAS FAMILIARES Y RESPONSABILIZANDO COMPARTIDA.
- SER TRABAJADOR MENOS DE 30 AÑOS.
- SER PENSIONISTA MAYOR DE 65 AÑOS.

LA PUNTUACIÓN HASTA UN MÁXIMO DE 75 PUNTOS SE CALCULA CON LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$\text{NÚMERO DE PUNTOS} = X * 2,5$$

(SIENDO X EL PORCENTAJE DE ADJUDICATARIOS QUE SE ENCUENTRAN EN ALGUNA DE LAS CIRCUNSTANCIAS REFERIDAS).

SI EL PORCENTAJE DE ADJUDICATARIOS QUE SE ENCUENTRAN EN ALGUNA DE LAS CIRCUNSTANCIAS REFERIDAS ES IGUAL O SUPERIOR AL 30 % SE OBTENDRÁN 75 PUNTOS EN TODOS LOS CASOS.

**PORCENTAJE DE ADJUDICATARIOS QUE
SE ENCUENTRAN EN ALGUNA DE LAS
CIRCUSTANCIAS QUE SE CITAN EN EL
PUNTO IV**



ANEXO II
CONDICIONES DEL ESTUDIO PREVIO

ESTUDIO PREVIO DE EDIFICACIÓN QUE HA DE ACOMPAÑAR A LAS OFERTAS PARA LA CESIÓN DE SUELO MUNICIPAL RESIDENCIAL EN DERECHO DE SUPERFICIE.

OBJETO:

EL OBJETO DEL ESTUDIO PREVIO QUE HA DE ACOMPAÑAR A LAS OFERTAS ES EL DE DETERMINAR EL NÚMERO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES Y DE LA EDIFICACIÓN QUE SE OFERTA PROMOVER EN EL SUELO MUNICIPAL.

LA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO SERÁ REQUISITO INEXCUSABLE PARA LA ACEPTACIÓN DE LAS OFERTAS.

LA RELACIÓN DE FUTUROS ADJUDICATARIOS Y EL PLAN DE ACTUACIÓN HABRÁN DE ADAPTARSE A LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN PROYECTADA.

EL ESTUDIO PREVIO QUE SE PRESENTA SE ATENDRÁ A LAS DETERMINACIONES Y ESPECIFICACIONES CONTENIDAS EN LA REGLAMENTACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.), URBANÍSTICA Y TÉCNICA DE APLICACIÓN Y A LAS CONTENIDAS EN ESTE PLIEGO.

EL ESTUDIO PREVIO SERÁ OBJETO DE EVALUACIÓN TÉCNICA POR LOS SERVICIOS DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.), QUE ESTABLECERÁN LAS CONDICIONES PARA SU ADAPTACIÓN, MODIFICACIÓN O SUSTITUCIÓN QUE CONSTITUIRÁN CLÁUSULAS OBLIGADAS DE LA CONCESIÓN Y DIRECTRICES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

CONDICIONES PARA SU REDACCIÓN:

EL ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIONES DE LAS PARCELAS MUNICIPALES TENDRÁ POR OBJETIVO LA OPTIMIZACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS OBTENIBLES.

EL PROYECTO DE VIVIENDA TENDRÁ ASÍ MISMO POR OBJETIVO OPTIMIZAR EL NÚMERO DE DORMITORIOS Y NÚMERO DE CAMAS Y EN DEFINITIVA EL NÚMERO DE PERSONAS CUYA NECESIDAD DE VIVIENDA PUEDA SER ATENDIDA.

LA SUPERFICIE ÚTIL MÁXIMA DE LAS VIVIENDAS SE AJUSTAN A LA SIGUIENTE ESCALA QUE PERMITE HOLGADAMENTE EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS MÍNIMAS DE PROGRAMA Y SUPERFICIES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.):

- SUPERFICIE ÚTIL MÁXIMA	90 M2
VIVIENDA DE 4 DORMITORIOS	90 M2 6-8 PERSONAS
VIVIENDA DE 3 DORMITORIOS DOBLES	75 M2 4-6 PERSONAS
VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS DOBLES	60 M2 2-4 PERSONAS
VIVIENDA DE 1 DORMITORIO	45 M2 1-2 PERSONAS
- SUPERFICIE ÚTIL MÍNIMA	30 M2

A EXEPCIÓN DEL MÁXIMO ABSOLUTO (90 M2) LOS RESTANTES VALORES PODRÁN SUPERARSE ÚNICAMENTE CUANDO EN ENCAJE DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA EN LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN NO PUEDA TRADUCIRSE EN UN MAYOR NÚMERO DE VIVIENDAS. EN ESTOS CASOS LA MAYOR SUPERFICIE ÚTIL NO PODRÁ ENGROSAR LOS ESPACIOS SERVIDORES O ZONAS COMUNES, SINO ÚNICAMENTE LOS ESPACIOS VIVIDEROS.

IGUALMENTE, LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN DOS PLANTAS EN RAZÓN DE LA AUSENCIA DE ZONAS COMUNES Y DE LA NECESIDAD DE MAYOR SUPERFICIE DE DISTRIBUCIÓN POR LA EXISTENCIA DE ESCALERA. PODRÁN SUPERAR LOS REFERIDOS VALORES.

EN RAZÓN DE QUE LAS CONDICIONES DE FINANCIACIÓN Y ADJUDICACIÓN SE ESTABLECEN SOBRE M2 ÚTIL Y LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN POR M2 CONSTRUIDO (INCLUIDOS ELEMENTOS COMUNES) LAS ELECCIONES DE DISEÑO BUSCARÁN REDUCIR LA RELACIÓN M2 CONSTRUIDO/M2 ÚTIL, PARA FAVORECER LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN, ELIGIENDO PARA ELLO LA COMPACIDAD EN LAS COMPOSICIONES Y AGRUPACIONES DE LAS VIVIENDAS Y REDUCIENDO LA SUPERFICIE DE ZONAS COMUNES.

SE EVITARÁN LAS ORGANIZACIONES DE VIVIENDA QUE REQUIERAN GRAN SUPERFICIE PARA LA DISTRIBUCIÓN Y ACCESO. EN DETRIMENTO DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.

SE ADOPTARÁN SOLUCIONES TIPOLOGICAS SIMPLES Y CONTRASTADAS CON ADSCRIPCIÓN DE TODOS Y CADA UNO DE LOS ESPACIOS A UN USO DETERMINADO.

SE ESTUDIARÁ LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS PARA EL ACCESO A LOS APARATOS DE ELEVACIÓN Y LAS DEPENDENCIAS BÁSICAS DEL PORTAL.

DE NO EXISTIR PATIOS INTERIORES DE PARCELA O EXCLUSIVOS PARA EL TENDIDO DE LA ROPA, LAS VIVIENDAS. EXCEPTO LAS DE UN DORMITORIO, CONTARÁN CON UN ESPACIO EXTERIOR DE TERRAZA, DE AL MENOS 3 M2, PARA COLGAR LA ROPA ADEMÁS DE LOS SIETE DE COCINA.

DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR:

EL CONTENIDO DEL ANTEPROYECTO SE PRESENTARÁ EN 3 REDUCCIONES DIN A-3, DE ORIGINALES DIN A-1, IDENTIFICANDO CON CLARIDAD LA PARCELA A LA QUE CONCURREN, LA ENTIDAD OFERTANTE Y LOS AUTORES DEL ANTEPROYECTO, Y CONTENDRÁN:

- PANEL 1
 - SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.
 - ALZADOS Y SECCIONES GENERALES ESC. 1:200
 - CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y SUPERFICIES.
- PANEL 2
 - PLANTAS GENERALES 1:200
- PANEL 3
 - PLANTAS TIPO DE VIVIENDAS 1:50
 - CUADRO DE SUPERFICIES DE VIVIENDA

LA DOCUMENTACIÓN RELATIVA AL ANTEPROYECTO SE ENTREGARÁ EN LA FORMA QUE SE SEÑALA EN LA CLÁUSULA 4.2. DE ESTE PLIEGO.

PLAZOS:

- NOTIFICADA LA ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN, EL ADJUDICATARIO DESIGNARÁ ARQUITECTO REDACTOR DEL PROYECTO QUE SE PONDRÁ EN CONTACTO CON LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.) PARA EL DESARROLLO DE LAS DIRECTRICES ARQUITECTÓNICAS DE LA CONCESIÓN.
- EN EL PLAZO MÁXIMO DE DOS MESES A PARTIR DE LA NOTIFICACIÓN DEBERÁ PRESENTAR EL PROYECTO BÁSICO ANTE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.) PARA SU APROBACIÓN.
- EN EL PLAZO MÁXIMO DE CINCO MESES A PARTIR DE LA NOTIFICACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD DEFINITIVA DE LA PARCELA, DEBERÁ APORTAR PROYECTO CON LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS Y CALIFICACIÓN PROVISIONAL DE VIVIENDAS D PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.).
- EN EL PLAZO DE DOS MESES A PARTIR DE LA RECEPCIÓN PROVISIONAL DE LAS OBRAS DEBERÁ APORTAR PROYECTO DE EJECUCIÓN EN EL ESTADO FINAL DE LAS MISMAS Y CALIFICACIÓN DEFINITIVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.).
- EN EL PLAZO DE UN MES A PARTIR DE LA RECEPCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEFINITIVAS DE LAS OBRAS DEBERÁ PRESENTAR DICHA LIQUIDACIÓN EN LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.). LA FORMALIZACIÓN DE DICHA LIQUIDACIÓN Y LOS PLAZOS ENTRE LA RECEPCIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA SE SUJETARÁN A LO DISPUESTO EN EL PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS GENERALES DEL ÁREA DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURA.
- LA CONFECCIÓN DE LOS CUADROS DE CARACTERÍSTICAS Y SUPERFICIES DE EDIFICACIÓN Y VIVIENDAS SE SUJETARÁN A LO DISPUESTO EN LAS NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS PROMOVIDAS POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA E.M.V.)

ANEXO III
MODELO DE PROPOSICIÓN

MODALIDAD 1

MODALIDAD 2

MODALIDAD 3

D. _____, (*)
enterado del Pliego de Condiciones que regula la concesión gratuita del Derecho de Superficie de la parcela sita: _____
_____, se compromete y obliga a llevar a cabo la promoción de: _____

_____ Viviendas de Protección Oficial en las condiciones que en el referido Pliego se establecen, y de acuerdo con el convenio que la E.M.V. proponga en cumplimiento del R.D. 224/89 del 3 de marzo.

Asimismo, se obliga al cumplimiento de lo legislado o reglamentado en materia de viviendas de Protección Oficial.

En cumplimiento del Pliego de Condiciones entrega la siguiente documentación: _____
_____ (*)

(Fecha y firma del licitador)

D. _____, (*)
enterado del Pliego de Condiciones que regula la concesión gratuita del Derecho de Superficie de la parcela sita en: _____
_____, se compromete y obliga a llevar a cabo la promoción de: _____

_____ Viviendas de Protección Oficial en las condiciones que en el referido Pliego se establecen.

Asimismo se obliga al cumplimiento de lo legislado o reglamentado en materia de Viviendas de Protección Oficial.

En cumplimiento del Pliego de Condiciones entrega la siguiente documentación: _____
_____ (*)

(Fecha y firma del licitador)

D. _____, (*)
enterado del Pliego de Condiciones que regula la concesión en venta a precio tasado del 15 % del 1,2 del módulo ponderado de V.P.O. la parcela sita en: _____
_____, se compromete y obliga a llevar a cabo la promoción de: _____

_____ Viviendas de Protección Oficial en las condiciones que en el referido Pliego se establecen.

Asimismo se obliga al cumplimiento de lo legislado o reglamentado en materia de Viviendas de Protección Oficial.

En cumplimiento del Pliego de Condiciones entrega la siguiente documentación: _____
_____ (*)

(Fecha y firma del licitador)

* (Reseñar datos del ofertante, en caso de mandato o apoderamiento reseñar datos de escritura y registro. Las sociedades y cooperativas deberán reseñar datos registrales)

* (Reseña la documentación aportada en el orden establecido en el Pliego haciendo referencia a la cláusula que la exige).

ANEXO IV
MODELO DE ADHESIÓN AL PLIEGO DE CONDICIONES

D. _____, (*) que enterado del Pliego de Condiciones que regirá la adjudicación directa por concurrencia en la oferta de la parcela de propiedad municipal sita en:

_____, se compromete y obliga a aceptar todo lo en él dispuesto. Que queda enterado y conoce que le ha sido otorgada provisionalmente la vivienda de: _____ piso: _____ letra: _____, de la citada promoción.

Manifiesta conocer que la vivienda asignada está destinada a ser de protección oficial, y que el Ayuntamiento tendrá el derecho de tanteo y retracto en las transmisiones que de la misma se hagan.

Declara bajo juramento ser verdad los datos aportados para la futura adjudicación, y en especial declara no poseer ninguna vivienda en propiedad, y ningún miembro de su grupo familiar, en el ámbito del término municipal de Madrid, o acredita documentalmente que la que posee es legalmente inadecuada y/o inhabitable.

Manifiesta conocer que la cesión de suelo tiene carácter de subvención y en consecuencia acepta conocer las responsabilidades penales derivadas de tal calificación.

Fecha y firma del futuro/a adjudicatario/a

* (Reseñar datos personales)

ANEXO V
MODELO DE DOCUMENTO DE ASIGNACIÓN DE VIVIENDA

E X P O N E N

PRIMERO.- Que la COOPERATIVA es adjudicataria provisional de una concesión del Ayuntamiento de Madrid del derecho de superficie sobre la parcela del Polígono propiedad municipal según comunicación de dicho Ayuntamiento de fecha 9 de mayo de 1.991.

Dichas fincas dieron lugar a la elaboración de un Plan de Actuación de Promoción Cooperativa que fue aprobado en la Asamblea General citada antes.

SEGUNDO.- Que con base en el citado Plan y de acuerdo con el proyecto básico, elaborado por el Arquitecto D. que el socio declara conocer, en dicha finca se ubican viviendas, que la cooperativa está promoviendo con las aportaciones de sus socios y con los créditos y ayudas previstos para estos en la legislación de viviendas de Protección Oficial recientemente modificada.

TERCERO.- Que el socio reúne todos los requisitos establecidos en los Estatutos y en el Pliego de Condiciones del Ayuntamiento citado más arriba, para ser admitido como tal y su integración en la cooperativa ha sido aprobada por el Consejo Rector de acuerdo con las disposiciones vigentes, asignándole el número de socio

CUARTO.- Que el socio está interesado en la adjudicación de la vivienda sita en dicha parcela designada con la letra, planta Tiene una superficie construida aproximada de metros cuadrados y consta de salón comedor, cocina, dormitorios, cuarto de baño tendadero y aseo.

QUINTO.- Que la vivienda descrita en el expositivo cuarto se va a incluir en el expediente que se tramita para la Calificación Provisional de V.P.O. de las viviendas proyectadas, y el socio reúne los requisitos exigidos en la legislación aplicable para ocuparla, declarando, a los efectos que proceda, que tiene intención de que la habiten con él las siguientes personas, que en su caso poseen los D.N.I. cuyos números se indican a continuación:

<u>Nombre y Apellidos</u>	<u>Parentesco en su caso</u>	<u>D.N.I.</u>
---------------------------	------------------------------	---------------

Declaran asimismo conocer que la vivienda citada está sujeta a las limitaciones y prohibiciones establecidas en el régimen de protección al que se encuentra acogida y en el Pliego de Condiciones del Ayuntamiento citado más arriba; que las condiciones de utilización serán las señaladas en el documento administrativo por el que se reconozca definitivamente su derecho a protección; y que los precios de venta y renta no podrán exceder en cada momento de los máximos legalmente autorizados.

En virtud de todo cuanto se ha expuesto, las partes tienen convenido el presente contrato de adjudicación de viviendas, a cuyo fin

D I S P O N E N

PRIMERA.- Que la COOPERATIVA por el presente documento ADJUDICA al socio que la ACEPTA, la vivienda descrita en el expositivo cuarto de este contrato con las obligaciones, cargas y derechos que le sean inherentes por formar parte de una promoción cooperativa y por estar construida sobre terrenos de propiedad del Ayuntamiento de Madrid que solamente ha cedido el derecho de superficie sobre ellos.

SEGUNDA.- Que el coste de la vivienda en que se efectúa esta adjudicación es el asignado en el Plan de Actuación para las de su clase y que en esta fecha se evalúa en
. PESETAS, que el socio aportará en las siguientes condiciones:

Las cantidades que el socio aporta, tanto por la entrega inicial, como por los vencimientos de las letras de los pagos parciales hasta la firma de la escritura de concesión de derecho de superficie sobre las fincas que sirven de base a la promoción, serán ingresadas en la cuenta bancaria de donde quedarán depositadas sin poderse utilizar más que para efectuar pagos que estén previstos en el presupuesto y plan financiero del Plan de Actuación. Esta cuenta tiene todas las características de la cuenta especial regulada en las disposiciones aplicables a las V.P.O. La COOPERATIVA se compromete a devolver todas las aportaciones para el pago de su vivienda que haya realizado el socio sin descuento alguno, en el caso de que dicha concesión del derecho de superficie de las fincas base no se hubiese realizado tres meses después de la fecha prevista en el calendario del Plan de Actuación.

El socio declara conocer y aceptar íntegramente, comprometiéndose a cumplirlas puntualmente, las condiciones y forma de devolución del préstamo hipotecario que completará la financiación de la vivienda. Asimismo se compromete el socio a aceptar el mayor importe que pudiera obtenerse para el citado préstamo hipotecario y que se destinaría en su caso a la cancelación de parte de las aportaciones aplazadas, con devolución de las letras correspondientes. Si el préstamo fuera por menor importe, el socio se compromete a suplirle mediante la aceptación de nuevas letras de cambio

domiciliadas, de igual importe y ritmo de vencimiento que las reseñadas anteriormente.

Si la subvención no fuera otorgada o el importe de la misma no cubriera el total de la cantidad pendiente de pago, el socio abonará a la COOPERATIVA la cantidad resultante según acuerdo.

TERCERA.- La falta de pago de cualquiera de las cantidades aplazadas a que se refieren las disposiciones anteriores cuando los importes adeudados superen las (CIEN MIL PESETAS), el incumplimiento por el socio de las condiciones impuestas por la entidad prestataria para formalizar la subrogación del préstamo hipotecario, incluida la no comparecencia para la firma de la escritura pública según la disposición undécima realizada de acuerdo con las disposiciones vigentes, dará lugar a la resolución de pleno derecho del presente contrato con pérdida para el socio del 20 al 30 por ciento de las cantidades ya aportadas de acuerdo con los vigentes Estatutos Sociales que quedará a favor de la COOPERATIVA para indemnizar al resto de los socios de su promoción de los perjuicios que se les irroguen con el incumplimiento. El tanto por ciento resultante se devolverá al socio incumplidor cuando haya sido sustituido por otra persona en la adjudicación de la vivienda y en la misma medida que ésta vaya efectuando sus aportaciones en condiciones similares a las reflejadas en el presente contrato. Todo ello sin perjuicio de las otras sanciones que pudieran imponérsele en su caso, según los Estatutos, por su condición de socio de la COOPERATIVA.

Tanto en este supuesto de aplicación de la condición resolutoria como en cualquier otro en que deba realizarse la devolución de aportaciones, la COOPERATIVA se compromete a reservar el porcentaje que corresponda de las mismas a la persona que en ese mismo documento aparezca como segundo aportante, reserva que el socio acepta expresamente por esta disposición.

CUARTA.- Dada la condición de socio que ostenta el adjudicatario y por tanto cooparticipe con sus compañeros de todas las responsabilidades que se deriven de la actuación de la cooperativa como promotor de viviendas que disfrutan de una ayuda y protección pública, no es de aplicación la norma que reconoce a los compradores la posibilidad de instar la resolución de sus contratos si la promoción no obtuviera la Calificación Definitiva, no es preceptiva la autorización oficial para que puedan comenzar a realizar las aportaciones para el pago de la vivienda, ni tampoco que dichas aportaciones estén garantizadas por póliza de seguro o contrato de aval, pues sus comisiones encarecerían innecesariamente el presupuesto al ser los propios socios los responsables últimos ante las compañías aseguradoras en caso de incumplimiento de la cooperativa.

QUINTA.- La COOPERATIVA se obliga a cancelar las cargas que, en su caso, pudieran gravar la finca base de la promoción en la medida que representen un obstáculo para la construcción. El socio acepta las modificaciones en los planos del proyecto básico que se adjuntan al Plan de Actuaciones siempre que no se reduzca la superficie de la vivienda en

más de el cinco por ciento (5%), y/o siempre que obedezcan a exigencias técnicas o causas de fuerza mayor. La COOPERATIVA se compromete a realizar la entrega de llaves de la vivienda en el acto del otorgamiento de la escritura de adjudicación y ambos hechos en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de concesión de la Calificación Definitiva.

SEXTA.- Los gastos correspondientes a las escrituras de Obra Nueva y de División Horizontal así como los de la escritura de Constitución y División del Préstamo Hipotecario se encuentran incluidos en el presupuesto de gastos de la promoción que ha servido para establecer el coste de adjudicación de la vivienda indicado más arriba. Así mismo está incluido en el presupuesto de la promoción, y por tanto en el coste de adjudicación de la vivienda, los intereses que hayan de satisfacerse por el citado préstamo hipotecario hasta que se firme la escritura de adjudicación, con la consiguiente subrogación formal en el mismo.

SEPTIMA.- El socio adjudicatario reside actualmente en el domicilio indicado al comienzo de este contrato y su interés familiar y laboral es su residencia en el término municipal donde se ubica la promoción comprometiéndose expresamente a establecer en la vivienda adjudicada su domicilio habitual y permanente, acreditando en el plazo de tres meses desde la entrega de llaves su nueva residencia ante quien corresponda mediante el correspondiente certificado municipal.

OCTAVA.- Se hace constar expresamente que no dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente manteniéndole habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, implicará necesariamente según lo establecido en los artículos 8 del Real Decreto-Ley 3148/1978, de 31 de octubre (R.2419), y 56 y 57 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de Noviembre (R.1979,126), además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la descalificación de la vivienda con carácter de sanción. Esta descalificación obligará al reintegro de los beneficios económicos percibidos y al ingreso de las exenciones y bonificaciones tributarias disfrutadas, incrementadas con los intereses legales.

NOVENA.- En el supuesto de que se produjera la descalificación regulada en la estipulación anterior el socio no podrá concertar transmisión de sus derechos o arrendamientos a precios superiores a los reglamentariamente aplicables ni minorar las condiciones de los servicios prestados, durante el plazo de cinco años desde la descalificación.

DECIMA.- El socio acepta desde este momento el porcentaje asignado a la vivienda en los elementos y zonas comunes, dentro de la comunidad de superficiarios en Régimen de Propiedad Horizontal que se constituirá y que servirá de base para determinar sus derechos y su aportación a los gastos de la misma y se compromete a pagarle, como asimismo a mantener la vivienda asegurada de incendios.

UNDECIMA.- La firma de la escritura pública de adjudicación tendrá lugar ante el Notario que, libremente, designe la Cooperativa, y en la fecha que tenga por conveniente, dentro del plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de la

Calificación Definitiva, viniendo obligado el socio a comparecer a dicho acto, siempre que no hubiera sido requerido para ello por correo certificado y con una antelación de diez días.

DUODECIMA.- Todos los gastos e impuestos, tanto estatales como locales, a que pudiera dar lugar el presente contrato, así como su elevación a escritura pública, y en general, por cuantos haya que otorgar como antecedentes o consecuentes de transmisión, serán satisfechos por las partes según la Ley, si bien los correspondientes a la cooperativa habrán sido incluidos en los presupuestos que sirven de base a las aportaciones de los socios.

DECIMOTERCERA.- Para todas las cuestiones que pudieran derivarse de la interpretación y aplicación del presente contrato, las partes se someten expresamente al arbitraje de derecho privado ejercido por quién haya designado el Consejo Rector de la Cooperativa y en su caso a los Tribunales de Madrid, con renuncia a su fuero propio.

Y en prueba de conformidad, firman el presente contrato por duplicado en el lugar y fecha arriba indicados.

POR LA SOC. COOPERATIVA

EL/LA ADJUDICATARIO/A,

CONTRATO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PARA SOCIEDADES Y OTRAS

EL CONTRATO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS EN SOCIEDADES Y OTRAS DEBERÁ DE FORMALIZARSE COMO COMPRAVENTA.

LA INTERVENCIÓN Y EXPOSICIÓN DE DICHO CONTRATO SERÁ IGUAL QUE EL PREVISTO PARA COOPERATIVAS Y LAS CLÁUSULAS DE INCLUSIÓN OBLIGATORIA SERÁN TODAS EXCEPTO LA PRIMERA, TERCERA, CUARTA Y ONCEAVA, ADAPTANDO LA TERMINOLOGÍA A LA FORMA SOCIEDAD.

ANEXO VI
FICHAS NORMALIZADAS

ÍNDICE DE FICHAS NORMALIZADAS

CON OBJETO DE FACILITAR EL ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS LOS DATOS Y DOCUMENTACIÓN SOLICITADOS INCLUIRÁN OBLIGATORIAMENTE, AL MENOS, EL CONJUNTO DE LAS SIGUIENTES FICHAS NORMALIZADAS. LA NO INCLUSIÓN DE ALGUNA DE ESTAS FICHAS CORRECTAMENTE CUMPLIMENTADA SERÁ CAUSA DE DESESTIMACIÓN DE LA OFERTA

<u>Nº FICHA</u>	<u>CONCEPTO</u>
0	FICHA PLAN 18.000
1	DATOS DE LA ENTIDAD PROMOTORA
2	RELACIÓN DE FUTUROS ADJUDICATARIOS
3	CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA PROMOCIÓN 3.1. POR PROGRAMA 3.2. POR TIPOS
4	TABLA DE COSTES
5	TABLA DE INGRESOS
6	CUADRO DE REPERCUSIONES POR M2 6.1. COSTE TOTAL Y DE EJECUCIÓN MATERIAL POR M2, IVA INCLUIDO. 6.2. INGRESOS Y COSTES POR M2 EJECUCIÓN MATERIAL Y CONTRATA.
7	CASH-FLOW.- ESTE SE ELABORARÁ PARA EL PERIODO COMPRENDIDO DESDE EL INICIO DE LA PROMOCIÓN HASTA LA ENTREGA DE LA MISMA. LOS FLUJOS DEBERÁN CONSIGNARSE MES A MES.
8	CONDICIONES DE ADQUISICIÓN DE LAS VIVIENDAS PARA LOS FUTUROS ADJUDICATARIOS. 8.1. PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA 8.2. CONDICIONES DE PAGO DE LA VIVIENDA
9	CONDICIONES DE VENTA DE LOCALES Y GARAJES NO VINCULADOS.

ANEXO VII
CONVENIO MODALIDAD I

CRITERIOS QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA ELABORACIÓN DEL CONVENIO DE PROMOCIÓN EN LA MODALIDAD I

1. LAS ENTIDADES QUE RESULTEN ADJUDICATARIAS DE PARCELAS ADSCRITAS A LA MODALIDAD I, Y A LOS EFECTOS DE TOMAR CONSIDERACIÓN DE PROMOTOR PÚBLICO TAL Y COMO SE FIJA EL ARTÍCULO 5 DEL REAL DECRETO (R.D.) 224/89 DEL 3 DE MARZO Y SER INCLUIDO COMO TAL EN EL PLAN 18.000, SE OBLIGAN A SUSCRIBIR UN CONVENIO CON LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA PARA EL DESARROLLO DE LA PROMOCIÓN.
2. LA EXIGENCIA DE TAL CONVENIO QUE GARANTICE EL DESARROLLO DE LA PROMOCIÓN VIENE DADA POR LA INEXCUSABLE RESPONSABILIDAD DEL AYUNTAMIENTO DE CONTROLAR LA ESPECIAL SITUACIÓN DE ATENCIÓN DE FONDOS PÚBLICOS QUE RECAEN SOBRE ESTA MODALIDAD, TANTO EN APORTACIÓN DE SUELO MUNICIPAL, COMO EN FINANCIACIÓN PRIVILEGIADA Y SUBVENCIONES DIRECTAS POR PARTE DE LAS ADMINISTRACIONES CENTRAL Y AUTÓNOMA.
3. ASÍ LOS CONVENIOS ESPECÍFICOS RECOGERÁN LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA PODER EJERCITAR DICHO CONTROL Y LA OBTENCIÓN DE LA INFORMACIÓN PRECISA SOBRE TEMAS TALES COMO:
 - ELECCIÓN DE EQUIPOS TÉCNICOS Y GESTORES.
 - ELABORACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.
 - ELABORACIÓN DE ESTUDIOS ECONÓMICOS-FINANCIEROS Y PLANES DE GASTOS E INGRESOS.
 - FUENTES ALTERNATIVAS DE INGRESOS (LOCALES, ETC.)
 - DECISIONES DE FINANCIACIÓN Y ENDEUDAMIENTO.
 - ELECCIÓN DE CONSTRUCTORA Y MODALIDAD DE ADJUDICACIÓN DE LAS OBRAS.
 - ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS.

- ADMINISTRACIÓN DE LA PROMOCIÓN POSTERIORMENTE A LA ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS.
 - POSIBLES CAMBIOS EN EL USO Y TITULARIDAD DE LOS ADJUDICATARIOS.
4. SI BIEN EL CONVENIO GARANTIZARÁ LA CAPACIDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.) PARA INCIDIR SOBRE LAS CUESTIONES QUE AFECTEN DIRECTAMENTE EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS Y RESULTADOS PREVISTOS, AL OBJETO DE GARANTIZAR LA VIABILIDAD DE LA PROMOCIÓN, EN NINGÚN CASO SE ASUMIRÁN POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (E.M.V.) LOS POSIBLES DÉFICITS ECONÓMICOS QUE SE DERIVEN DE LA ACTUACIÓN PROPIA DE LA COOPERATIVA COMO TAL.

ANEXO VIII
CONDICIONES PARTICULARES.
DESCRIPCIÓN GRÁFICA DE LAS PARCELAS

FICHA No. 0

FICHA DE INSCRIPCIÓN	
1. DATOS DE LA COOPERATIVA O PROMOTOR SOCIAL A QUE PERTENECES	<div style="text-align: right;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div>
Denominación: _____	N.º de orden dentro de: _____
Domicilio Social: _____	<div style="text-align: right;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div>
Nombre y domicilio de la Gestora: _____	C.P. _____
2. DATOS DE LA PARCELA A LA QUE SE CONCURSA	
Nombre de la promoción: _____	Urb. _____
Distrito Municipal: _____	Mod. Edif. _____

Apellidos _____ Nombre _____

D.N.I. _____ Estado Civil: Sol. Cas. Viu. Otros

Domicilio Actual _____ Tel. _____ C.P. _____

Ciudad _____ Distrito Municipal _____

Profesión u ocupación: Empresario Autónomo Funcionario
 Profesional liberal Empleado cualificado Pensionista
 Comerciante Empleado sin cualificar Otros (especificar) _____

Pertenencia del interesado a grupos específicos: Trabajador menor 30 años Mujer con cargas familiares no compartidas Pensionista mayor 65 años

Datos de familiares

Nombre y apellidos	D.N.I.	Parentesco con el interesado	Edad	Estado Civil	Ingresos anuales brutos
Titular					

Total Ingresos familiares brutos anuales (Plas): _____

Datos de vivienda

Regimen de tenencia: Alquiler Propiedad Plusvalía

Revelar si es en caso de propiedad: Sub. Util. _____ Ten. Edif. P. Urb. _____

ENTIDAD PROMOTORA

PLAN 18000
CONCURRENCIA DE OFERTAS

2 RELACION DE FUTUROS ADJUDICATARIOS

PARCELA Nº FICHA

ODIGO PROGRAMA:

DENOMINACION PARCELA:

N. ORDEN	APELLIDOS Y NOMBRE	D.N.I.	DOMICILIO ACTUAL	INGRESOS FAMILIARES ANUALES							TIPO	ESTUER. MAX.	ADM. SEGUN	ANUALIDAD	ESFUERZO	
				T	PESETAS	N	A	I	P	I.F.						IFP.	VIV.	X	PTS	X
				(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	PTS.	(11)	(11)/(2)

- 1) Titulo de ocupacion de la vivienda actual. Senale con A: Alquiler
Pc: Precario
Pp: Propiedad
- 2) Ingresos brutos totales que aportan todos los componentes de la unidad familiar
- 3) N: Numero de miembros que componen la unidad familiar
- 4) A: Numero de miembros de la unidad familiar que aportan ingresos
- 5) I: Vivienda en propiedad inadecuada o inhabitable, segun punto 5.4.4. de este pliego.
Senalar con 0: carece de vivienda en propiedad
1: propietario de vivienda inhabitable
2: propietario de vivienda inadecuada
- 6) P: Pertenencia a grupo especifico de poblacion.
Senalar con M: si es mujer con cargas familiares y responsabilidad no compartida .
T: si es trabajador menor de 30 anos.
P: si es pensionista mayor de 65 anos.
- 7) Ingresos Familiares Brutos de 1.988.
- 8) Ingresos Familiares Ponderados segun Real Decreto 224/1.989 de 3 de Marzo sobre medidas de financiancion en actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- 9) El codigo para denominar el tipo de vivienda debera incluir la cifra que senale el numero de dormitorios.
- 10) Segun modalidad 1,2 o 3, 20%, 25%, 35%
- 11) La mayor de las anualidades anticipadas propuestas o de la suma de la la. anualidad de los prestamos (VPO y otros)
Columna 8 y 9 de la Ficha 8.2.

ENTIDAD PROMOTORA

PLAN 18000
CONCURRENCIA DE OFERTAS

3.1

CARACTERISTICAS DE
LA PROMOCION POR
PROGRAMA

PARCELA
N° FICHA

CODIGO PROGRAMA:

DENOMINACION PARCELA:

: PROMOCION				
	N.	M2. UTIL MEDIA	M2. CONST. MEDIA	(1) %
(V)	VIVIENDAS			
(L)	LOCALES			
(G)	GARAJES			
(T)	TRASTEROS			
	TOTAL			100%

(1) % sobre superficie util total

: PROGRAMA DE VIVIENDA

	N. viv.	N. DORMIT.	N. CAMAS.	M2. UTIL MEDIA	M2. CONST. MEDIA	(2) %
1	DORMITORIO					
2	DORMITORIOS					
3	DORMITORIDS					
4	DORMITORIOS					
	TOTAL O MEDIA					
	PROMOCION					

(2) % sobre No. de viviendas total.

ENTIDAD PROMOTORA

PLAN 18000
CONCURRENCIA DE OFERTAS

4 TABLA DE COSTES

PARCELA
Nº FICHA

CODIGO PROGRAMA:

DENOMINACION PARCELA:

C O S T E S	PTS	2	IVA
CANON O PRECIO PARCELA (*)			
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO		--	
ESTUDIOS GEOTECNICOS		--	
OTROS INFORMES TECNICOS		--	
TOTAL INFORMES			
HONORARIOS PROFESIONALES (PROYECTO Y OBRA) (1)			
PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA (2)			
REVISION DE PRECIOS (3)			
CONTRATOS DE SUMINISTRO Y ACOMETIDAS			
TOTAL OBRA			
ESCRITURACION DERECHO DE SUPERFICIE O VENTA		--	
ESCRITURACION DECLARACION OBRA NUEVA		--	
ESCRITURACION DIVISION HORIZONTAL		--	
TOTAL ESCRITURAS			
TASAS DE LICENCIA			
OTRAS TASAS (4)			
PRIMAS DE SEGUROS			
COMISION DE ESTUDIOS		--	
FORMALIZACION PRESTAMO		--	
INTERESES PERIODO CARENCIA		--	
OTROS GASTOS		--	
TOTAL GASTOS FINANCIEROS			
GASTOS DE GESTION			
GASTOS GENERALES			
OTROS GASTOS			
PRESUPUESTO TOTAL NETO (C)		100%	
TOTAL IVA SOPORTADO			

(1) Arquitecto-s, Aparejador-es.

(2) Gastos generales + Beneficio industrial : 19% 5/Presupuesto de Ejecucion Material (PEM) (Incluye control de calidad)

(3) Reserva en prevision de actualizacion de precios

(4) VPO, visados colegiales, etc..

(C) Coincidente con ficha 6.2

(*) Canon o precio reuendado en cuadro de Anexo VIII de este Pliego

ENTIDAD PROMOTORA

PLAN 18000

CONCURRENCIA DE OFERTAS

5 TABLA DE INGRESOS

PARCELA
Nº FICHA

CODIGO PROGRAMA:

DENOMINACION PARCELA:

	PTS	X	IVA PTS
INGRESOS PROMOCION			
VENTA VIVIENDAS			
VENTA LOCALES			
VENTA GARAJES VINCULADOS			
VENTA GARAJES NO VINCULADOS			
TOTAL VENTA GARAJES			
VENTA TRASTEROS VINCULADOS			
VENTA TRASTEROS NO VINCULADOS			
TOTAL VENTA TRASTEROS			
OTROS INGRESOS			
TOTAL (B)		100%	

* RESULTADO PROMOCION (B)-(C) =

(*) C: RESULTADO FICHA 4

ENTIDAD PROMOTORA

PLAN 18000
CONCURRENCIA DE OFERTAS

6.1

COSTO TOTAL Y DE
EJECUCION MATE-
RIAL POR M2. IVA
INCLUIDO

PARCELA
Nº FICHA

CODIGO PROGRAMA:

DENOMINACION PARCELA

No	SUPERFICIE M2		COEFIC. SUC/SUT	PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL			COSTE CONTRATA (*)			
	UTIL MEDIA	TOTAL		PTS/M2		PTS. TOTAL	PTS/M2		PTS. TOTAL	
		UTIL		CONST.	UTIL		CONST.	UTIL		CONST.
VIVIENDAS										
LOCALES										
CARAJES NO VINCULADOS										
CARAJES VINCULADOS										
TRASTEROS										
TOTAL										

(*) PEM x 1,19.

SUC: Superficie construida

SUT: Superficie util

ENTIDAD PROMOTORA

PLAN 18000
CONCURRENCIA DE OFERTAS

6.2

INGRESOS Y COSTES
POR M2. EJECUCION
MATERIAL Y CONTRA-
TA

PARCELA
Nº FICHA

ODIGO PROGRAMA:

DENOMINACION PARCELA:

No	SUPERF. MEDIA	SUPERFICIE M2		CORFIC. SUC/SUT	INGRESOS				COSTES				RELACION INGRESOS/COSTES			
		UTIL	CONST		PTS/M2		TOTAL	%	PTS/M2		TOTAL (C)	%	INCR./COSTE (%)	INCR.-COSTE (DIFERENCIA)		
					UTIL	CONST.			UTIL	CONST.						
VIENDAS																
LOCALES																
ABAJES NO INCLADOS																
ABAJES INCLADOS																
PASTEROS NO INCLADOS																
PASTEROS INCLADOS																
TOTAL									100%					100%		

C) COINCIDENTE CON FICHA No. 4

ENTIDAD PROMOTORA

PLAN 18000

CONCURRENCIA DE OFERTAS

7 CASH - FLOW

PARCELA
N° FICHA

CONCEPTO	MES 1	MES 2	MES 3	...	MES n	TOTAL
CANON O PRECIO PARCELA						
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO						
ESTUDIOS GEOTECNICOS						
OTROS INFORMES TECNICOS						
HONORARIOS PROFESIONALES						
EJECUCION POR CONTRATA						
REVISION PRECIOS						
SUMINISTROS Y ACOMETIDAS						
ESCRITURACION DERECHO SUPERFICIE						
ESCRITURACION DECLARACION OBRA NUEVA						
ESCRITURACION DIVISION HORIZONTAL						
TASAS LICENCIA						
OTRAS TASAS						
PRIMAS SEGUROS						
COMISION ESTUDIOS						
FORMALIZACION PRESTAMOS						
OTROS GASTOS FINANCIEROS						
GASTOS GESTION						
GASTOS GENERALES						
OTROS GASTOS						
IVA						
A. TOTAL GASTOS						
VENTA VIVIENDAS Y ANEJOS VINCULADOS						
VENTA LOCALES						
VENTA GARAJES NO VINCULADOS						
VENTA TRASTEROS NO VINCULADOS						
OTROS INGRESOS						
SUBVENCION VPO						
IVA						
B. TOTAL INGRESOS						
C. SALDO (B - A)						
FINANCIACION						
PRESTAMO VPO						
INTERESES CARENCIA						
OTROS PRESTAMOS						
INTERESES						
D. FINANCIACION NETA						
E. SALDO CAJA (C - D)						
F. SALDO ACUMULADO						

ENTIDAD PROMOTORA

PLAN 18000
CONCURRENCIA DE OFERTAS

9
CONDICIONES DE VENTA
DE LOCALES Y GARA-
JES NO VINCULADOS

PARCELA
Nº FICHA

CONDICIONES DE VENTA DE LOCALES

PRECIO:

I.V.A.:

CONDICIONES DE PAGO:

CONDICIONES DE VENTA DE GARAJES NO VINCULADOS

PRECIO:

I.V.A.:

CONDICIONES DE PAGO:

CONDICIONES DE VENTA DE TRASTEROS NO VINCULADOS

PRECIO:

I.V.A.:

CONDICIONES DE PAGO:

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

1.- UBICACIÓN

1.1.- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID ESTÁ SITUADA EN EL CENTRO DE LA PENÍNSULA IBÉRICA, LIMITA AL NE. Y ESTE CON LA PROVINCIA DE GUADALAJARA, AL SE. CON LA DE CUENCA, AL SUR CON LA DE TOLEDO Y AL O. CON LAS DE ÁVILA Y SEGOVIA. SE EXTIENDE DESDE EL SISTEMA CENTRAL HASTA EL VALLE DEL TAJO.

EL CLIMA ES EL TÍPICO DE LA MESETA, CON UNA TEMPERATURA MEDIA ANUAL DE 13° - 15°, MEDIA DE AGOSTO DE 24° - 25° Y DE ENERO LIGERAMENTE INFERIOR A 6°, EN LAS TIERRAS BAJAS; EN LA SIERRA APARECE MODIFICADO POR LA ALTURA: LAS TEMPERATURAS DE VERANO SON MUY SUAVES, Y EXTREMADAS LAS DE INVIERNO. LAS PRECIPITACIONES, EN GENERAL SON ESCASAS: DISMINUYEN DE NORTE A SUR, DESDE MÁS DE 600 MM. EN LA SIERRA Y 500 MM. EN EL PIE DE MONTE, HASTA 350 MM. EN ALGUNOS SECTORES DEL VALLE DEL TAJO. ESTAS CONDICIONES CLIMÁTICAS HAN DETERMINADO LA CONSERVACIÓN DE IMPORTANTES MASAS DE BOSQUE EN LA SIERRA (DE HAYA EN SOMOSIERRA, ROBLES Y PINOS EN GUADARRAMA. Y ROBLES CASTAÑOS, ENCINAS Y ALCORNOQUES EN GREDOS), MIENTRAS QUE EN LAS TIERRAS BAJAS LOS ANTIGUOS ENCINARES SE FUERON DEGRADANDO Y HAN SIDO REEMPLAZADOS POR MATORRALES. LA POBLACIÓN ABSOLUTA, HA EXPERIMENTADO UN CRECIMIENTO ININTERRUMPIDO DESDE PRINCIPIOS DE SIGLO, PASANDO DE 775,034 HABITANTES (69,6 %) EN 1900; Y 1,067,637 HABITANTES (70,3 %) EN 1920, A 1,926,311 HABITANTES (84 %) EN 1950; 3,792,561 HABITANTES (95,7%) EN 1970. EN LA ACTUALIDAD CUENTA CON 4,854,616 HABITANTES, EN UNA SUPERFICIE DE 7,995 KM². DE LA OBSERVACIÓN DE ESTAS CIFRAS SE DESPRENDE LA IMPORTANTE CONCENTRACIÓN POBLACIONAL EN LA CAPITAL Y LA ARTIFICIALIDAD DEL VALOR DE DENSIDAD DE POBLACIÓN QUE RESULTA PARA LA PROVINCIA (FRENTE A LOS 607 HABITANTES POR KM² QUE RESULTAN DE DIVIDIR LA POBLACIÓN ABSOLUTA POR LA SUPERFICIE, SOLO LAS VEGAS DEL VALLE DEL TAJO ALCANZAN ALREDEDOR DE 75 HABITANTES POR KM², MIENTRAS QUE EN LAS TIERRAS MÁS POBRES DE LA ORLA MONTAÑOSA EL VALOR SE REDUCE A UNOS 20 HABITANTES POR KM²).

LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID, COMPRENDE 178 MUNICIPIOS, CUYA BASE ECONÓMICA ES LA AGRICULTURA. DE TIPO CEREALISTA CON UNA SUPERFICIE CULTIVABLE DEL 53,8%. EN SECANO SE CULTIVAN TAMBIÉN LA VID Y EL OLIVO. EL GANADO LANAR. JUNTO CON EL VACUNO, CONSTITUYE LA PRINCIPAL RIQUEZA GANADERA DE LA COMUNIDAD. DURANTE

MUCHO TIEMPO, LA CAPITAL FUE EL ÚNICO CENTRO INDUSTRIAL DE LA COMUNIDAD, PERO SU EXPANSIÓN HA ALCANZADO NO SOLO A LOS NÚCLEOS INMEDIATOS, SINO TAMBIÉN A OTROS MÁS LEJANOS PERO BIEN COMUNICADOS.

1.2. MADRID CAPITAL DEL PAÍS Y DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

LA CIUDAD DE MADRID, ESTÁ SITUADA CASI EN EL CENTRO GEOGRÁFICO DE LA PENÍNSULA, A 40°, 25' DE LATITUD NORTE. CON REFERENCIA AL MERIDIANO DE GREENWICH: SU LONGITUD ES DE 3° 42' DE LONGITUD OESTE.

EMPLAZADA SOBRE UN CONJUNTO DE MONTÍCULOS ENTRE CUYAS DEPRESIONES DISCURRE EL RÍO MANZANARES, LA ALTITUD MEDIA DE LA CIUDAD SOBRE EL NIVEL DEL MAR ES DE 654 METROS. LA ALTITUD MÁXIMA ES DE 694 METROS.

A LA ALTITUD DE 655 METROS, LA PRESIÓN BAROMÉTRICA MEDIA ES DE 706,7 MILÍMETROS. LA TEMPERATURA MEDIA ANUAL A LA SOMBRA ES DE 13°. EN LA ESTACIÓN FRÍA LA MÍNIMA DESCIENDE ALGÚN GRADO BAJO CERO. EN LA CAPITAL NIEVA ESCASAMENTE. DURANTE EL VERANO, LA TEMPERATURA MÁXIMA LLEGA A 40 °, PERO, CON TODO, EL CLIMA DE MADRID, ES UNO DE LOS MÁS SANOS DE EUROPA, POR SU PRIVILEGIADA SITUACIÓN, A CORTA DISTANCIA DE LA SIERRA DE SOMOSIERRA (LADOS NORTE Y NORDESTE), DE LA SIERRA DE GUADARRAMA (LADO NOROESTE) Y DE TOLEDO (LADO SUR Y ESTE), MADRID RECIBE, EN EFECTO AIRE PURO DE ESAS SIERRAS, ALGUNAS DE LAS CUALES COMO GUADARRAMA, OFRECEN ESTACIONES CASI PERMANENTES DE DEPORTES DE NIEVE.

LA SUPERFICIE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LA CAPITAL ES DE 607 KM CUADRADOS, TIENE UNA POBLACIÓN ASOLUTA DE 3,123,713 HABITANTES. CUENTA CON 21 DISTRITOS MUNICIPALES.

1.2.1.- ESTADÍSTICAS DE MADRID CAPITAL

Vértices geodésicos							
Vértices	Altitud (m)	Latitud			Longitud		
		"	'	"	°	'	"
Remisa	719,92	40	27	55,72	-0	8	49,89
Portillera Rosas	703,05	40	29	29,30	-0	8	29,18
Barrial	678,81	40	27	47,79	-0	6	3,62
Aravaca	647,85	40	27	26,26	-0	5	44,10
Buenavista (Alcobendas)	679,59	40	30	37,42	-0	4	39,07
Garabitas	676,83	40	26	3,29	-0	4	4,86
Plaza de Tetuán	701,01	40	22	55,52	-0	6	35,90
Mirador (Carabanchel Alto)	672,37	40	22	20,76	-0	3	44,98
Villaverde	593,23	40	20	48,93	-0	1	3,43
Retamar	616,06	40	20	7,94	-0	2	5,53
Fuencarral	742,21	40	29	38,03	-0	0	3,41
Chamartín de la Rosa	718,52	40	28	7,75	+0	0	40,01
Cuatro Caminos	734,49	40	28	15,07	+0	1	45,17
Hortaleza	707,16	40	28	29,98	+0	2	47,22
Canillas	706,56	40	27	52,23	+0	3	0,61
Barajas de Madrid	622,45	40	28	27,67	+0	6	35,17
Hinojosa	702,01	40	28	16,77	+0	3	54,78
Alameda de Osuna	634,89	40	27	27,71	+0	5	30,85
San Cristóbal	674,03	40	25	44,90	+0	5	54,44
Canillejas	645,37	40	26	41,53	+0	4	33,94
Vicálvaro	675,02	40	24	4,60	+0	4	56,97
Almodóvar	725,65	40	23	9,84	+0	5	21,93
Vallecas	628,24	40	22	49,12	+0	4	0,97
Canteras de Vallecas	633,10	40	21	2,52	+0	4	11,82
Cerro Redondo	656,63	40	20	9,97	+0	6	9,21
Carabanchel Bajo	625,36	40	22	48,00	-0	3	13,09
Cumbres (Vallecas)	654,73	40	20	39,24	+0	7	20,01
Matapiñonera	716,86	40	35	19,35	+0	0	48,40
Observatorio de Madrid	655,36	40	24	30,00	0	0	0,00
Tres Cantos	759,93	40	35	1,08	-0	1	13,06
Castillo de Viñuelas	676,74	40	36	27,16	+0	2	27,20
Horca	712,90	40	36	58,41	+0	1	22,93
Valdeleganar	762,79	40	36	1,22	-0	5	13,30
Atayuela (El Pardo)	738,58	40	31	44,43	-0	8	51,65
Convento (El Pardo)	671,39	40	31	9,46	-0	6	4,53
El Pardo (Palacio)	609,67	40	31	17,50	-0	5	12,96
Valdepeñas	679,57	40	31	49,01	-0	6	30,48
Tambor (Portillera)	720,37	40	30	48,00	-0	3	6,81
Torrelaparada	749,11	40	32	40,17	-0	4	3,14
Cañas Quebradas	749,51	40	32	15,84	-0	0	35,14
Salmedina	581,46	40	18	46,10	+0	5	18,18

FUENTE: Instituto Geográfico Nacional. Información específica.

Resumen de las licencias de construcción concedidas en 1991

Distrito	Solo (milés m2)	Construcción (milés m2)	Presupuesto (millones de pts)
Total	1.301,0	2.155,6	108.289,9
Residencial	491,5	1.053,2	39.612,0
Industrial	151,9	139,5	4.423,9
Terciario	177,6	759,3	43.722,9
Dotacional	489,1	203,6	20.531,1

FUENTE: Departamento de Seguimiento y Análisis Urbano. Sección de Seguimiento del Plan General.

Características generales de las licencias de construcción concedidas en 1990 y 1991

Distrito	1990			1991		
	Solo (milés m2)	Construcción (milés m2)	Presupuesto (millones pts)	Solo (milés m2)	Construcción (milés m2)	Presupuesto (millones pts)
TOTAL	2.450,0	1.405,4	54.649,0	1.301,0	2.155,6	108.289,9
01 Centro	11,2	71,8	2.354,6	6,0	33,7	1.721,3
02 Arganzuela	19,2	102,5	3.076,8	43,4	275,4	14.040,9
03 Retiro	0,7	89,0	4.316,0	20,3	23,8	1.807,3
04 Salamanca	5,6	30,6	1.738,3	15,3	64,4	2.721,8
05 Chamartín	57,2	108,4	4.574,7	60,1	35,0	704,7
06 Tetuán	11,5	43,7	1.695,2	33,6	151,0	7.641,3
07 Chamberí	22,0	72,0	1.953,3	13,1	44,3	3.243,8
08 Fuencarral-El Pardo	37,0	141,4	6.750,0	101,1	163,0	9.605,9
09 Moncloa-Aravaca	242,3	142,7	6.498,8	226,7	95,1	11.620,2
10 Latina	7,3	24,1	829,7	59,5	64,6	2.177,5
11 Carabanchel	84,2	30,3	3.990,0	24,4	57,6	2.413,4
12 Villaverde	0,8	3,0	84,5	18,8	47,8	1.865,0
13 Mediodía	197,5	231,7	5.810,3	141,8	111,2	3.929,1
14 Vallecas	16,6	23,7	947,1	76,9	218,8	8.800,2
15 Moratalaz	50,6	45,5	1.841,0	11,0	39,7	1.514,7
16 Ciudad Lineal	779,2	115,8	4.750,6	135,6	137,3	6.048,1
17 San Blas	28,3	38,3	1.120,8	205,2	236,8	9.468,5
18 Hortaleza	752,2	41,6	2.377,3	101,2	356,1	18.966,2

FUENTE: Departamento de Seguimiento y Análisis Urbano. Sección de Seguimiento del Plan General.

Viviendas familiares en 1970, 1981 y 1991 clasificadas por tipo

Distritos	Total	Viviendas familiares		Desocupadas	Otras	No consta
		Propias	Secundarias			
1970						
Total municipal	901.698	787.982	19.112	71.941	22.628	-
1981						
Total municipal	1.005.209	901.318	41.142	102.156	-	-
1991						
Total municipal	1.164.351	984.112	95.626	114.180	6.090	16.991
01 Centro	72.646	55.308	3.088	15.093	837	2.722
02 Arganzuela	50.590	41.984	2.615	5.316	313	958
03 Retiro	48.250	40.270	1.187	3.440	133	620
04 Salamanca	69.795	53.759	2.244	6.208	2.986	950
05 Chamartín	61.243	48.032	4.604	7.423	223	701
06 Tetuán	65.845	50.378	3.118	11.035	264	1.050
07 Chamberí	73.023	61.425	3.461	6.941	111	1.086
08 Fuencarral-El Pardo	69.836	57.595	1.242	4.518	73	6.305
09 Moncloa-Aravaca	41.839	36.079	1.183	3.641	119	826
10 Latina	54.700	45.811	1.650	6.769	96	374
11 Carabanchel	86.057	74.447	2.181	6.256	226	447
12 Usera	42.406	36.397	1.982	3.292	108	217
13 Puente de Vallecas	81.321	72.236	1.175	6.936	199	776
14 Moratalaz	36.297	32.715	293	3.251	17	21
15 Ciudad Lineal	86.205	76.770	1.599	6.720	211	905
16 Hortaleza	47.179	42.643	1.057	3.096	25	358
17 Villaverde	43.406	37.409	1.375	4.131	49	442
18 Villa de Vallecas	20.001	17.875	146	1.932	21	27
19 Vicálvaro	13.760	12.300	70	1.390	-	-
20 San Blas	43.287	40.314	351	2.481	64	77
21 Barajas	11.665	10.398	200	1.013	15	129

FUENTE: Comunidad de Madrid. Resultados provisionales de los Censos de Población y Vivienda de 1991 de la Comunidad de Madrid.

Distribución por distritos del planeamiento tramitado según el tipo de iniciativa en 1991

Distritos	Total		Iniciativa privada		Iniciativa pública (no municipal)		Iniciativa pública Municipal	
	Número	Superf. (Ha)	Número	Superf. (Ha)	Número	Superf. (Ha)	Número	Superf. (Ha)
TOTAL	143	1.853,86	36	250,59	11	729,29	94	873,98
01. Centro	2	-	-	-	1	-	2	-
02. Arganzuela	7	11,10	2	3,79	1	2,34	4	4,97
03. Retiro	5	13,36	2	0,50	-	-	3	12,86
04. Salamanca	6	10,95	3	0,19	-	-	3	10,76
05. Chamartín	11	16,14	1	0,05	-	-	10	16,09
06. Tetuán	3	7,28	1	0,42	-	-	2	6,86
07. Chamberí	1	-	-	-	-	-	1	-
08. Fuencarral-El Pardo	11	125,33	2	37,19	-	-	9	88,14
09. Moncloa-Aravaca	11	450,53	5	27,68	2	418,72	4	4,13
10. Latina	6	7,39	2	0,51	-	-	4	6,88
11. Carabanchel	9	26,70	2	12,81	-	-	7	13,89
12. Usera	2	-	-	-	-	-	2	-
13. Puente de Vallecas	13	57,49	1	0,74	3	2,08	9	54,67
14. Moratalaz	4	7,77	1	5,69	-	-	3	2,08
15. Ciudad Lineal	13	9,52	4	1,83	1	1,50	8	6,19
16. Hortaleza	7	72,67	2	0,67	2	6,65	3	65,35
17. Villaverde	7	63,16	2	51,93	-	-	5	11,23
18. Villa de Vallecas	7	1,51	2	1,51	-	-	5	-
19. Vicálvaro	4	300,97	2	0,62	1	298,00	1	2,35
20. San Blas	7	209,98	3	103,02	-	-	4	106,96
21. Barajas	6	462,01	1	1,44	-	-	5	460,57

FUENTE: Departamento de Seguimiento y Análisis Urbano. Sección de Seguimiento del Plan General

Número de viviendas en las licencias de construcción concedidas en 1990 y 1991 por tipos de promoción

Distritos	Promoción	Presupuesto (Mill /Pts)	1990			Total
			Superf. no construida (Ha)	Superf. construida (Ha)	Viviendas	
09. Moncloa	Total	3.279,4	50,4	89,0	417	
	Libre	3.137,1	46,7	84,9	417	
	Oficial	-	-	-	-	
	Pública	142,3	4,7	4,1	27	
10. Latina	Total	829,8	7,1	24,1	117	
	Libre	269,8	1,0	1,2	11	
	Oficial	-	-	-	-	
	Pública	56	6,1	18,9	106	
11. Carabanchel	Total	242,2	3,1	7,2	14	
	Libre	242,2	3,1	7,2	14	
	Oficial	-	-	-	-	
	Pública	-	-	-	-	
12. Villaverde	Total	84,5	0,9	3,0	17	
	Libre	8,3	0,2	0,1	1	
	Oficial	-	-	-	-	
	Pública	76,1	0,6	2,9	16	
13. Mediodía	Total	2.533,8	33,9	80,9	417	
	Libre	1.812,8	22,3	61,0	275	
	Oficial	-	-	-	-	
	Pública	721,0	11,6	19,9	142	
14. Vallecas	Total	579,0	10,4	19,5	113	
	Libre	579,0	10,4	19,5	113	
	Oficial	-	-	-	-	
	Pública	-	-	-	-	
15. Moratalaz	Total	1.347,2	20,1	36,2	159	
	Libre	1.020,1	11,1	30,1	127	
	Oficial	-	-	-	-	
	Pública	327,1	9,0	6,1	32	
16. Ciudad Lineal	Total	1.516,5	22,6	54,1	141	
	Libre	1.078,6	15,2	40,6	111	
	Oficial	-	-	-	-	
	Pública	438,0	7,4	13,4	30	
17. San Blas	Total	764,2	8,6	23,7	117	
	Libre	39,8	2,2	1,3	17	
	Oficial	-	-	-	-	
	Pública	724,4	6,4	22,4	100	
18. Hortaleza	Total	538,6	15,9	13,4	40	
	Libre	538,6	15,9	13,4	40	
	Oficial	-	-	-	-	
	Pública	-	-	-	-	

1.3. DISTRITO MUNICIPAL DE HORTALEZA

SE ENCUENTRA UBICADO A 40° 28' 29.98" DE LATITUD Y A +0° 2' 47,22" DE LONGITUD, CON UNA ALTITUD DE 707, 16 METROS SOBRE EL NIVEL DEL MAR. LIMITA AL NORTE CON EL MUNICIPIO DE ALCOBENDAS, AL SUR CON EL DISTRITO MUNICIPAL DE SAN BLAS, AL ESTE POR EL DISTRITO MUNICIPAL DE BARAJAS Y AL OESTE POR EL DISTRITO MUNICIPAL DE CIUDAD LINEAL. ESTÁ PERFECTAMENTE DELIMITADO POR TRES IMPORTANTES ARTERIAS DE LA CIUDAD: AVENIDA DE AMÉRICA, M-40 Y M-30. TIENE UNA EXTENSIÓN DE 28,6 KM CUADRADOS.

EL CLIMA DE LA SUBMESETA DONDE SE ENCUENTRA HORTALEZA, ES DEL TIPO MEDITERRÁNEO CONTINENTAL. DURANTE EL VERANO SE INSTALA UN RÉGIMEN DE ALTAS PRESIONES QUE DETERMINA TIEMPO ESTABLE Y CALUROSO, CON ESCASAS PRECIPITACIONES. EN INVIERNO ES FRECUENTE UNA PROLONGADA SITUACIÓN ANTICICLÓNICA CON UN MÍNIMO RELATIVO EN LAS PRECIPITACIONES Y LAS TEMPERATURAS MÁS BAJAS DEL AÑO. LA PRECIPITACIÓN ANUAL DE HORTALEZA OSCILA ALREDEDOR DE LOS 400 MM. LA ESTACIÓN MAS LLUVIOSA ES EL OTOÑO SEGUIDA DE LA PRIMAVERA.

LA POBLACIÓN DE ESTE TERRITORIO A 1992 ES DE 138,789 HABITANTES, Y LA DENSIDAD ES DE 5,000 HABITANTES POR KM CUADRADO. ESTE DISTRITO MUNICIPAL LO FORMAN LOS SIGUIENTES BARRIOS (COLONIAS): PALOMAS, PIOVERA, CANILLAS, PINAR DEL REY, APOSTL SANTIAGO Y VALDEFUENTES.

1.3.1.- ESTADÍSTICAS DEL DISTRITO MUNICIPAL DE HORTALEZA

Población de derecho por grupos de edad y sexo, a 1 de marzo de 1991

(Conclusión)

Grupos de edad (años)	Total Estado	161 Palomas	162 Provera	163 Canillas	164 Pinar del Rey	165 Apóstol Santiago	166 Vaide- fuentes
HOMBRES	67.185	1.413	2.152	22.041	30.544	7.213	3.822
De 0 a 4	3.274	73	76	1.176	1.391	306	252
De 5 a 9	3.974	112	125	1.329	1.686	373	349
De 10 a 14	5.698	158	194	1.886	2.461	528	471
De 15 a 19	7.230	202	266	2.379	3.341	668	374
De 20 a 24	6.426	150	274	1.972	2.969	835	226
De 25 a 29	5.508	63	194	1.624	2.689	756	182
De 30 a 34	4.820	49	100	1.790	2.112	509	260
De 35 a 39	4.093	66	102	1.391	1.783	368	383
De 40 a 44	4.580	128	139	1.559	1.988	377	389
De 45 a 49	4.988	140	186	1.727	2.227	404	304
De 50 a 54	4.198	128	132	1.426	1.984	369	159
De 55 a 59	4.094	60	136	1.212	2.031	528	127
De 60 a 64	3.235	34	117	962	1.531	472	119
De 65 a 69	2.235	30	51	704	1.036	329	85
De 70 a 74	1.213	7	20	392	578	178	38
De 75 a 79	867	8	25	264	408	125	37
De 80 a 84	460	4	12	150	217	51	26
De 85 y más	292	1	3	98	112	37	41
MUJERES	71.075	1.507	2.244	23.120	32.536	7.725	3.943
De 0 a 4	3.170	55	99	1.133	1.350	278	255
De 5 a 9	3.835	80	113	1.291	1.658	334	359
De 10 a 14	5.541	168	194	1.791	2.409	516	463
De 15 a 19	6.884	202	261	2.228	3.229	655	309
De 20 a 24	6.024	163	225	1.885	2.830	702	219
De 25 a 29	5.592	77	168	1.789	2.612	739	207
De 30 a 34	4.941	78	124	1.834	2.084	514	307
De 35 a 39	4.626	114	145	1.537	1.969	407	454
De 40 a 44	5.467	171	203	1.852	2.419	444	378
De 45 a 49	5.217	141	209	1.795	2.402	433	237
De 50 a 54	4.273	87	116	1.305	2.121	526	118
De 55 a 59	4.222	54	144	1.259	2.066	597	102
De 60 a 64	3.450	35	76	1.049	1.682	512	96
De 65 a 69	2.660	25	51	807	1.288	388	101
De 70 a 74	1.804	18	38	584	851	254	59
De 75 a 79	1.525	15	37	450	764	185	74
De 80 a 84	1.048	12	25	319	459	150	83
De 85 y más	796	12	16	212	343	91	122

FUENTE: Primera Tenencia de Alcaldía. Padrón Municipal de Habitantes a 1.3.1991

Características generales (*)

Características	Total distrito	161. Palomas	162. Provera	163. Canillas	164. Pinar del Rey	165. Apóstol Santiago	166. Valde-fuentes
Superficie (hectáreas)	2.800,60	111,33	326,71	245,59	269,04	122,98	1.724,96
Porcentaje (1)	4,61	0,18	0,54	0,40	0,44	0,20	2,84
Población a 1-1-92	138.789	2.933	4.494	45.369	63.216	14.880	7.897
Porcentaje (1)	4,60	0,10	0,15	1,50	2,10	0,49	0,26
Densidad (hab./ha.)	50	26	14	185	235	121	5
Población a 1-3-91							
De 0 a 14 años	25.492	646	801	8.606	10.955	2.335	2.149
De 15 a 64 años	99.868	2.142	3.317	32.575	46.069	10.815	4.950
De 65 y más años	12.900	132	278	3.980	6.056	1.788	666
Crecimiento vegetativo (1988)	690	-1	10	278	301	-4	106
Nacimientos	1.481	26	37	500	617	110	191
Defunciones	791	27	27	222	316	114	85
Número de turistas (1991)	39.639	964	1.717	11.735	15.459	4.102	2.258
Número de locales comerciales e industriales (1991)	3.731	26	38	1.298	1.518	199	194
Coeficiente de localización	0,65	0,21	0,20	0,69	0,58	0,32	0,59
Centros de educación no universitaria							
- Unidades de E.G.B.	637	31	151	153	219	33	50
- Plazas de B.U.P. y C.O.U.	9.215	880	2.170	680	3.285	960	1.240
- Plazas de F.P.	1.130	-	-	690	200	-	240
<i>(1) Calculado sobre el total municipal.</i>							
<i>(*) Ver aclaraciones y comentarios a las fuentes utilizadas.</i>							

Actividad económica en 1991. Número de establecimientos (Continúa)							
Tipo de actividad	Total distrito	161 Palomas	162 Poxvera	163 Canillas	164 Pinar del Rey	165 Apostol Santiago	166 Valde-fuentes
TOTAL	2.336	30	17	784	1.195	161	149
INDUSTRIA	284	2	8	126	96	5	47
Energía y agua	1	-	-	-	-	-	1
Extracción y transformación de minerales no energéticos	15	-	1	3	4	-	5
Industrias transformadoras de los metales, mecánica de precisión	104	1	4	47	33	3	16
Otras industrias manufactureras	166	1	3	76	59	2	25
COMERCIO MAYORISTA	37	-	1	10	18	2	6
Materias primas agrarias, productos alimenticios, bebidas y tabacos	5	-	-	1	4	-	-
Textiles, confección, calzado y artículos de cuero	1	-	-	-	1	-	-
Productos farmacéuticos, de perfumería, mantenimiento y funcionamiento de hogar	3	-	-	1	1	-	1
Art. de consumo duradero	6	-	1	2	3	1	1
Comercio interindustrial de minería y química	2	-	-	1	-	1	-
Otro comercio interindustrial	11	-	-	1	9	-	1
Otro comercio mayorista	7	-	-	4	-	-	3

Actividad económica en 1991. Número de establecimientos							
Tipo de actividad	Total distrito	161 Palomas	162 Poxvera	163 Canillas	164 Pinar del Rey	165 Apostol Santiago	166 Valde-fuentes
COMERCIO MINORISTA	1.535	20	5	488	651	127	144
Productos alimenticios, bebidas y tabacos	701	12	1	194	486	51	24
Textiles, confección, calzado y artículos de cuero	234	1	1	81	140	15	5
Productos farmacéuticos, perfumería y droguería	142	4	-	44	78	11	6
Artículos para el equipamiento del hogar	203	1	1	71	117	10	4
Automóviles, motocicletas, bicicletas y sus accesorios	25	-	-	8	14	1	2
Combustibles y lubricantes	3	-	-	1	1	-	1
Otro comercio al por menor	179	1	2	83	84	7	4
Comercio mixto al por menor en grandes superficies	15	2	-	4	6	-	3
HOSTELERIA Y RESTAURACION	386	5	3	143	197	21	17
Restaurantes y cafés (sin hospedaje)	386	5	3	143	197	21	17
Hostelería	2	2	-	-	-	-	-
TALLERES DE REPARACION DE VEHICULOS	71	-	-	19	32	1	19
BANCOS Y CAJAS DE AHORROS (*)	51	1	-	17	21	7	5
Servicios de los Bancos Privados	36	-	-	17	17	1	1
Servicios de las Cajas de Ahorros	15	1	-	4	4	6	4

(*) Ver Notas
 FUENTE: Comunidad de Madrid. Consejería de Economía. Departamento de Estadística.

Actividades de la Institución Ferial de Madrid (I.F.E.M.A.)			
Actividades	1989	1990	1991
Certámenes celebrados	36	41	41
Expositores	15.974	14.733	19.642
Nacionales	10.836	10.643	12.573
Extranjeros	5.138	4.090	7.069
Visitantes	1.752.520	1.733.453	1.973.663
Profesionales	914.433	789.876	959.999
Nacionales	893.627	779.122	945.584
Extranjeros	20.806	10.754	14.415
Público	838.087	943.577	1.013.664
Número de días feriales	190	191	197
Superficie ocupada (m2)	331.168	370.461	473.479

FUENTE: Institución Ferial de Madrid (I.F.E.M.A.).

Establecimientos industriales y comerciales en 1991 (*)

Tipo de establecimiento		Total distrito	161. Palomas	162. Piovera	163. Canillas	164. Pinar del Rey	165. Apóstol Santiago	166. Valde-fuentes
TOTAL	Número	3.731	26	38	1.298	1.518	199	194
	Superficie	438.160	19.470	19.930	105.788	111.752	15.796	82.280
Industria y construcción	Número	465	-	8	176	151	13	18
	Superficie	70.654	-	5.749	23.507	8.630	887	15.214
Comercio mayorista	Número	105	-	1	32	33	2	18
	Superficie	53.434	-	56	6.282	2.465	412	35.968
Comercio minorista	Número	1.343	4	4	501	589	64	47
	Superficie	68.831	468	309	24.900	26.569	3.123	3.275
Bancos	Número	45	1	-	12	16	3	2
	Superficie	15.422	212	-	1.831	10.385	437	230
Restaurantes y bares	Número	400	-	3	136	168	24	26
	Superficie	25.055	-	120	8.864	9.892	1.604	1.586
Otros servicios	Número	569	7	7	188	236	38	33
	Superficie	65.621	8.590	2.087	17.336	17.572	4.016	6.117
No consta	Número	804	14	15	253	325	55	50
	Superficie	139.143	10.200	11.609	23.068	36.239	5.317	19.890

(*) Los no consta barrio se añaden en el total distrito.

FUENTE: Área de Hacienda y Economía. Padrón del Impuesto de Radicación de Empresas.

Equipamiento escolar en 1991								
		Total distrito	161. Palomas	162. Piovera	163. Canillas	164. Pinar del Rey	165. Apóstol Santiago	166. Valde-fuentes
EDIFICIOS DE USO EDUCATIVO NO UNIVERSITARIOS								
TOTAL		102	6	16	25	37	8	10
Públicos		42	-	-	13	18	7	4
Privados concertados		35	-	2	10	18	-	5
Privados libres		25	6	14	2	1	1	1
GUARDERIAS Y EDUCACION PREESCOLAR								
TOTAL	Unidades	144	9	38	23	48	15	11
	Alumnos	3.390	192	930	594	1.211	155	308
Públicos	Unidades	59	-	-	14	30	11	4
	Alumnos	1.150	-	-	296	645	98	111
Privados concertados	Unidades	32	-	2	8	18	-	4
	Alumnos	1.021	-	54	281	556	-	120
Privados libres	Unidades	53	9	36	1	-	4	3
	Alumnos	1.219	192	876	17	-	57	77
EDUCACION GENERAL BASICA								
TOTAL	Unidades	637	31	151	153	219	33	50
	Alumnos	17.405	842	4.309	3.835	6.085	644	1.690
Públicos	Unidades	293	-	-	104	130	33	26
	Alumnos	6.843	-	-	2.341	3.122	644	736
Privados concertados	Unidades	162	-	8	41	89	-	24
	Alumnos	5.434	-	226	1.291	2.963	-	954
Privados libres	Unidades	182	31	143	8	-	-	-
	Alumnos	5.128	842	4.083	203	-	-	-
B.U.P. y C.O.U.								
TOTAL	Plazas	9.215	880	2.170	680	3.285	960	1.240
	Alumnos	9.175	728	2.263	1.544	2.827	748	1.065
Públicos	Plazas	3.560	-	-	-	1.720	960	880
	Alumnos	3.961	-	-	1.019	1.451	748	743
Privados concertados	Plazas	1.885	-	-	680	845	-	360
	Alumnos	1.581	-	-	525	734	-	322
Privados libres	Plazas	3.770	880	2.170	720	-	-	-
	Alumnos	3.633	728	2.263	642	-	-	-
FORMACION PROFESIONAL								
TOTAL	Plazas	1.130	-	-	690	200	-	240
	Alumnos F.P. 1	765	-	-	455	103	-	207
	Alumnos F.P. 2	275	-	-	275	-	-	-
Públicos	Plazas	240	-	-	240	-	-	-
	Alumnos F.P. 1	278	-	-	278	-	-	-
	Alumnos F.P. 2	173	-	-	173	-	-	-
Privados concertados	Plazas	890	-	-	450	200	-	240
	Alumnos F.P. 1	487	-	-	177	103	-	207
	Alumnos F.P. 2	102	-	-	102	-	-	-
Privados libres	Plazas	-	-	-	-	-	-	-
	Alumnos F.P. 1	-	-	-	-	-	-	-
	Alumnos F.P. 2	-	-	-	-	-	-	-

FUENTE: Ministerio de Educación y Ciencia. Dirección General de Programación e Inversiones. Curso 90-91.

2.- MEDIO HISTÓRICO

2.1.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE MADRID CAPITAL.

LOS LUGARES OCUPADOS ACTUALMENTE POR MADRID, ESTUVIERON HABITADOS DESDE LOS TIEMPOS PREHISTÓRICOS, COMO LO PRUEBAN NUMEROSOS OBJETOS HALLADOS DURANTE DIVERSAS EXCAVACIONES PRACTICADAS EN LAS RIBERAS DEL MANZANARES. GRAN PARTE DE ESOS OBJETOS (HACHAS Y PEQUEÑOS OBJETOS DEL PALEOLÍTICO, RESTOS DE ANIMALES QUE ATESTIGUAN LA EXISTENCIA DE GRANDES MAMÍFEROS, CERÁMICAS DEL NEOLÍTICO, ETC.) PUEDEN VERSE EN EL MUSEO ARQUEOLÓGICO NACIONAL. SE SUPONE QUE MADRID DEBIÓ CONSTITUIR POBLACIÓN IBÉRICA Y POSTERIORMENTE ROMANA, TAL VEZ LA MANTUA A QUE ALUDEN CIERTAS REFERENCIAS DE LA ANTIGÜEDAD Y LA ROMANA MIACUM DEL ITINERARIO DE ANTONINO.

PERO LAS CRÓNICAS E HISTORIAS NO EMPIEZAN A HACER MENCIÓN DE MADRID HASTA FINALES DEL SIGLO X, ÉPOCAS QUE YA EXISTÍA UN CASTILLO FUERTE ENCLAVADO EN EL MISMO LUGAR DONDE HOY SE ALZA EL PALACIO REAL. DICHA FORTALEZA LA OCUPABAN LOS ÁRABES Y RECIBÍA DE ESTOS EL NOMBRE DE MAYRIT (DE AQUÍ MAGERIT, MADRID) A PARTIR DE LA CUAL, EN LOS SIGLOS POSTERIORES SE DESARROLLARÍA LA VILLA DE MADRID. LOS ÁRABES LA CONSERVARON EN SU PODER, ENTRE DIVERSAS ALTERNATIVAS GUERRERAS HASTA EL AÑO 1085, EN QUE FUE CONQUISTADA DEFINITIVAMENTE POR ALFONSO VI, EN SU AVANCE HACIA TOLEDO. ESTE REY MANDÓ PURIFICAR LA MEZQUITA MAYOR INSTALADA EN EL RECINTO DEL CASTILLO, Y CONSAGRADA LUEGO COMO IGLESIA CATÓLICA, LE PUSO BAJO LA ADVOCACIÓN DE LA VIRGEN DE LA ALMUDENA, NOMBRE QUE TOMÓ DE UNA IMAGEN HALLADA CERCA DEL "ALMUDÍN", O DEPÓSITO DE TRIGO.

EN EL AÑO 1329, EL REY FERNANDO V REUNIÓ LAS CORTES EN MADRID, POR PRIMERA VEZ. MAS TARDE, A RAÍZ DE LA RECONQUISTA, LOS MOROS Y LOS JUDÍOS SE CONCENTRARON EL BARRIO QUE TODAVÍA LLEVA EL NOMBRE DE BARRIO DE LA MORERÍA, PERO EN 1494 SOBREVINO LA EXPULSIÓN DE LOS INFIELES Y DESAPARECIERON DE DICHO BARRIO LA SINAGOGA Y OTROS EDIFICIOS TÍPICOS.

POSTERIORMENTE, MADRID FUE TOMADA A TRAICIÓN POR LOS PARTIDARIOS DE ENRIQUE DE TRASTAMARA, Y CEDIDO POR JUAN I A LEÓN V, REY DE ARMENIA DESTRONADO LUEGO POR EL SULTÁN DE BABILONIA.

DESTRUIDA POR UN INCENDIO EN TIEMPO DE ENRIQUE II, LA RECONSTRUYÓ SU NIETO ENRIQUE III, INCORPORÁNDOLA DE NUEVO A LA CORONA DE CASTILLA, Y A ESTE MISMO REY SE DEBE LA FUNDACIÓN DE EL PARDO.

ENRIQUE IV CONFIRIÓ A MADRID EL TÍTULO DE "MUY NOBLE Y MUY LEAL", Y EN MADRID CELEBRÓ SUS FASTUOSOS ESPONSALES CON DOÑA JUANA DE PORTUGAL. LA MUERTE DE ESTE MONARCA DETERMINÓ EN EL REINO DE CASTILLA LA FORMACIÓN DE DOS BANDOS ANTAGÓNICOS QUE SE DISPUTARON LA SUCESIÓN DE LA CORONA.

EL PARTIDO QUE DEFENDÍA A DOÑA JUANA LA BELTRANEJA ACABÓ SIENDO DERROTADO POR EL DE ISABEL, Y EN 1477, LOS REYES CATÓLICOS ENTRARON SOLEMNEMENTE EN MADRID, ALOJÁNDOSE EN LA MANSIÓN QUE EN LA PLAZUELA DE LA PAJA POSEÍA DON PEDRO LASSO DE LA VEGA.

DURANTE LA GUERRA DE LAS COMUNIDADES, LA VILLA TOMÓ PARTIDO POR LOS COMUNEROS, LO QUE NO IMPIDIÓ QUE MÁS ADELANTE, EL EMPERADOR CARLOS V LE CONCEDIERA EL TÍTULO DE "IMPERIAL Y CORONADA". RECUERDOS DE AQUEL TIEMPO SON LA IGLESIA DE SAN JERÓNIMO, O DEL PASO, LA TORRE DE LOS LUJANS, SITUADA EN LA PLAZA DE LA VILLA, FRENTE AL AYUNTAMIENTO DONDE ESTUVO PRISIONERO FRANCISCO I DE FRANCIA, DESPUÉS DE SU DERROTA EN PAVÍA.

CARLOS V MOSTRÓ GRAN PREDILECCIÓN POR MADRID, ENTRE OTROS MOTIVOS, POR HABER LOGRADO CURARSE ALLÍ DE UNAS PERTINACES TERCIANAS. PERO FUE SU HIJO FELIPE II QUIEN EN EL AÑO 1561 FIJÓ LA CORTE DEL IMPERIO EN MADRID, AUNQUE SIN DECLARACIÓN TERMINABLE DE ELLO. LA POBLACIÓN DE LA VILLA, ERA EN AQUEL TIEMPO DE 25.000 HABITANTES. A PARTIR DE ENTONCES, FUE MADRID LA CAPITAL DEL REINO, EXCEPTUANDO LOS AÑOS QUE MEDIANTE 1606, EN QUE FELIPE III TUVO INSTALADA LA CORTE EN VALLADOLID.

EL SIGLO XVIII DIO A MADRID UN NUEVO Y VIGOROSO AVANCE, CONSTRUYÉNDOSE PUERTAS, PUENTES Y EDIFICIOS QUE LE DAN UNA FISONOMÍA PERSONAL. SOBRE LAS RUINAS DEL ANTIGUO ALCÁZAR, DESTRUIDO EN 1734 POR UN INCENDIO, SE ALZÓ EL PALACIO REAL, TAMBIÉN LLAMADO PALACIO DE ORIENTE. LO DIRIGIÓ JUAN SACCHETTI A PARTIR DE 1738, SOBRE TRAZAS INICIADAS POR JUVARA, PERO CON NUEVO PROYECTO EN EL QUE COLABORÓ VENTURA RODRÍGUEZ, Y QUE ESTABA PRÁCTICAMENTE CONCLUIDO EN 1760.

EL REINADO DE CARLOS III (1759-1788) MEJORÓ NOTABLEMENTE LA FISONOMÍA URBANA DE LA VILLA Y CORTE. SE TERMINARON LAS OBRAS DEL PALACIO REAL, TAL COMO ES EN LA ACTUALIDAD, PUENTES DE TOLERO Y SEGOVIA, TEATRO REAL, SE ALZÓ LA PUERTA DE ALCALÁ, LA ADUANA (HOY MINISTERIO DE HACIENDA), LA ACADEMIA DE BELLAS ARTES DE SAN FERNANDO, EL MUSEO DE CIENCIAS NATURALES, EL JARDÍN BOTÁNICO, EL TEMPLO DE SAN FRANCISCO EL GRANDE, TAMBIÉN SE ABRIÓ EL PASEO DE LA FLORIDA Y SE MEJORÓ NOTABLEMENTE EL PARQUE DEL RETIRO (O PARQUE DE MADRID), DONDE SE ESTABLECIÓ LA FAMOSA FÁBRICA DE PORCELANAS "LA CHINA", Y SE EDIFICARON LA CASA DE CISNEROS, EL HOSPITAL GENERAL, EL COLEGIO DE SAN CARLOS, LA IMPRENTA REAL, Y LA CASA DE LOS GERANIOS, LAS FUENTES DE CIBELAS, NEPTUNO Y APOLO.

LA ÉPOCA DE CARLOS IV ENRIQUECIÓ A MADRID POR EL DEPÓSITO HIDROGRÁFICO, EL PALACIO DE BUENAVISTA (HOY MINISTERIO DEL EJÉRCITO) Y OTROS VARIOS PALACIOS NOTABLES, ENTRE ELLOS EL DE LOS DUQUES DE LIRIA, EN LA CALLE DE LA PRINCESA, Y EL DEL CONDE DE ALTAMIRA, EN LA CALLE DE LA FLOR.

EL DOS DE MAYO DE 1808, ESTALLÓ EN LA PUERTA DEL SOL EL ALZAMIENTO POPULAR QUE DIO ORIGEN A LA GUERRA DE LA INDEPENDENCIA, Y SON MUCHOS LOS LUGARES EN MADRID QUE GUARDAN MEMORIA DE AQUELLOS FASTOS PATRIÓTICOS, EL PRADO, LA MONCLOA, LA MONTAÑA DEL PRÍNCIPE PÍO Y LA PUERTA, MUY BIEN CONSERVADA, DEL PARQUE DE MONTELEÓN, DONDE SE CUBRIERON DE GLORIA DAOIZ Y VELARDE.

DERROTADOS LOS INVASORES EN BAILÉN POR LAS TROPAS DEL GENERAL CASTAÑOS, ESTE ENTRÓ EN LA CAPITAL EL 23 DE AGOSTO DE 1808.

LA GUERRA SE ENCENDIÓ DE NUEVO, PRESENTÁNDOSE EL EMPERADOR NAPOLEÓN, EN CHAMARTÍN, DESDE DONDE PIDIÓ LA CAPITULACIÓN.

EN DICIEMBRE DEL MISMO AÑO VOLVIÓ JOSÉ BONAPARTE, EL REY INTRUSO, A PENETRAR EN EL PAÍS, PERO EN 1812 TUVO QUE RETIRARSE DE NUEVO BAJO LA PRESIÓN DEL EJÉRCITO HISPANO INGLÉS, MANDADO POR WELLINGTON. LA LUCHA PROSIGUIÓ CON ALTERNATIVAS VARIAS HASTA QUE LOS FRANCESES EVACUARON DEFINITIVAMENTE MADRID EL 27 DE MAYO DE 1813. AL AÑO SIGUIENTE HIZO SU ENTRADA EN LA CAPITAL EL NUEVO MONARCA FERNANDO VII. A ESTE PERIODO CORRESPONDE EL CONSERVATORIO DE ARTES Y PUERTA DE TOLEDO.

EN 1836 SE TRASLADÓ A MADRID LA ANTIGUA Y FAMOSA UNIVERSIDAD DE ALCALÁ DE HENARES, AÑADIÉNDOSELE LAS FACULTADES DE CIENCIAS.

DURANTE EL REINADO DE ISABEL II, SIGUIÓ MEJORANDO LA URBANIZACIÓN DE LA VILLA, ATENDIENDO A UNA PROPUESTA QUE HIZO DON RAMÓN MESONERO ROMANOS, Y QUE FUE COMENZADA POR EL ALCALDE MARQUÉS DE PONTEJOS, CON DERRIBO DE CASAS DE LA PUERTA DEL SOL, LA CONSTRUCCIÓN DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS (HOY CORTES ESPAÑOLAS), EL TEATRO REAL Y EL DE LA ZARZUELA, EL CANAL DE ISABEL II, QUE E DESDE ENTONCES , ABASTECE DE AGUAS A LA CAPITAL, Y DEL ALUMBRADO DE GAS ESTABLECIDO EN 1857

A PARTIR DE ENTONCES, EL PROGRESO URBANÍSTICO DE MADRID SE FUE ACELERANDO HASTA ALCANZAR, EN NUESTROS DÍAS, EL RANGO DE UNA DE LAS MÁS BELLAS Y GRATAS CAPITALES EUROPEAS, ASÍ POR SU INTENSA ANIMACIÓN COMO POR LA MODERNIDAD DE SU FISONOMÍA.

ANÁLISIS DE ÁREAS

AJUSTÁNDONOS A LA NORMATIVA OFICIAL, ESTE PROYECTO DE VIVIENDA TIENE POR OBJETIVO OPTIMIZAR EL NÚMERO DE DORMITORIOS Y NÚMERO DE CAMAS Y EN DEFINITIVA EL NÚMERO DE PERSONAS CUYA NECESIDAD DE VIVIENDA PUEDA SER ATENDIDA.

LA SUPERFICIE ÚTIL MÁXIMA DE LAS VIVIENDAS SE AJUSTAN A LA SIGUIENTE ESCALA QUE PERMITE HOLGADAMENTE EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS MÍNIMAS DE PROGRAMA Y SUPERFICIES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.):

- SUPERFICIE ÚTIL MÁXIMA	90 M2
VIVIENDA DE 4 DORMITORIOS	90 M2 6-8 PERSONAS
VIVIENDA DE 3 DORMITORIOS DOBLES	75 M2 4-6 PERSONAS
VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS DOBLES	60 M2 2-4 PERSONAS
VIVIENDA DE 1 DORMITORIO	45 M2 1-2 PERSONAS
- SUPERFICIE ÚTIL MÍNIMA	30 M2

SEGÚN ESTE PROGRAMA, A EXEPCIÓN DEL MÁXIMO ABSOLUTO (90 M2) LOS RESTANTES VALORES PODRÁN SUPERARSE ÚNICAMENTE CUANDO EN ENCAJE DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA EN LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN NO PUEDA TRADUCIRSE EN UN MAYOR NÚMERO DE VIVIENDAS. EN ESTOS CASOS LA MAYOR SUPERFICIE ÚTIL NO PODRÁ ENGROSAR LOS ESPACIOS SERVIDORES O ZONAS COMUNES, SINO ÚNICAMENTE LOS ESPACIOS VIVIDEROS.

EN RAZÓN DE QUE LAS CONDICIONES DE FINANCIACIÓN Y ADJUDICACIÓN SE ESTABLECEN SOBRE M2 ÚTIL Y LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN POR M2 CONSTRUIDO (INCLUIDOS ELEMENTOS COMUNES) EN EL DISEÑO DEL PROYECTO SE BUSCÓ REDUCIR LA RELACIÓN M2 CONSTRUIDO/M2 ÚTIL, PARA FAVORECER LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN, ELIGIENDO PARA ELLO LA CAPACIDAD EN LAS COMPOSICIONES Y AGRUPACIONES DE LAS VIVIENDAS Y REDUCIENDO LA SUPERFICIE DE ZONAS COMUNES.

SE EVITARON LAS ORGANIZACIONES DE VIVIENDA QUE REQUERÍAN GRAN SUPERFICIE PARA LA DISTRIBUCIÓN Y ACCESO, EN DETRIMENTO DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.

COMO SE PODRÁ OBSERVAR EN EL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO EN LAS DIFERENTES MODALIDADES PROYECTADAS A FIN DE PODER CUMPLIR CON LAS ORDENANZAS DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, LA VIVIENDA "C" DE DOS DORMITORIOS, TIENE UNA SUPERFICIE ÚTIL DE 60.92 M2, Y LA VIVIENDA "E", DE 4 DORMITORIOS, TIENE UNA SUPERFICIE ÚTIL DE 89.99 M2.

ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE EN ESPAÑA, LAS VIVIENDAS, TANTO EN PLAN HORIZONTAL, COMO EN EDIFICIOS, DADA LA ESPECULACIÓN TAN GRANDE DEL TERRENO, LAS ÁREAS PERMITIDAS DE LAS DIFERENTES HABITACIONES SON MUY REDUCIDAS, TANTO MÁS SI SE TRATA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, DONDE SE TRATA DE ALOJAR EL MÁXIMO DE FAMILIAS EN EL MÍNIMO DE ESPACIO.

EL TERRENO DE ESTE PROYECTO ARQUITECTÓNICO TIENE UNA ÁREA EN SEGUNDA MEDICIÓN (LLEVADA A CABO PARA ESTA TESIS) DE 7642.48 METROS CUADRADOS, CON VARIOS NIVELES TOPOGRÁFICOS, LO QUE HA FAVORECIDO, PODER TENER 7 NIVELES HABITABLES SIN PASAR DE LOS METROS DE ALTURAS PERMITIDOS, PARA ESTE TIPO DE VIVIENDAS, Y APROVECHANDO ESTA COYUNTURA PODER ACCEDER A MÁS PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO, SIN PERJUDICAR LAS ZONAS HABITABLES PROGRAMADAS.

LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (EMV) TIENE UNA FICHA PARA CADA PARCELA CEDIDA, DONDE SE REFLEJA LA SUPERFICIE APROXIMADA DE LA PARCELA Y UN PLANEAMIENTO ESTIMADO DE LOS METROS CUADRADOS EDIFICABLES. EL NÚMERO DE VIVIENDAS Y EL NÚMERO DE PLAZAS DE GARAJE, COMO EN LA FICHA ANEXA Nº 145 QUE CORRESPONDE A LA UBICACIÓN DEL TERRENO QUE ATAÑE A ESTA TESIS.

A CONTINUACIÓN SE PRESENTA UN CUADRO COMPARATIVO ENTRE LAS ESTIMACIONES OFICIALES Y LOS LOGROS DE ESTE PROYECTO DE TESIS, PARA GANAR HIPOTÉTICAMENTE EL CONCURSO.

	EMV	MNGL
SUPERFICIE DE PARCELA	7.684 M2.	7642.48 M2
METROS CUADRADOS EDIFICABLES	13.716 M2	18.767.68
NÚMERO DE VIVIENDAS	122	122
NÚMERO DE PLAZAS DE GARAJE	58	165

ES POR LO ANTERIOR, QUE LAS SUPERFICIES DE LAS DIFERENTES ÁREAS PARA ESTE PROYECTO DE TESIS SE AJUSTAN A LAS NORMATIVAS DE DISEÑO Y ORDENANZAS PARA LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, QUE EN MUCHAS DE ESTAS ÁREAS, LAS SUPERFICIES EN METROS CUADRADOS SON LAS MÍNIMAS PERMITIDAS POR LA LEGISLACIÓN, AJUSTÁNDOSE ASÍ AL OBJETIVO PRINCIPAL QUE YA SE HA MENCIONADO Y QUE ES EL DE ALOJAR AL MAYOR NÚMERO DE FAMILIAS.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

A CONTINUACIÓN SE EXPONE LOS TIPOS DE VIVIENDA PROYECTADOS; SU COMPOSICIÓN, LA DISTRIBUCIÓN DE DICHAS VIVIENDAS POR PORTALES, ESCALERAS O BLOQUES; LA SUPERFICIE ÚTIL, VOLUMEN Y SUPERFICIE DE ILUMINACIÓN DE CADA PIEZA EN CADA UNA DE LAS TIPOLOGÍA PROYECTADAS.

DESCRIPCIÓN TIPOLOGICA

DESCRIPCIÓN TIPOLOGICA	Nº DE DORMITORIOS	TOTAL SUPERFICIE ÚTIL POR TIPO	Nº DE VIVIENDAS IGUALES
A1	3	80,24	24
A2	3	78,36	31
A3	3	80,37	4
A4	3	76,54	1
B	3	77,23	24
C	2	60,92	25
D	4	89,99	4
E	4	89,99	4
F	4	85,21	4
G	3	83,11	1

DISTRIBUCIÓN POR NÚMERO DE DORMITORIOS

4 DORMITORIOS	12 VIVIENDAS	9,836 %
3 DORMITORIOS	85 VIVIENDAS	69,672 %
2 DORMITORIOS	25 VIVIENDAS	20,492 %
TOTALES	122 VIVIENDAS	100,000 %

DISTRIBUCIÓN TIPOLOGICA DE VIVIENDAS POR NIVELES Y PORTALES

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS								
NIVELES / PLANTAS								
PORTAL	1	2	3	4	5	6	7	TOTALES
I		A3	A3	A3	A3			4 A3
		D	D	D	D			4 D
		E	E	E	E			4 E
II		A1	A1	A1	A1			4 A1
		B	B	B	B			4 B
III		A1	A1	A1	A1			4 A1
		B	B	B	B			4 B

CONTINUACIÓN

IV	A2 C	A2 C A2 C	A2 C A2 C	A2 C A2 C	A2 C A2 C		5 A2 5 C 4 A2 4 C	18
V			A1 B	A1 B	A1 B	A1 B	4 A1 4 B	8
VI			A1 B	A1 B	A1 B	A1 B	4 A1 4 B1	8
VII				A2 C A2 C	A2 C A2 C	A2 C A2 C	4 A2 4 C 4 A2 4 C	16
VIII				A1 B	A1 B	A1 B	4 A1 4 B	8
IX				A1 B	A1 B	A1 B	4 A1 4 B	8
X		A 2 G	A2 C A2 C	A2 C A2 C	A2 C A2 C	A2 C A2 C	5 A2 4 C 1 G 4 A2 4 C	18
XI		A2 A4	A2 F	A2 F	A2 F	A2 F	5 A2 4 F 1 A4	10

SUPERFICIE ÚTIL, VOLUMEN E ILUMINACIÓN POR PIEZA
(SUPERFICIES ÚTILES)

VIVIENDAS	A-1		
	SUP.	VOL.	ILUM.
ESTANCIAS			
RECIBIDOR	5.58	13.96	-----
COCINA	7.23	18.075	3.465
TENEDERO 50 %	1.675	4.18	-----
SALA-COMEDOR	18.12	45.30	7.77
PASO	4.13	10.325	-----
DORMITORIO 1	12.77	31.925	2.07
DORMITORIO 2	12.82	32.05	1.43
DORMITORIO 3	10.99	27.475	1.43
DORMITORIO 4	-----	-----	-----
BAÑO	4.08	10.20	0.665
ASEO	2.85	7.125	0.665
TOTAL	80.24		

VIVIENDAS	B		
	SUP.	VOL.	ILUM.
ESTANCIA			
RECIBIDOR	2.92	7.30	-----
COCINA	7.16	17.90	3.465
TENEDERO 50%	1.67	4.18	-----
SALA-COMEDOR	18.80	47.00	7.77
PASO	3.33	8.175	-----
DORMITORIO 1	12.77	31.925	2.07
DORMITORIO 2	12.81	32.05	1.43
DORMITORIO 3	10.82	27.00	1.43
DORMITORIO 4	-----	-----	-----
BAÑO	4.08	10.20	0.665
ASEO	2.85	7.125	0.665
TOTAL	77.23		

VIVIENDAS	A-2		
	SUP.	VOL.	ILUM.
ESTANCIAS			
RECIBIDOR	5.55	13.875	-----
COCINA	7.08	18.075	3.465
TENDEDERO 50 %	1.71	4.18	-----
SALA-COMEDOR	18.08	45.375	5.25
PASO	4.13	10.325	-----
DORMITORIO 1	12.77	31.925	2.07
DORMITORIO 2	12.82	32.05	1.43
DORMITORIO 3	11.00	27.675	1.43
DORMITORIO 4	-----	-----	-----
BAÑO	4.08	10.20	0.665
ASEO	2.85	7.125	0.665
TOTAL	80.07		

VIVIENDAS	C		
	SUP.	VOL.	ILUM.
ESTANCIA			
RECIBIDOR	3.81	9.525	-----
COCINA	7.95	19.875	3.465
TENDEDERO 50%	1.46	3.68	-----
SALA-COMEDOR	16.16	40.80	5.25
PASO	3.96	9.925	-----
DORMITORIO 1	12.06	30.15	1.43
DORMITORIO 2	10.20	25.475	1.43
DORMITORIO 3	-----	-----	-----
DORMITORIO 4	-----	-----	-----
BAÑO	5.32	13.30	SHUNT
ASEO	-----	-----	-----
TOTAL	60.92		

VIVIENDAS	A-3		
	SUP.	VOL.	ILUM.
ESTANCIAS			
RECIBIDOR	5.63	14.825	-----
COCINA	7.22	18.075	3.455
TENDEDERO 50 %	1.71	4.18	-----
SALA-COMEDOR	18.07	45.175	5.25
PASO	4.19	10.325	-----
DORMITORIO 1	12.77	31.925	2.07
DORMITORIO 2	12.82	32.05	1.43
DORMITORIO 3	11.03	27.475	1.43
DORMITORIO 4	-----	-----	-----
BAÑO	4.08	10.20	0.665
ASEO	2.85	7.125	0.665
TOTAL	80.37		

VIVIENDAS	E		
	SUP.	VOL.	ILUM.
ESTANCIA			
RECIBIDOR	5.69	14.25	-----
COCINA	7.20	18.75	2.43
TENDEDERO 50%	1.71	4.18	-----
SALA-COMEDOR	20.00	50.00	7.56
PASO	4.12	10.325	-----
DORMITORIO 1	12.00	30.00	2.07
DORMITORIO 2	10.95	27.225	1.43
DORMITORIO 3	10.35	26.025	1.43
DORMITORIO 4	11.03	27.575	1.43
BAÑO	4.08	10.20	0.665
ASEO	2.85	7.125	0.665
TOTAL	89.99		

VIVIENDAS	A-4		
ESTANCIAS	SUP.	VOL.	ILUM.
RECIBIDOR	2.30	5.93	-----
COCINA	7.31	19.40	3.465
TENDEDERO 50 %	1.73	4.56	-----
SALA-COMEDOR	20.04	51.70	7.77
PASO	4.46	11.71	-----
DORMITORIO 1	11.09	28.71	1.43
DORMITORIO 2	12.55	34.03	1.43
DORMITORIO 3	10.13	27.50	1.43
DORMITORIO 4	-----	-----	-----
BAÑO	4.08	10.52	0.665
ASEO	2.85	7.35	0.665
TOTAL	76.54		

VIVIENDAS	F		
ESTANCIA	SUP.	VOL.	ILUM.
RECIBIDOR	2.92	7.53	-----
COCINA	7.18	18.47	3.465
TENDEDERO 50%	1.73	4.56	-----
SALA-COMEDOR	20.04	51.70	7.77
PASO	5.13	13.18	-----
DORMITORIO 1	11.13	28.71	1.43
DORMITORIO 2	12.55	34.03	1.43
DORMITORIO 3	10.16	28.14	1.43
DORMITORIO 4	7.44	19.22	1.43
BAÑO	4.08	10.52	0.665
ASEO	2.85	7.35	0.665
TOTAL	85.21		

VIVIENDAS	D		
ESTANCIAS	SUP.	VOL.	ILUM.
RECIBIDOR	2.50	6.26	-----
COCINA	7.73	19.40	3.36
TENDEDERO 50 %	1.55	3.875	-----
SALA-COMEDOR	20.00	50.00	5.25
PASO	5.90	14.85	-----
DORMITORIO 1	12.63	31.60	1.43
DORMITORIO 2	10.81	27.025	1.43
DORMITORIO 3	10.61	26.425	1.43
DORMITORIO 4	10.22	25.45	1.43
BAÑO	4.17	10.425	SHUNT
ASEO	3.87	9.675	SHUNT
TOTAL	89.99		

VIVIENDAS	G		
ESTANCIA	SUP.	VOL..	ILUM.
RECIBIDOR	4.53	11.63	-----
COCINA	9.00	23.22	3.52
TENDEDERO 50%	2.10	5.49	-----
SALA-COMEDOR	18.00	46.44	5.25
PASO	6.12	15.78	-----
DORMITORIO 1	12.55	32.37	1.43
DORMITORIO 2	11.17	28.84	1.43
DORMITORIO 3	11.38	29.36	1.43
DORMITORIO 4	-----	-----	-----
BAÑO	5.32	13.75	SHUNT
ASEO	2.90	7.50	SHUNT
TOTAL	83.11		

DESGLOSE POR BLOQUES

BLOQUE I	SUPERFICIES (S.R.) M2.					TOTAL
	COMPUTABLES				NO COM- PUTABLES	
PISOS	VIVIENDAS	Z.COMUNES	EQUIPAMIENTO		SERVICIOS	TOTAL
			SOCIAL	COMUN.		
BAJO	-----	20.40	-----	266.26	25.52	312.18
1°	314.99	24.86	-----	-----	-----	339.85
2°	314.99	24.86	-----	-----	-----	339.85
3°	314.99	24.86	-----	-----	-----	339.85
4°	314.99	24.86	-----	-----	-----	339.85
CASETÓN	-----	-----	-----	-----	32.82	32.82
TOTAL	1259.96	119.84	-----	266.26	58.34	1704.40
TOTAL	1379.80		266.26		58.34	1704.40

BLOQUE II	SUPERFICIES (S.R.) M2.					
	COMPUTABLES				NO COM- PUTABLES	TOTAL
PISOS	VIVIENDAS	Z.COMUNES	EQUIPAMIENTO		SERVICIOS		TOTAL
			SOCIAL	COMUN.		
BAJO	-----	13.18			32.80	45.98
1°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
2°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
3°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
4°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
CASETÓN	-----	-----	-----	-----	37.14	37.14
TOTAL	749.16	87.54	-----	-----	69.94	906.64
TOTAL	836.70		-----	-----	69.94	906.64

BLOQUE III	SUPERFICIES (S.R.) M2.					
	COMPUTABLES				NO COM- PUTABLES	TOTAL
	PISOS	VIVIENDAS	Z.COMUNES	EQUIPAMIENTO		
			SOCIAL	COMUN.		
BAJO	-----	13.18	-----	-----	32.80	45.98
1°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
2°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
3°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
4°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
CASETÓN	-----	-----	-----	-----	37.14	37.14
TOTAL	749.16	87.54	-----	-----	69.94	906.64
TOTAL	836.70		-----	-----	69.94	906.64

BLOQUE III	SUPERFICIES (S.R.) M2.					
	COMPUTABLES				NO COM- PUTABLES	TOTAL
	PISOS	VIVIENDAS	Z.COMUNES	EQUIPAMIENTO			SERVICIOS
SOCIAL				COMUN.		
BAJO	-----	13.18	-----	-----	32.80	45.98
1°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
2°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
3°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
4°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
CASETÓN	-----	-----	-----	-----	37.14	37.14
TOTAL	749.16	87.54	-----	-----	69.94	906.64
TOTAL	836.70		-----	-----	69.94	906.64

BLOQUE IV	SUPERFICIES (S.R.) M2.					
	COMPUTABLES				NO COM- PUTABLES	TOTAL
	PISOS	VIVIENDAS	Z.COMUNES	EQUIPAMIENTO			SERVICIOS
			SOCIAL	COMUN.		
BAJO	164.35	26.00	-----	126.32	22.70	339.37
1°	334.09	28.21	-----	-----	-----	362.30
2°	334.09	28.21	-----	-----	-----	362.30
3°	334.09	28.21	-----	-----	-----	362.30
4°	334.09	28.21	-----	-----	-----	362.30
CASETÓN	-----	-----	-----	-----	33.41	33.41
TOTAL	1500.71	138.84	-----	126.32	56.11	1821.98
TOTAL	1639.55		126.32		362.30	1821.98

BLOQUE V	SUPERFICIES (S.R.) M2.						
	COMPUTABLES				NO COM- PUTABLES	TOTAL	
	PISOS	VIVIENDAS	Z.COMUNES	EQUIPAMIENTO			SERVICIOS
SOCIAL				COMUN.			
BAJO	-----	23.50	162.30	-----	-----	17.78	203.58
1°	187.29	18.59	-----	-----	-----	-----	205.88
2°	187.29	18.59	-----	-----	-----	-----	205.88
3°	187.29	18.59	-----	-----	-----	-----	205.88
4°	187.29	18.59	-----	-----	-----	-----	205.88
CASETÓN	-----	-----	-----	-----	-----	37.14	37.14
TOTAL	749.16	97.86	162.30			54.92	1064.24
TOTAL	847.02		162.30			54.92	1064.24

BLOQUE VI	SUPERFICIES (S.R.) M2.					
	COMPUTABLES				NO COM- PUTABLES	TOTAL
	PISOS	VIVIENDAS	Z.COMUNES	EQUIPAMIENTO			SERVICIOS
			SOCIAL	COMUN.		
BAJO	-----	23.50	162.30	-----	17.78	203.58
1°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
2°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
3°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
4°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
CASETÓN	-----	-----	-----	-----	37.14	37.14
TOTAL	749.16	97.86	162.30	-----	54.92	1064.24
TOTAL	847.02		162.30		54.92	1064.24

BLOQUE VII	SUPERFICIES (S.R.) M2.					TOTAL
	COMPUTABLES				NO COM- PUTABLES	
	PISOS	VIVIENDAS	Z.COMUNES	EQUIPAMIENTO			SERVICIOS
SOCIAL				COMUN.		
BAJO	-----	20.40	276.28	-----	24.97	321.65
1°	334.09	28.21	-----	-----	-----	362.30
2°	334.09	28.21	-----	-----	-----	362.30
3°	334.09	28.21	-----	-----	-----	362.30
4°	334.09	28.21	-----	-----	-----	362.30
CASETÓN	-----	-----	-----	-----	33.41	33.41
TOTAL	1336.36	133.24	276.28	-----	58.38	1804.26
TOTAL	1469.60		276.28		58.38	1804.26

BLOQUE VIII	SUPERFICIES (S.R.) M2.					
	COMPUTABLES				NO COM- PUTABLES	TOTAL
	PISOS	VIVIENDAS	Z.COMUNES	EQUIPAMIENTO			SERVICIOS
SOCIAL				COMUN.		
BAJO	-----	13.18	-----	-----	32.80	45.98
1º	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
2º	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
3º	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
4º	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
CASETÓN	-----	-----	-----	-----	37.14	37.14
TOTAL	749.16	87.54	-----	-----	69.94	906.64
TOTAL	836.70		-----	-----	69.94	906.64

BLOQUE IX	SUPERFICIES (S.R.) M2.					TOTAL
	COMPUTABLES				NO COM- PUTABLES	
	PISOS	VIVIENDAS	Z.COMUNES	EQUIPAMIENTO			SERVICIOS
SOCIAL				COMUN.		
BAJO	-----	13.18	-----	-----	32.80	45.98
1°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
2°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
3°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
4°	187.29	18.59	-----	-----	-----	205.88
CASETÓN	-----	-----	-----	-----	37.14	37.14
TOTAL	749.16	87.54	-----	-----	69.94	906.64
TOTAL	836.70		-----	-----	69.94	69.94

BLOQUE X	SUPERFICIES (S.R.) M2.					
	COMPUTABLES				NO COM- PUTABLES	TOTAL
	PISOS	VIVIENDAS	Z.COMUNES	EQUIPAMIENTO			SERVICIOS
SOCIAL				COMUN.		
BAJO	190.83	26.00	-----	101.22	22.76	340.81
1°	334.09	28.21	-----	-----	-----	362.30
2°	334.09	28.21	-----	-----	-----	362.30
3°	334.09	28.21	-----	-----	-----	362.30
4°	334.09	28.21	-----	-----	-----	362.30
CASETÓN	-----	-----	-----	-----	33.41	33.41
TOTAL	1527.19	138.84		101.22	56.17	1823.42
TOTAL	1666.03		101.22		56.17	1823.42

BLOQUE XI	SUPERFICIES (S.R.) M2.					TOTAL
	COMPUTABLES			NO COMPUTABLES		
PISOS	VIVIENDAS	Z.COMUNES	EQUIPAMIENTO		SERVICIOS	TOTAL
			SOCIAL	COMUN.		
BAJO	187.95	16.50	-----	-----	9.62	214.07
1°	197.32	18.59	-----	-----	-----	215.91
2°	197.32	18.59	-----	-----	-----	215.91
3°	197.32	18.59	-----	-----	-----	215.91
4°	197.32	18.59	-----	-----	-----	215.91
CASETÓN	-----	-----	-----	-----	37.14	37.14
TOTAL	977.23	90.86	-----	-----	46.76	1114.85
TOTAL	1068.09		-----	-----	46.76	1114.85

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES (S.R.) M2

P I S O S	BLOQUES USOS	I		II		III		IV		V		VI		VII		VIII		IX		X		XI		TOT AL		T O T A L
		COMP.	NO COMP.	COMP.	NO COMP.	COMP.	NO COMP.	COMP.	NO COMP.	COMP.	NO COMP.	COMP.	NO COMP.	COMP.	NO COMP.	COMP.	NO COMP.	COMP.	NO COMP.	COMP.	NO COMP.	COMP.	NO COMP.	COMP.	NO COMP.	
		B	VIVIENDAS	-----	-----	-----	-----	-----	-----	164.35	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	190.83	-----	187.95	-----		752.15	-----	752.15
	COMUNES	20.40	-----	13.18	-----	13.18	-----	26.00	-----	23.50	-----	23.50	-----	20.40	-----	13.18	-----	13.18	-----	26.00	-----	16.50	-----	-----	-----	-----
	EQUI.SOCIAL	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	162.30	-----	162.30	-----	276.28	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	600.88	-----	1094.68
	EQUI.COMUN	266.26	-----	-----	-----	-----	-----	126.32	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	101.22	-----	-----	-----	493.80	-----	-----
	SERVICIOS	-----	25.52	-----	32.80	-----	32.80	-----	22.70	-----	17.78	-----	17.78	-----	24.97	-----	32.80	-----	32.80	-----	22.76	-----	9.62	-----	272.33	272.33
	VIVIENDAS	314.99	-----	187.29	-----	187.29	-----	334.09	-----	187.29	-----	187.29	-----	334.09	-----	187.29	-----	187.29	-----	334.09	-----	197.32	-----	2877.94	-----	2877.94
1*	COMUNES	24.86	-----	18.59	-----	18.59	-----	28.21	-----	18.59	-----	18.59	-----	28.21	-----	18.59	-----	18.59	-----	28.21	-----	18.59	-----	-----	-----	-----
	VIVIENDAS	314.99	-----	187.29	-----	187.29	-----	334.09	-----	187.29	-----	187.29	-----	334.09	-----	187.29	-----	187.29	-----	334.09	-----	197.32	-----	2877.94	-----	2877.94
2*	COMUNES	24.86	-----	18.59	-----	18.59	-----	28.21	-----	18.59	-----	18.59	-----	28.21	-----	18.59	-----	18.59	-----	28.21	-----	18.59	-----	-----	-----	-----
	VIVIENDAS	314.99	-----	187.29	-----	187.29	-----	334.09	-----	187.29	-----	187.29	-----	334.09	-----	187.29	-----	187.29	-----	334.09	-----	197.32	-----	2877.94	-----	2877.94
3*	COMUNRS	24.86	-----	18.59	-----	18.59	-----	28.21	-----	18.59	-----	18.59	-----	28.21	-----	18.59	-----	18.59	-----	28.21	-----	18.59	-----	-----	-----	-----
	VIVIENDAS	314.99	-----	187.29	-----	187.29	-----	334.09	-----	187.29	-----	187.29	-----	334.09	-----	187.29	-----	187.29	-----	334.09	-----	197.32	-----	2877.94	-----	2877.94
4*	COMUNES	24.86	-----	18.59	-----	18.59	-----	28.21	-----	18.59	-----	18.59	-----	28.21	-----	18.59	-----	18.59	-----	28.21	-----	18.59	-----	-----	-----	-----
C	SERVICIOS	-----	32.82	-----	37.14	-----	37.14	-----	33.41	-----	37.14	-----	37.14	-----	33.41	-----	37.14	-----	37.14	-----	33.41	-----	37.14	-----	303.03	303.03
	TOTAL COMP.	1646.06	-----	836.70	-----	836.70	-----	1765.87	-----	1009.32	-----	1009.32	-----	1745.88	-----	836.70	-----	836.70	-----	1767.25	-----	1068.09	-----	13358.59	-----	-----
	TOTAL NO COMP.	-----	58.34	-----	69.94	-----	69.94	-----	56.11	-----	54.92	-----	54.92	-----	58.38	-----	69.94	-----	69.94	-----	56.17	-----	46.76	-----	665.36	-----
	TOTAL	1704.40	-----	906.64	-----	906.64	-----	1821.98	-----	1064.24	-----	1064.24	-----	1804.26	-----	906.64	-----	906.64	-----	1823.42	-----	1114.85	-----	14023.95	-----	-----

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES (B.R.) M2

%	12.15	6.46	6.46	12.99	7.58	7.58	12.86	6.46	6.46	13.00	8.00	100.00
TOTAL SOTANO (B.R.)	2227.86 + 2515.87 = 4763.73											4763.73
P.P. DEL GARAJE	576.36	306.45	306.45	616.21	359.57	359.57	610.04	306.45	306.45	616.48	379.50	4763.73

TOTAL CON P.P. GARAJE	2280.76	1213.09	1213.09	2438.19	1423.81	1423.81	2414.30	1213.09	1213.09	2440.10	14.94.35	18767.68
-----------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------

BLOQUE	SUPERFICIES OCUPADA /S.R.) M2
I	339.85
II	205.88
III	205.88
IV	362.30
V	205.88
VI	205.88
VII	362.30
VIII	205.88
IX	205.88
X	362.30
XI	215.91
TOTAL	2877.94

RESUMEN SUPERFICIES TOTALES CONSTRUIDAS POR USOS

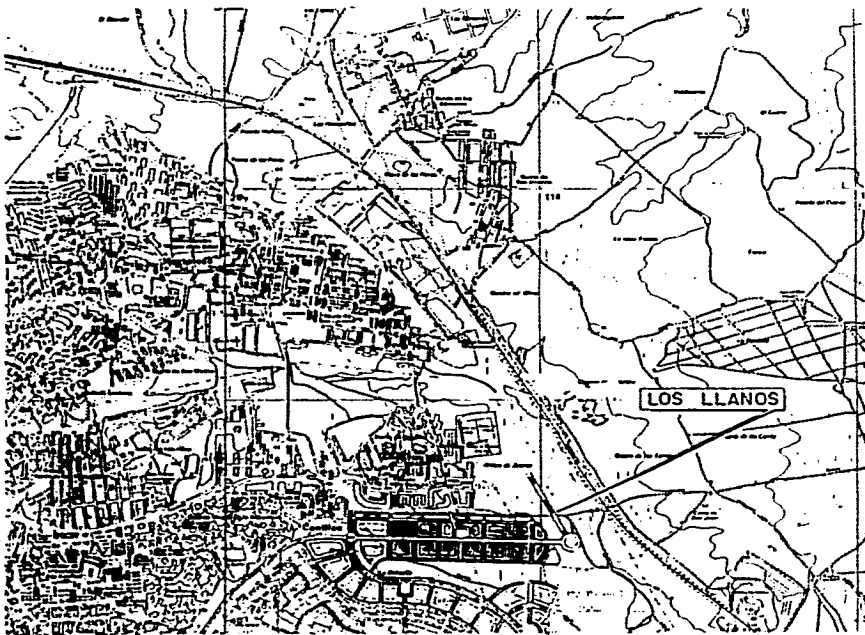
EN RESIDENCIAL	12.929.30 M2
EN EQUIPAMIENTO SOCIAL	600.88 M2
EN EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	493.80 M2
EN GARAJE-APARCAMIENTO	4.743,73 M2
TOTAL	18.767,68 M2

BLOQUE DE 122 VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

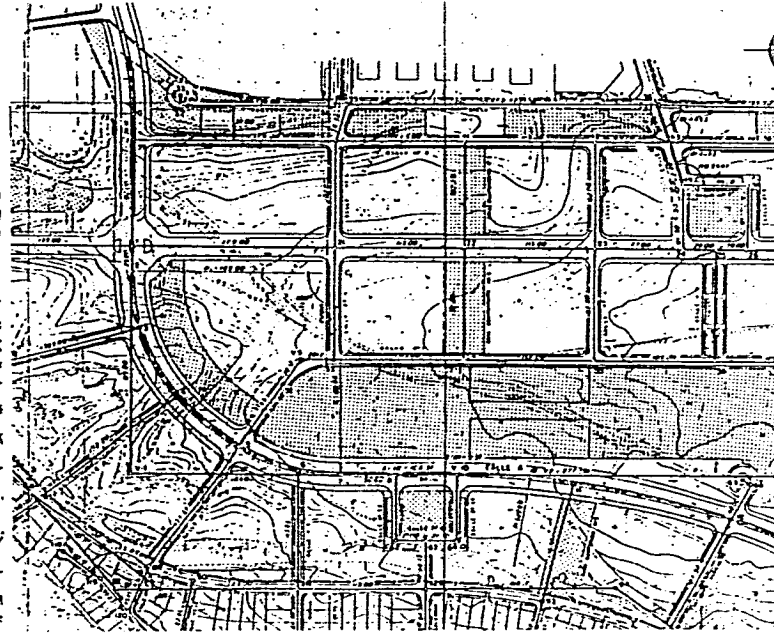
PARCELA Nº N-1

CALLE SILVANO Nº 1 MADRID

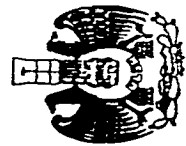
PROYECTO

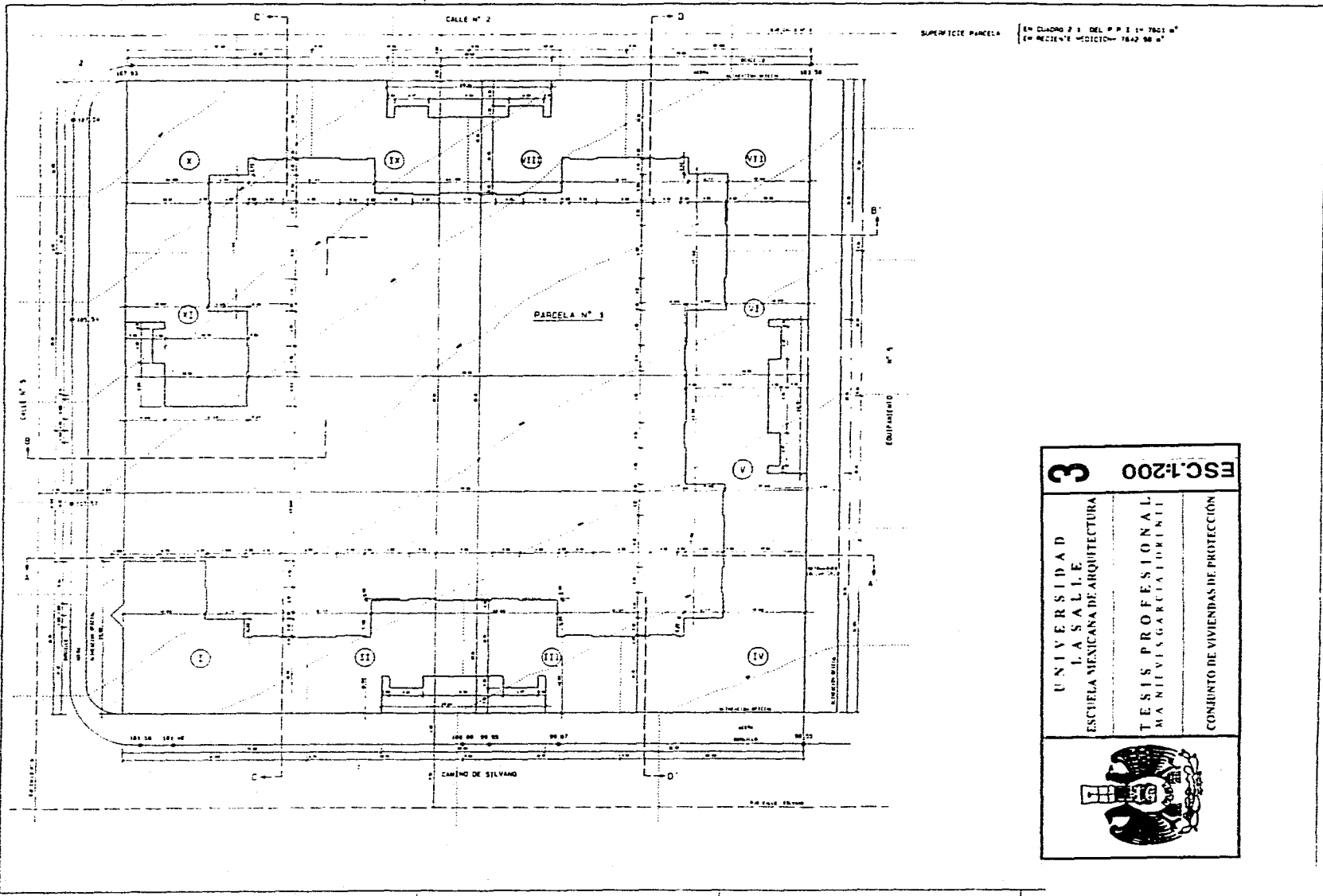


SITUACION
ESCALA 1:50.000

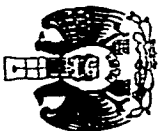


EMPLAZAMIENTO
ESCALA 1:2.000

1	
UNIVERSIDAD LA SALLE ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA	TESIS PROFESIONAL MA INVIAS GARCIA ORTIZ
CONJUNTO DE VIVIENDAS DE PROTECCION	
	

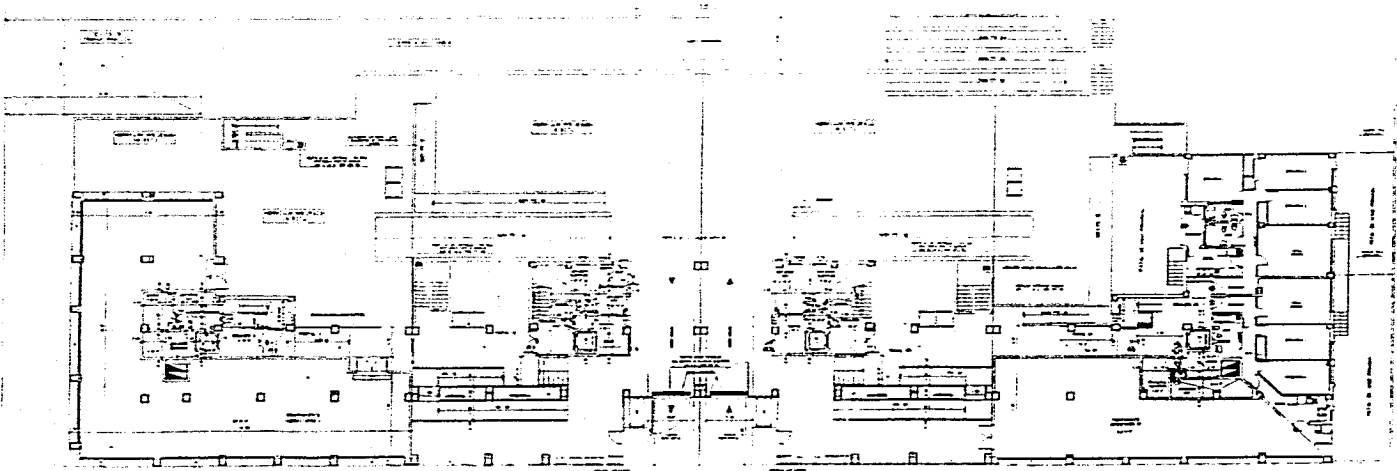


SUPERFICIE PARCELA: EN CUADRO 2.3 DEL P.P. 1.1-7821 M²
 (= RECIENTE MEDICION= 7842.98 M²)

	UNIVERSIDAD I. A. S. A. L. I. E. ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA	ESC: 1:200 3
	TESIS PROFESIONAL MA NIEVIS GARCIA TORRES	CONJUNTO DE VIVIENDAS DE PROTECCION

**SUPERFICIES CONSTRUIDAS Y
CUBA INTÉRIO DE OBRAS EN CASO** NIVEL 1

PLANTA	ESCALERA	S.P. CONSTRUIDAS		S.P. CONSTRUYENDO		TOTAL
		Superficie Cúbica	Superficie Cúbica	Superficie Cúbica	Superficie Cúbica	
1		30.00		30.00		60.00
2		30.00		30.00		60.00
3		30.00		30.00		60.00
4		30.00		30.00		60.00
5		30.00		30.00		60.00
6		30.00		30.00		60.00
7		30.00		30.00		60.00
8		30.00		30.00		60.00
9		30.00		30.00		60.00
10		30.00		30.00		60.00
11		30.00		30.00		60.00
12		30.00		30.00		60.00
13		30.00		30.00		60.00
14		30.00		30.00		60.00
15		30.00		30.00		60.00
16		30.00		30.00		60.00
17		30.00		30.00		60.00
18		30.00		30.00		60.00
19		30.00		30.00		60.00
20		30.00		30.00		60.00
21		30.00		30.00		60.00
22		30.00		30.00		60.00
23		30.00		30.00		60.00
24		30.00		30.00		60.00
25		30.00		30.00		60.00
26		30.00		30.00		60.00
27		30.00		30.00		60.00
28		30.00		30.00		60.00
29		30.00		30.00		60.00
30		30.00		30.00		60.00
31		30.00		30.00		60.00
32		30.00		30.00		60.00
33		30.00		30.00		60.00
34		30.00		30.00		60.00
35		30.00		30.00		60.00
36		30.00		30.00		60.00
37		30.00		30.00		60.00
38		30.00		30.00		60.00
39		30.00		30.00		60.00
40		30.00		30.00		60.00
41		30.00		30.00		60.00
42		30.00		30.00		60.00
43		30.00		30.00		60.00
44		30.00		30.00		60.00
45		30.00		30.00		60.00
46		30.00		30.00		60.00
47		30.00		30.00		60.00
48		30.00		30.00		60.00
49		30.00		30.00		60.00
50		30.00		30.00		60.00
51		30.00		30.00		60.00
52		30.00		30.00		60.00
53		30.00		30.00		60.00
54		30.00		30.00		60.00
55		30.00		30.00		60.00
56		30.00		30.00		60.00
57		30.00		30.00		60.00
58		30.00		30.00		60.00
59		30.00		30.00		60.00
60		30.00		30.00		60.00
61		30.00		30.00		60.00
62		30.00		30.00		60.00
63		30.00		30.00		60.00
64		30.00		30.00		60.00
65		30.00		30.00		60.00
66		30.00		30.00		60.00
67		30.00		30.00		60.00
68		30.00		30.00		60.00
69		30.00		30.00		60.00
70		30.00		30.00		60.00
71		30.00		30.00		60.00
72		30.00		30.00		60.00
73		30.00		30.00		60.00
74		30.00		30.00		60.00
75		30.00		30.00		60.00
76		30.00		30.00		60.00
77		30.00		30.00		60.00
78		30.00		30.00		60.00
79		30.00		30.00		60.00
80		30.00		30.00		60.00
81		30.00		30.00		60.00
82		30.00		30.00		60.00
83		30.00		30.00		60.00
84		30.00		30.00		60.00
85		30.00		30.00		60.00
86		30.00		30.00		60.00
87		30.00		30.00		60.00
88		30.00		30.00		60.00
89		30.00		30.00		60.00
90		30.00		30.00		60.00
91		30.00		30.00		60.00
92		30.00		30.00		60.00
93		30.00		30.00		60.00
94		30.00		30.00		60.00
95		30.00		30.00		60.00
96		30.00		30.00		60.00
97		30.00		30.00		60.00
98		30.00		30.00		60.00
99		30.00		30.00		60.00
100		30.00		30.00		60.00

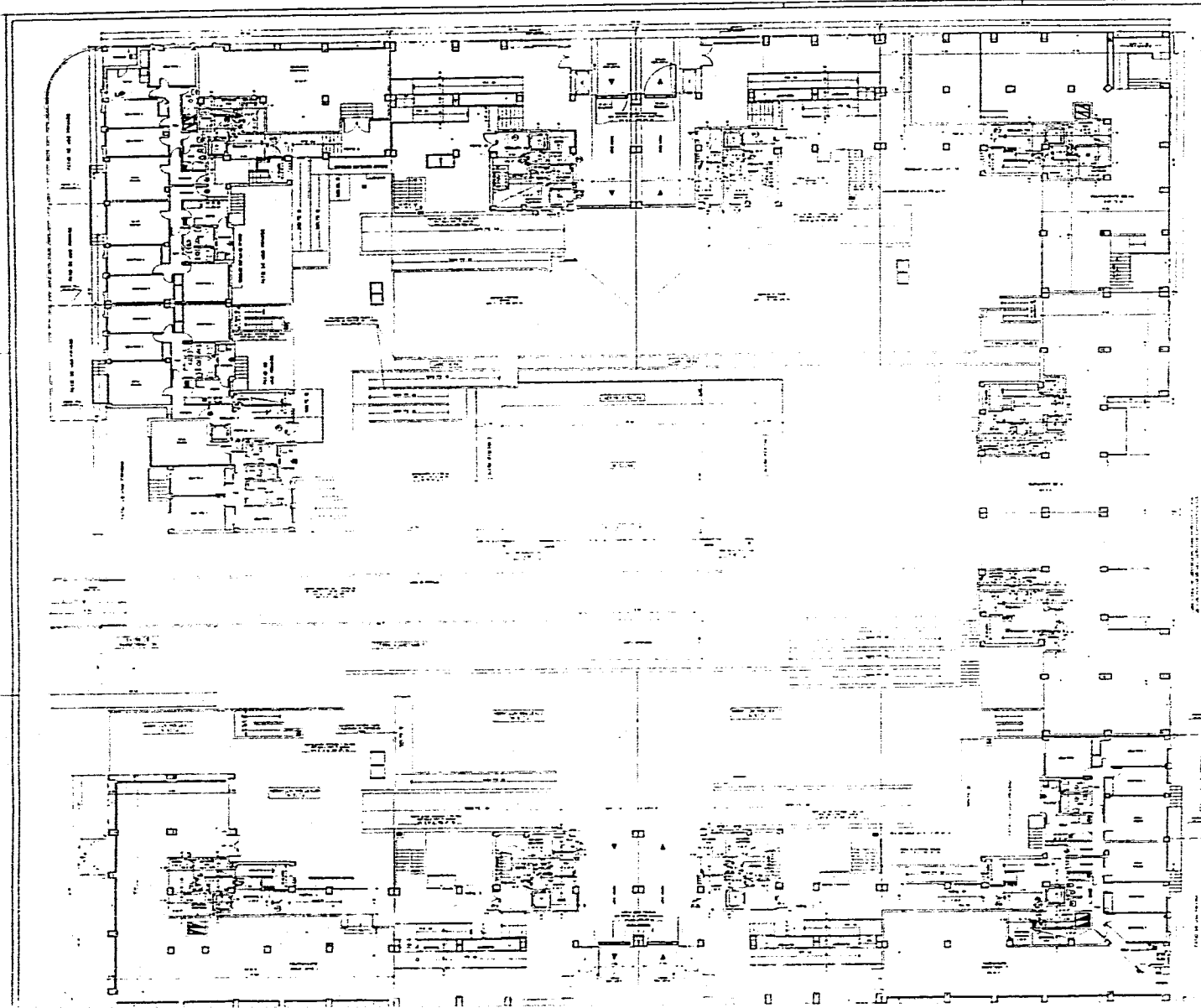


5

ESC. 1:100

UNIVERSIDAD
TECNOLÓGICA
DE CALABAZGAL
INSTITUTO NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO

UNIVERSIDAD
TECNOLÓGICA
DE CALABAZGAL
INSTITUTO NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO



SUPERFICIES CONSTRUIDAS Y
COMPLETOS DE OBRAS VARIAS

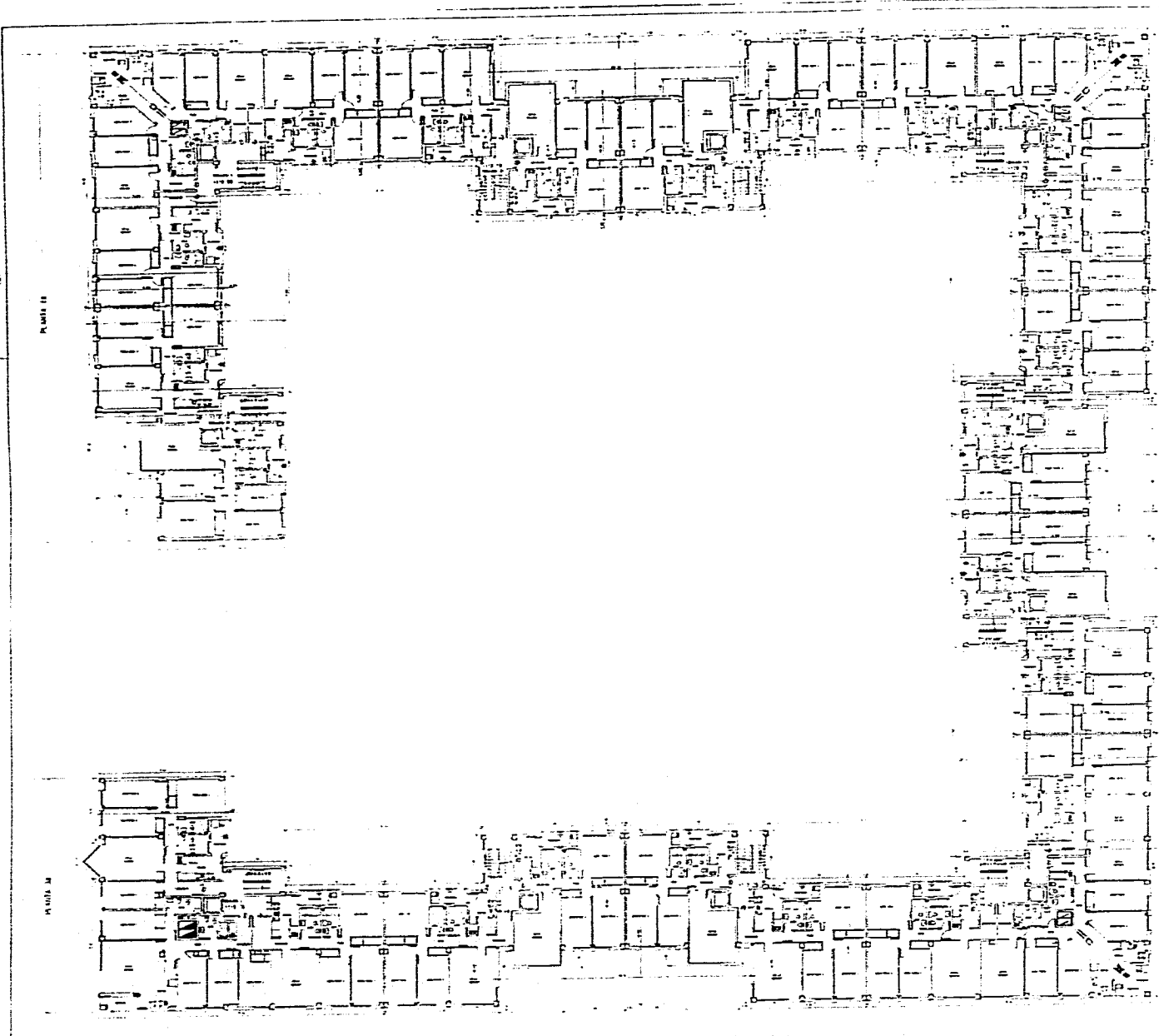
PLANTA	FECHA	PROYECTISTA	PROYECTO	ESTADO	OTROS	OTROS	OTROS
1	1950	...	...	...	...	...	...
2	1951	...	...	...	...	...	...
3	1952	...	...	...	...	...	...
4	1953	...	...	...	...	...	...
5	1954	...	...	...	...	...	...
6	1955	...	...	...	...	...	...
7	1956	...	...	...	...	...	...
8	1957	...	...	...	...	...	...
9	1958	...	...	...	...	...	...
10	1959	...	...	...	...	...	...
11	1960	...	...	...	...	...	...
12	1961	...	...	...	...	...	...
13	1962	...	...	...	...	...	...
14	1963	...	...	...	...	...	...
15	1964	...	...	...	...	...	...
16	1965	...	...	...	...	...	...
17	1966	...	...	...	...	...	...
18	1967	...	...	...	...	...	...
19	1968	...	...	...	...	...	...
20	1969	...	...	...	...	...	...
21	1970	...	...	...	...	...	...
22	1971	...	...	...	...	...	...
23	1972	...	...	...	...	...	...
24	1973	...	...	...	...	...	...
25	1974	...	...	...	...	...	...
26	1975	...	...	...	...	...	...
27	1976	...	...	...	...	...	...
28	1977	...	...	...	...	...	...
29	1978	...	...	...	...	...	...
30	1979	...	...	...	...	...	...
31	1980	...	...	...	...	...	...
32	1981	...	...	...	...	...	...
33	1982	...	...	...	...	...	...
34	1983	...	...	...	...	...	...
35	1984	...	...	...	...	...	...
36	1985	...	...	...	...	...	...
37	1986	...	...	...	...	...	...
38	1987	...	...	...	...	...	...
39	1988	...	...	...	...	...	...
40	1989	...	...	...	...	...	...
41	1990	...	...	...	...	...	...
42	1991	...	...	...	...	...	...
43	1992	...	...	...	...	...	...
44	1993	...	...	...	...	...	...
45	1994	...	...	...	...	...	...
46	1995	...	...	...	...	...	...
47	1996	...	...	...	...	...	...
48	1997	...	...	...	...	...	...
49	1998	...	...	...	...	...	...
50	1999	...	...	...	...	...	...
51	2000	...	...	...	...	...	...
52	2001	...	...	...	...	...	...
53	2002	...	...	...	...	...	...
54	2003	...	...	...	...	...	...
55	2004	...	...	...	...	...	...
56	2005	...	...	...	...	...	...
57	2006	...	...	...	...	...	...
58	2007	...	...	...	...	...	...
59	2008	...	...	...	...	...	...
60	2009	...	...	...	...	...	...
61	2010	...	...	...	...	...	...
62	2011	...	...	...	...	...	...
63	2012	...	...	...	...	...	...
64	2013	...	...	...	...	...	...
65	2014	...	...	...	...	...	...
66	2015	...	...	...	...	...	...
67	2016	...	...	...	...	...	...
68	2017	...	...	...	...	...	...
69	2018	...	...	...	...	...	...
70	2019	...	...	...	...	...	...
71	2020	...	...	...	...	...	...
72	2021	...	...	...	...	...	...
73	2022	...	...	...	...	...	...
74	2023	...	...	...	...	...	...
75	2024	...	...	...	...	...	...
76	2025	...	...	...	...	...	...
77	2026	...	...	...	...	...	...
78	2027	...	...	...	...	...	...
79	2028	...	...	...	...	...	...
80	2029	...	...	...	...	...	...
81	2030	...	...	...	...	...	...
82	2031	...	...	...	...	...	...
83	2032	...	...	...	...	...	...
84	2033	...	...	...	...	...	...
85	2034	...	...	...	...	...	...
86	2035	...	...	...	...	...	...
87	2036	...	...	...	...	...	...
88	2037	...	...	...	...	...	...
89	2038	...	...	...	...	...	...
90	2039	...	...	...	...	...	...
91	2040	...	...	...	...	...	...
92	2041	...	...	...	...	...	...
93	2042	...	...	...	...	...	...
94	2043	...	...	...	...	...	...
95	2044	...	...	...	...	...	...
96	2045	...	...	...	...	...	...
97	2046	...	...	...	...	...	...
98	2047	...	...	...	...	...	...
99	2048	...	...	...	...	...	...
100	2049	...	...	...	...	...	...
101	2050	...	...	...	...	...	...


ESC. 1:100

UNIVERSIDAD
LA SALLE
INSTITUTO VARIAS MODERNAS

LISTA PROFESIONAL
CIVIL

INSTITUTO VARIAS MODERNAS



	UNIVERSITÀ DEL SALENTO FACOLTÀ DI SCIENZE FISICHE
	UNIVERSITÀ DEL SALENTO FACOLTÀ DI SCIENZE FISICHE

ESC. 1:100

8

• ...
 • ...
 • ...

PLATE 24



PLATE 24

PLATE 25

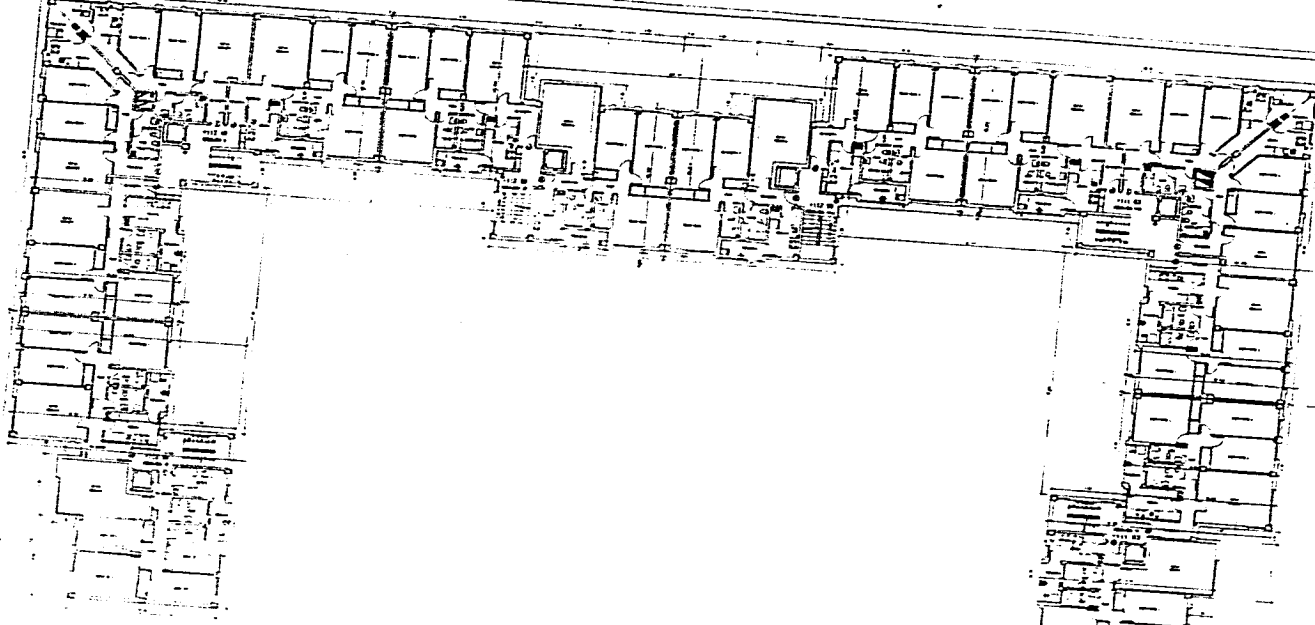


PLATE 25

PLATE 26

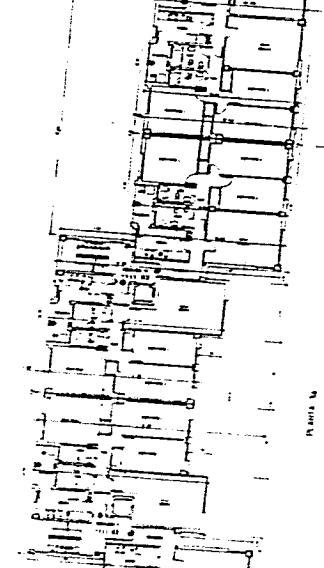

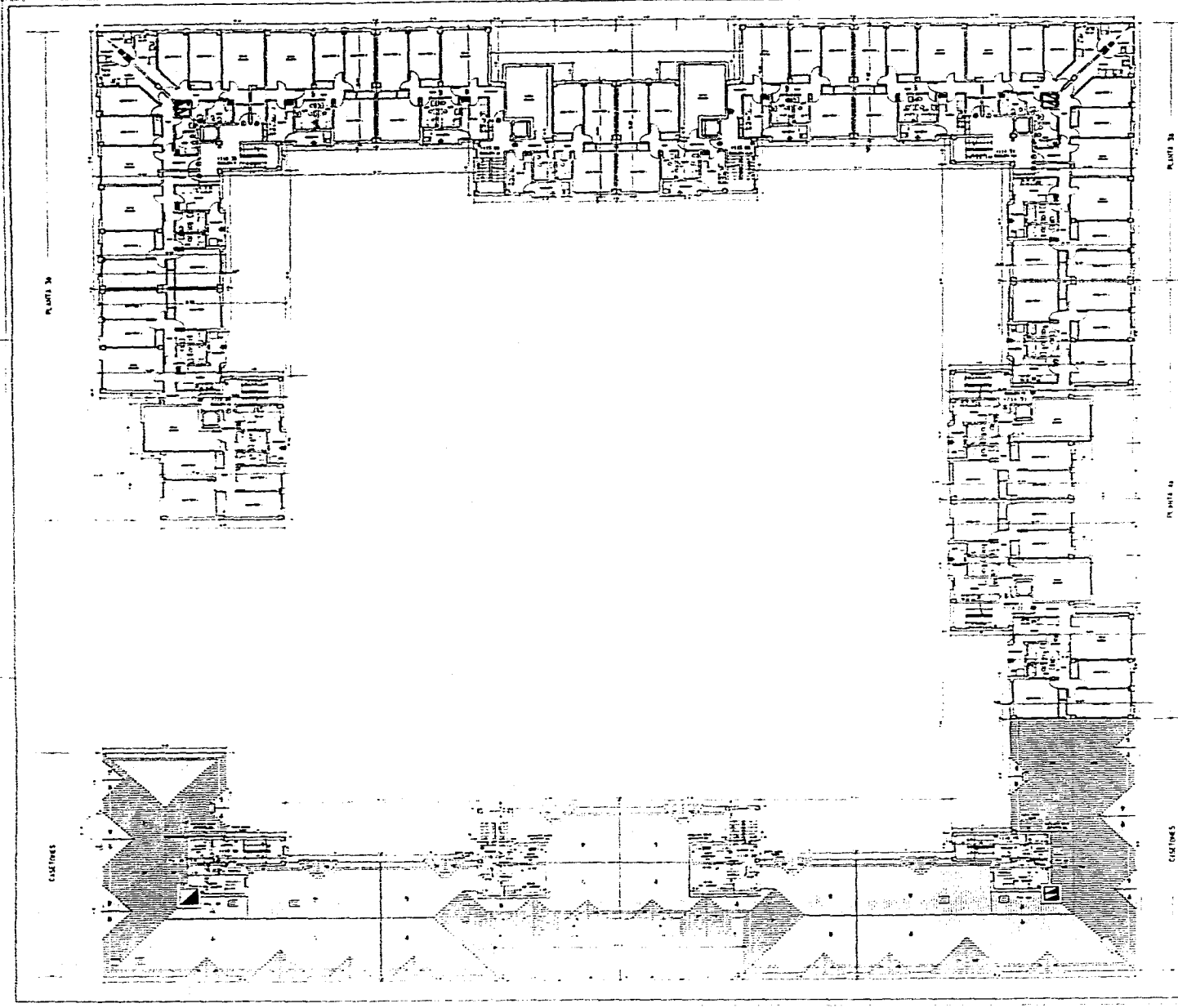



PLATE 26

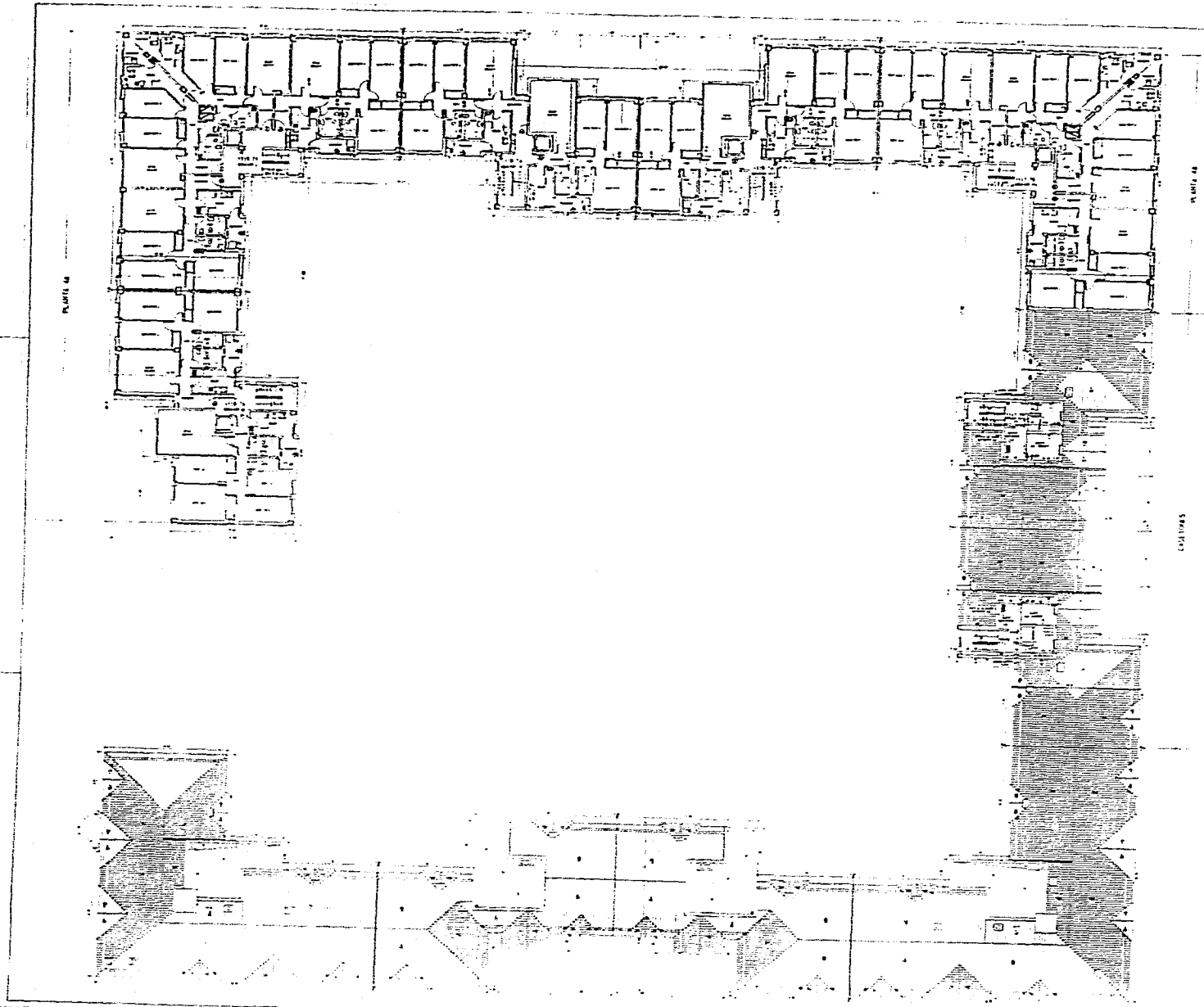
	UNIVERSITY OF TORONTO 128 SPADINA AVENUE TORONTO, ONTARIO
	ESC 1400 6

1. ALL ROOMS TO BE FINISHED
 2. ALL ROOMS TO BE FINISHED



1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...


	10 ESC. 1:100
	UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA FACULTAD DE INGENIERIA DE ELECTRICIDAD Y ELECTRONICA



PLANTA 14

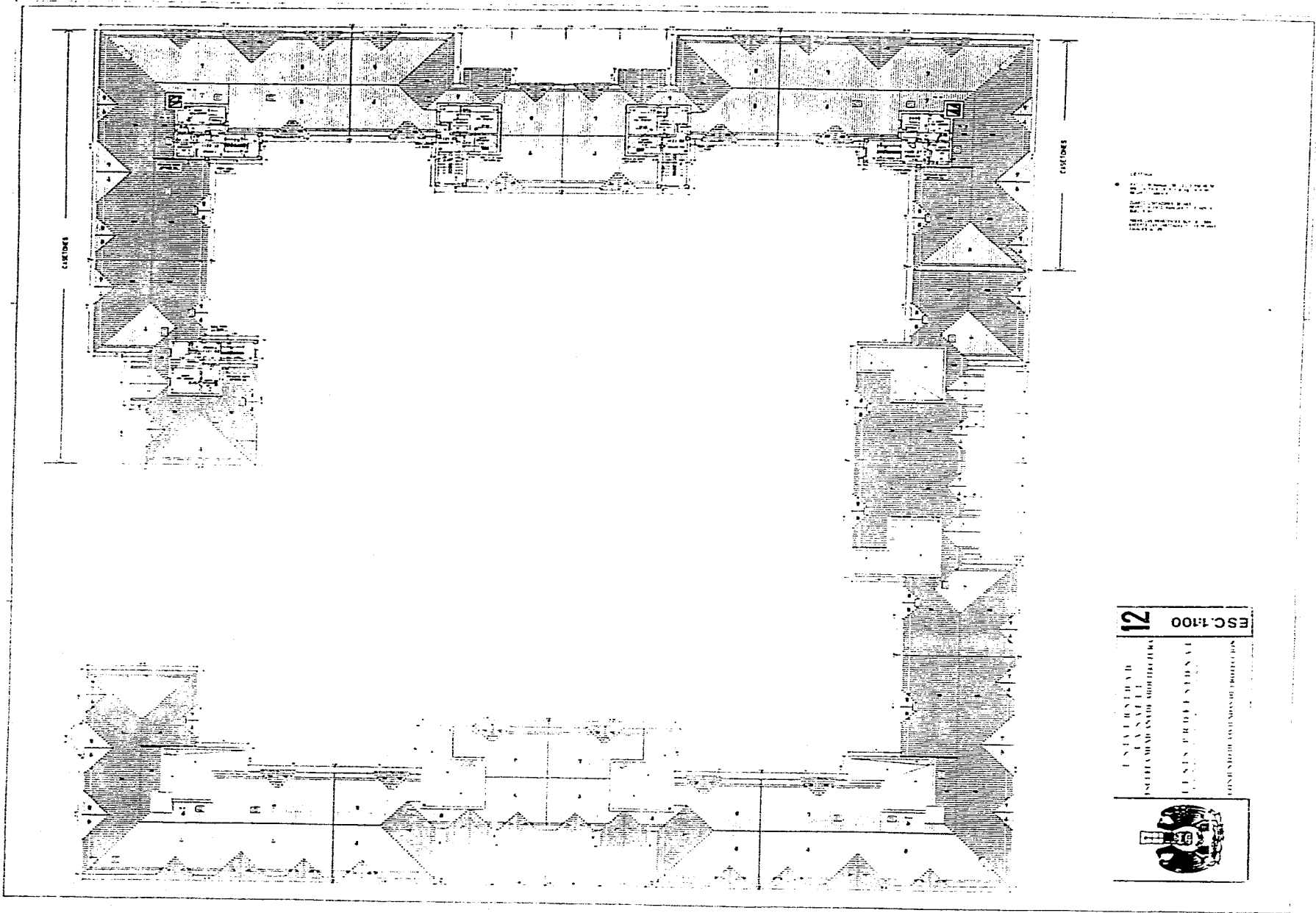
PLANTA 14

CALDERAS



ESC. 1100
 UNIVERSIDAD
 INSTITUTO DE INVESTIGACIONES
 QUÍMICAS
 DEPARTAMENTO DE QUÍMICA
 ORGANICA

ESCUELA DE QUÍMICA
 INSTITUTO DE INVESTIGACIONES
 QUÍMICAS
 DEPARTAMENTO DE QUÍMICA
 ORGANICA

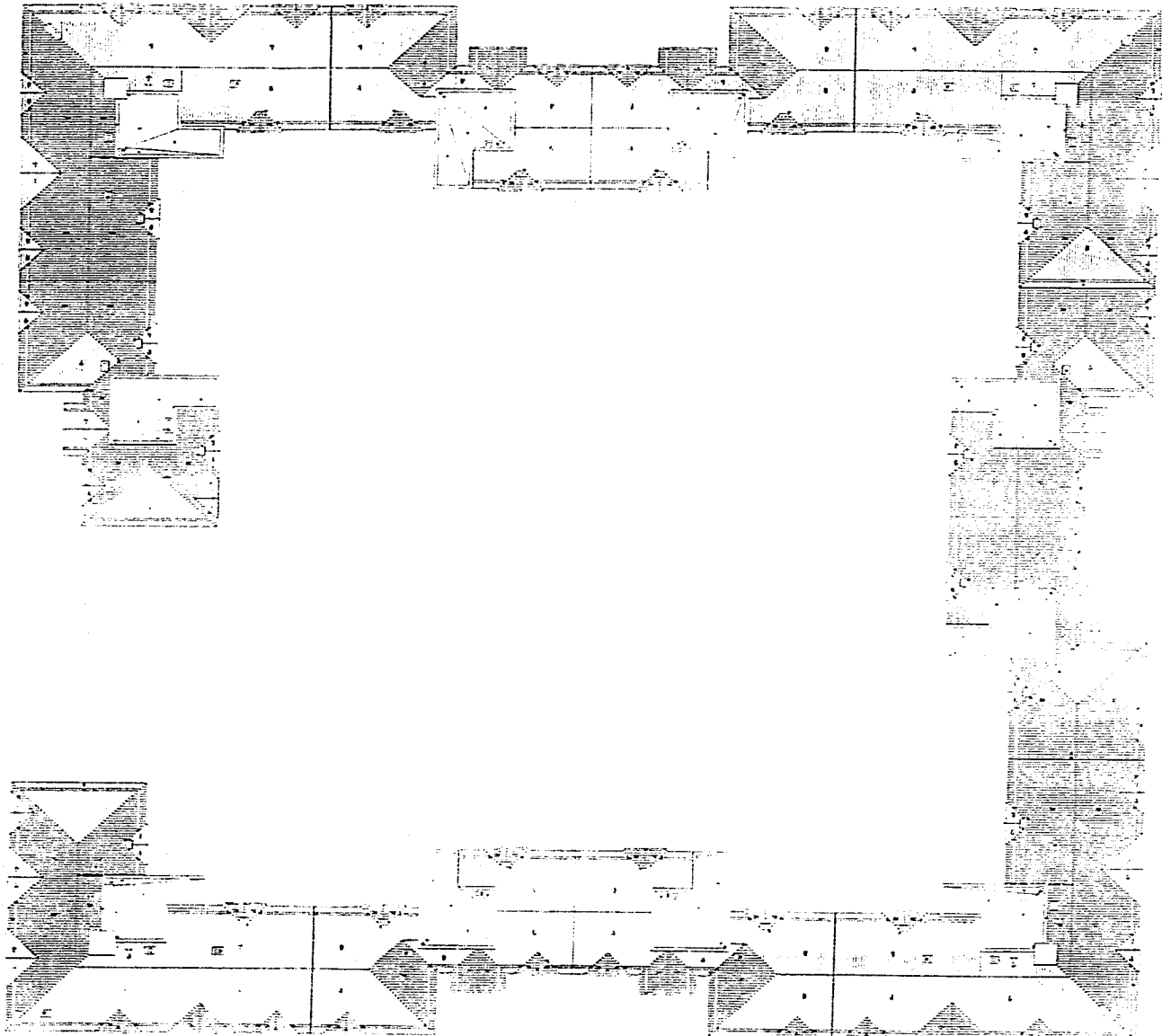



12

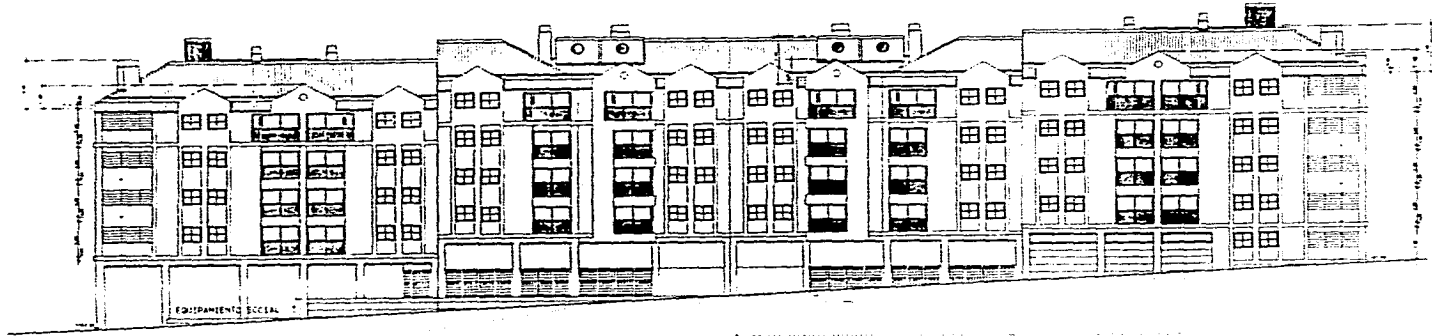
ESC. 1:100

UNIVERSITY OF
 CAVALRY
 (MILITARY ACADEMY)
 CAVALRY
 CAVALRY
 CAVALRY

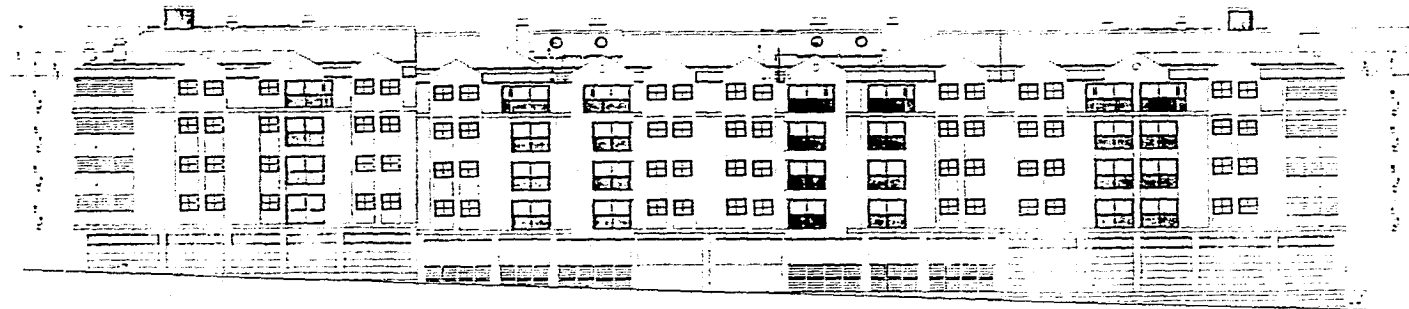




	UNIVERSITÄT JASSALLA INSTITUT FÜR ARCHITEKTUR
	ESC 1300
UNIVERSITÄT JASSALLA INSTITUT FÜR ARCHITEKTUR	UNIVERSITÄT JASSALLA INSTITUT FÜR ARCHITEKTUR



ALZADO A C/Nº 2



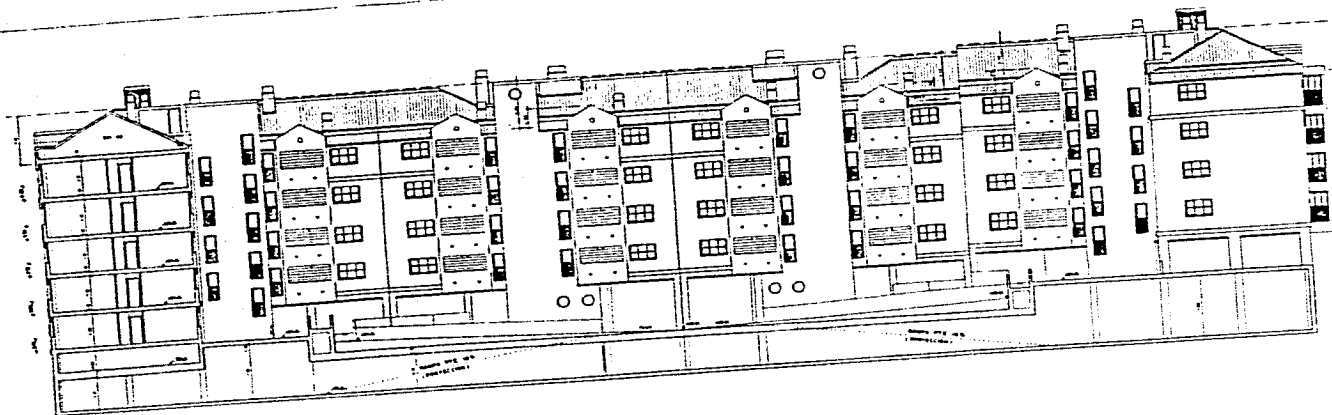
ALZADO - CAMINO DE SILVANO

14 ESC. 1:100

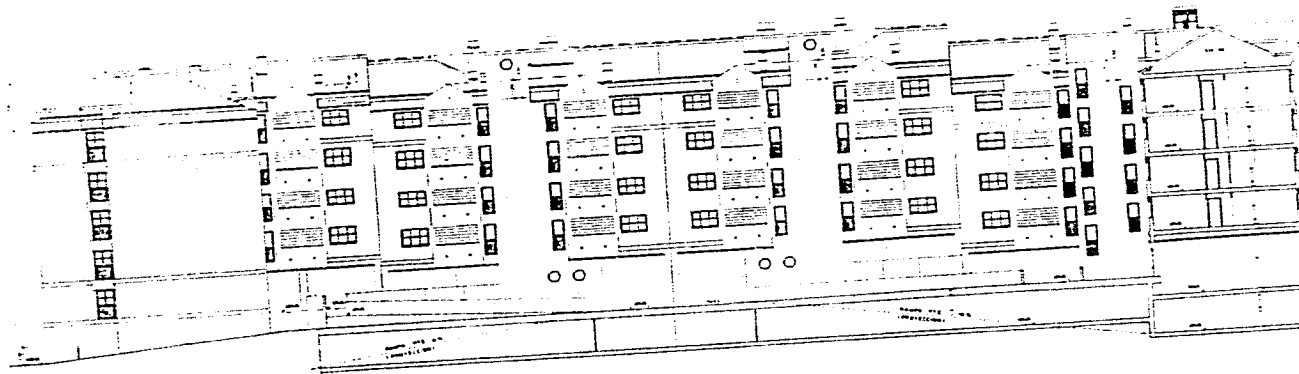
UNIVERSIDAD
DE SANTIAGO
INSTITUTO VECINIAL ARQUITECTURA

LUIS PEREYRE SOTO
ARQUITECTO

CONSULTORIO VECINIAL DE PEREYRE



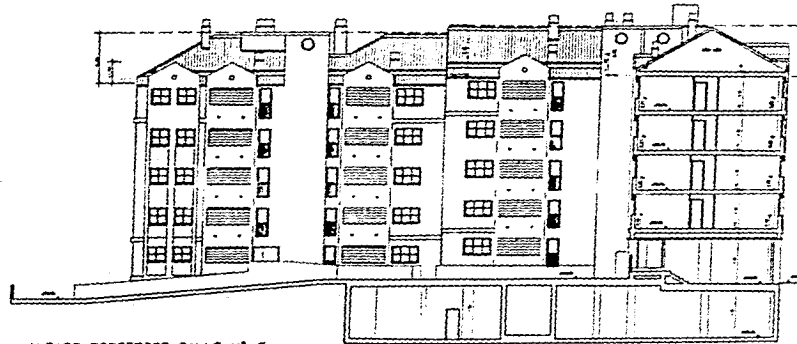
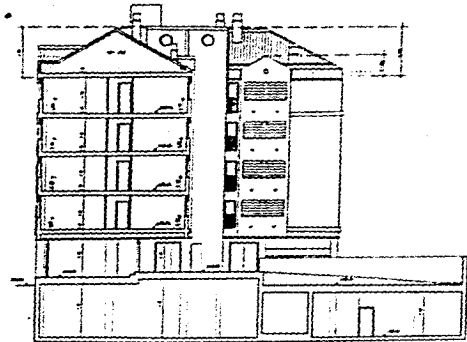
ALZADO POSTERIOR CAMINO DEL SILVANO
Y SECCION A-A



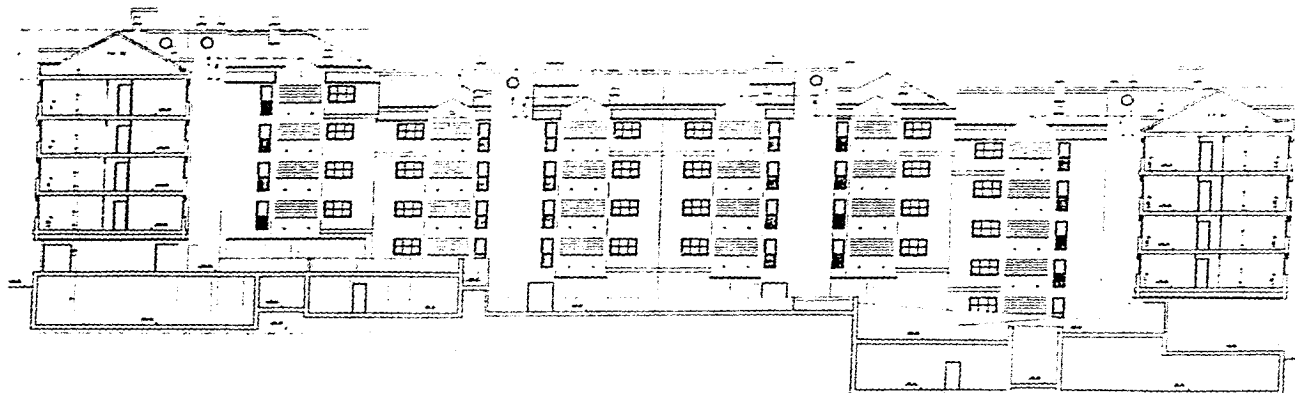
ALZADO POSTERIOR CALLE N° 2
Y SECCION B-B

15 ESC. 1:100

UNIVERSIDAD
LA SALLE
INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES
CIENTÍFICAS Y PROFESIONALES
CONSEJO NACIONAL VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS



ALZADO POSTERIOR CALLE N° 5
Y SECCION C-C'




ALZADO POSTERIOR EQUIPAMIENTO SOCIAL
Y SECCION D-D'

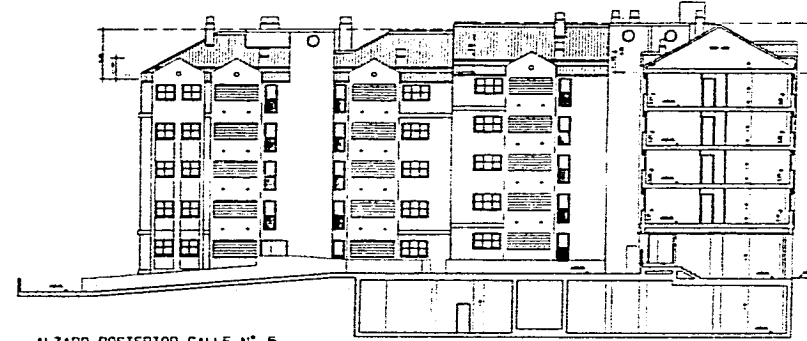
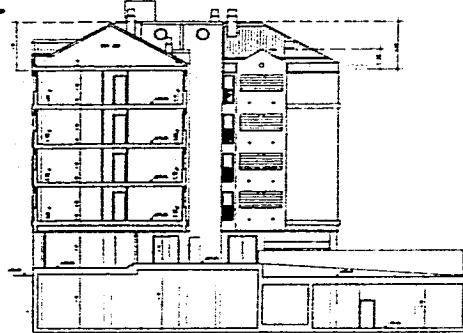
16 ESC 1400

UNIVERSIDAD
JAVIERA
DE
CARRANZA
CARRANZA

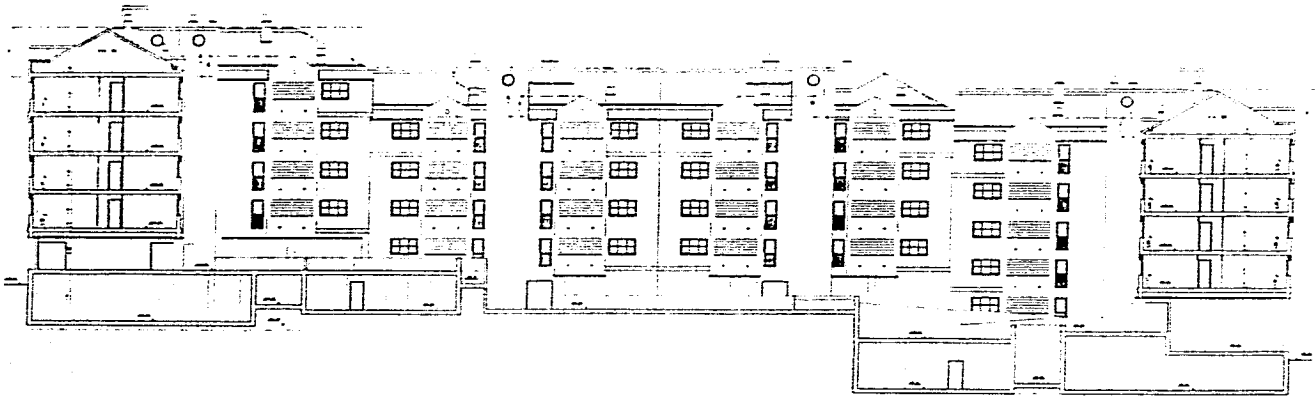
UNIVERSIDAD
JAVIERA
DE
CARRANZA
CARRANZA



UNIVERSIDAD
JAVIERA
DE
CARRANZA
CARRANZA



ALZADO POSTERIOR CALLE N° 5
Y SECCION C-C'




ALZADO POSTERIOR EQUIPAMIENTO SOCIAL
Y SECCION D-D'

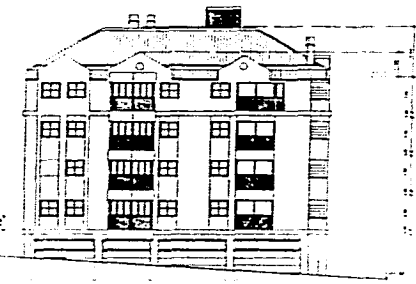
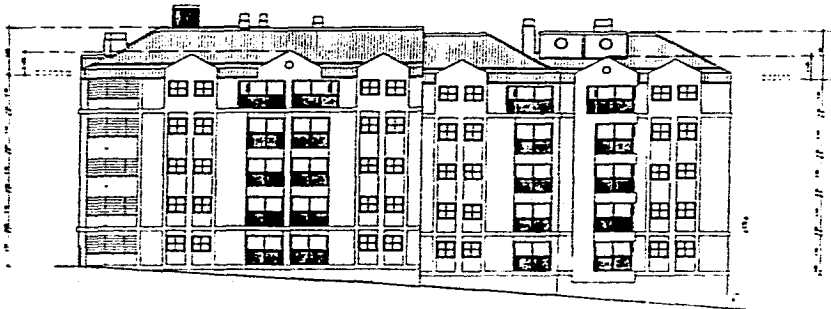
16 ESC 1:100

UNIVERSIDAD
LASALLE
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

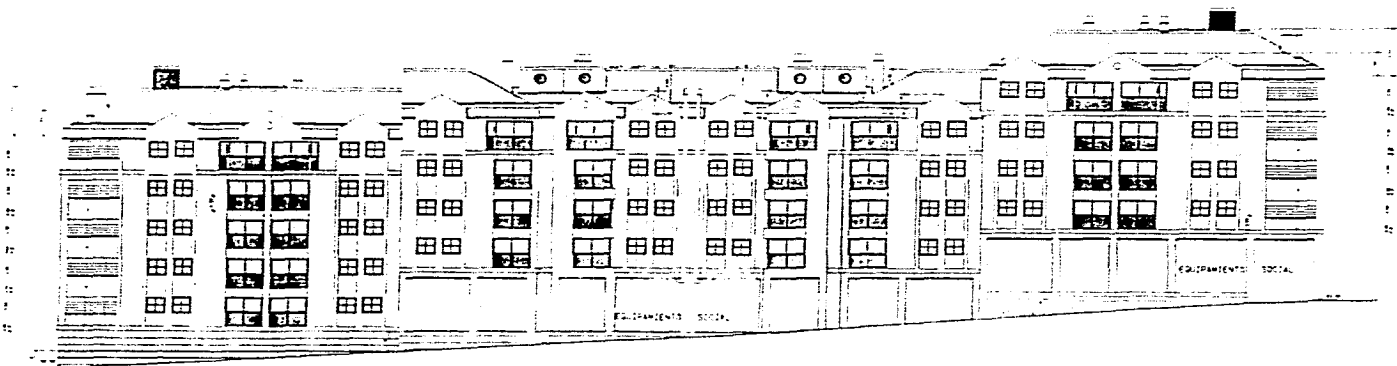
LEYES PROFESIONALES
M. GARCIA GONZALEZ

FUNDACION UNIVERSITARIA DE PROTECCION





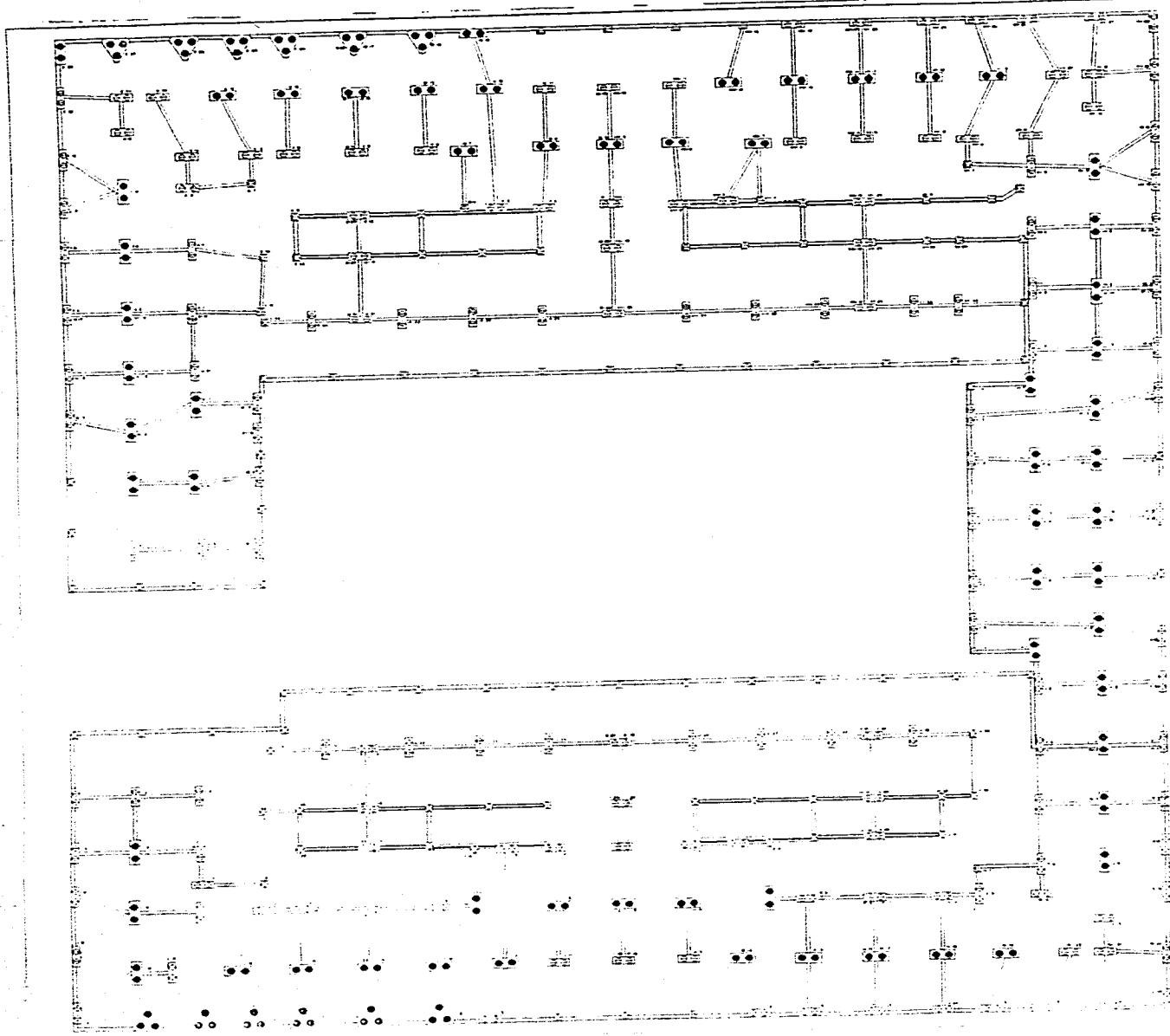
ALZADO A C/M'S



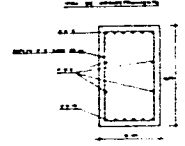
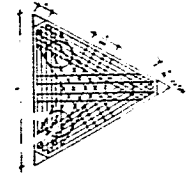
ALZADO A EQUIPAMIENTOS N°5

17 ESC 1:100

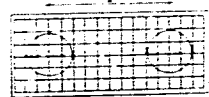
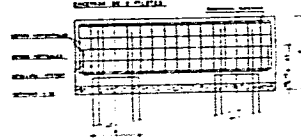
UNIVERSIDAD
LA SALLE
FACULTAD DE INGENIERIA
CARRERAS DE INGENIERIA
LABORATORIO DE PROYECTO



NO.	DESCRIPTION	QUANTITY	UNIT	REMARKS
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10



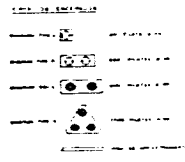
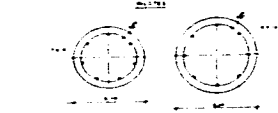
NO.	DESCRIPTION	QUANTITY	UNIT	REMARKS
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10



NO.	DESCRIPTION	QUANTITY	UNIT	REMARKS
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10



NO.	DESCRIPTION	QUANTITY	UNIT	REMARKS
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10



ESC. 1400

NATIONAL INSTITUTE OF STANDARDS AND TECHNOLOGY
 100 BUREAU DRIVE
 GAITHERSBURG, MARYLAND 20899-1000
 U.S. GOVERNMENT PRINTING OFFICE: 1985 O-345-100

