SOLANA

Concurso para la venta de la Parcela STC-1 del sector Solana de Madrid

Documento de bases

1. ANTECEDENTES

La Junta de Compensación del PP Parcial US.4.10 “La Solana de Valdebebas”, en adelante, la Junta de Compensación, convoca un concurso para la venta de la parcela STC-1 del Plan Parcial US.4.10 “La Solana de Valdebebas” de Madrid.

2. OBJETO DEL CONCURSO

El objeto principal del presente concurso consiste en la selección de aquella propuesta que el jurado considere oportuna entre las propuestas presentadas por los diferentes concursantes y proceder a la venta de la parcela objeto del concurso.

Al concurso se presentarán empresas especializadas del sector, y se llevará a cabo en una fase.

3. PARCELA OBJETO DE LA EDIFICACIÓN. ASPECTOS URBANÍSTICOS

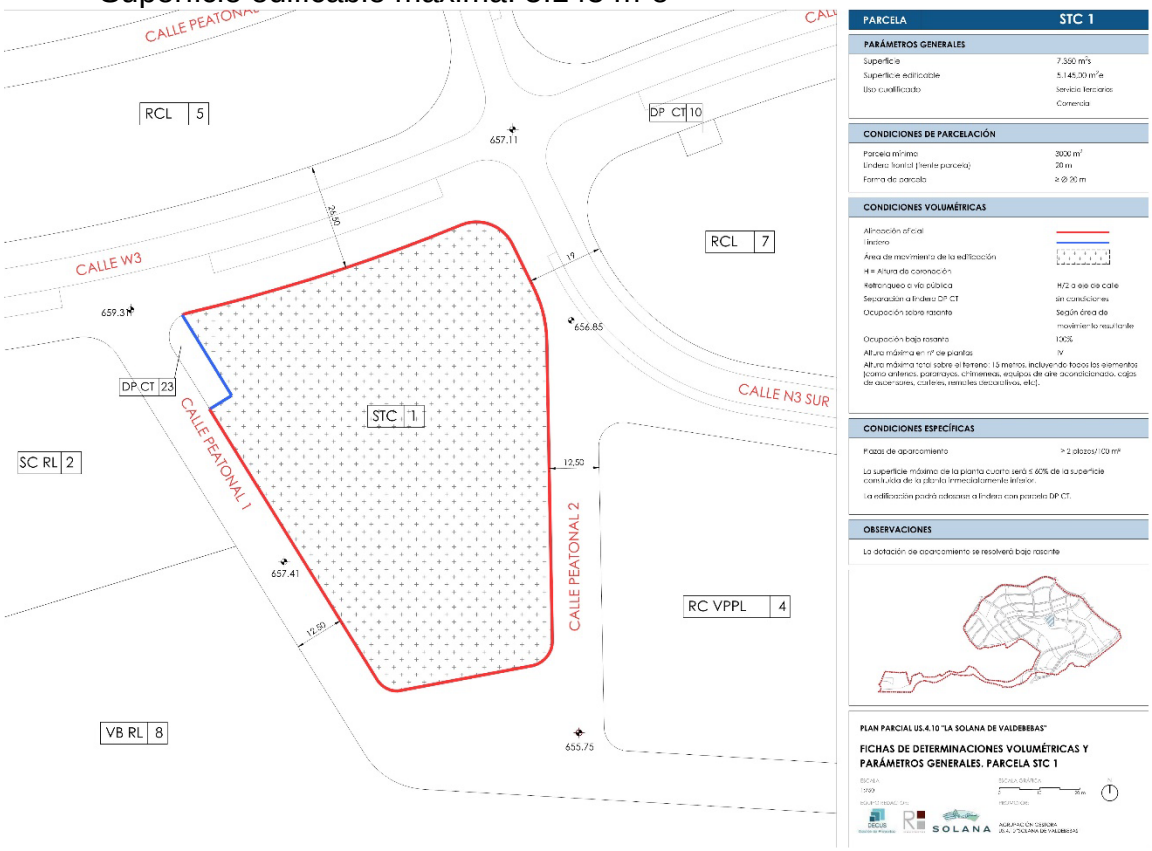
La parcela STC-1 se halla en el área de nuevo desarrollo “La Solana de Valdebebas”.
El uso cualificado de la parcela es el de servicios terciarios en la clase comercial.
La tipología edificatoria es libre.

La titularidad de la parcela es la siguiente:

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL		
TITULAR		**%**
JUNTA DE COMPENSACIÓN		100,0000 %
TOTAL		**100,0000 %**

Los parámetros urbanísticos de la parcela se regulan en el “Plan Parcial US.4.10 La Solana de Valdebebas” aprobado definitivamente el 29 de septiembre de 2020 y publicado en el BOCM número 280 el 16 de noviembre de 2020, siendo sus parámetros principales los siguientes:

Superficie de suelo de la parcela: 7.350 m²
Superficie edificable máxima: 5.145 m²e



En el **ANEXO 1** se incluyen documentos editables correspondientes al Proyecto de Urbanización del sector y en el **ANEXO 2** las normas urbanísticas del Plan Parcial publicadas en el BOCM con las ordenanzas de aplicación a la parcela.

4. PROGRAMA

Los participantes deberán presentar un proyecto para ejecutar un centro comercial y una oferta económica de adquisición de la parcela.

Se deberá demostrar, mediante cualquier tipo de representación gráfica, cómo el edificio es capaz de integrarse en el entorno del sector Solana.

5. CONDICIONES DE DISEÑO

Se tendrá presente la calidad espacial y la concepción atractiva del centro comercial, con especial atención en la relación de las áreas comerciales con el entorno verde circundante y su inserción en la trama urbana de Solana.

En el diseño arquitectónico de la propuesta se incorporarán criterios de salud y sostenibilidad, con el objetivo de aumentar su eficiencia energética, la reducción de consumos y potenciar la salud de sus usuarios, acorde con los objetivos del sector y de las tendencias de futuro en los nuevos espacios comerciales.

6. CALENDARIO

- **Comunicación del concurso:** 12 de mayo de 2025
- **Presentación de las propuestas:** 4 de julio de 2025
- **Comunicación de la resolución del Jurado:** 28 de julio de 2025
- **Firma contrato de venta:** 30 de septiembre de 2025

7. PARTICIPANTES

Al concurso se presentarán empresas especializadas del sector, y se llevará a cabo en una fase.

Participantes: Los equipos estarán formados por un Promotor y un arquitecto o arquitectos titulados (personas físicas o jurídicas) o equipos pluridisciplinares en los que al menos uno de sus miembros sea un arquitecto titulado.

8. PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS. DOCUMENTACIÓN

8.1 Entrega de la propuesta

La fecha límite de recepción de las propuestas es el **4 de julio 2025 a las 12.00h**. en la dirección siguiente:

A la atención de
Manuel Jordán Reyes, como presidente de la Junta de Compensación de Solana.
Avenida de Manuel Fraga Iribarne, 35. 28055. Madrid.
gerencia@solanamadrid.com

El material se debe entregar dentro de un único paquete o sobre, identificado exteriormente el nombre del concurso, **“Concurso para la venta de la Parcela STC-1 del Sector Solana de Madrid,** junto con el nombre del Promotor y equipo de arquitectos.

La documentación se podrá entregar:

- En mano, en el horario de 9 a 16h. en la dirección indicada anteriormente.

- Por correo o mensajería, en un paquete cerrado que se enviará a la dirección antes indicada y en el horario de 9 a 16h. Se admitirán todas las propuestas depositadas en Correos o empresas de mensajería que lleguen a la dirección indicada, como máximo un día después de la fecha límite de presentación de propuestas siempre y cuando se cumplan las circunstancias siguientes:

a) Su envío se haya realizado por correo certificado antes de la fecha de finalización del plazo.

b) El envío haya sido notificado antes de la finalización del plazo mediante correo electrónico a gerencia@solanamadrid.com, indicando número de referencia de la imposición y nombre del Promotor y equipo de arquitectos.

9.2 Contenido de la entrega

A. SOBRE 1: Identificado exteriormente con el nombre del concurso y el nombre de identificación del Promotor y equipo arquitectos concursante. Este incluirá:

> **Un dossier Din A3, (con un máximo de 7 hojas) compuesto por:**

- Portada. 1 hoja con el título del concurso y el nombre de identificación del Promotor y equipo arquitectos concursante.

- Memoria explicativa. Con un máximo de 3 hojas, la primera y segunda hoja corresponderán a la descripción de la solución adoptada y podrá contener esquemas, dibujos e imágenes adicionales

- Planos de la propuesta. Con un máximo de 3 hojas que incluyan plantas, alzados, secciones y toda aquella documentación que se considere necesaria por el concursante para una mejor comprensión de la propuesta (escala aconsejada para las plantas de distribución 1/200 o 1/500). Merece especial atención la correcta comprensión de la solución de acabados de las fachadas.

- Imágenes virtuales: Tanto de los exteriores como de los interiores del complejo

En cada hoja aparecerán el nombre del concurso, el nombre de identificación del autor o equipo concursante y el número de página.

- **Dos paneles Din A1**, montados sobre un soporte ligero de cartón pluma o similar, donde se deben componer la misma información (Memoria explicativa, Planos de la propuesta e imágenes virtuales)

El tipo de letra utilizado deberá ser de una dimensión suficiente para ser leído a cierta distancia (dimensión de 16 a 22 según la fuente utilizada, de manera clara para ser vista)

En cada panel aparecerá el nombre del concurso, el nombre de identificación del autor o equipo concursante y el número de página.

B. SOBRE 2: Documentación en un USB: La documentación entregada en soporte físico, deberá entregarse también en formato digital en un sobre aparte, identificado exteriormente con el nombre del concurso y el nombre de identificación del autor o equipo concursante.

El USB debe contener la **reproducción del dossier Din A3**, en dos archivos de imagen formato PDF, con una resolución de 300 dpi, uno para la memoria y el otro para los planos. Los archivos se nombrarán, respectivamente, como "Memoria (A3). Nombre de identificación
del autor o equipo concursante.pdf" y "Planos (A3). Nombre de identificación del autor o equipo concursante.pdf". En todo caso se velará por que tenga una dimensión que permita su fácil manipulación (no mayor de 10 MB).

Ejemplo: Memoria(A3). Nombre concursante.pdf
Planos(A3). Nombre concursante.pdf

Así mismo, ha de contener también la **reproducción de los paneles** en un único archivo de imagen PDF, con una resolución de 300 dpi. El archivo se denominará "Paneles(A1). Nombre de identificación del autor o equipo concursante.pdf." En todo caso se velará por que tenga una dimensión que permita su fácil manipulación (no mayor de 10MB).

Ejemplo: Paneles(A1). Nombre concursante.pdf

C. SOBRE 3: **Documentación económica y administrativa:** Identificado exteriormente con el nombre de identificación del Promotor o equipo concursante, y que contendrá la siguiente documentación:

-Memoria explicativa del plan económico-financiero. Se deberán explicar las asunciones de negocio, incluyendo tablas numéricas con el detalle. Extensión máxima de 15 páginas en A4.

- Explicación de la inversión inicial y el modelo de negocio.

- Explicación del mix comercial.
- Explicación de los costes de desarrollo (construcción y costes asociados).
- Hipótesis de financiación.
- Estimación de ingresos operativos (ingresos de la actividad propia y rentas de alquiler de los locales, en su caso).
- Estimación de gastos operativos de financiación e impuestos.
- Análisis de la rentabilidad del plan de negocio, incluyendo la rentabilidad anual, mostrando que el plan de negocio es viable.

- **Oferta Económica Vinculante para la compra de la totalidad de la parcela firmada.**

9. JURADO Y PROCESO DE SELECCIÓN

9.1 Composición del Jurado

El Jurado del concurso estará formado por los siguientes miembros:

Presidente
> Don Manuel Jordán Reyes, presidente de la Junta de Compensación.

Vocales
Con voz y voto.
> Don Manuel Jordán Reyes.
> Don Samuel Matarranz Costoso
> Don Pablo Méndez Rodríguez
> Don Alberto Sanz Expósito
> Don Adrián Fernández Moreno
> Don Miguel Ángel Arribas Rico
> Doña Patricia García de la Mata Alonso
> Doña Lucía Fernández Ramos
> Don Jose Ignacio Arribas Sánchez

Con voz y sin voto.
> Sra. María Luisa Badía, Dra. General y Arquitecta Socia en L35.

Secretario
> Don Eduardo Campo, gerente de la Junta de Compensación de Solana.

Una vez estudiadas todas las propuestas, el Jurado se reunirá a deliberar. El Jurado se considerará formalmente constituido cuando haya por lo menos 5 representantes.

Tomada la decisión del Jurado, la Junta de Compensación se pondrá en contacto con el ganador y con el resto de los participantes para comunicarles el veredicto final.

10. ASPECTOS QUE VALORARÁ EL JURADO

La valoración de las propuestas se centrará en su calidad global, estudiada desde la complejidad específica del concurso. De modo no exhaustivo, se tendrá en cuenta:

PROPUESTA TÉCNICA. 50 PUNTOS.

1. **Calidad, arquitectónica**, espacial y constructiva tanto del edificio como de sus espacios exteriores.
2. Diseño de las **fachadas** atractivo. Deberán estar suficientemente explicadas para su correcta comprensión.
3. Concepción del diseño para la consecución de altos estándares de sostenibilidad y salud con el objetivo de obtener algún tipo de certificación de sostenibilidad (Breeam Excelente o Leed Platinum) y de salud (Certificación Well).
4. Estrategias pasivas implementadas para disminuir la demanda energética, y las emisiones CO2 a la atmosfera, más allá de las exigencias normativa: orientación, protecciones solares, luz y ventilación natural.
   Estrategias de ahorro de agua
5. Uso de materiales de nueva generación y materiales naturales con propiedades higroscópicas y transpirables, uso de plantas interiores, con el objetivo final de crear espacios saludables y confort acústico y lumínico.
6. Diseño exterior que evite la isla de calor y potencie la vida activa de los usuarios, con dotación de espacios protegidos para bicicletas. Especial atención con el paisajismos y vegetación de pocas necesidades hídricas y con la relación a los viales peatonales circundantes y la zona verde del sector.

OFERTA ECONÓMICA. 50 PUNTOS.

1. El licitador que plantee la oferta mínima, obtendrá 20 puntos.
2. El licitador que plantee la oferta máxima, obtendrá 50 puntos.
3. Las ofertas intermedias se valorarán mediante interpolación lineal entre ambas.

El precio de la oferta mínima por la adquisición de la parcela STC-1 de Solana no podrá ser inferior a 6.000.000 €.

El licitador deberá hacerse cargo de la totalidad de las cargas de urbanización que le correspondan a la parcela STC-1 de Solana de acuerdo con su cuota de urbanización de 2,4843%, por tanto responderá de las cargas de urbanización que se establezcan en la cuenta de liquidación definitiva, siendo las cargas provisionales de urbanización de la parcela STC-1 de acuerdo con la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación del Sector, 1.946.823,572 €.

El precio de adquisición de la parcela STC-1 más el IVA correspondiente, será satisfecho por el ganador de la licitación en el momento de otorgamiento de la escritura de compraventa.

Las cargas urbanísticas de la parcela STC-1 más el IVA correspondiente, serán satisfechas por el ganador de la licitación, en función del avance de las obras de urbanización. En garantía del cobro de las cargas urbanísticas, el ganador de la licitación entregará un aval bancario por entidad bancaria de primer orden, por importe de 1.946.823,572 €, que se irá minorando a medida que el ganador de la licitación abone las certificaciones de obra correspondientes.

Se estima que las derramas finalizarán el 31 de diciembre de 2027.

11. CONSULTAS

Los concursantes pueden enviar sus consultas hasta el 1 de julio de 2025 y siempre por escrito a concursotc@solanamadrid.com y serán respondidas en el plazo máximo de 1 semana. Las preguntas, respuestas y aclaraciones realizadas se facilitarán a todos los concursantes.

12. ADJUDICACIÓN

Al ganador del concurso, está previsto otorgarle la venta de la parcela en base al proyecto presentado que será “vinculante” en su anteproyecto.

No obstante lo anterior, el concurso podrá ser declarado desierto.

13. DIFUSIÓN

Los proyectos objeto de este concurso pueden ser publicados por la Junta de Compensación, y pueden ser objeto de difusión en prensa o en cualquier otro medio que se considere oportuno.

14. ASPECTOS LEGALES Y NORMATIVOS

14.1 Normativa del concurso

1. La Junta de Compensación es el organizador del concurso y se reserva el derecho de modificar el calendario del mismo.

2. La Junta de Compensación como propietaria de la parcela STC -1, puede no materializar la venta.

3. Los participantes serán descalificados si incumplen alguna de las normas del concurso.

4. Las propuestas entregadas fuera de plazo establecido, quedarán descalificadas.

5. El veredicto del jurado será inapelable.

6. Está prohibido contactar con el jurado salvo lo indicado en el apartado 12.

7. Si alguno de los participantes quiere difundir públicamente el proyecto objeto del concurso, deberá contactar con la Junta de Compensación para obtener su autorización.

8. La totalidad de los trabajos presentados quedarán en propiedad de la Junta de Compensación.

14.2 Propiedad intelectual

Los trabajos son propiedad de sus autores, pero cederán a Junta de Compensación, promotor del concurso, los derechos de explotación previstos en el artículo 17 del Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual (RD 1/1996, de 12 de abril).

14.3 Aceptación de las bases

El hecho de presentarse al concurso convocado implica, por parte de los concursantes, el conocimiento y aceptación de las bases y sus anexos.

14.4 Protección de datos

Los datos personales recogidos de los participantes formarán parte de un fichero titularidad de Junta de Compensación, con domicilio en Avenida de Manuel Fraga Iribarne, 35. 28055. Madrid.

Estos datos personales son necesarios para la formalización, ejecución y participación en el concurso, por lo que quedará autorizada para el tratamiento de estos datos para tal fin, así como para su conservación durante los plazos previstos en las disposiciones aplicables.

Los participantes podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición respecto a los datos contenidos en el citado fichero dirigiéndose por escrito a tal efecto a Junta de Compensación, en el domicilio indicado en los términos y con los requisitos previstos en la normativa sobre protección de datos vigente en cada momento.

En todo caso, los participantes garantizan la veracidad de los datos facilitados y se comprometen a comunicar puntualmente a Junta de Compensación, cualquier variación de los mismos.

Madrid, mayo 2025

SOLANA

ANEXOS

Anexo 1 Documentos editables correspondientes al Proyecto de Urbanización.

- 1- Topográfico con indicación de las cotas topográficas de los nuevos viales (rasantes de las calles y zonas verdes en cada uno de los extremos de la parcela)
- 2- Perfiles de las calles adyacentes
- 3- Plano de Pavimentación (en parte circundante a la parcela)
- 4- Plano de imagen general

Anexo 2 Normas urbanísticas del Plan Parcial publicadas en el BOCM con las ordenanzas de aplicación a la parcela.