

**PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES Y PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA REHABILITACION INTEGRAL Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LOS BLOQUES 1, 2 Y 3 DE LA FINCA REGISTRAL 35.916, PROPIEDAD DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA EN LA CALLE CAPITÁN CORTÉS, 6 DE TALAVERA DE LA REINA. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXTGENERATIONEU.**

**ANTECEDENTES**

El aumento del precio del alquiler de las viviendas en la ciudad de Talavera de La Reina ha incrementado las dificultades para acceder a una vivienda digna y adecuada, considerando deseable que la promoción del parque público de viviendas cuente con la colaboración del sector privado, que podrá promover y gestionar dicho parque de acuerdo con las previsiones de este pliego y la normativa sectorial aplicable. Esta colaboración público-privada se considera uno de los ejes principales de la reactivación económica, de tal modo que ya en el año 2020 el Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, reguló en su artículo 31 una serie de especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre administraciones públicas o sus entidades dependientes y la iniciativa privada. Así, se disponen una serie de singularidades para la figura del derecho de superficie para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre administraciones públicas y la iniciativa privada, no siendo preceptiva la existencia de canon a abonar a la Administración o entes dependientes, pues su nota diferenciadora será el compromiso del adjudicatario de esos derechos de ofrecer viviendas con rentas asequibles o sociales, en todo caso limitadas.

La presente licitación se inscribe en el marco de las medidas establecidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia elaborado por el Gobierno de la Nación en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2021/241, del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia. En ese contexto, el Gobierno de la Nación ha aprobado el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en el que se articula y regula, entre otros, el “Programa de ayudas a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes”. La concesión y ejecución de las ayudas de este programa apoyará específicamente el cumplimiento del Objetivo N.º 31 del CID: Nuevas viviendas construidas para alquiler social o a precios asequibles que cumplan los criterios de eficiencia energética (20.000 viviendas), en el segundo trimestre de 2026. El Programa ha sido financiado por el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, al estar incluido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Con fecha 19 de marzo de 2024, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU) y la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha han suscrito el Acuerdo n.º 10 de la Comisión de seguimiento (Programa 6), por el que el Ministerio se compromete a financiar la rehabilitación, en régimen de cesión de derechos de superficie, de 24 viviendas de protección pública, energéticamente eficientes, destinadas a alquiler asequible en edificios de su propiedad, por un importe máximo de 1.086.956,00 €.



La aportación del MIVAU se hará con cargo a los fondos transferidos a la Comunidad Autónoma correspondientes a la anualidad de 2023. El apartado tercero del Acuerdo establece que desarrollará las actuaciones “en régimen de colaboración público-privada a través de la concesión de derechos de superficie”, mediante licitación pública en la que se adjudique la promoción, construcción y posterior gestión de las viviendas, en el marco del PRTR. Las ayudas correspondientes se incorporarán a la licitación como aportación para la construcción de viviendas para viabilizar la actuación.

Con fecha 25 de junio de 2024 se publica el Decreto 29/2024, de 18 de junio, por el que se regula la concesión directa de una subvención para la rehabilitación integral de edificios para su destino a vivienda en alquiler social o a precio asequible energéticamente eficientes, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en la localidad de Talavera de la Reina (Toledo).

## Cláusula Primera. Objeto del negocio jurídico y condiciones técnicas del proyecto y de las obras de rehabilitación integral.

### 1.1 Objeto del negocio jurídico.

El objeto del negocio jurídico plasmado en este pliego es la constitución de un derecho de superficie sobre las viviendas de la finca registral 35.916, propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, integradas en el patrimonio de gestión separada adscrito a la Dirección General de Vivienda, sitas en la calle Capitán Cortés, 6, de Talavera de la Reina (Toledo), cuya descripción y características son la que se describe a continuación:

Corresponde con las viviendas, definidas en el Anexo I, sitas en los bloques:

- a) *Bloque 1*: Está situado al sureste de la parcela. Presenta cinco plantas sobre rasante y una planta semisótano. En la planta semisótano se encuentran los trasteros, así como el cuarto de calderas, el cuarto de contadores eléctricos y un cuarto para usos varios de la comunidad. Las plantas primera, segunda, tercera y cuarta están destinadas a viviendas y en la planta bajo cubierta se encuentran los tendederos comunes. Ocupa una superficie en planta de 174,06 m<sup>2</sup>. Superficie construida total de 869,18 m<sup>2</sup>, de los que 690 m<sup>2</sup> corresponden a viviendas, 22,88 m<sup>2</sup> a trasteros y 156,30 m<sup>2</sup> a elementos comunes. Linda por el norte, sur y este con la parcela sobre la que se encuentra construido y por el oeste con el bloque 2.
- b) *Bloque 2*: Está situado al sur de la parcela. Presenta cinco plantas sobre rasante y una planta semisótano. En la planta semisótano se encuentran los trasteros, así como el cuarto de calderas, el cuarto de contadores eléctricos y un cuarto para usos varios de la comunidad. Las plantas primera, segunda, tercera y cuarta están destinadas a viviendas y en la planta bajo cubierta se encuentran los tendederos comunes. Ocupa una superficie en planta de 174,06 m<sup>2</sup>. Superficie construida total de 869,18 m<sup>2</sup>, de los que 690 m<sup>2</sup> corresponden a viviendas, 22,88 m<sup>2</sup> a trasteros y 156,30 m<sup>2</sup> a elementos comunes. Linda por el norte y sur con la parcela sobre la que se encuentra construido, por el este con el bloque 1 y por el oeste con el bloque 3.
- c) *Bloque 3*: Está situado al suroeste de la parcela. Presenta cinco plantas sobre rasante y una planta semisótano. En la planta semisótano se encuentran los trasteros, así como el cuarto de calderas, el cuarto de contadores eléctricos y un cuarto para usos varios de la comunidad. Las plantas primera, segunda, tercera y cuarta están destinadas a



viviendas y en la planta bajo cubierta se encuentran los tenderos comunes. Ocupa una superficie en planta de 174,06 m<sup>2</sup>. Superficie construida total de 869,18 m<sup>2</sup>, de los que 690 m<sup>2</sup> corresponden a viviendas, 22,88 m<sup>2</sup> a trasteros y 156,30 m<sup>2</sup> a elementos comunes. Linda por el norte, sur y oeste con la parcela sobre la que se encuentra construido y por el este con el bloque 2.

En cada bloque existen 8 viviendas y 8 trasteros vinculados.

Se establecen como elementos comunes del conjunto inmobiliario de la propiedad horizontal con los bloques 4 y 5, que no son propiedad de la Junta de Comunidades, los siguientes: muro perimetral y vallado que rodea el solar por varios de sus lados; espacios libres, aceras interiores, redes de saneamiento y de agua común, y, en general, todo aquello que no esté destinado a uso común exclusivo y excluyente de cada uno de los bloques respecto de los mismos, ni esté destinado a vivienda o trastero, de uso privativo.

Uso Principal: Residencial Plurifamiliar.

A los bloques 1, 2 y 3 le corresponde una cuota de participación del 60% sobre el conjunto inmobiliario.

## 1.2. Condiciones técnicas del proyecto y obras de edificación.

El uso de las viviendas únicamente deberá ser residencial y destinado a vivienda protegida en régimen de alquiler asequible o social. Los trasteros situados en los edificios tendrán la consideración de anejos inseparables a las viviendas.

La edificación deberá cumplir con la normativa vigente que sea de aplicación en especial con las condiciones previstas por el planeamiento aprobado, con la legislación urbanística y de vivienda vigente, con la normativa técnica de aplicación y con los requisitos de los edificios recogidos en el Real Decreto 853/2021. Adicionalmente, la entidad licitadora podrá acogerse a los beneficios introducidos en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (Ley SUMA).

En concreto y sin perjuicio de cualquier otro requisito exigido por la normativa anteriormente citada, se deberán cumplir los siguientes condicionantes:

1. El edificio debe tener un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite incluidos en la tabla de abajo, en función de la zona climática en la que se ubique el edificio, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación. Estos valores límite suponen una reducción del 20% con respecto a los establecidos en la sección HE0 del Documento Básico DB HE de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación para edificios nuevos destinados a uso residencial vivienda.

	Cep,nren,lim [kWh/m2·año]		
	C	D	E
<b>Territorio Castilla-La Mancha</b>	≤ 25,6	≤ 30,4	≤ 34,4

Según el Código Técnico de la Edificación, la zona climática a efectos de verificación de las exigencias de demanda y consumo del DB-HE según el criterio establecido por el CTE se debe



realizar considerando la altitud de la parcela en la que se localice el edificio y la capital de provincia en la que se ubique. Por ello, al situarse la parcela objeto de esta actuación a una altura de 473 metros de altitud, se establece en la Tabla a-Anejo B del CTE que la localidad de Talavera de la Reina corresponde a una zona climática C4, según se puede comprobar con la siguiente imagen:

Tabla a-Anejo B. Zonas climáticas

Provincia	Altitud sobre el nivel del mar (h)																										
	≤ 50 m	51 - 100 m	101 - 150 m	151 - 200 m	201 - 250 m	251 - 300 m	301 - 350 m	351 - 400 m	401 - 450 m	451 - 500 m	501 - 550 m	551 - 600 m	601 - 650 m	651 - 700 m	701 - 750 m	751 - 800 m	801 - 850 m	851 - 900 m	901 - 950 m	951 - 1000 m	1001 - 1050 m	1051 - 1250 m	1251 - 300 m	≥ 1301 m			
Toledo																											

El proyecto debe incluir un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición que debe indicar explícitamente que cumple con lo establecido en el Real Decreto 853/2021, en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y que se desarrollará posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido en el citado Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, donde se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Al menos el 70% (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532/EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno, utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la Unión Europea.
- b) Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la Unión Europea y teniendo en cuenta las mejoras técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferentemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.

2. El diseño del edificio y de las técnicas de construcción debe apoyar la circularidad y, en particular, se debe demostrar, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo está diseñado en el uso de recursos adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje.

3. Retirar del edificio o ámbito de actuación aquellos productos de construcción que contengan amianto. La retirada deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, por una empresa legalmente



autorizada. La gestión de los residuos originados en el proceso deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

4. Se debe justificar que la actuación propuesta cumple con el principio de no causar un perjuicio significativo al medio ambiente (DNSH por sus siglas en inglés) y su normativa de aplicación, tanto nacional como europea y, en particular, en lo dispuesto en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y su normativa de desarrollo, y en el Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020, y de acuerdo con la Guía Técnica de la Comisión Europea (2021/C 58/01) sobre la aplicación de este principio.

5. El proyecto cumplirá con el etiquetado climático y medioambiental asignado a la actuación propuesta, en base al certificado de eficiencia energética del edificio, con el contenido requerido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, firmado por técnico competente y registrado en el registro autonómico de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.

Serán de la exclusiva cuenta y cargo de la entidad superficiaria la obtención de la totalidad de los permisos, autorizaciones y licencias requeridas para la redacción de los proyectos básico y de ejecución de la obra, cualquier otro proyecto complementario a los mismos que se pueda requerir, la ejecución de las obras en el inmueble objeto del presente Pliego, así como el abono de la totalidad de los tributos (tasas, impuestos, etc.) y gastos que de ello se derive.

#### **Cláusula segunda. Régimen Jurídico.**

El negocio de constitución del derecho de superficie, en cuanto derecho real sobre un bien inmueble, tiene naturaleza patrimonial y, conforme a lo establecido en su artículo 9.2, está excluido del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP).

El derecho real de superficie se rige por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU), la legislación civil en lo no previsto en él y por el título constitutivo del derecho, según lo establecido en el artículo 53.4 del TRLSRU y en el artículo 81, en relación con artículo 79, del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero (en adelante, LOTAU).

En cuanto a la preparación y adjudicación del mismo se regirá por la legislación de aplicación general y básica prevista en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento de Desarrollo, aprobado por Real Decreto 1.373/2009, de 28 de agosto, por la Ley 9/2020, de 6 de noviembre, de Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y por el Decreto 22/86, de 1 de abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial respecto del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de Urbanismo y Vivienda. En defecto de las normas anteriores, regirá con carácter supletorio la normativa de derecho público, y subsidiariamente, las normas de derecho privado.



Los efectos y extinción del contrato se regirán por la normativa que resulte directamente aplicable de la legislación de aplicación general y básica prevista en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento de Desarrollo, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por la Ley 9/2020, de 6 de noviembre, de Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y por el Decreto 22/86, de 1 de abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial respecto del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de Urbanismo y Vivienda, y por las normas de derecho privado.

Se aplicarán los principios contenidos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP), para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse, de conformidad con lo dispuesto en el art. 4 de dicha Ley, y sin perjuicio de aquellos preceptos en los que se produce una remisión expresa en el presente pliego.

Asimismo, le resultará de aplicación el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) y en la Orden HFP/1031/2021, de 29 de septiembre, por la que se establece el procedimiento y formato de la información a proporcionar por las Entidades del Sector Público Estatal, Autonómico y Local para el seguimiento del cumplimiento de hitos y objetivos y de ejecución presupuestaria y contable de las medidas de los componentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (en adelante, Orden 1031/2021). En especial le resultan de aplicación los principios de gestión específicos del PRTR, previstos en el artículo 2 de la Orden 1030/2021, concepto de hito y objetivo, así como los criterios para su seguimiento y acreditación del resultado, etiquetado verde y etiquetado digital, análisis de riesgo en relación con posibles impactos negativos significativos en el medioambiente (do no significant harm, DNSH), seguimiento y verificación de resultado sobre la evaluación inicial, refuerzo de mecanismos para la prevención, detección y corrección del fraude la corrupción y los conflictos de interés, compatibilidad del régimen de ayudas de Estado y prevención de la doble financiación, identificación del perceptor final de los fondos, sea como beneficiario de las ayudas, o adjudicatario de un contrato o subcontratista y comunicación.

El presente Pliego de cláusulas y demás documentos anexos revestirán carácter contractual.

### **Cláusula tercera. Financiación pública de la actuación.**

La rehabilitación integral de viviendas para alquiler asequible constituye una actuación subvencionada con cargo al *“Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes”*, regulado en el Capítulo VII del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha es beneficiaria directa de la ayuda del referido programa y, conforme al artículo 61 párrafo segundo del citado Real Decreto, podrá otorgar el importe de la misma a los adjudicatarios del derecho de superficie, destinatarios últimos de la misma, según los términos establecidos en el Decreto 29/2024.

La adjudicataria del derecho de superficie, una vez concluido el presente procedimiento, presentará solicitud de ayuda ante la Dirección General de Vivienda, donde se comprobará estar



debidamente constituida en cumplimiento del art. 6.2 a) Real Decreto 853/2021, así como deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la resolución de concesión, en el marco de lo previsto en el acuerdo que sobre esta licitación se haya adoptado por la comisión bilateral de seguimiento.

La entidad adjudicataria del derecho de superficie podrá obtener una ayuda, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 700 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar los 50.000 euros por vivienda, sin que en ningún caso pueda exceder del coste de las actuaciones subvencionables ni la cuantía de 1.086.956,00€. Estos importes serán abonados a la entidad superficiaria previa justificación documental de la actuación realizada en los términos establecidos por las bases reguladoras de la ayuda, con el régimen de pago siguiente:

1. Primer pago: se podrá abonar como anticipo hasta el 30% de la subvención en su caso aprobada, previa solicitud por parte de la entidad superficiaria.
2. Segundo pago: se podrá abonar previa solicitud de la entidad beneficiaria, como pago parcial, hasta el 50% de la subvención aprobada, deduciendo en su caso la cuantía que en concepto de anticipo se hubiera abonado, cuando se justifique un gasto igual al 50% del coste de ejecución de la actuación.
3. Pago total: se abonará el pago de la totalidad de la subvención concedida, deduciendo los pagos ya abonados en su caso, para lo que se deberá aportar la documentación justificativa de la totalidad de la ejecución de la actuación y del cumplimiento de las condiciones de la resolución de concesión, antes del cumplimiento del plazo máximo de justificación establecido en la misma.

Denominación actuación	Presupuesto estimado (€)*	Estimación ayuda MITMA-NG (€)	% ayuda MITMA-NG	Estimación Aportación Superficiario (€)	% Estimación Aportación Superficiario
24 VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER ASEQUIBLE EN CALLE CAPITÁN CORTÉS, 6 TALAVERA DE LA REINA.	3.949.156,00€	1.086.956,00€	27,52%	2.862.200,00€	72,48%

Esta subvención se concederá de forma directa con carácter excepcional en aplicación de lo previsto en los arts. 22.2.c y 28 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y conforme a la regulación del Texto Refundido de la ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre y legislación sobre fondos europeos.

**Cláusula cuarta. Duración del negocio jurídico y reversión.**

El derecho de superficie, que atribuirá a la entidad superficiaria el derecho a realizar la rehabilitación integral de los edificios propiedad de la Junta de Comunidades, manteniendo la propiedad temporal de la edificación rehabilitada, se constituirá por plazo mínimo de



CINCUENTA (50) AÑOS, ampliables hasta un máximo de SETENTA Y CINCO (75) AÑOS a elección de la entidad superficiaria.

El destino a alquiler asequible o social se mantendrá desde la obtención de la calificación definitiva de vivienda protegida hasta la extinción del derecho de superficie y será de, al menos, CINCUENTA AÑOS. El destino deberá constar, en todo caso, por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 54.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el derecho de superficie se extinguirá si la entidad adjudicataria no realiza las obras de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho de superficie.

La extinción del derecho de superficie por transcurso del término provocará igualmente la extinción de toda clase de derechos reales o personales constituidos por la entidad superficiaria. La Junta de Comunidades se reserva el derecho de extinguir el derecho de superficie antes de que se produzca su vencimiento si fuera procedente por causas sobrevenidas y justificadas de interés público. En tal caso, la entidad superficiaria tendrá derecho a percibir de la Junta de Comunidades la parte no amortizada de los bienes objeto de reversión, siempre y cuando los mismos estén en condiciones idóneas de uso y utilización.

#### **Cláusula quinta. Plazos y ejecución de la rehabilitación integral de los edificios.**

##### **5.1. Riesgo y ventura.**

La realización y explotación de las obras objeto del derecho de superficie se realizará a riesgo y ventura de la entidad adjudicataria.

Los licitadores aceptan de forma incondicionada la situación física y jurídica de la edificación objeto del presente negocio jurídico, asumiendo cualquier actuación que sea necesaria realizar para la rehabilitación y puesta en explotación de la edificación.

Corresponderá a la entidad superficiaria llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para solicitar y obtener del Ayuntamiento de Talavera de la Reina, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y del resto de administraciones y organismos competentes, cuantas licencias y autorizaciones, incluidas la calificación provisional y definitiva, sean preceptivas para la ejecución de las obras y puesta en explotación de la edificación.

Serán de cuenta del superficiario todos los gastos de cualquier índole e impuestos que se deriven de las citadas actuaciones.

La entidad superficiaria asumirá la obligación de rehabilitación integral y posterior mantenimiento de los edificios objeto del presente negocio jurídico por todo el plazo de vigencia del derecho de superficie. Del incumplimiento de dichos deberes responderán, respectivamente, las dos garantías definitivas constituidas al efecto. La entidad superficiaria responderá asimismo del cumplimiento del resto de deberes que la legislación urbanística y de vivienda protegida impone a los propietarios de construcciones de esta naturaleza.



La entidad adjudicataria asume la plena responsabilidad de la correcta ejecución de las obras e instalaciones y su gestión y explotación, tanto frente a terceros como frente a la Junta de Comunidades, y en consecuencia, responderá de la totalidad de los daños que pudieran causarse. La entidad superficiaria igualmente asumirá el coste y la financiación de la totalidad de los trabajos de proyecto, planos estudios, diseño, etc., así como los costes de las obras de construcción, urbanización, mantenimiento y conservación necesarias para una adecuada gestión y explotación de los arrendamientos de las viviendas resultantes del proceso de rehabilitación.

Una vez finalizado dicho plazo, la superficiaria revertirá la edificación a la Junta de Comunidades. A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, la Junta de Comunidades, como propietaria del suelo, hará suya la propiedad de lo rehabilitado, sin que deba satisfacer indemnización alguna al superficiario. Igualmente se producirá la reversión en los supuestos de resolución del contrato que expresamente se mencionan en este pliego.

## 5.2. Proyecto básico y proyecto de ejecución.

La entidad adjudicataria se compromete a que, tanto el proyecto básico como el proyecto de ejecución y sus eventuales proyectos complementarios, se adecuen a las determinaciones establecidas en las normas de planeamiento, urbanísticas, edificatorias y de viviendas que resulten de aplicación.

La entidad adjudicataria deberá presentar al órgano de contratación copia en formato digital del proyecto de ejecución debidamente visado por el COACM.

El órgano de contratación podrá analizar el proyecto de ejecución para comprobar su adecuación al proyecto básico contenido en la oferta y advertir a la entidad adjudicataria aquellos aspectos que puedan desvirtuar su propuesta original, para su correcta adecuación.

La entidad adjudicataria deberá remitir copia de la solicitud de licencia de obras y de la calificación provisional de viviendas protegidas, así como de las modificaciones de ambas que pudieran tramitarse, y copia de la concesión de la licencia de obras y de la calificación provisional, así como de sus posibles modificaciones. De igual modo, se facilitarán copias simples de las escrituras de declaración de obra nueva en construcción y división en propiedad horizontal, así como demás documentación solicitada por el órgano de contratación.

## 5.3. Ejecución de las obras.

Será de la entera responsabilidad de la entidad adjudicataria:

- a) Solicitar y obtener del Ayuntamiento de Talavera de la Reina y del resto de administraciones y organismos competentes cuantas licencias y autorizaciones sean preceptivas para la ejecución de las obras, así como para la puesta en marcha de los arrendamientos de las viviendas resultantes de la construcción.
- b) Ejecutar las obras de rehabilitación integral de los edificios, así como las obras de urbanización del interior de la finca y las de conexión con las redes exteriores de conformidad con la ordenación territorial, urbanística y de vivienda protegida, así como asumir cuantos gastos y derechos impliquen dichas obras.
- c) La entidad adjudicataria deberá remitir copia del acta de comprobación de replanteo e inicio de las obras debidamente suscrita en el plazo máximo de QUINCE (15) DÍAS naturales a contar desde el día siguiente a aquél en que se hubiere formalizado.



d) La entidad adjudicataria deberá remitir un informe mensual sobre la evolución de las obras y podrá en cualquier momento recabarse información adicional sobre la marcha de las obras. Asimismo, la entidad adjudicataria autoriza a que, en cualquier momento, los servicios técnicos del órgano de contratación (que podrán ir acompañados por la asistencia técnica externa que consideren oportuna) puedan inspeccionar las obras, dando inmediato cumplimiento el adjudicatario a los requerimientos de enmienda que se le efectúen como consecuencia de tales inspecciones.

e) La entidad adjudicataria aportará cuanta documentación y precisiones le sean requeridas durante la ejecución de las obras. Cuando el adjudicatario o personas de él dependientes incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha de la ejecución, el órgano de contratación podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado.

f) Asimismo, la entidad adjudicataria está obligada a proyectar, ejecutar, conservar, reparar y reponer las obras accesorias o vinculadas a la principal que sean necesarias para que ésta cumpla su finalidad y que permitan su mejor funcionamiento y explotación, así como a realizar las actuaciones medioambientales relacionadas con ella.

#### 5.4. Plazo de ejecución y justificación de las actuaciones

El plazo de ejecución de las obras de rehabilitación se computará desde la fecha de obtención de la licencia de obras.

En cualquier caso, las obras de rehabilitación deberán estar finalizadas a más tardar el 30 de junio de 2026, sin perjuicio de las posibles prórrogas que pudieran establecerse de conformidad con el artículo 4.7 del Real Decreto 853/2021. Este plazo máximo se hará constar en el título constitutivo del derecho de superficie.

El titular del derecho de superficie deberá cumplir con los siguientes plazos, que tienen el carácter de máximos:

1. En cualquier caso, el adjudicatario deberá solicitar al Ayuntamiento de Talavera de la Reina licencia de obra, con proyecto básico, en un plazo de UN MES desde la constitución del derecho de superficie en escritura pública.
2. Iniciar las obras, previa entrega del proyecto de ejecución en un plazo de UN MES desde la concesión de la licencia de obras.
3. Las obras de edificación deberán estar finalizadas el 30 de junio de 2026.

#### 5.5. Modificación del proyecto.

En el caso excepcional de que la entidad adjudicataria quisiera introducir modificaciones en el proyecto remitido, que no alteren sustancialmente las condiciones de la adjudicación, deberá solicitarlo con la justificación correspondiente para recabar su autorización.

En ningún caso dichas modificaciones podrán ejecutarse antes de que, en su caso, se haya obtenido la citada autorización y no podrán suponer el derecho de la entidad adjudicataria al reequilibrio del contrato de explotación ni podrán disminuir la calidad y/o funcionalidad de la construcción. Asimismo, cualquier modificación en el proyecto o construcción podrá dar lugar al correspondiente expediente de modificación o reintegro de las ayudas que eventualmente pueda recibir la entidad superficiaria.



## 5.6. Finalización y comprobación de las obras de rehabilitación.

Una vez finalizada y legalizada la actuación en su conjunto, la entidad superficiaria deberá remitir, en el plazo improrrogable de VEINTE (20) DÍAS naturales, y siempre respetando como plazo máximo de 30 de septiembre de 2026, la siguiente documentación:

1. Certificado final de obra donde se relacionen los importes de la inversión efectivamente ejecutada por partidas y los importes correspondientes a las ayudas recibidas, con la correspondiente documentación contable acreditativa de dichas circunstancias.
2. La calificación definitiva de las viviendas protegidas.
3. Licencias municipales de 1ª ocupación.
4. Certificado registrado de eficiencia energética del edificio terminado firmado por técnico competente y certificado de la consecución de un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite incluidos en la tabla 60.1 del Real Decreto 853/2021 y en el presente Pliego. Este certificado deberá incluir los porcentajes de contribución al etiquetado verde y digital a los que daría cumplimiento el proyecto junto con la documentación justificativa, haciendo hincapié en el cumplimiento de la normativa europea y nacional aplicable.
5. Cualquier otro informe o documentación que sea requerida por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, directamente o a través de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Concluidas las obras, la entidad superficiaria deberá otorgar la oportuna escritura de obra nueva, que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente. Todos los gastos notariales, registrales y fiscales derivados de dicho otorgamiento y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad serán de exclusiva cuenta y cargo de la entidad adjudicataria.

Finalizada la obra, corresponde asimismo a la entidad adjudicataria, durante todo el plazo de vigencia del derecho de superficie, la obligación de mantener en buen estado de uso y conservación la edificación construida, así como las viviendas, trasteros, y demás elementos que de ella formen parte, incluyendo las zonas exteriores de la parcela, asumiendo su reparación ante cualquier evento dañoso que pudiera sufrir la edificación, debiendo suscribir al efecto pólizas de seguros sobre dichas instalaciones.

## Cláusula sexta. Condiciones del régimen de arrendamiento.

### 6.1. Régimen de alquiler.

La entidad superficiaria destinará las viviendas y anejos vinculados al alquiler asequible o social desde la obtención de la calificación definitiva de vivienda protegida hasta la extinción del derecho de superficie, este plazo será de, al menos, CINCUENTA AÑOS. El destino deberá constar, en todo caso, por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Los contratos de arrendamiento deberán incluir las cláusulas que recojan los requisitos de información exigidos en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública de Castilla-La Mancha y los que puedan establecer la normativa específica de aplicación a las viviendas de protección pública.



### 6.1.1. Requisitos de las personas arrendatarias.

Las viviendas solo podrán ser arrendadas a personas que vayan a tener en ellas su domicilio habitual y permanente. Los arrendatarios deberán estar inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Los ingresos de la unidad familiar han de ser inferiores a 5 veces el IPREM. Para familias numerosas, personas dependientes o con discapacidad, mujeres víctimas de violencia de género y víctimas del terrorismo se aplicarán los coeficientes correctores de rentas establecidos en el artículo 13 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 o norma autonómica que lo sustituya.

### 6.1.2. Presentación y tramitación de las solicitudes de arrendamiento.

La entidad superficiaria deberá garantizar la máxima difusión de los anuncios de arrendamiento, debiendo hacerse constar el origen de la financiación de esta actuación mediante el emblema «financiado por la Unión Europea – Next Generation EU», facilitando información coherente, efectiva y proporcionada tanto al público como a los medios de comunicación. En los anuncios se indicará de forma clara: los plazos de presentación de las solicitudes, en su caso, las características de la promoción y los requisitos necesarios para resultar arrendatario. La entidad superficiaria deberá cumplir el resto de las obligaciones previstas en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con Protección Pública de Castilla – La Mancha y demás normativa de aplicación.

### 6.1.3. Precio, plazo y otras condiciones del arrendamiento.

Los contratos de arrendamiento estarán sujetos al Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda de Castilla-La Mancha, al Decreto 173/2009, de 10 de noviembre por el que se aprueba el Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, el Decreto 8/2013, de 20 de febrero de 2013 de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegido o normas que sustituyan o desarrollen las anteriores, así como en la Ley de Arrendamientos Urbanos, con las particularidades que se establecen para los arrendadores persona jurídica.

Conforme a lo establecido en el acuerdo nº 10 de la comisión de seguimiento establecida en el artículo 62 del Real Decreto 853/2021:

- a) La cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda al mes será de 8,02 €.
- b) La cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda al mes será de 4,81€, es decir, que siempre será del 60% de la cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

La inflación que sufra el precio del alquiler de los inmuebles durante los años de rehabilitación del edificio (teniendo en cuenta las cuantías máximas anteriormente descritas) será objeto de actualización anual en el mismo porcentaje que el Índice General Nacional del Índice de Precios al Consumo.

El precio del contrato, que respetará siempre los máximos indicados y, en su caso, los valores máximos ofertados por la entidad adjudicataria, en el caso de que estos últimos fueran



inferiores, se aplicará en el momento de suscripción del contrato de arrendamiento y deberá figurar en el visado del contrato de alquiler, y será objeto de actualización anual en el mismo porcentaje que el Índice General Nacional del Índice de Precios al Consumo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.3 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública o la normativa que lo sustituya.

Además de la renta inicial o revisada que corresponda, la entidad superficiaria podrá repercutir a la persona arrendataria los gastos de comunidad e impuestos, tasas o tributos, también satisfechos por ella y que correspondan a la vivienda arrendada, con arreglo, en su caso, a la cuota de participación que corresponda a la misma en la escritura de división de propiedad horizontal.

## 6.2. Condiciones económicas de la gestión.

La redacción de los proyectos, la rehabilitación integral del edificio de viviendas, así como el mantenimiento y explotación del mismo, se efectuará exclusivamente a riesgo y ventura del titular del derecho de superficie, que asumirá los riesgos económicos que deriven de esta actuación, así como toda la responsabilidad administrativa, civil, fiscal y laboral o de cualquier orden que de ella se derive.

La entidad superficiaria podrá hipotecar el derecho de superficie de conformidad con lo dispuesto en el presente Pliego.

## 6.3. Condiciones de conservación y mantenimiento del inmueble.

Durante la vigencia del derecho de superficie constituido a favor de la entidad adjudicataria, ésta ejecutará a su cargo las obras y trabajos de mantenimiento de carácter ordinario, extraordinario y técnico-legal que correspondan, así como la conservación y reparaciones necesarias para mantener las viviendas, trasteros, anejos y zonas comunes del edificio en perfecto estado de uso y conservación.

La entidad adjudicataria deberá mantener la construcción de conformidad con lo que en cada momento disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y supresión de barreras y de seguridad de los usuarios que resulte de aplicación, así como garantizar la habitabilidad de las viviendas.

Estas actuaciones se registrarán por lo recogido en el modelo ofertado de gestión y mantenimiento del inmueble, sin que en ningún caso se pueda disminuir la cantidad, calidad y frecuencias ofertadas, y sin que estas intervenciones puedan ser inferiores, en su caso, a las previstas en la normativa técnica aplicable, con las mejoras especificadas en el presente Pliego.

La entidad superficiaria asumirá los gastos de los servicios comunitarios que correspondan, así como los impuestos, tasas o tributos que, en su caso, graven la propiedad y sean legalmente exigibles, hasta la entrega de las viviendas a los arrendatarios, pudiendo a partir de ese momento repercutir a los arrendatarios los gastos de comunidad e impuestos, tasas o tributos con arreglo a la cuota de participación de la vivienda según la escritura de división de propiedad horizontal. La reparación y sustitución de los elementos comunes del edificio de viviendas se realizará con arreglo a la normativa aplicable.



## Cláusula séptima. Canon superficiario

Sin perjuicio de la valoración catastral del inmueble, efectuada mediante informe del Servicio de Patrimonio de Vivienda, de fecha 2 de agosto de 2024, a los efectos de constitución del derecho de superficie se establece un canon superficiario anual de cero euros (0 €), teniendo en cuenta el compromiso de la entidad adjudicataria de ofrecer viviendas con rentas asequibles o sociales durante toda la vigencia del derecho de superficie y, consiguientemente, durante un plazo superior al de duración del régimen de protección oficial de las viviendas.

El establecimiento de un canon de cero euros (0 €), no excluye el carácter oneroso del derecho de superficie, de conformidad con lo establecido en el artículo 53.3 de la Ley del Suelo, y tal y como se desprende del artículo 31 rubricado “Especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre AAPP del Real Decreto – Ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19, en los ámbitos de transporte y vivienda, con arreglo al cual “Se considerará oneroso, aunque en su título de constitución no se contemple el abono de canon o precio, el derecho de superficie o concesión demanial que tenga por finalidad la promoción del alquiler asequible o social constituido como consecuencia de la colaboración entre AAPP y la iniciativa privada”.

## Cláusula octava. Garantías y seguros.

### 8.1. Garantía provisional.

Las licitadoras deberán constituir, para poder participar en el procedimiento de licitación, una garantía provisional por importe de cuarenta y un mil ochocientos diecisiete euros y treinta y cinco céntimos (41.817,35 €), según lo indicado en el artículo 107.3 de la Ley 9/2020, de 6 de noviembre, de Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y atendiendo a la valoración catastral del inmueble expuesto en el informe del Servicio de Patrimonio de Vivienda, de fecha 2 de agosto de 2024.

Dicha garantía provisional podrá constituirse en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 108 LCSP. Las garantías deberán constituirse conforme a la Orden 31/2017, de 16 de febrero, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se aprueban los modelos de resguardo de constitución de depósitos y garantías en la Caja General de Depósitos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y se establece el procedimiento para su constitución.

En caso de ofertas conjuntas, las garantías provisionales podrán constituirse por una o varias de las empresas firmantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía requerida y garantice solidariamente a todos los firmantes de la oferta.

### 8.2. Garantías definitivas.

El presente negocio jurídico exige la constitución de dos garantías definitivas:

- a) Primera garantía definitiva (en adelante “Garantía de obra”).
- b) Segunda garantía definitiva (en adelante “Garantía de explotación”).

#### 8.2.1 Garantía definitiva de obra.



La entidad adjudicataria, dentro de los DIEZ (10) DÍAS hábiles siguientes a la notificación de la adjudicación y antes de la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución del derecho de superficie, deberá constituir garantía definitiva, en concreto “Garantía de obra”, por importe de trescientos cincuenta mil euros (350.000,00 €).

Esta garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas para la garantía provisional. De no cumplirse este requisito por causa imputable a la entidad adjudicataria, quedará sin efecto la adjudicación realizada, no elevándose el derecho de superficie a escritura pública y se procederá a adjudicar el derecho de superficie a la licitadora que haya quedado en la siguiente posición por orden de puntuación, en caso de que la hubiera.

En caso de ofertas conjuntas, la garantía definitiva podrá constituirse por una o varias de las empresas firmantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía requerida y garanticen solidariamente a todos los firmantes de la oferta.

En caso de que se haga efectiva la garantía constituida, la misma deberá ser repuesta en la cuantía que corresponda en el plazo máximo de QUINCE (15) DÍAS hábiles desde su ejecución, sin necesidad de previo requerimiento.

Esta garantía tendrá validez desde su entrega hasta que ésta autorice expresamente su cancelación y devolución, finalizada la edificación en forma y plazo y aportada correctamente la documentación exigida en el presente Pliego a efectos de justificación de las ayudas recibidas, y siempre y cuando no existan responsabilidades que deban ejecutarse sobre la misma.

La “Garantía de obra” responderá:

- a) De la correcta ejecución de las obligaciones impuestas por el presente Pliego relativas a la redacción de proyecto y ejecución de las obras para la promoción de viviendas energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social en y de acuerdo con lo dispuesto en el presente Pliego, en la normativa aplicable y, en especial, con arreglo a los requisitos que debe reunir el edificio para obtener financiación con cargo al programa de ayuda para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes regulado en el Real Decreto 853/2021.
- b) De la constitución y aportación de la Garantía de explotación.
- c) De la correcta justificación de las actuaciones realizadas con arreglo a lo dispuesto en el presente pliego en los plazos máximos previstos.
- d) De las penalidades impuestas a la entidad superficiaria por incumplimiento de las obligaciones recogidas en el presente pliego relativas a la redacción de proyecto, promoción y ejecución de la promoción de viviendas energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social en los plazos máximos previstos, así como las relativas a la justificación de las actuaciones.
- e) De las posibles repercusiones que tuviera el incumplimiento por la entidad superficiaria de sus obligaciones tanto de ejecución como de justificación de actuaciones. Las posibles repercusiones incluyen, específicamente, las de unas cantidades equivalentes al importe de las sanciones —administrativas o de cualquier otra naturaleza— que pudieran imponerse a la Consejería de Fomento como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones indicadas, más los



intereses correspondientes desde la fecha en que se hubiera abonado dichas sanciones.

f) De la incautación que pudiera acordarse en los casos de resolución del negocio jurídico celebrado por incumplimiento imputable a la entidad superficiaria de las obligaciones impuestas por el presente Pliego en los plazos máximos previstos relativas a la redacción de proyecto, promoción y ejecución de la promoción de viviendas energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social en los plazos máximos previstos, así como de las obligaciones relativas a la correcta justificación de las actuaciones realizadas.

### 8.2.2 Garantía definitiva de explotación.

La entidad adjudicataria, deberá acompañar la solicitud de devolución de la Garantía de construcción de la Garantía de explotación. Esta garantía definitiva deberá constituirse por un importe de ciento veinticuatro mil euros (125.000,00 €) y en cualquiera de las formas previstas para la garantía provisional.

Cuando esta garantía definitiva se constituya mediante contrato de seguro de caución, al ser su duración superior a cinco años, la entidad superficiaria podrá presentar como garantía definitiva un seguro de caución de duración inferior a la duración del derecho de superficie, estando obligado en este caso, con una antelación mínima de tres meses al vencimiento del contrato de seguro de caución, bien a presentar una nueva garantía, o bien a prorrogar el contrato de seguro de caución, acreditándolo debidamente. En caso contrario procederá a la incautación de la garantía constituida.

En caso de oferta conjunta, la garantía definitiva podrá constituirse por una o varias de las empresas firmantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía requerida y se garantice solidariamente a todos los firmantes de la oferta.

En caso de que se haga efectiva la garantía constituida, la misma deberá ser repuesta en las cuantías que correspondan en el plazo máximo de QUINCE (15) DÍAS hábiles desde su ejecución, sin necesidad de previo requerimiento.

Esta garantía tendrá validez desde su entrega hasta que se autorice expresamente su cancelación y devolución, inscrita en el Registro de la Propiedad la extinción del derecho de superficie y sin que existan responsabilidades que deban ejecutarse sobre la misma.

La garantía de explotación responderá:

- a) De la correcta ejecución de las obligaciones impuestas a la entidad superficiaria por el presente Pliego relativas a la gestión de la promoción de viviendas con destino al alquiler asequible.
- b) De la correcta ejecución de las obligaciones impuestas a la entidad superficiaria por el presente Pliego relativas a la conservación y mantenimiento de la promoción de viviendas con destino al alquiler asequible.
- c) De las penalidades impuestas a la entidad superficiaria por incumplimiento de las obligaciones recogidas en el presente Pliego relativas a la gestión y mantenimiento de la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social.
- d) De las posibles repercusiones que tuviera el incumplimiento por la entidad superficiaria de sus obligaciones relativas a la gestión y mantenimiento de las viviendas



rehabilitadas. Las posibles repercusiones incluyen, específicamente, las de unas cantidades equivalentes al importe de las sanciones —administrativas o de cualquier otra naturaleza— que pudieran imponerse como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones indicadas, más los intereses correspondientes desde la fecha en que hubiera abonado dichas sanciones.

e) De la incautación que pudiera acordarse en los casos de resolución del negocio jurídico celebrado por incumplimiento imputable a la entidad superficiaria de sus obligaciones relativas a la gestión y mantenimiento de la promoción de viviendas construida.

En los casos de cesión del derecho de superficie, no se cancelará y devolverá la Garantía de construcción o explotación del cedente hasta que se encuentren debidamente formalizadas las garantías del cesionario.

### 8.3. Seguros.

La entidad adjudicataria está obligada a suscribir y mantener vigentes durante toda la vida del negocio jurídico los siguientes seguros:

a) Seguro de responsabilidad civil en sus modalidades de general, trabajos terminados, daños preexistentes, defensa jurídica y fianzas civiles y penales. Este seguro deberá garantizar las responsabilidades que pudieran derivarse de los daños y perjuicios que se causen a terceras personas como consecuencia de la ejecución de las obras, tanto las directamente imputables la entidad adjudicataria como las ejecutadas por terceras empresas contratadas por éste y, en general, a toda persona que participe en las obras. La suma asegurada no podrá, en ningún caso, ser inferior a 100% del presupuesto de ejecución material del proyecto básico.

b) Seguro a “Todo Riesgo Daños Materiales” durante la fase de explotación. La entidad superficiaria deberá contar con un seguro a todo riesgo de daños materiales para la totalidad del edificio, tanto sus zonas comunitarias e instalaciones como las privativas, viviendas y trasteros, en su caso, que cubra los daños ocasionados por incendios, inundaciones, heladas, viento, explosiones, accidentes o vandalismo. El capital asegurado se calculará tomando el valor de ejecución material, incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial, sin tener en cuenta el IVA. La franquicia del seguro por siniestro a riesgo de la entidad superficiaria no podrá ser superior a 100.000 euros.

c) Póliza de Responsabilidad Civil que cubra la fase de explotación de la construcción.

Con carácter general, la entidad superficiaria deberá tener suscritos todos los seguros obligatorios que sean exigibles por las distintas normas que resulten de aplicación en cada momento temporal (accidentes, vehículos, etc.).

## Cláusula novena. Convocatoria, plazo y presentación de proposiciones.

### 9.1 Procedimiento y convocatoria

El presente procedimiento se adjudicará mediante concurso, en el que se utilizarán una pluralidad de criterios para la valoración de las proposiciones. La adjudicación recaerá en la mejor oferta en relación calidad precio que haya obtenido mayor puntuación en los términos expuestos en este Pliego.



La convocatoria del procedimiento se anunciará en los siguientes tablones de anuncios y boletines oficiales, así como en el Portal de Transparencia de Castilla-La Mancha (<https://transparencia.castillalamancha.es/>):

- Tablones de anuncios:
  - o En el tablón de anuncios de Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Toledo.
  - o En el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Talavera.
- Boletines oficiales:
  - o En el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.
  - o En el Boletín Oficial de la Provincia donde radica el bien.

Adicionalmente, podrá anunciarse en la página Web de la Consejería de Fomento (<https://www.castillalamancha.es/gobierno/fomento/actuaciones>) y en prensa, si así se estimara adecuado para su mejor difusión.

La publicación de la convocatoria recogerá:

- a) La descripción del bien que va a ser objeto de constitución del derecho de superficie, con indicación de sus datos catastrales y registrales, y con expresión, en su caso, de las cargas y gravámenes que pudieran afectarles.
- b) El lugar de consulta o modo de acceso al pliego de condiciones.
- c) Plazo durante el cual los interesados podrán presentar la documentación y el registro ante el que podrá presentarse.

## 9.2. Capacidad de los licitadores

Podrán concurrir a la presente licitación todas las empresas o entidades privadas debidamente constituidas con residencia fiscal en España que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en alguna prohibición de contratar y acrediten su solvencia económica y financiera y técnico o profesional conforme a lo que dispone el presente Pliego.

Las personas jurídicas solo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus propios estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

La presentación de proposiciones se realizará dentro del plazo señalado en el anuncio mediante alguna de las dos formas siguientes:

- a) De forma presencial en el despacho 213 de la Consejería de Fomento. Paseo Cristo de la Vega, s/n, CP 45071 Toledo.
- b) En una oficina de Correos. En estos casos el licitador deberá justificar la fecha y hora de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar en el mismo día a la Consejería de Fomento la remisión de la oferta mediante correo electrónico – [contratacion.fomento@jccm.es](mailto:contratacion.fomento@jccm.es). Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado.

No obstante, transcurridos diez días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.



### 9.3. Notas aclaratorias sobre las proposiciones.

Las empresas licitadoras estarán obligadas a mantener su oferta hasta que se proceda a la inscripción registral de la constitución del derecho de superficie. Cada licitadora no podrá presentar más de una proposición. Cada licitadora tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras si lo ha hecho individualmente ni figurar en más de una unión temporal. La infracción de lo previsto en este apartado dará lugar a la inadmisión de todas las propuestas por ella suscritas.

No se aceptarán aquellas proposiciones que contengan contradicciones, omisiones o errores que impidan conocer claramente aspectos que se estimen fundamentales para considerar la oferta. En caso de discrepancia entre la letra y el número, prevalecerá siempre la letra.

Las proposiciones de las interesadas deberán ajustarse al Pliego y documentación que rigen la licitación. La presentación de las proposiciones supone la aceptación incondicionada por la empresa solicitante del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Todos los documentos notariales, administrativos o mercantiles referidos en este Pliego podrán ser presentados por la licitadora en original o copia; en este segundo caso, estarán obligados a presentar el original a requerimiento del órgano de contratación.

### 9.4. Causas de exclusión.

Se excluirá del procedimiento cualquier propuesta que incurra en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Presentación de la documentación fuera de plazo.
- b) Falta de acreditación de la solvencia económica, financiera, técnica o profesional que se exija.
- c) Presentación de varias proposiciones, suscribirla en unión temporal si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal.
- d) La inclusión en el "Sobre 1" de información correspondiente al "Sobres 3"
- e) El incumplimiento de cualquier otra condición u obligación establecida en el presente Pliego.

La exclusión deberá ser motivada y recogida en el acta correspondiente y le será notificada al interesado.

### Cláusula décima. Formalización de las propuestas.

Las licitadoras presentarán sus proposiciones en un único sobre cerrado y sellado que contendrá dos sobres denominados 1 y 3.

El sobre principal que debe contener los otros dos sobres debe identificarse de la siguiente forma:

"Oferta para la constitución de derecho de superficie para la rehabilitación integral y gestión de viviendas energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social en los bloques 1, 2 y 3 de la finca registral 35.916, propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en la calle Capitán Cortés, 6 de Talavera de la Reina".



En cada uno de los dos sobres se hará constar:

- a) La identificación del sobre:
  - Sobre 1: Documentación administrativa general.
  - Sobre 3: Documentación relativa a criterios cuantificables de forma automática.
- b) La denominación del negocio jurídico.
- c) El nombre de la licitadora y persona que la represente.
- d) La dirección postal, un número de teléfono y correo electrónico de contacto.

#### 10.1. Sobre 1: *Documentación administrativa general.*

El Sobre 1 “DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA GENERAL” contendrá en formato cerrado la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos previos para participar en la licitación:

- a) Escrituras de la persona jurídica licitadora y estatutos vigentes de la misma, debidamente inscritos en los registros públicos correspondientes, acreditativos de que la persona jurídica se encuentra debidamente constituida según la normativa que le resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia, se deberá aportar nombramiento del representante o apoderado único de la agrupación con poderes bastantes, debiendo asimismo aportarse declaración firmada por el representante o apoderado único de la agrupación con poderes bastantes de los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación.  
Las empresas o personas licitadoras que se presenten con el compromiso de constitución en Unión Temporal de Empresarios, aportarán cumplimentado el Anexo XIII, y quedarán obligadas solidariamente al cumplimiento de lo regulado en estos pliegos. Cada miembro deberá acreditar individualmente su personalidad, capacidad y representación, así como la solvencia alegada, y el cumplimiento de las obligaciones laborales, tributarias y de Seguridad Social, e igualmente suscribir de modo individual la declaración responsable de ausencia de conflicto de interés.
- b) Copia del NIF de la persona jurídica que concurre a la licitación y domicilio fiscal de la misma.
- c) Copia del DNI/NIE de la persona que represente al licitador.
- d) Escritura de poder suficiente de representación otorgada a favor de la persona que consta como representante del licitador, debidamente inscrita en el registro público correspondiente.
- e) Copia de documento acreditativo y vigente de encontrarse dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas en la actividad económica que le habilita para la ejecución de las prestaciones objeto de la presente licitación, así como copia del justificante de pago del último recibo correspondiente.
- f) Declaración responsable de la no concurrencia de prohibición de contratar por cualquiera de las causas recogidas en el artículo 71 de la LCSP formalizada según el modelo que se adjunta como Anexo II.
- g) La garantía provisional.
- h) Acreditación de la solvencia económica y financiera: La solvencia económica y financiera se acreditará mediante la presentación de una declaración responsable sobre su volumen anual de negocios referido al mejor dentro de los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de constitución o inicio de las actividades del empresario. En el caso de empresas que cuenten con menos de tres años desde que se hayan creado o hayan iniciado su actividad, la declaración deberá referirse a los



ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades de la empresa, en la medida en que disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

El volumen anual de negocios será de importe igual o superior a 350.000,00 € (IVA no incluido).

- i) Acreditación de la solvencia técnica, mediante declaración prestada por representante legal relativa a la experiencia, en los últimos tres años, en la gestión del alquiler de un mínimo de 20 inmuebles.
- j) Proyecto básico en formato cerrado (pdf) y abierto (doc, dxf, dwg, IFC, bc3, ....), que incorporará además de los contenidos definidos en el Código Técnico de la Edificación y los necesarios también para poder solicitar calificación provisional de la promoción ante la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento y las correspondientes licencias municipales, todos los requisitos del artículo 60 del Real Decreto 853/2021 que aparecen desarrollados en la cláusula primera del presente Pliego. También incorporará el plan de obra o programa de desarrollo de los trabajos requeridos por la misma que refleje su organización general en coherencia con la documentación técnica soporte de ésta (proyectos y otra documentación complementaria) y la totalidad de las obligaciones contractuales, entre las que se sitúan los correspondientes plazos de ejecución.
- k) Documento-soporte del modelo de gestión y mantenimiento del inmueble ofertado en formato digital cerrado (pdf). Su contenido será el establecido en el Anexo XI de este Pliego.
- l) Declaración responsable del cumplimiento del Real Decreto 853/2021, conforme a los artículos 60.2.b y 60.2.c, según el modelo que se adjunta como Anexo V.
- m) Compromiso de publicidad sobre financiación por la Unión Europea-NextGenerationEU, según el modelo que se adjunta como Anexo VIII.

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar a las que se refieren los apartados anteriores deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfeccionamiento del derecho de superficie, que será la elevación a escritura pública.

En ningún caso se deberá incluir en este Sobre 1 información cuantificable de forma automática. Si se hiciera, será motivo de exclusión que no admitirá subsanación alguna.

### **10.2. Sobre 3: Documentación relativa a criterios cuantificables de forma automática.**

Los licitadores presentarán una oferta evaluable de forma objetiva conforme al modelo que figura en el Anexo III de este Pliego.

La puntuación de los criterios cuantificables de forma automática se realizará de conformidad con lo establecido en la cláusula 11 del presente Pliego.

**Cláusula decimoprimeras. Criterios de evaluación objetiva contenidos en el sobre 3 (máximo 100 puntos)**

La puntuación de la documentación correspondiente al Sobre 3 se realizará conforme a los siguientes criterios:



**1. Plazo de duración del derecho de superficie** (máximo 15 PUNTOS): ampliación del plazo mínimo de duración del derecho de superficie de 50 años hasta el plazo máximo de 75 años.

A partir del plazo mínimo de duración del derecho de superficie de 50 años, por cada año de duración adicional del citado derecho se sumará SEIS DÉCIMAS DE PUNTO (0,6), hasta llegar al plazo máximo de duración de 75 años:

- a) 50 años: "0,00" PUNTOS
- b) 51 años: "0,60" PUNTOS
- c) 52 años: "1,20" PUNTOS
- d) 53 a 74 años: "1,80 a 14,40" PUNTOS
- e) 75 años: "15" PUNTOS

**2. Precio de alquiler de las viviendas** (máximo 35 PUNTOS): reducción del precio máximo de alquiler de vivienda por metro cuadrado útil, partiendo del precio de alquiler máximo fijado en el punto 6.1.3 del presente Pliego, que es de 8,02€. En cualquier caso, la reducción del precio de alquiler del metro cuadrado útil de la vivienda implicará automáticamente la reducción del precio de alquiler del metro cuadrado útil de los anejos, ya que el precio de éstos últimos será siempre del 60% del precio/m<sup>2</sup> útil de alquiler de la vivienda.

A partir del precio máximo de alquiler por metro cuadrado útil fijado en el presente pliego se otorgará UNO CON CUATRO PUNTOS (1,4) por cada 0,06 euros de baja, hasta un máximo de 35 PUNTOS. La cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda al mes será de 8,02 €:

- a) 8,02 €/m<sup>2</sup>: "0" PUNTOS
- b) 7,96 €/m<sup>2</sup>: "1,4" PUNTOS
- c) 7,90 €/m<sup>2</sup>: "2,8" PUNTOS
- d) 7,84 €/m<sup>2</sup>: "4,2" PUNTOS
- e) 7,78 a 6,58 €/ m<sup>2</sup>: "5,6 a 33,60" PUNTOS
- f) 6,52 € /m<sup>2</sup> o inferior: "35" PUNTOS

En cualquier caso, la reducción del precio de alquiler del metro cuadrado útil de la vivienda implicará automáticamente la reducción del precio de alquiler de los anejos, ya que el precio de éstos últimos será como máximo el 60% del precio por metro cuadrado de superficie útil de alquiler de la vivienda.

**3. Modelado BIM** (máximo 20 PUNTOS).

- a) LOD 200: 5 PUNTOS
- B) LOD 300: 10 PUNTOS
- C) LOD 350: 20 PUNTOS

LOD 200: consiste en definir el elemento con dimensiones y geometría generales y situándolo en el modelo de forma aproximada. Ya debe incluir información no gráfica como tipo de material, propiedades térmicas, etc.

LOD 300: Los datos del LOD 200 se especifican y completan, se van añadiendo elementos secundarios que formen parte del sistema y entran en juego dimensionados y cálculos



específicos. Los equipos ya pueden realizar mediciones fiables en el componente sin tener que consultar anotaciones no gráficas.

LOD 350: Elementos reales con revisión del funcionamiento correcto del elemento con sus subelementos y actualizarlos si es necesario. En este estado el elemento confirma los siguientes requisitos mínimos:

- Tamaño, forma, ubicación, orientación y cantidad reales.
- Las uniones/conexiones con los demás sistemas constructivos.
- Información no gráfica con especificaciones de material, espesores, densidades, cumplimiento de normativa.

El objetivo del desarrollo mediante metodología Open BIM, es gestionar la información, tanto de la fase del proyecto y construcción, con el fin de mejorar la eficiencia del proceso mediante la correcta colaboración entre los distintos agentes y un mayor control del procedimiento con reducción de imprevistos que inciden directamente en los plazos y costes, como de la fase de operación del edificio o activo, con el fin de aplicar sistemas informáticos de mantenimiento y sistemas de gestión de las instalaciones.

Para la elaboración del proyecto y de los modelos Open BIM se partirá de la documentación (planos del estado actual del edificio) facilitada por el Órgano de Contratación, siendo responsabilidad del proyectista la comprobación de la correspondencia de los mismos con la realidad existente, así como la modificación de los mismos en caso de que sea necesario.

La documentación del proyecto se obtendrá a partir de modelos Open BIM, lo que requiere, por parte del licitador, además de la creación de un modelo previo del estado actual del edificio, la elaboración de un Plan de Ejecución BIM, que deberá ser aprobado por la Unidad Técnica.

Las instalaciones se integrarán en el modelo Open BIM, siendo obligación del responsable BIM las comprobaciones de interferencia de éstas con arquitectura y estructura.

El superficiario contará con la participación de un responsable BIM que elaborará el Plan de Ejecución BEP; realizará un seguimiento de los trabajos, validando la documentación generada; validará las matrices de interferencias y de atributos de objetos; coordinará y controlará el flujo de información incorporada en el proceso; y hará el seguimiento de la documentación entregada.

En las unidades de obra, quedará reflejado si están incluidas en los modelos tridimensionales de información. Si bien se podrán admitir que parte de la medición pueda proceder de documentación no modelada en BIM, las mediciones extraídas de los modelos BIM representarán al menos un 60 % del valor del PEM, debiéndose incluir, en cualquier caso, aquellas que supongan más de un 5 % de dicho valor.

Por lo tanto, el modelado de los elementos tridimensionales deberá realizarse teniendo en cuenta que se utilizará para extraer las mediciones y poder tener salida de datos como documento en forma de hoja de cálculo, bc3.

Se deberá identificar los códigos BIM asociados a los elementos en cualquier documento integrante del proyecto.



#### 4. Reducción del consumo de energía primaria no renovable (máximo 15 PUNTOS):

- a) Entre 5%-7,5% \*: 10 PUNTOS
- B) >7,5% \*: 15 PUNTOS

(\*) Respecto al límite máximo establecido en la convocatoria (25,6 kWh/m2año).

5. **Hogar digital y servicios inteligentes de control** (máximo 15 PUNTOS) según la de clasificación establecida en el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones:

- a) Nivel medio: 10 PUNTOS
- b) Nivel superior: 15 PUNTOS

#### **Cláusula decimosegunda. Órgano de contratación.**

El órgano de contratación es la persona titular de la Consejería de Fomento, con domicilio en Paseo Cristo de la Vega S/N, 45071. Toledo y dirección de internet [www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es) y, en consecuencia, está facultada para celebrar en su nombre los contratos en el ámbito de su competencia.

#### **Cláusula decimotercera. Mesa de contratación.**

La composición de la Mesa de contratación será la siguiente:

- a) Presidencia: la persona titular de la jefatura del Servicio de contratación de la Secretaría General de Fomento.
- b) Secretaría de la Mesa: Un/a funcionario/a del Servicio de Contratación de la Secretaría General de Fomento.
- c) Vocales:
  - 1º. Dos personas designadas por la Dirección General de Vivienda.
  - 2º. La persona titular de la Intervención Delegada en la Consejería de Fomento.
  - 3º. La persona titular de la Jefatura o designada del Servicio de Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento.

#### SUPLENTES:

- a) Presidencia: Técnico superior de apoyo de la Secretaría General de la Consejería de Fomento.
- b) Secretaría de la Mesa: Un/a funcionario/a del Servicio de Contratación de la Secretaría General de Fomento.
- c) Vocales:
  - 1º. Dos funcionarios/as técnicos/as de la Dirección General de Vivienda.
  - 2º. Un/a representante de la Intervención Delegada en la Consejería de Fomento.
  - 3º. Un/a funcionario/a adscrito al Servicio de Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento.



Para el ejercicio de sus funciones, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos. Igualmente, podrá solicitar estos informes cuando considere necesario verificar que las ofertas cumplen con las especificaciones técnicas de los pliegos.

#### **Cláusula decimocuarta. Apertura de las proposiciones y adjudicación.**

##### **14.1. Apertura de las proposiciones y puntuación máxima.**

La Mesa de contratación se reunirá dentro de los DIEZ (10) DÍAS hábiles siguientes a la finalización del plazo de presentación de proposiciones y calificará previamente la documentación del Sobre 1. Si se observaran defectos u omisiones subsanables, otorgará un plazo de CINCO (5) DÍAS hábiles para enmendarlos. Así mismo, la Mesa podrá solicitar a los licitadores aclaraciones sobre los documentos presentados o la presentación de otros documentos complementarios que tendrán que presentarse en un plazo no superior a CINCO (5) días hábiles.

Finalizado el plazo de subsanaciones, la Mesa de contratación levantará acta determinando las entidades que se ajustan a los criterios de selección establecidos en el presente Pliego, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y las causas de su rechazo.

El licitador que no subsane los defectos u omisiones de la documentación presentada en el plazo concedido será inadmitido definitivamente del procedimiento de adjudicación.

La Mesa de contratación procederá a la apertura del Sobre 3 y se reunirá durante un plazo no superior a DIEZ (10) DÍAS hábiles para la calificación de la documentación obrante en el mismo. En caso de observar defectos u omisiones subsanables, se otorgará un plazo a los licitadores de hasta CINCO (5) DÍAS hábiles para enmendarlos.

Finalizado el plazo de subsanaciones, la Mesa elevará la propuesta de adjudicación, debidamente motivada, al órgano de contratación para su resolución.

##### **14.2. Criterio de desempate.**

En caso de que dos o más licitadores empatasen en la puntuación más alta, se aplicarán los siguientes criterios de desempate:

- a) Tendrán preferencia en la adjudicación las proposiciones presentadas por aquellas empresas que, al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, disponga en su plantilla de un mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad. A efectos de aplicación de esta circunstancia los licitadores deberán acreditarla, en su caso, mediante los correspondientes contratos de trabajo y documentos de cotización a la Seguridad Social.
- b) En caso de persistir la situación de empate, tendrán preferencia las proposiciones presentadas por las empresas que, al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, incluyan un mayor número de medidas de carácter social y laboral que favorezcan la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

La documentación acreditativa de los distintos criterios de desempate será aportada por los licitadores en el plazo máximo concedido en la notificación del empate producido.



### 14.3. Propuesta de adjudicación.

El propuesto como entidad adjudicataria deberá aportar en el plazo máximo de DIEZ (10) DIEZ naturales desde que sea requerido la documentación acreditativa de las declaraciones responsables incluidas en la licitación y, en especial, la siguiente documentación:

#### 1. Documentación acreditativa de la solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Presentación de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si la empresa estuviera inscrita en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrita. Las licitadoras individuales no inscritas en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil

#### 2. En su caso, certificación positiva de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria justificativa de estar al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

#### 3. En su caso, certificación positiva de la Administración Tributaria de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha justificativa de estar al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

#### 4. En su caso, certificación positiva de la Tesorería General de la Seguridad Social de estar al corriente del pago de sus obligaciones.

#### 5. Resguardo acreditativo de haber constituido a disposición del órgano de contratación las garantías definitivas reguladas en la cláusula octava del presente Pliego.

#### 6. Certificado de titularidad de la cuenta bancaria, donde conste el número de cuenta de la entidad adjudicataria donde efectuar el ingreso de las ayudas.

#### 7. Acreditación mediante declaración responsable de:

a) Que conoce la normativa de aplicación, sobre cesión y tratamiento de datos, en particular lo establecido en el artículo 22, apartados 2.d) y 3, del Reglamento (UE) 2021/241, del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021; y que se acepta la cesión y tratamiento de los datos con los fines expresamente relacionados en dichos artículos (Anexo VI de este pliego).

b) Que se compromete con los estándares más exigentes relativos al cumplimiento de las normas jurídicas, éticas y morales, con adopción de las medidas necesarias para prevenir y detectar el fraude, la corrupción y los conflictos de intereses, comunicando en su caso a las autoridades que procedan los incumplimientos observados Anexos IX y X de este pliego).

c) Que se compromete a respetar los principios de economía circular y evitar impactos negativos significativos en el medioambiente (DNSH) en la ejecución de las actuaciones a ejecutar (Anexo IV de este pliego).

d) Que no incurre en doble financiación y, en su caso, no tener constancia de riesgo de incompatibilidad con el régimen de ayudas del Estado (Anexo VIII de este pliego).

### 14.4. Adjudicación de la parcela para la constitución del derecho de superficie.



En el presente procedimiento se ha utilizado una pluralidad de criterios para la valoración de las proposiciones. Por ello, la adjudicación recaerá en la mejor oferta en relación calidad precio que haya obtenido mayor puntuación y siempre que haya superado la puntuación mínima en los términos expuestos en este Pliego.

Se notificará a los licitadores la resolución motivada de la adjudicación.

La decisión de no adjudicar el derecho de superficie o el desistimiento del procedimiento podrá acordarse por el órgano de contratación antes de la formalización. En estos casos se compensará a los candidatos aptos para participar en la licitación o licitadores por los gastos en que hubiesen efectivamente incurrido para dar cumplimiento a lo establecido en el presente Pliego y se procederá a la devolución de la/s garantía/s definitiva/s correspondiente/s.

#### **Cláusula decimoquinta. Formalización del derecho de superficie.**

La formalización del derecho de superficie se efectuará en documento público y se elevará a escritura pública dentro del plazo máximo de UN (1) MES desde que se reciba la notificación de la adjudicación definitiva. En la escritura pública de constitución del derecho de superficie se hará constar, y así se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad, lo siguiente:

- a) La obligación de rehabilitar los bloques de viviendas ofertada en los términos previstos en el presente Pliego y de otorgar la escritura de declaración de obra nueva y división en propiedad horizontal.
- b) La obligación de destinar la edificación al alquiler asequible o social para atender las necesidades de vivienda habitual y permanente de las personas que cumplan con los requisitos que fije la normativa de protección pública aplicable en cada momento, en los términos previsto en su oferta y en el presente Pliego.
- c) El plazo de duración del derecho de superficie y el periodo durante el cual la entidad superficiaria deberá destinar los bienes inmuebles a alquiler social, así como los precios máximos de alquiler ofertados por la entidad superficiaria y su sistema de revisión pactado.
- d) El importe máximo a percibir, así como las cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo y retracto a favor del propietario del suelo, para los casos de transmisiones del derecho.
- e) Las garantías constituidas.
- f) Copia del presente Pliego.

La inscripción en el Registro de la Propiedad deberá recoger expresamente tanto las causas de extinción pactadas a los efectos de la Ley Hipotecaria como las condiciones resolutorias explícitas pactadas a los efectos legales oportunos.

Todos los gastos notariales y registrales derivados de la constitución del derecho de superficie serán de exclusiva cuenta y cargo de la entidad adjudicataria. Serán asimismo de la exclusiva cuenta y cargo de la entidad adjudicataria cualesquiera otros gastos de cualquier naturaleza derivados de la licitación y adjudicación del negocio jurídico.

Cuando por causas imputables a la entidad adjudicataria no se hubiere formalizado la escritura pública de constitución del derecho de superficie en el plazo indicado, se entenderá que la adjudicación ha quedado sin efecto, con incautación de la garantía provisional constituida en garantía del mantenimiento de la oferta hasta la efectiva constitución del derecho de superficie.



En este caso, se solicitará la documentación a la siguiente clasificada que, en su caso, se propondrá como entidad adjudicataria.

Constituido el derecho de superficie, la edificación se entregará como cuerpo cierto en la situación física y jurídica en que se encuentra, con cuantos derechos, usos y cargas le sean inherentes.

### **Cláusula decimosexta. Derecho de transmisión, adquisición preferente y reversión del derecho de superficie.**

#### **16.1. Derecho de transmisión del derecho de superficie.**

La entidad superficiaria podrá transmitir el derecho de superficie con autorización previa del órgano de contratación.

Con anterioridad a la cesión del derecho de superficie, la entidad adjudicataria deberá comunicar por escrito su intención, especificando detalladamente el precio y demás condiciones en que se pretenda la transmisión, acompañando dicha comunicación de la documentación acreditativa de que el nuevo adquirente reúne todos y cada uno de los requisitos previstos en el presente Pliego, así como los requisitos de capacidad, residencia fiscal en España, solvencia económica y técnica aquí exigidos.

La concesión de esta autorización se limitará a comprobar el cumplimiento por el adquirente de los requisitos exigido en el presente apartado.

La cesión del derecho de superficie se formalizará en escritura pública y el adquirente deberá subrogarse en la totalidad de los derechos y obligaciones asumidos por el cedente en virtud del presente negocio jurídico. La entidad superficiaria deberá aportar copia de la escritura de transmisión en el plazo máximo de dos meses desde su formalización.

En la escritura de cesión se hará constar expresamente:

1º Que el derecho de superficie ha sido objeto de subvención al amparo del Real Decreto 853/2021.

2º Que el nuevo adquirente asume la posición jurídica del destinatario último de la ayuda, al menos, hasta el cumplimiento del plazo de vinculación al régimen de alquiler asequible o social. En el caso de que el derecho de superficie se transmita a una institución de inversión colectiva, la solvencia técnica se podrá acreditar bien de manera directa o bien a través de la empresa que vaya a gestionar el inmueble, la cual deberá figurar en la oferta de transmisión del derecho de superficie.

Esta cláusula se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

#### **16.2. Derecho de adquisición preferente del derecho de superficie.**

Durante toda la vigencia del derecho de superficie, la Consejería de Fomento conservará un derecho de adquisición preferente, en sus dos modalidades, tanteo y retracto, con trascendencia real, que se reflejará de forma expresa en la escritura pública para su constancia registral.

El ejercicio del citado derecho de adquisición preferente exigirá en la modalidad de tanteo que la entidad adjudicataria que pretenda transmitir el derecho de superficie adjudicado lo



comunique fehacientemente con una antelación mínima de TRES (3) MESES al acto jurídico de la transmisión, especificando detalladamente el precio y demás condiciones en que pretenda la enajenación. La Consejería de Fomento dispondrá de un plazo de UN (1) MES para resolver sobre el ejercicio del derecho de tanteo.

En su modalidad de retracto, el ejercicio del derecho de adquisición preferente se concretará en la subrogación de la Consejería de Fomento en el lugar del que adquiera el derecho de superficie que transmita a la entidad adjudicataria, en las mismas condiciones que realmente se hayan estipulado en el contrato. El ejercicio del derecho de retracto se ajustará a lo dispuesto en el art. 1.521 y siguientes del Código Civil para el retracto legal, si bien el plazo de ejercicio será de SESENTA (60) DÍAS naturales.

### **16.3. Reversión del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración.**

La Consejería de Fomento hará suyo, a la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, lo construido por la entidad superficiaria, sin derecho de éste ni de los arrendatarios de las viviendas a indemnización alguna por este concepto; subrogándose la Consejería de Fomento por razón de la extinción del derecho de superficie en la posición jurídica del arrendador en los contratos de arrendamiento vigentes al tiempo en que se produzca la reversión.

Los inmuebles rehabilitados revertirán a la Consejería de Fomento, libres de cargas y gravámenes. La entrega de la posesión del edificio, sus viviendas, trasteros y cualesquiera otros anejos se producirá en el plazo máximo de los SESENTA (60) DÍAS siguientes a la finalización del plazo de vigencia por el que se constituya el derecho de superficie. En este mismo plazo, la entidad superficiaria deberá comunicar a los arrendatarios el cese del derecho de superficie e informales de sus derechos conforme a la legislación vigente.

### **Cláusula decimoséptima. Contenido del derecho de superficie.**

#### **17.1. Derechos y deberes de la entidad superficiaria.**

##### **17.1.1. Derechos.**

- a) Derecho de la entidad superficiaria (destinatario último) a recibir de la Consejería de Fomento el importe de la subvención recibida al amparo del Real Decreto 853/2021, en función del número de viviendas y metros cuadrados útiles finalmente ejecutados, y previa la justificación de la inversión realizada de acuerdo con lo dispuesto en el presente Pliego y en la normativa reguladora de las ayudas.
- b) Derecho a la ocupación de la finca objeto de cesión, a ejecutar la obra de rehabilitación y urbanización interior, y sus posibles ampliaciones en los términos autorizados, utilizando y aprovechando el suelo y lo edificado durante toda la vigencia del mismo, de forma acorde con la finalidad establecida en el presente Pliego y con los usos e intensidades establecidos por las correspondientes autorizaciones.
- c) Derecho a la gestión y explotación de las edificaciones y sus servicios en los términos previstos en este Pliego y en la normativa sectorial aplicable.
- d) Derecho a que la Consejería de Fomento le facilite el goce pacífico de su derecho y el cumplimiento el fin del derecho de superficie, en beneficio de los arrendatarios de las viviendas.
- e) Derecho a inscribir el derecho real de superficie en el Registro de Propiedad.



- f) Derecho a constituir garantía real de hipoteca sobre el derecho de superficie según las condiciones establecidas en el presente Pliego.
- g) Demás derecho que le reconozcan la normativa aplicable.

### 17.1.2. Deberes.

1. Deber de destinar el importe íntegro de la ayuda recibida de la Consejería de Fomento a la rehabilitación de los bloques de viviendas, asumiendo toda la normativa nacional y de la Unión Europea que resulte de aplicación, en particular, en materia de competencia, contratación y adjudicación de obras y suministro y medio ambiente, así como de ausencia de conflictos de intereses. Además, deberá someterse a las actuaciones de comprobación, a efectuar por la Consejería de Fomento y demás Administraciones, así como cualesquiera otras actuaciones de comprobación material y control financiero que puedan realizar los órganos de control competentes, tanto regionales, nacionales o europeos, aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de estas actuaciones.

2. Deber de aceptar de forma incondicionada la situación física y jurídica de la parcela objeto de la presente licitación, asumiendo cualquier actuación que sea necesario realizar para la rehabilitación de la edificación y puesta en marcha de la actividad de arrendamiento.

3. Deber de llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para solicitar y obtener cuantas licencias y autorizaciones sean preceptivas para la ejecución, puesta en funcionamiento y explotación en régimen de arrendamiento del edificio de viviendas a rehabilitar sobre la parcela que se adjudicará en régimen de derecho de superficie; asumiendo a su exclusiva cuenta y cargo la totalidad de los gastos e impuestos por cualquier concepto que graven las referidas actuaciones.

4. Deber de ejecutar y finalizar todas las obras y edificaciones necesarias para la gestión dentro del plazo previsto en su oferta y como límite 30 de junio de 2026.

5. Deber de justificar la realización de las actuaciones y el cumplimiento de la finalidad y las condiciones determinadas en el presente Pliego.

6. En caso que se renuncie o no se pueda ejecutar la actuación habrá de comunicar dicha circunstancia a la Consejería de Fomento de manera inmediata, aportando la justificación oportuna.

7. La obligación de comunicar de inmediato la obtención de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien la actividad subvencionada, así como cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado tal reconocimiento y que pudiera determinar la pérdida total o parcial sobrevenida del derecho a subvención.

8. Deber de presentar, en formato digital, la documentación e informes de seguimiento previstos en el presente Pliego, así como cuantos datos le sean requeridos.

9. Deber de mencionar el origen de la ayuda y dar visibilidad a la misma, incluido, cuando proceda, mediante emblema de la Unión Europea y una declaración de financiación adecuada que indique "Financiado por la Unión Europea- NextGenerationEU", con las dimensiones y características que se fijan en los manuales de estilo aprobados por las autoridades



competentes, que se encuentran en el enlace <https://clmavanza.castillalamancha.es/identidad-visual>

**10.** Deber de realizar a su cargo, riesgo y ventura la redacción de todos los proyectos que sean necesarios, la dirección facultativa de obra, la coordinación de la seguridad y salud, y el cumplimiento de la normativa de aplicación en esta materia, la rehabilitación del edificio, constitución del mismo en régimen de propiedad horizontal y obtención de la calificación definitiva de viviendas de protección pública, así como destinar las viviendas construidas a su arrendamiento en alquiler asequible o social con destino a vivienda habitual y permanente hasta la extinción del derecho de superficie.

**11.** Deber de soportar las actuaciones de comprobación material y control financiero que resulten necesarias tanto por la Consejería de Fomento como por cualquier otro órgano que resulte competente, regional, nacional o europeo, aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de estas actuaciones.

A efectos de seguimiento y control de las actividades financiadas, la entidad superficiaria como destinatario último de las ayudas, deberá disponer de las facturas y demás justificantes de gasto de valor probatorio equivalente y los correspondientes justificantes de pago durante el plazo de cinco años a partir del pago de la ayuda.

**12.** Deber de facilitar a la Consejería de Fomento o a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, previo requerimiento y en un plazo de QUINCE (15) DÍAS naturales, toda la información que esté a su disposición y que resulte necesaria para el cumplimiento de las obligaciones previstas en el Título II de la Ley 4/2016, de 15 de diciembre, de Transparencia y Buen Gobierno de Castilla-La Mancha.

**13.** Deber de facilitar a la Consejería de Fomento documentación de la obra realmente ejecutada, incluido modelo completo en formato IFC (Open BIM) incorporando todas las modificaciones resultantes del proceso de ejecución, así como del libro del edificio.

**14.** Deber de cumplir las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral, de Seguridad Social y de seguridad y prevención de riesgos laborales y llevará una contabilidad separada correspondiente a la obra y actividad subvencionada.

**15.** Deber de disponer de toda la maquinaria, utillaje, medios y elementos necesarios para la explotación, gestión, mantenimiento y reposición de las instalaciones.

**16.** Deber de realizar todas las obras de rehabilitación y las instalaciones necesarias, cumpliendo las previsiones del planeamiento municipal, de la normativa urbanística y del proyecto básico presentado, observando, en todo momento, las obligaciones relativas al uso, conservación y mantenimiento especificadas.

**17.** Asegurar en la ejecución de las actuaciones objeto del presente Pliego que no se cause un perjuicio significativo a objetivos medioambientales en el sentido del artículo 17 del Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020, relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2019/2088.



**18.** Deber de formalizar en escritura pública a su cargo la obra nueva realizada y la división en propiedad horizontal de las viviendas y su inscripción en el Registro de la Propiedad, dentro de los DOS (2) MESES siguientes a la finalización de las obras, asumiendo todos los gastos e impuestos que se deriven. Obteniendo, en todo caso, la calificación provisional y definitiva de las viviendas de protección pública.

**19.** Deber de abonar todos los tributos, cánones, tasas y cualesquiera otros arbitrios que graven la construcción y gestión del edificio de viviendas.

**20.** Deber de asumir toda la responsabilidad civil, fiscal, laboral y administrativa que se derive de su actividad. La Consejería de Fomento no asumirá ninguna responsabilidad de ningún tipo por cualquier incidencia que pudiera surgir.

**21.** Deber de responder de los daños y perjuicios que puedan causar los arrendatarios a la Consejería de Fomento y a terceros.

**22.** Deber de respetar los ingresos máximos de la unidad familiar de la persona arrendataria y sus coeficientes correctores que se recoge en el pliego.

**23.** Deber de respetar los precios máximos de alquiler de las viviendas y sus anexos, o en su caso, los precios de alquiler ofertados por la entidad superficiaria si fueran inferiores.

**24.** Deber de mantener en buen estado de uso y conservación las edificaciones e instalaciones, asumiendo su reparación ante cualquier evento dañoso, pudiendo suscribir al efecto póliza de seguro multirriesgo o de otro tipo, sobre las edificaciones e instalaciones que se construyan.

**25.** Deber de comunicar a la Consejería de Fomento cualquier circunstancia sobrevenida que se produzca durante la ejecución de las obras y que pueda dar lugar a modificaciones del edificio y/o de su presupuesto.

**26.** Deber de remitir a la Consejería de Fomento un informe anual sobre la gestión, destinatarios, estado del edificio, labores de mantenimiento, pago de tributos y gastos.

**27.** Obligación de aportar a la Consejería de Fomento la documentación que, de manera detallada, consta en la Instrucción de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado de fecha 23 de diciembre de 2021, necesaria para la correcta identificación de la titularidad real de los contratistas y subcontratistas.

**28.** Obligación de constituir y mantener vigentes durante toda la vigencia del negocio jurídico los seguros regulados en la cláusula 8.3 del presente Pliego.

**29.** Deber de disponer de un plan de prevención de riesgos laborales, en caso de ser entidad obligada por la normativa de prevención de riesgos laborales.

**30.** Deber de cumplir rigurosamente las disposiciones vigentes en materia medioambiental, social, laboral o fiscal establecidas en el presente Pliego según las normas de carácter nacional, europeo, los convenios colectivos o las disposiciones de derecho internacional, medioambiental, social y laboral que vinculen al Estado.



Así mismo, deberá cumplir con las disposiciones vigentes en materia de igualdad efectiva entre hombres y mujeres, de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y de seguridad e higiene en el trabajo.

**31.** Una vez transcurrido el plazo previsto para el derecho de superficie, la superficiaria entregará el edificio en buen estado de funcionamiento, limpieza, mantenimiento y conservación. En su caso, la superficiaria estará obligada a realizar a su costa las reparaciones o tareas de mantenimiento que resulten necesarias como resultado del informe final de la Consejería de Fomento para llegar al umbral de aceptabilidad requerida.

## **17.2. Derechos, deberes y prerrogativas de la Consejería de Fomento.**

### **17.2.1. Facultades.**

Además de las contempladas en la legislación vigente, son facultades de la Consejería de Fomento:

**1.** Controlar y auditar la ejecución de las obras y la explotación del servicio, a cuyo efecto podrá recabar información de la entidad superficiaria, así como visitar e inspeccionar las obras y el edificio.

**2.** La Consejería de Fomento podrá realizar inspecciones para verificar el correcto estado del edificio, funcionamiento de las instalaciones y condiciones de las viviendas.

La inspección y control de la Consejería de Fomento se referirá a todas las obligaciones que la superficiaria haya asumido, reflejadas en el Pliego de Cláusulas, en el presente PPT y en la oferta de la superficiaria. En ningún caso las inspecciones y su resultado excluirán o disminuirán la responsabilidad que incumbe a la superficiaria en caso de existir incumplimientos.

Los elementos que serán objeto de control, serán como mínimo los detallados en el Manual general para el uso mantenimiento y conservación de edificios destinados a viviendas, así como lo requerido en el presente PPT y en la oferta de la superficiaria.

Podrán ser objeto de inspección los elementos y zonas comunes del edificio, así como las viviendas, previo consentimiento de los usuarios que deberá ser solicitado en base al muestreo establecido por la Agencia.

Para la inspección de las zonas comunes, se notificará a la superficiaria con un mínimo de DIEZ (10) DÍAS de antelación, junto con el índice de elementos a controlar.

Para la inspección de las Viviendas, se enviará un aviso a los usuarios con el objetivo de fijar una fecha para la inspección.

Durante la realización de una inspección, el personal designado por la Consejería de Fomento deberá estar identificado y estará en todo momento acompañado por persona representante de la superficiaria, que facilitará el acceso a todas las zonas del edificio. Al término de la inspección ambas partes suscribirán el acta correspondiente.

Una vez concluida la inspección, la Consejería de Fomento mediante el responsable del contrato remitirá a la superficiaria un informe con el resultado de la inspección con los siguientes contenidos:

- La fecha en la que se realizó la inspección.
- Índice de elementos que fueron objeto de inspección, indicando para cada uno de ellos:



- Si superaron o no el control.
- Para que aquellos que no superaron el control, el plazo de tiempo para subsanar los defectos.
- Detalle sobre los elementos que fueron controlados anteriormente y detectadas infracciones sobre los mismos, indicando si han superado el control o no para cada uno de ellos.

Los informes podrán ser utilizados para el cálculo de las penalizaciones económicas a imponer a la superficiaria, de acuerdo con lo previsto en la cláusula 18 del Pliego de Cláusulas, en el caso de detectarse infracciones.

3. Enajenar por los procedimientos legalmente establecidos la parcela objeto del derecho de superficie, en cuyo caso, la adquirente quedará subrogada en los derechos y deberes derivados del presente negocio jurídico.

#### 17.2.2. Deberes de la Junta de Comunidades.

Además de los contemplados en la legislación vigente, son deberes de la Consejería de Fomento:

- a) Otorgar a la entidad adjudicataria el derecho real de superficie para el cumplimiento del objeto del presente Pliego.
- b) Facilitar el cumplimiento del fin del derecho de superficie.
- c) Emitir un informe sobre el estado de entrega del edificio, el cual puede ser positivo, o bien identificar las actuaciones necesarias a acometer por parte de la superficiaria con carácter previo. (Ver cláusula 23 del Pliego de Cláusulas).

#### Cláusula decimoctava. Régimen de penalidades.

El incumplimiento de las obligaciones que se relacionan a continuación dará lugar a la imposición de penalidades en los términos establecidos en la presente cláusula:

- a) Incumplimiento de la entidad superficiaria de su obligación de, una vez finalizada la obra y durante todo el plazo de vigencia del derecho de superficie, mantener en buen estado de uso y conservación la edificación construida, así como las viviendas, garajes, trasteros y demás elementos que de ella formen parte, como, por ejemplo, anejos y zonas comunes del edificio. Para este incumplimiento, se establece la siguiente clasificación:
  - Incumplimientos muy graves: dejación del deber de mantenimiento o mal uso del inmueble que haya causado en el mismo daños o deterioros que afecten directamente a los elementos estructurales del edificio y comprometan la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Por incumplimientos muy graves se impondrá una penalidad de 1.000 euros por cada día que se mantenga el mismo sin haber tomado medidas dirigidas a la reparación de los daños.

- Incumplimientos graves:
  - dejación del deber de mantenimiento o mal uso del inmueble que haya causado en el mismo daños o deterioro mayor que el correspondiente



al uso ordinario, en los elementos constructivos (no estructurales) y en las instalaciones y que afecten a la habitabilidad del edificio.

- caducidad de las inspecciones, revisiones periódicas y autorizaciones exigidos por la legalidad vigente para el adecuado funcionamiento de las instalaciones y equipos.
- inacción en la actualización de las instalaciones conforme a la normativa técnica vigente.

Por incumplimientos graves se impondrá una penalidad de 500 euros por cada día que se mantenga el mismo sin haber tomado medidas dirigidas a la reparación de los daños o subsanación del incumplimiento.

- Incumplimientos leves:
  - dejación del deber de mantenimiento o mal uso del inmueble que haya causado en el mismo daños o deterioro mayor al correspondiente al uso ordinario, de los elementos de acabado y revestimiento y que afecten al decoro y el buen aspecto, tanto del interior como del exterior del edificio.
  - falta de limpieza que comprometa la higiene y la salud de las personas usuarias del edificio.

Por incumplimientos leves se impondrá una penalidad de 100 euros por cada día que se mantenga el mismo sin haber tomado medidas dirigidas a la reparación de los daños o subsanación del incumplimiento.

b) Incumplimiento de la obligación de la entidad superficiaria de entregar a la Consejería de Fomento un informe anual donde se recojan los contratos celebrados, resueltos y las incidencias planteadas con ocasión de su ejecución.

En caso de producirse este incumplimiento se impondrá una penalidad del 1% de la Garantía de explotación, que se hará efectiva contra dicha garantía.

c) En caso de que la Garantía definitiva de explotación se constituya mediante seguro de caución, el incumplimiento de la obligación de la entidad superficiaria de renovar dicha Garantía en los términos exigidos en el pliego.

En caso de producirse este incumplimiento se impondrá una penalidad de hasta el 10% de la Garantía definitiva de explotación, que se hará efectiva contra dicha garantía.

d) El incumplimiento del plazo de edificación previsto en el título constitutivo del derecho de superficie o en la eventual prórroga acordada.

En caso de producirse este incumplimiento, la Consejería de Fomento podrá optar por la imposición de una penalidad de 1.000 euros por día de retraso hasta agotar el importe de la Garantía definitiva de construcción.

e) La no reposición de las garantías en la cuantía que corresponda en el plazo de QUINCE (15) DÍAS hábiles desde su ejecución.

En caso de producirse este incumplimiento se impondrá una penalidad de hasta el 3% de la garantía correspondiente.

## Cláusula decimonovena. Extinción del derecho de superficie.

### 19.1. Causas de extinción convencional.

Las causas de extinción convencional del derecho de superficie que, como tal, se inscribirán en el título constitutivo a los efectos de lo previsto en la Ley Hipotecaria, son las siguientes:



- a) El derecho de superficie se extinguirá por el transcurso de su plazo de duración. La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario. Este mismo efecto se producirá siempre que la extinción del derecho de superficie se produzca a instancia de la Consejería de Fomento, cualquiera que fuera la base legal o convencional que le habilitará para ello, incluyendo los supuestos de resolución. Fuera de estos casos, si se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del derecho de superficie.
- b) El incumplimiento del plazo de edificación previsto en el título constitutivo del derecho de superficie o en la eventual prórroga acordada.
- c) El incumplimiento de la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- d) La no obtención de la calificación definitiva de viviendas de protección oficial.
- e) La extinción de la personalidad jurídica de la entidad superficiaria, con la advertencia de que la subrogación legal en sus funciones por parte de otra institución, organismo, entidad o persona sólo comportará la transmisión del derecho de superficie si es consentida de manera expresa por la Consejería de Fomento, en su calidad de titular del suelo.
- f) La no constitución de las pólizas de seguro en los términos establecidos en el presente Pliego.
- g) La transmisión total o parcial del derecho de superficie sin la autorización previa y expresa de la Consejería de Fomento.

La extinción del derecho de superficie producirá la reversión de la parcela y de todo lo construido sin derecho a indemnización alguna por parte de la entidad superficiaria.

Cuando concurra causa de extinción del derecho de superficie, la Consejería de Fomento levantará acta notarial de concurrencia de causa de extinción y se comunicará al Registro de la Propiedad para que se inscriba la extinción del derecho de superficie en los términos previstos en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

## 19.2. Condiciones de resolución explícita y con trascendencia real.

Tienen el carácter de condiciones resolutorias explícitas y con trascendencia real las siguientes:

- a) El arrendamiento de viviendas a personas que no cumplan los requisitos fijados en la normativa vigente y en este pliego.
- b) Destinar las viviendas a un uso distinto al de arrendamiento de vivienda de protección pública en los términos previstos en este Pliego y en la normativa sectorial aplicable.
- c) Superar los precios de arrendamiento máximos recogidos en la oferta presentada por la entidad adjudicataria, teniendo en cuenta las especificaciones contenidas en este Pliego, en sus anexos y en la normativa aplicable.
- d) La existencia de vicios no reparados en la construcción de las viviendas objeto del contrato.
- e) La no presentación de manera reiterada (más de en dos ocasiones), y a pesar de ser requerido expresamente, de la documentación e informes exigidos en el presente Pliego, cuando este incumplimiento obstaculice el seguimiento del negocio jurídico por la Consejería de Fomento.
- f) La no realización, por parte de la entidad superficiaria, de las obras de conservación, mantenimiento y reparación ofertadas por el mismo.



Constatada por la Consejería de Fomento la existencia de uno o varios de los supuestos resolutorios del apartado anterior, se dará traslado de tal circunstancia a la entidad adjudicataria mediante escrito motivado, concediéndole un plazo de DIEZ (10) DÍAS naturales para que pueda realizar las manifestaciones y aportar los elementos de juicio que considere oportunos.

Recibidas las alegaciones, y previo análisis de su contenido, la Consejería de Fomento resolverá definitivamente sobre la concurrencia de los supuestos resolutorios antes indicados. En caso afirmativo, acordará la resolución del negocio jurídico y efectuará a la entidad superficiaria el correspondiente requerimiento notarial o judicial de resolución del negocio jurídico.

Realizadas las actuaciones indicadas, la Consejería de Fomento procederá a la inscripción del derecho de superficie a su nombre y, en su caso, a la extinción del mismo por confusión de derechos en una misma persona.

### **19.3. Incumplimiento de las obligaciones de la entidad superficiaria: ejecución de garantías.**

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por la entidad superficiaria en virtud del presente Pliego, el título constitutivo del derecho de superficie o que impusiera la normativa de aplicación permitirá a la Consejería de Fomento optar alternativamente entre el cumplimiento íntegro del negocio jurídico y su resolución en los términos previstos en el artículo 1.124 del Código Civil.

En caso de que la Consejería de Fomento optara por exigir el cumplimiento del negocio jurídico a la entidad superficiaria, si ésta no cumpliera lo exigido, la Consejería de Fomento se reserva la facultad de ejecutar la garantía definitiva correspondiente, en función del tipo y momento del incumplimiento, en la parte que corresponda. Todo ello sin perjuicio de la indemnización que pudiera reclamar la Consejería de Fomento por los daños y perjuicios causados.

### **Cláusula vigésima. Hipoteca del derecho de superficie.**

La entidad superficiaria podrá hipotecar el derecho de superficie de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria con la exclusiva finalidad de financiar la realización de las obras de edificación en la parte no cubierta por la subvención recibida y previa autorización de la Consejería de Fomento. Una vez formalizada la hipoteca, entregará a la Consejería de Fomento una copia de la escritura de constitución de hipoteca debidamente inscrita, en el plazo máximo de TRES (3) MESES desde su formalización.

La Consejería de Fomento, previa valoración del interés público, podrá autorizar la posposición de rango hipotecario de la condición resolutoria respecto de la hipoteca, previa solicitud de la entidad superficiaria, siempre que la hipoteca se inscriba en el registro correspondiente.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por la entidad superficiaria, por lo que, a la fecha de finalización del derecho de superficie, la hipoteca deberá haber finalizado, debiendo la entidad superficiaria solicitar del acreedor hipotecario la cancelación de la hipoteca, a su exclusiva cuenta y cargo, con anterioridad a la fecha de extinción del plazo de vigencia del derecho de superficie. La entidad superficiaria hará entrega a la Consejería de Fomento de una copia de la escritura de cancelación de hipoteca debidamente inscrita, en la misma fecha en que se produzca la entrega de la propiedad del edificio por extinción del derecho de superficie.



En el caso de adjudicación del derecho de superficie por impago de créditos hipotecarios, el adquirente del derecho deberá subrogarse en las obligaciones derivadas de este negocio jurídico y cuando no reúna los requisitos necesarios deberá proceder a su transmisión a favor de un nuevo titular que sí reúna los requisitos.

#### **Cláusula vigesimoprimera. Jurisdicción competente.**

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre el contrato entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, de acuerdo con su normativa reguladora.

Las partes, con renuncia al fuero propio que pudiera corresponderles, reconocen la competencia de los Juzgados y Tribunales de Toledo.

#### **Cláusula vigesimosegunda. Cláusula de confidencialidad.**

La entidad adjudicataria está obligada a cumplir durante toda la vigencia del derecho de superficie la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos vigente en cada momento.

La entidad adjudicataria y su personal están obligados a guardar secreto profesional respecto de la información y en especial los datos de carácter personal, que le sea suministrada por la Consejería de Fomento, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, los arrendatarios de las viviendas o que conozca por otras fuentes.

La entidad adjudicataria deberá formar e informar a su personal de las obligaciones que en materia de protección de datos, confidencialidad y seguridad de la información estén obligados a cumplir para el desarrollo de sus tareas y durante la fase de gestión de la promoción de viviendas con destino a alquiler asequible o social, en especial del deber de secreto, respondiendo la entidad adjudicataria personalmente de las infracciones legales que por incumplimiento de sus empleados pudiera incurrir.

Los licitadores deberán indicar qué documentos (o parte de los mismos) o datos de los incluidos en las ofertas tienen la consideración de «confidenciales», sin que resulten admisibles las declaraciones genéricas de confidencialidad de todos los documentos o datos de la oferta. La condición de confidencial deberá reflejarse claramente (sobreimpresa, al margen o de cualquier otra forma claramente identificable) en el propio documento que tenga tal condición, señalando además los motivos que justifican tal consideración. No se considerarán confidenciales documentos que no hayan sido expresamente calificados como tales por las licitadoras o habiendo sido calificados como tales, no reúnan las condiciones indicadas con anterioridad.

La confidencialidad no se extenderá a aquellos datos o informaciones que expresamente no hayan sido declarados confidenciales, a aquellos datos que deban ser publicados en el marco de un proceso de licitación pública y a aquellos datos que sean exigidos por la administración pública competente y sea obligación de la Consejería de Fomento facilitar.

#### **Cláusula vigesimotercera. Informe anual**



Durante la fase de explotación, la superficiaria entregará a la Consejería de Fomento un informe anual en el primer trimestre del ejercicio sobre la gestión del edificio referida al ejercicio anterior integrado por los siguientes apartados:

### 1. Gestión del arrendamiento:

Detallando:

- Número de nuevos contratos de arrendamiento e índice de rotación.
- Número de viviendas y anejos vinculados alquilados y ratio de ocupación.
- Ingresos mensuales e ingreso medio por vivienda ocupada, detallando la facturación por los diferentes conceptos y el porcentaje de cada uno sobre el precio del alquiler en base al cual se adjudicó el derecho de superficie.
- Impagados mensuales y ratio de morosidad
- Gastos de mantenimiento y de los servicios mínimos y complementarios.
- Incidencias ocurridas en la gestión del arrendamiento de los inmuebles.
- Resultado de las encuestas de satisfacción de los usuarios.

### 2. Gestión del Mantenimiento y Servicios

Incluyendo:

- Inspecciones realizadas.
- Labores de mantenimiento y renovación; reparaciones ejecutadas en elementos constructivos y su adecuación al Manual general para el uso mantenimiento y conservación de edificios destinados a viviendas.
- Resultado del control y seguimiento del cumplimiento de las condiciones de eficiencia energética.
- Informe sobre la prestación de los servicios mínimos y complementarios (limpieza, jardinería, etc.).
- Detalle de las quejas presentadas por los usuarios y tiempo empleado para la resolución de incidencias.

### 3. Informe de Evaluación del Edificio

Se atenderá lo dispuesto en la normativa vigente.

#### **Cláusula vigesimocuarta. Facultades de la administración.**

La Consejería de Fomento tiene la facultad de resolver las dudas que ofrezca el cumplimiento del contrato y de inspeccionar la ejecución de las obras y la explotación de las viviendas durante el plazo del derecho de superficie.

#### **Cláusula vigesimoquinta. Publicidad.**

Al tratarse de un contrato financiado con fondos del PRTR, deberá especificarse el componente y la inversión/reforma en el anuncio, en la adjudicación, en el contrato y demás publicaciones por cualquier medio e incluirse la imagen institucional del Gobierno de España - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y de la Unión Europea.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 34 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, el contratista, como perceptor de fondos de la Unión, hará mención del origen de la financiación y velará por darle visibilidad, mediante el



emblema de la Unión y una declaración de financiación adecuada que indique «financiado por la Unión Europea - NextGenerationEU».

#### **Cláusula vigesimosexta. Recursos.**

Los interesados podrán interponer contra el presente pliego recurso potestativo de reposición ante el Consejero de Fomento en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123.1 y 124.1, en relación con el artículo 30.4, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El recurso podrá presentarse en los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015.

Alternativamente, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de su publicación, según lo establecido en los artículos 10.1 a) y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

#### **Cláusula vigesimoséptima. Cláusula informativa de protección de datos**

De conformidad con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales relativo a la Protección de las Personas físicas, y conforme a disposiciones reglamentarias reflejadas en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, se informa a los licitadores que sus datos serán tratados por la Consejería de Fomento, domiciliada en Paseo Cristo de la Vega, s/n - 45071 Toledo, con la finalidad esencial de tramitar el expediente, gestionando la documentación recibida y exigida en el presente Pliego; así como de mantener las relaciones negociales derivadas de la misma que puedan unir a las partes y dar cumplimiento de las obligaciones legales y contractuales nacidas del mismo, incluyendo la finalidad de gestionar y justificar los fondos recibidos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR), de conformidad con los procedimientos y mecanismos exigidos por la normativa legal vigente, así como el ejercicio de las funciones de inspección y control de las ayudas recibidas.

Informamos que, para la realización de estas gestiones y objeto de las precitadas finalidades, los datos personales facilitados serán tratados y comunicados, en su caso, a auditores e inspectores cuando proceda, a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y a las demás Administraciones Públicas competentes, incluidos los órganos Estatales y de la Unión Europea, en los casos previstos por la ley, y siempre que sean requeridos de conformidad con las disposiciones legales y/o por las autoridades competentes. No se realizarán transferencias internacionales de datos.

El tratamiento de los datos personales es necesario para gestionar la presente licitación, así como para la ejecución del negocio jurídico en su caso, permitiendo a las partes cumplir con las obligaciones y derechos nacidos del mismo, así como en el cumplimiento de obligaciones legales en su caso. En este sentido, la Consejería de Fomento realiza tratamiento de los datos con motivo de la obligación legal de gestión y justificación de fondos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR), de conformidad con el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.



Los datos personales serán conservados durante la vigencia del procedimiento de licitación y del negocio jurídico y, una vez finalizados, durante los plazos establecidos por la legislación aplicable para los tratamientos indicados y, en todo caso, hasta que se haya cumplido el plazo de prescripción de posibles responsabilidades derivadas del presente negocio jurídico y/o acciones nacidas del tratamiento.

Los licitadores, la entidad adjudicataria y demás interesados pueden ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, a no ser objeto de decisiones individuales automatizadas (incluida la elaboración de perfiles), portabilidad, información y limitación del tratamiento de sus datos dirigiéndose a la Consejería de Fomento, Paseo Cristo de la Vega, s/n - 45071 Toledo, para lo que se podrá solicitar documentación que acredite su identidad en caso de que resulte necesario. En caso de que Ud. considere infringidos sus derechos, tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD).

[Fecha según huella digital]

LA JEFA DE SERVICIO DEL Sº DE INSPECCIÓN

Firmado digitalmente en TOLEDO a 10-02-2025

por Marta Iniesto Alba

Cargo: Jefa de Servicio

Marta Iniesto Alba

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA

Firmado digitalmente el 10-02-2025

por Inés Sandoval Tormo

Inés Sandoval Tormo

## ANEXO I

**DESCRIPCIÓN OBJETO DEL NEGOCIO JURÍDICO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LOS BLOQUES 1, 2 Y 3 DE LA FINCA REGISTRAL 35.916, PROPIEDAD DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA EN LA CALLE CAPITÁN CORTÉS, 6 DE TALAVERA DE LA REINA. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXTGENERATIONEU.**

El objeto del negocio jurídico plasmado en este pliego es la constitución de un derecho de superficie sobre las viviendas de la finca registral 35.916, propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, integradas en su patrimonio público del suelo, sitas en la calle Capitán Cortés, 6, de Talavera de la Reina (Toledo), cuya descripción y características son la que se describe a continuación:

Corresponde con las viviendas sitas en los bloques:

- a) *Bloque 1:* Está situado al sureste de la parcela. Presenta cinco plantas sobre rasante y una planta semisótano. En la planta semisótano se encuentran los trasteros, así como el cuarto de calderas, el cuarto de contadores eléctricos y un cuarto de calderas, un cuarto para usos varios de la comunidad. Las plantas primera, segunda, tercera y cuarta están destinadas a viviendas y en la planta bajo cubierta se encuentran los tendedores comunes. Ocupa una superficie en planta de 174,06 m<sup>2</sup>. Superficie construida total de 869,18 m<sup>2</sup>, de los que 690 m<sup>2</sup> corresponden a viviendas, 22,88 m<sup>2</sup> a trasteros y 156,30 m<sup>2</sup> a elementos comunes. Linda por el norte, sur y este con la parcela sobre la que se encuentra construido y por el oeste con el bloque 2.
- b) *Bloque 2:* Está situado al sur de la parcela. Presenta cinco plantas sobre rasante y una planta semisótano. En la planta semisótano se encuentran los trasteros, así como el cuarto de calderas, el cuarto de contadores eléctricos y un cuarto de calderas, un cuarto para usos varios de la comunidad. Las plantas primera, segunda, tercera y cuarta están destinadas a viviendas y en la planta bajo cubierta se encuentran los tendedores comunes. Ocupa una superficie en planta de 174,06 m<sup>2</sup>. Superficie construida total de 869,18 m<sup>2</sup>, de los que 690 m<sup>2</sup> corresponden a viviendas, 22,88 m<sup>2</sup> a trasteros y 156,30 m<sup>2</sup> a elementos comunes. Linda por el norte y sur con la parcela sobre la que se encuentra construido, por el este con el bloque 1 y por el oeste con el bloque 3.
- c) *Bloque 3:* Está situado al suroeste de la parcela. Presenta cinco plantas sobre rasante y una planta semisótano. En la planta semisótano se encuentran los trasteros, así como el cuarto de calderas, el cuarto de contadores eléctricos y un cuarto de calderas, un cuarto para usos varios de la comunidad. Las plantas primera, segunda, tercera y cuarta están destinadas a viviendas y en la planta bajo cubierta se encuentran los tendedores comunes. Ocupa una superficie en planta de 174,06 m<sup>2</sup>. Superficie construida total de 869,18 m<sup>2</sup>, de los que 690 m<sup>2</sup> corresponden a viviendas, 22,88 m<sup>2</sup> a trasteros y 156,30 m<sup>2</sup> a elementos comunes. Linda por el norte, sur y oeste con la parcela sobre la que se encuentra construido y por el este con el bloque 2.

En cada bloque existen 8 viviendas y 8 trasteros.



Se establecen como elementos comunes del conjunto inmobiliario de la propiedad horizontal conjuntamente con los bloques nº 4 y 5 (que no son propiedad de la Junta de Comunidades) los siguientes: muro perimetral y vallado que rodea el solar por varios de sus lados; espacios libres, aceras interiores, redes de saneamiento y de agua común, y, en general, todo aquello que no esté destinado a uso común exclusivo y excluyente de cada uno de los bloques respecto de los mismos, ni esté destinado a vivienda o trastero, de uso privativo.

Uso Principal: Residencial Plurifamiliar.

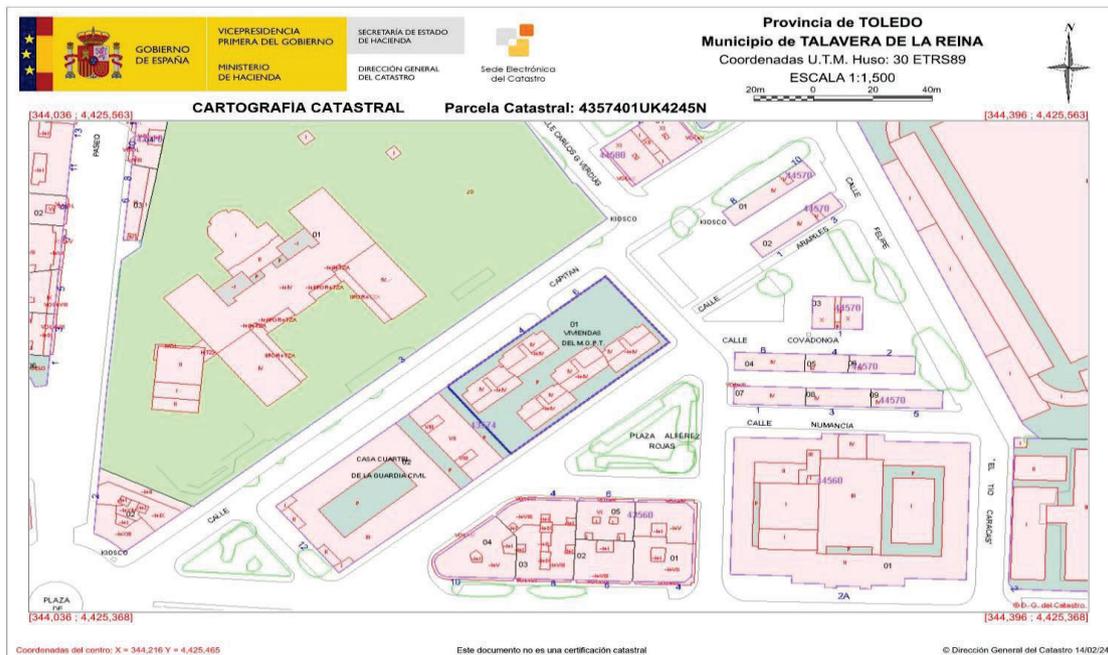
## PLANOS DE SITUACIÓN.

### 1. Localización.



Situación parcela. Ortofoto





BLOQUE 1	Referencia catastral	Finca Registral nº	Finca nº
VIVIENDAS	4357401UK4245N0022EH	70145	1
	4357401UK4245N0019EH	70146	2
	4357401UK4245N0028OX	70147	3
	4357401UK4245N0025YL	70148	4
	4357401UK4245N0034SW	70149	5
	4357401UK4245N0031OX	70150	6
	4357401UK4245N0040GT	70151	7
	4357401UK4245N0037GT	70152	8
	4357401UK4245N0043KI	<b>Finca Registral nº</b>	<b>Finca nº</b>
TRASTEROS (Planta semisótano)	P-1	70153	9
	P-2	70154	10
	P-3	70155	11
	P-4	70156	12
	P-5	70157	13
	P-6	70158	14
	P-7	70159	15
	P-8	70160	16

BLOQUE 2	Referencia catastral	Finca Registral nº	Finca nº
VIVIENDAS	4357401UK4245N0023RJ	70161	17
	4357401UK4245N0020QF	70162	18
	4357401UK4245N0029PM	70163	19



	4357401UK4245N0026UB	70164	20
	4357401UK4245N0035DE	70165	21
	4357401UK4245N0032PM	70166	22
	4357401UK4245N0041HY	70167	23
	4357401UK4245N0038HY	70168	24
	4357401UK4245N0044LO	<b>Finca Registral nº</b>	<b>Finca nº</b>
<b>TRASTEROS</b> (Planta semisótano)	P-1	70169	25
	P-2	70170	26
	P-3	70171	27
	P-4	70172	28
	P-5	70173	29
	P-6	70174	30
	P-7	70175	31
	P-8	70176	32

<b>BLOQUE 3</b>	<b>Referencia catastral</b>	<b>Finca Registral nº</b>	<b>Finca nº</b>
<b>VIVIENDAS</b>	4357401UK4245N0024TK	70177	33
	4357401UK4245N0021WG	70178	34
	4357401UK4245N0030IZ	70179	35
	4357401UK4245N0027IZ	70180	36
	4357401UK4245N0036FR	70181	37
	4357401UK4245N0033AQ	70182	38
	4357401UK4245N0042JU	70183	39
	4357401UK4245N0039JU	70184	40
	4357401UK4245N0045BP	<b>Finca Registral nº</b>	<b>Finca nº</b>
<b>TRASTEROS</b> (Planta semisótano)	P-1	70185	41
	P-2	70186	42
	P-3	70187	43
	P-4	70188	44
	P-5	70189	45
	P-6	70190	46
	P-7	70191	47
	P-8	70192	48

## ANEXO II

**DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LA NO CONCURRENCIA DE PROHIBICIÓN O INCOMPATIBILIDAD PARA CONTRATAR LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA REHABILITACION INTEGRAL Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LOS BLOQUES 1, 2 Y 3 DE LA FINCA REGISTRAL 35.916, PROPIEDAD DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA EN LA CALLE CAPITÁN CORTÉS, 6 DE TALAVERA DE LA REINA. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXTGENERATIONEU.**

La entidad (razón social de la entidad), con domicilio en (domicilio de la entidad) y N.I.F. (número de documento de la entidad), y en su nombre y representación D./D<sup>a</sup> (representante legal), con N.I.F. (número de documento de identificación), actuando con poderes suficientes para obligarla en este acto declara bajo su responsabilidad:

- No estar incurso en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en el artículo 71 y concordantes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y de no incurrir en ninguna situación de incompatibilidad según la normativa específica aplicable.
- Hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Hacienda local, estatal y autonómica, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 1098/2001, de 5 de julio, y con la Seguridad Social a tenor de lo previsto en el artículo 14 del Real Decreto señalado, o, en su caso, que no tiene obligación de presentar las declaraciones o documentos a que se refieren los citados artículos.

La persona abajo firmante autoriza a la Consejería de Fomento a solicitar de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, a la Tesorería General de la Seguridad Social y al órgano correspondiente de la JCCM los datos relativos al cumplimiento de sus obligaciones sociales y tributarias para comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley de Patrimonio de C-LM en relación con la Ley de Contratos del Sector Público y demás normativa de desarrollo.

Fecha y firma



### ANEXO III

#### MODELO DE OFERTA CUANTIFICABLE DE FORMA AUTOMÁTICA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA REHABILITACION INTEGRAL Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LOS BLOQUES 1, 2 Y 3 DE LA FINCA REGISTRAL 35.916, PROPIEDAD DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA EN LA CALLE CAPITÁN CORTÉS, 6 DE TALAVERA DE LA REINA. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXTGENERATIONEU.

La entidad (razón social de la entidad), con domicilio en (domicilio de la entidad) y C.I.F. (número de documento de la entidad), y en su nombre y representación D./Dª (representante legal), con N.I.F. (número de documento de identificación), actuando con poderes suficientes para obligarla en este acto, manifiesta que:

1º Ha tenido conocimiento del procedimiento convocado para la constitución de derecho de superficie sobre los bloques 1, 2 y 3 de la finca registral 35.916, propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para la rehabilitación integral y gestión de viviendas energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social en los bloques 1, 2 y 3 de la finca registral 35.916, propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en la calle Capitán Cortés, 6 de Talavera de la Reina.

2º Conoce el pliego regulador, anexos, normativa de aplicación y demás documentación, que ha de regir el citado procedimiento.

3º Cumple con todos los requisitos y obligaciones exigidos por el pliego y la normativa vigente para la realización del objeto del negocio y justificación de los fondos que pudiera recibir.

4º Propone un plazo de duración del derecho de superficie de .....años (mínimo 50 años y máximo 75 años) para su valoración mediante criterios objetivos o automáticos.

5º Propone la siguiente oferta para su valoración mediante criterios objetivos o automáticos:

- a) Precio máximo alquiler metro cuadrado útil vivienda €/m2: \_\_\_\_\_
- b) Reducción ofertada por la entidad licitadora €/m2: \_\_\_\_\_
- c) Precio final reducido ofertado €/m2: \_\_\_\_\_

6º Presenta modelado BIM de la edificación LOD \_\_\_\_\_

7º Reduce el consumo de energía primaria no renovable un \_\_%, respecto al límite máximo establecido en la convocatoria (25,6 kWh/m2año para la zona C)

8º Las viviendas dispone de las instalaciones suficientes para ser acreditadas como Hogar Digital a nivel \_\_\_\_\_, de acuerdo al Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

Fecha y firma



#### ANEXO IV

**MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE NO PERJUICIO SIGNIFICATIVO A LOS SEIS OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES (DNSH) EN EL SENTIDO DEL ARTÍCULO 17 DEL REGLAMENTO (UE) 2020/852 CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA REHABILITACION INTEGRAL Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LOS BLOQUES 1, 2 Y 3 DE LA FINCA REGISTRAL 35.916, PROPIEDAD DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA EN LA CALLE CAPITÁN CORTÉS, 6 DE TALAVERA DE LA REINA. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXTGENERATIONEU.**

EL DECLARANTE:

- Don/Doña \_\_\_\_\_
- En calidad de \_\_\_\_\_
- Con DNI Nº \_\_\_\_\_
- En representación de \_\_\_\_\_
- Con NIF Nº \_\_\_\_\_

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

Que la entidad solicitante a la cual representa, teniendo en cuenta todas las fases del ciclo de vida del proyecto o actividad a desarrollar, tanto durante su implantación como al final de su vida útil, cumplirá con el principio DNSH de “no causar un perjuicio significativo” exigido por el REGLAMENTO (UE) 2021/241, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, de forma que:

- NO CAUSA UN PERJUICIO SIGNIFICATIVO A LOS SEIS OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES del artículo 17 del Reglamento (UE) 2020/852, que se enumeran a continuación:
  - Mitigación del cambio climático – se considera que una actividad causa un perjuicio significativo a la mitigación del cambio climático si da lugar a considerables emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).
  - Adaptación al cambio climático – se considera que una actividad causa un perjuicio significativo a la adaptación al cambio climático si provoca un aumento de los efectos adversos de las condiciones climáticas actuales y de las previstas en el futuro, sobre sí misma o en las personas, la naturaleza o los activos.
  - Uso sostenible y protección de los recursos hídricos y marinos – se considera que una actividad causa un perjuicio significativo a la utilización y protección sostenibles de los recursos hídricos y marinos si va en detrimento del buen estado o del buen potencial ecológico de las masas de agua, incluidas las superficiales y subterráneas, y del buen estado ecológico de las aguas marinas.
  - Economía circular, incluidos la prevención y el reciclado de residuos – se considera que una actividad causa perjuicio significativo a la economía circular, incluidos la prevención y el reciclado de residuos, si genera importantes ineficiencias en el uso de materiales o en el uso directo o indirecto de recursos naturales; si da lugar a un aumento significativo de la generación de residuos, el tratamiento mecánico-biológico, incineración o depósito



en vertedero de residuos; o si la eliminación de residuos a largo plazo puede causar un perjuicio significativo y a largo plazo para el medio ambiente.

- Prevención y control de la contaminación a la atmósfera, el agua o el suelo – se considera que una actividad causa un perjuicio significativo a la prevención y el control de la contaminación cuando da lugar a un aumento significativo de las emisiones de contaminantes a la atmósfera, el agua o el suelo.
- Protección y restauración de la biodiversidad y los ecosistemas – se considera que una actividad causa un perjuicio significativo a la protección y restauración de la biodiversidad y los ecosistemas cuando va en gran medida en detrimento de las buenas condiciones y la resiliencia de los ecosistemas, o va en detrimento del estado de conservación de los hábitats y las especies, en particular de aquellos de interés para la Unión.

- LA ENTIDAD SOLICITANTE NO DESARROLLA ACTIVIDADES EXCLUIDAS según lo indicado por la Guía técnica sobre la aplicación del principio de “no causar un perjuicio significativo” en virtud del Reglamento relativo al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia. Las actividades excluidas son:

- a) Refinerías de petróleo
- b) Centrales térmicas de carbón y extracción de combustibles fósiles
- c) Generación de electricidad y/o calor utilizando combustibles fósiles y relacionados con su infraestructura de transporte y distribución
- d) Eliminación de desechos (por ejemplo, nucleares, que puedan causar daños a largo plazo al medioambiente)
- e) Inversiones en instalaciones para la deposición de residuos en vertedero o inversiones en plantas de tratamiento biológico mecánico (MBT) que impliquen un aumento de su capacidad o de su vida útil (salvo plantas de tratamiento de residuos peligrosos no reciclables)
- f) Actividades cubiertas por el régimen de comercio de derechos de emisión de la UE (según el Anexo I de la Ley 1/2005 de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero)

- LA ENTIDAD SOLICITANTE NO PREVÉ EFECTOS DIRECTOS DEL PROYECTO O ACTIVIDAD SOBRE EL MEDIOAMBIENTE, NI EFECTOS INDIRECTOS PRIMARIOS, entendiéndose como tales aquéllos que pudieran materializarse tras su finalización, una vez realizado el proyecto o actividad.

El incumplimiento de alguno de los requisitos establecido en la presente declaración dará, previo el oportuno procedimiento de reintegro, a la obligación de devolver las ayudas percibidas y los intereses de demora correspondientes.

Fecha y firma



## ANEXO V

### DECLARACIÓN RESPONSABLE CUMPLIMIENTO REAL DECRETO 853/2021 CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA REHABILITACION INTEGRAL Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LOS BLOQUES 1, 2 Y 3 DE LA FINCA REGISTRAL 35.916, PROPIEDAD DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA EN LA CALLE CAPITÁN CORTÉS, 6 DE TALAVERA DE LA REINA. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXTGENERATIONEU.

La entidad (razón social de la entidad), con domicilio en (domicilio de la entidad) y N.I.F. (número de documento de la entidad), y en su nombre y representación D./Dª (representante legal), con N.I.F. (número de documento de identificación), actuando con poderes suficientes para obligarla en este acto, declara responsablemente el compromiso de que los diseños de los edificios y las técnicas de rehabilitación apoyarán la circularidad y, en particular, demostrarán con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, como están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje conforme al artículo 60.2.b del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Así mismo declara responsablemente el compromiso de que se retirarán del ámbito de actuación todos aquellos productos de construcción que contengan amianto conforme al artículo 60.2.c del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social de Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Fecha y firma



## ANEXO VI

**DECLARACIÓN RESPONSABLE DE ACEPTACIÓN DE LA CESIÓN DE DATOS ENTRE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA REHABILITACION INTEGRAL Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LOS BLOQUES 1, 2 Y 3 DE LA FINCA REGISTRAL 35.916, PROPIEDAD DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA EN LA CALLE CAPITÁN CORTÉS, 6 DE TALAVERA DE LA REINA. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXTGENERATIONEU.**

EL DECLARANTE:

- Don/Doña \_\_\_\_\_
- En calidad de destinatario/contratista/subcontratista
- Con DNI Nº \_\_\_\_\_
- En representación de \_\_\_\_\_
- Con NIF Nº \_\_\_\_\_

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

Que la entidad a la que represento acepta la cesión de datos entre las Administraciones Públicas nacionales y europeas implicadas con la finalidad de dar cumplimiento a lo previsto en la normativa europea que es de aplicación y de conformidad con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos personales y garantía de los derechos digitales.

Fecha y firma



## ANEXO VII

**MODELO DE DECLARACIÓN DE COMPROMISO EN RELACIÓN CON LA EJECUCIÓN DE ACTUACIONES DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA (PRTR) CONSTITUCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA REHABILITACION INTEGRAL Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LOS BLOQUES 1, 2 Y 3 DE LA FINCA REGISTRAL 35.916, PROPIEDAD DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA EN LA CALLE CAPITÁN CORTÉS, 6 DE TALAVERA DE LA REINA. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXTGENERATIONEU.**

La entidad (razón social de la entidad), con domicilio en (domicilio de la entidad) y C.I.F. (número de documento de la entidad), y en su nombre y representación D./D<sup>a</sup> (representante legal), con N.I.F. (número de documento de identificación), actuando con poderes suficientes para obligarla en este acto, en su condición de beneficiario/destinatario final/ de las ayudas financiadas con recursos provenientes del PRTR que participa como contratista/subcontratista, en el desarrollo de actuaciones necesarias para la consecución de los objetivos definidos en el Componente 2 *“Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana”*, manifiesta el compromiso de la persona/entidad que representa con los estándares más exigentes en relación con el cumplimiento de las normas jurídicas, éticas y morales, adoptando las medidas necesarias para prevenir y detectar el fraude, la corrupción y los conflictos de interés, comunicando en su caso a las autoridades que proceda los incumplimientos observados.

Adicionalmente, atendiendo al contenido del PRTR, se compromete a respetar los principios de economía circular y evitar impactos negativos significativos en el medio ambiente (*“DNSH”* por sus siglas en inglés *“do no significant harm”*) en la ejecución de las actuaciones llevadas a cabo en el marco de dicha Plan, y manifiesta que no incurre en doble financiación y que, en su caso, no le consta riesgo de incompatibilidad con el régimen de ayudas de Estado.

Fecha y firma

## ANEXO VIII

**COMPROMISO PUBLICIDAD FINANCIACIÓN NEXT GENERATION CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA REHABILITACION INTEGRAL Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LOS BLOQUES 1, 2 Y 3 DE LA FINCA REGISTRAL 35.916, PROPIEDAD DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA EN LA CALLE CAPITÁN CORTÉS, 6 DE TALAVERA DE LA REINA. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXTGENERATIONEU.**

La entidad (razón social de la entidad), con domicilio en (domicilio de la entidad) y N.I.F. (número de documento de la entidad), y en su nombre y representación D./D<sup>a</sup> (representante legal), con N.I.F. (número de documento de identificación), actuando con poderes suficientes para obligarla en este acto declara bajo su responsabilidad:

Que la entidad a la que represento se compromete a que, tanto en los proyectos como en los subproyectos, actividades y obras que se desarrollen en ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia se exhibirá de forma correcta y destacada el emblema de la UE con una declaración de financiación adecuada que diga “financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU”, junto al logo del PRTR.

Fecha y firma



## ANEXO IX

**DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL SOLICITANTE DE CESIÓN DE DERECHOS PARA LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA REHABILITACION INTEGRAL Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LOS BLOQUES 1, 2 Y 3 DE LA FINCA REGISTRAL 35.916, PROPIEDAD DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA EN LA CALLE CAPITÁN CORTÉS, 6 DE TALAVERA DE LA REINA. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXTGENERATIONEU.**

EL DECLARANTE:

- Don/Doña \_\_\_\_\_
- En calidad de \_\_\_\_\_
- Con DNI nº \_\_\_\_\_
- En representación de \_\_\_\_\_
- Con NIF nº \_\_\_\_\_

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

Que la entidad a la que represento se compromete a conceder los derechos y los accesos necesarios para garantizar que la Comisión, la Oficina Europea de Lucha contra el Fraude (OLAF), el Tribunal de Cuentas Europeo, la Fiscalía Europea y las autoridades nacionales competentes ejerzan sus competencias.

Fecha y firma



## ANEXO X

### MODELO DE DECLARACIÓN DE AUSENCIA DE CONFLICTO DE INTERESES (DACI) CONSTITUCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA REHABILITACION INTEGRAL Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LOS BLOQUES 1, 2 Y 3 DE LA FINCA REGISTRAL 35.916, PROPIEDAD DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA EN LA CALLE CAPITÁN CORTÉS, 6 DE TALAVERA DE LA REINA. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXTGENERATIONEU.

Al objeto de garantizar la imparcialidad en el procedimiento de subvención arriba referenciado, el abajo firmante, como participante en el proceso de preparación y tramitación del expediente, en calidad de: \_\_\_\_\_

DECLARA

**Primero.** Esta informado de lo siguiente:

1. Que el artículo 61.3 “Conflicto de intereses”, del Reglamento (UE, Euratom) 2018/1046 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de julio (Reglamento financiero de la UE) establece que “existirá conflicto de intereses cuando el ejercicio imparcial y objetivo de las funciones se vea comprometido por razones familiares, afectivas, de afinidad política o nacional, de interés económico o por cualquier motivo directo o indirecto de interés personal.”

2. Que el artículo 64 “Lucha contra la corrupción y prevención de los conflictos de intereses” de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, tiene el fin de evitar cualquier distorsión de la competencia y garantizar la transparencia en el procedimiento y asegurar la igualdad de trato a todos los candidatos y licitadores.

3. Que el artículo 23 “Abstención”, de la Ley 40/2015, de 1 octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, establece que deberán abstenerse de intervenir en el procedimiento “las autoridades y el personal al servicio de las Administraciones en quienes se den algunas de las circunstancias señaladas en el apartado siguiente”, siendo estas:

- a. Tener interés personal en el asunto de que se trate o en otro en cuya resolución pudiera influir la de aquél; ser administrador de sociedad o entidad interesada, o tener cuestión litigiosa pendiente con algún interesado.
- b. Tener un vínculo matrimonial o situación de hecho asimilable y el parentesco de consanguinidad dentro del cuarto grado o de afinidad dentro del segundo, con cualquiera de los interesados, con los administradores de entidades o sociedades interesadas y también con los asesores, representantes legales o mandatarios que intervengan en el procedimiento, así como compartir despacho profesional o estar asociado con éstos para el asesoramiento, la representación o el mandato.
- c. Tener amistad íntima o enemistad manifiesta con alguna de las personas mencionadas en el apartado anterior.
- d. Haber intervenido como perito o como testigo en el procedimiento de que se trate.
- e. Tener relación de servicio con persona natural o jurídica interesada directamente en el asunto, o haberle prestado en los dos últimos años servicios profesionales de cualquier tipo y en cualquier circunstancia o lugar.



**Segundo.** Que no se encuentra incurso en ninguna situación que pueda calificarse de conflicto de intereses de las indicadas en el artículo 61.3 del Reglamento Financiero de la UE y que no ocurre en su persona ninguna causa de abstención del artículo 23.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público que pueda afectar al procedimiento de licitación.

**Tercero.** Que se compromete a poner en conocimiento del órgano de concesión de subvención, el personal que redacte los documentos de bases y/o convocatorias, los expertos que evalúen las solicitudes propuestas, el personal técnico y demás órganos colegiados del procedimiento, quienes participen en la gestión económica del expediente sin dilación, cualquier situación de conflicto de intereses o causa de abstención que dé o pudiera dar lugar a dicho escenario, con posterioridad a la firma de la presente declaración.

**Cuarto.** Que conoce que, una declaración de ausencia de conflicto de intereses que se demuestre que sea falsa, acarreará las consecuencias disciplinarias/administrativas/judiciales que establezca la normativa de aplicación.

**Quinto.** Que se compromete con los estándares más exigentes en relación con el cumplimiento de las normas jurídicas, éticas y morales, adoptando las medidas necesarias para prevenir y detectar el fraude, la corrupción y los conflictos de interés, comunicando en su caso a las autoridades que procedan

(Nombre completo, DNI, fecha y firma)



## ANEXO XI

### REQUISITOS MÍNIMOS DE MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO E INSTALACIONES CONTENIDOS DEL DOCUMENTO-SOPORTE DEL MODELO DE GESTIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE

#### I. Plan de Mantenimiento del edificio y zonas comunes.

En Plan definirá su alcance y una programación para las actuaciones de conservación y mantenimiento ordinario y extraordinario, especificando la periodicidad de las mismas.

Con inclusión de la descripción de los recursos humanos, técnicos y materiales que la licitadora se compromete a destinar al mantenimiento de las viviendas e instalaciones; y de la experiencia previa del licitador en este tipo de promociones.

Con un avance de la “Carpeta de Instrucciones de Uso y Mantenimiento” que a la conclusión de la obra de construcción del edificio habrá de incluirse en el Libro del Edificio (regulado por el Decreto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula el libro del edificio para edificios destinados a viviendas Anexo IV o norma que lo sustituya)

II. Plan de actuaciones previstas ante incidencias relativas al cumplimiento del contrato y referentes a la convivencia entre las arrendatarias.

III. Documento de definición-justificación de los sistemas de comunicación que vaya a mantener con los arrendatarios. Estas políticas de comunicación deberán recoger, al menos, uno de los siguientes sistemas:

1. Medios de comunicación posibles entre el superficiario y los arrendatarios: (teléfono, correo electrónico, tablón, web, buzón...).
2. Sistemas de comunicación de incidencias (averías, cortes de suministro, etc.).
3. Sistemas de comunicación de avisos generales e individualizados.
4. Sistemas de comunicación de los arrendatarios con el superficiario, por el que puedan comunicar sugerencias y quejas al arrendador.

IV. Plan de participación y gestión comunitaria.

V. Plan de difusión y publicidad de las viviendas:

Con descripción de las actuaciones que se llevarán a cabo para garantizar la amplia difusión de la puesta a disposición las viviendas para su arrendamiento.

VI. Documento de definición del espacio donde se prestará la atención presencial a los inquilinos de la promoción. Será obligatorio destinar un espacio físico dentro de la promoción o disponer de oficina próxima a la misma, donde se pueda atender de manera presencial a los inquilinos con la frecuencia que se programe en el documento de “Modelo de Gestión y Mantenimiento del inmueble”.



## ANEXO XII CONTENIDO DEL PLAN DE EXPLOTACION DEL EDIFICIO

El Plan contará con los siguientes apartados:

### 1. Manual general para el uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

Estará cumplimentado y adaptado al edificio objeto de explotación.

El mencionado Manual establece las políticas y compromisos relativos al mantenimiento y conservación del edificio y se compone de los siguientes apartados:

- Actuaciones para la ocupación del edificio y de las viviendas.
- Instrucciones de uso.
- Instrucciones de mantenimiento.
- Medidas de protección y seguridad.
- Obras de reforma, conservación y reparación.
- El libro del edificio y Documentación de la vivienda.
- Información general.

### 2. Programa de gestión de alquiler de los inmuebles y herramientas de información y comunicación a los arrendatarios.

Este apartado contendrá las políticas y compromisos relativos a la gestión de alquiler de los inmuebles y las herramientas de información y comunicación con los usuarios (arrendatarios).

#### 2.1. Condiciones generales del arrendamiento.

Las viviendas se destinarán a alquiler bajo el régimen de protección que figure por el plazo ofertado (duración del derecho de superficie que se constituya), con independencia del que determine su calificación como viviendas protegidas.

En el supuesto de que ningún régimen comprenda dicho plazo, una vez termine el establecido en la calificación, la adjudicataria se obliga a arrendar las viviendas en los términos previstos en la normativa de protección pública durante todo el periodo de duración del derecho de superficie, y en cualquier caso de acuerdo con lo establecido en el documento de concesión de las Ayudas del Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre.

La duración de cada uno de los contratos de arrendamiento podrá ser inferior a dicho plazo y comenzará en el momento de su formalización, todo ello respetando las condiciones de la calificación o normativa autonómica de desarrollo.

#### 2.2. Requisitos de los arrendatarios

Los arrendatarios deberán cumplir con los requisitos que establece el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 o norma autonómica que lo sustituya, para las viviendas de protección pública, y las condiciones establecidas en la concesión de ayudas al amparo del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre. El cumplimiento de estos requisitos se deberá mantener durante todo el periodo de duración del contrato del derecho de superficie con independencia de la extinción del periodo de duración de la protección. Así mismo, los arrendatarios deberán estar inscritos en el Registro de demandantes de Vivienda del municipio en el que se ubiquen éstas.

#### 2.3 Presentación y tramitación de las solicitudes de arrendamiento



El procedimiento de convocatoria y selección de adquirentes de todas las viviendas de la promoción se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

En todo caso, la superficiaria deberá garantizar la máxima difusión de los anuncios de arrendamiento en los que se indicará de forma clara: los plazos, las características de la promoción, y los requisitos necesarios para resultar arrendatario y el procedimiento de adjudicación.

La superficiaria estará obligada a llevar un libro de registro en formato electrónico, con el objeto de inscribir las solicitudes que se presenten. Los solicitantes podrán obtener, en cualquier momento, un justificante de los datos de su solicitud en este libro.

#### 2.4. Cambio de arrendatarios.

Cada vez que se produzca un cambio de arrendatario, la superficiaria deberá acondicionar y adecuar las viviendas, realizando en ellas todas las actuaciones (limpieza, repintado, etc.) y reparaciones que sean necesarias para entregar la vivienda al nuevo arrendatario en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, desarrollando, de manera meramente enunciativa, como mínimo, las siguientes:

- Limpieza integral de la Vivienda.
- Reparación de los desperfectos que pudiera presentar, sin perjuicio de repercutir sus costes a las personas responsables.
- Repintado, si procediera en atención a su estado.
- Igualmente, realizará las actuaciones de mantenimiento preventivo y correctivo pertinentes en las viviendas.

A la entrada de un nuevo inquilino en la vivienda, éste dispondrá de un plazo de DIEZ (10) DÍAS para comunicar posibles desperfectos de las viviendas, y el adjudicatario deberá solucionar los desperfectos en un plazo de QUINCE (15) DÍAS, o en caso de averías urgentes deberán ser resueltas en un plazo de TRES (3) DÍAS.

#### 2.5. Incidencias en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento y en la convivencia entre los arrendatarios.

En este apartado, la superficiaria incluirá los procedimientos detallados y actuaciones previstas ante este tipo de situaciones.

#### 2.6. Reparación, conservación y mantenimiento de las viviendas arrendadas.

Respetando las normas imperativas de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la superficiaria, en su papel de arrendadora de las viviendas está obligada a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable a la arrendataria conforme a lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil, con independencia de la responsabilidad que en todo caso corresponda a la superficiaria.

Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda. Si la obra durase más de VEINTE (20) DÍAS, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.



El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de realizar las reparaciones necesarias para dejar la vivienda en estado de servir para el uso convenido, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda (como grifos, cerraduras, etc.), así como la limpieza e higiene de las mismas serán de cargo del arrendatario.

Los consumos particulares en el interior de las viviendas y trasteros y otros que dependan exclusivamente de los usuarios, serán soportados por éstos.

#### 2.7. Canales de comunicación con los arrendatarios.

La superficiaria definirá la política de comunicación que vaya a mantener con los arrendatarios debiendo establecer, al menos:

1. Sistema de comunicación entre el superficiario y los arrendatarios: (por ejemplo: aplicación smartphone, web, correo electrónico, atención telefónica o presencial, tablón de anuncios, correo postal...).
2. Sistema y procedimiento para la comunicación de incidencias (averías, cortes de suministro, etc.) así como de avisos generales e individualizados.
3. Sistema y procedimiento de participación y evaluación de satisfacción de los usuarios: Encuestas de opinión, quejas y sugerencias.

Anualmente se realizará una encuesta de opinión a los usuarios para conocer el nivel de satisfacción de los mismos a través de técnicas estadísticas.

Estas encuestas contendrán como mínimo los siguientes conceptos con respecto al grado de satisfacción con:

- El mantenimiento del edificio.
- La limpieza de las zonas comunes.
- La seguridad de las zonas comunes.
- El plazo de reparación de averías.
- Los servicios complementarios, en su caso, y demás servicios prestados por la superficiaria.

El resultado de las encuestas deberá incorporarse en el Informe Anual de Explotación, identificando las actuaciones en desarrollo como consecuencia del mismo.

### 3. Programa de prestación de los Servicios mínimos y complementarios.

En este apartado, la superficiaria detallará qué servicios mínimos (limpieza, mantenimiento, suministros en zonas comunes...) y complementarios (en su caso, conserjería, jardinería, etc...) se compromete a ofrecer en cada una de las actuaciones cuyo Derecho de superficie le haya sido adjudicado.

En cualquier caso, los servicios comunitarios mínimos serán:

- Mantenimiento del edificio y de sus instalaciones
- Limpieza de las zonas comunes
- Suministros de energía y agua en las zonas comunes



La superficiaria asumirá los gastos de los servicios comunitarios que correspondan, así como los tributos, arbitrios y tasas que, en su caso, graven la propiedad y sean legalmente exigibles, hasta la entrega de las viviendas a los arrendatarios, pudiendo a partir de ese momento repercutir a los arrendatarios la parte de aquellos gastos que correspondan a la vivienda arrendada, con arreglo a la cuota de participación que corresponda a la misma en la escritura de división de propiedad horizontal.

La reparación de los elementos comunes del edificio de viviendas se realizará con arreglo a Ley.

La superficiaria deberá contar con los medios materiales y humanos necesarios para prestar estos servicios de forma eficiente y adecuada al tamaño del edificio, por lo que aportará detalle de:

- Procedimientos y manuales para la prestación de los servicios, incluyendo la prevención de los riesgos laborales.
- Organigrama con los puestos responsables de las tareas de los diferentes servicios mínimos y complementarios. Desglose de los medios humanos que prestarán de estos servicios mediante plantilla propia o subcontratada especializada.
- Detalle de los medios materiales; maquinaria y herramientas adecuadas, para realizar los procedimientos de limpieza y mantenimiento.
- Contratos con proveedores homologados para tareas especializadas como la revisión de ascensores, extintores, etc..

#### 4. Estructura y herramientas de gestión.

La superficiaria aportará información clara y concisa sobre la estructura organizativa y herramientas implicadas en la gestión integral del edificio. Concretamente:

- Organización general y funciones del equipo encargado de realizar la gestión.
- Medios humanos, especificando el grado de dedicación en su jornada a la gestión del edificio.
- Relación de los medios materiales a utilizar.
- En el caso de que colaboren otras empresas y/o profesionales: Funciones y responsabilidades de cada parte.



ANEXO XIII  
COMPROMISO DE FORMALIZACIÓN DE UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESARIOS

D/D<sup>a</sup>  En nombre propio con DNI  
 En representación de la empresa en calidad de  
(Márquese lo que proceda)

D/D<sup>a</sup>  En nombre propio con DNI  
 En representación de la empresa en calidad de  
(Márquese lo que proceda)

Al objeto de participar en la licitación para la contratación de \_\_\_\_\_, expediente nº \_\_\_\_\_ :

Se comprometen:

A concurrir conjunta y solidariamente al procedimiento abierto para la adjudicación del \_\_\_\_\_, expediente nº \_\_\_\_\_ y a constituirse en Unión de Empresas en caso de resultar adjudicatarias del citado procedimiento.

Declaran responsablemente:

Que la participación de cada uno de los compromisarios, en el ámbito de sus competencias, en la Unión Temporal de Empresarios, sería la siguiente:

% de

% de

Y de común acuerdo, designan a D/D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, para que, durante la vigencia del contrato, ostente ante el órgano de contratación, la plena representación de la Unión Temporal de Empresas que se constituirá en caso de resultar adjudicatarias del contrato.

El domicilio a efectos de notificaciones de la Unión Temporal de Empresas será: *(indicar)*

Y para que conste a los efectos oportunos firmamos la presente en *(Lugar y fecha de firma)*.

Firmado digitalmente

Firmado digitalmente

