

**PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES QUE HAN DE REGIR EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID (EXPEDIENTE Nº CD-01/2022)**

**ÍNDICE**

<b>CAPÍTULO I</b> .....	3
DISPOSICIONES GENERALES.....	3
<b>Cláusula 1. Objeto del Pliego.</b> ....	3
<b>Cláusula 2. Régimen jurídico de la Concesión.</b> .....	3
<b>Cláusula 3. Plazo de la Concesión demanial.</b> .....	4
<b>Cláusula 4. Titular de la Concesión.</b> .....	4
<b>Cláusula 5. Transmisión de la Concesión, del capital social de la sociedad concesionaria o de las construcciones.</b> .....	4
<b>Cláusula 6. Costes a sufragar por el Concesionario.</b> .....	5
<b>Cláusula 7. Administración y Órgano Concedente. Publicidad de la licitación.</b> .....	5
<b>CAPÍTULO II</b> .....	5
LICITACIÓN .....	5
<b>Cláusula 8. Capacidad y criterios de selección de los licitadores.</b> .....	5
<b>Cláusula 9. Procedimiento de adjudicación.</b> .....	6
<b>Cláusula 10. Criterios de adjudicación.</b> .....	6
<b>Cláusula 11. Garantía provisional.</b> .....	6
<b>Cláusula 12 . Presentación de proposiciones.</b> .....	7
<b>Cláusula 13. Lugar y forma de presentación de las proposiciones.</b> .....	7
<b>Cláusula 14. Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones.</b> .....	16
<b>Cláusula 15. Efectos de la propuesta de adjudicación.</b> .....	17
<b>CAPÍTULO III</b> .....	18
ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN .....	18
<b>Cláusula 16. Adjudicación provisional y definitiva de la Concesión.</b> .....	18
<b>Cláusula 17. Garantía definitiva.</b> .....	19
<b>Cláusula 18. Pólizas de seguros.</b> .....	19
<b>Cláusula 19. Formalización de la Concesión.</b> .....	19
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	20
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS .....	190
<b>Cláusula 20. Riesgo y ventura.</b> .....	190
<b>Cláusula 21. Proyecto Básico de Construcción y Proyecto de Ejecución.</b> .....	200
<b>Cláusula 22. Ejecución de las obras.</b> .....	200
<b>Cláusula 23. Plazo de ejecución de las obras.</b> .....	211
<b>Cláusula 24. Modificación del proyecto.</b> .....	211
<b>Cláusula 25. Finalización y comprobación de las obras de Construcción.</b> .....	211
<b>CAPÍTULO V</b> .....	222
EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS .....	222
<b>Cláusula 26. Condiciones de las obras ejecutadas.</b> .....	222
<b>Cláusula 27. Responsabilidad del concesionario por daños y perjuicios.</b> .....	222
<b>CAPÍTULO VI</b> .....	222
DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO .....	222
<b>Cláusula 28. Derechos del concesionario.</b> .....	222
<b>Cláusula 29. Financiación.</b> .....	233

Cláusula 30. Financiación privada. ....	233
Cláusula 31 Rentas a obtener por el concesionario. ....	233
Cláusula 32. Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario. ....	25
Cláusula 33. Uso, mantenimiento y conservación de la Construcción. ....	28
Cláusula 34. Penalidades. ....	29
<b>CAPÍTULO VII</b> .....	<b>300</b>
EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN .....	300
Cláusula 35. Cumplimiento de la Concesión y reversión de la Construcción. ....	300
Cláusula 36. Devolución de la Garantía Definitiva de Explotación. ....	311
Cláusula 37. Extinción de la Concesión. Procedimiento y posición de las Entidades de Crédito financiadoras. ....	311
Cláusula 38.- Efectos de la extinción anticipada de la Concesión. ....	322
Cláusula 39. Discrepancias en la interpretación de la Concesión. ....	334
<b>ANEXO I</b> .....	<b>35</b>
CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA CONCESIÓN .....	35
<b>ANEXO II</b> .....	<b>49</b>
MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA .....	49
<b>ANEXO III</b> .....	<b>500</b>
MODELO DE AVAL .....	500
<b>ANEXO IV</b> .....	<b>511</b>
MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NO ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIONES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN, DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL Y DE NO TENER DEUDAS EN PERÍODO EJECUTIVO CON LA COMUNIDAD DE MADRID. ....	511
<b>ANEXO V</b> .....	<b>522</b>
DESCUENTOS SOBRE EL COEFICIENTE DE ALQUILER MÁXIMO DEL LOTE .....	522
<b>ANEXO VI</b> .....	<b>54</b>
ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN PREVISTA Y FINANCIACIÓN DISPONIBLE .....	54
<b>ANEXO VII</b> .....	<b>56</b>
VALORES EN VENTA Y RENTA DE LOS INMUEBLES DEL LOTE .....	56
<b>ANEXO VIII</b> .....	<b>58</b>
DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE DISPONIBILIDAD FUENTES DE FINANCIACIÓN.....	58
<b>ANEXO IX</b> .....	<b>59</b>
DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN EN UNIÓN TEMPORAL.....	59
<b>ANEXO X</b> .....	<b>60</b>
DECLARACIÓN DE SOMETIMIENTO A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES ESPAÑOLES PARA EMPRESAS EXTRANJERAS.....	60
<b>ANEXO XI</b> .....	<b>61</b>
DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD COMO TITULAR DE LA CONCESIÓN.....	61
<b>ANEXO XII</b> .....	<b>62</b>
FORMA DE ENVÍO DE LA DOCUMENTACIÓN.....	62
<b>ANEXO XIII</b> .....	<b>65</b>
CONTENIDO DE LOS SOBRES.....	65

## CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

### **Cláusula 1.** *Objeto del Pliego.*

El Pliego tiene por objeto establecer las condiciones que permitan el uso privativo de los terrenos de dominio público integrantes de las redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid, objeto de la Concesión, a quien resulte adjudicatario, agrupados en un único Lote que figura en el Anexo I de este Pliego y en el PPT.

El concesionario deberá destinar los terrenos a la construcción de viviendas, su explotación, mantenimiento y conservación, conforme a las directrices señaladas en el apartado 1 del Anexo I de este Pliego y conforme a las directrices y especificaciones mínimas contenidas en el PPT.

El otorgamiento de la Concesión no implica cesión al adjudicatario de las facultades dominicales que pertenecen a la Comunidad de Madrid sobre los terrenos de dominio público, sin perjuicio de que el concesionario, en los términos señalados en la LPAP y en el presente Pliego, ostente durante el plazo de duración de la Concesión los derechos y obligaciones del propietario en relación con las construcciones fijas ejecutadas sobre los terrenos concedidos.

En adelante, la referencia a la “**Construcción**” englobará las Viviendas (con sus anejos: trastero y plaza de aparcamiento); locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas, si los hubiera; y cualquier otra construcción aneja realizada sobre la parcela o parcelas objeto de concesión, así como la urbanización y ajardinamiento interior de la/s misma/s y que permanezcan adscritos al edificio. Por su parte, la referencia a las “**Viviendas**” o a la “**Vivienda**” incluirá también sus anejos (trastero y plaza de aparcamiento vinculada).

### **Cláusula 2.** *Régimen jurídico de la Concesión.*

La presente Concesión demanial (“**Concesión**”) se regirá por lo establecido en este Pliego y en el Pliego de Prescripciones Técnicas (**PPT**). Para lo no previsto en los referidos pliegos, la Concesión se regirá fundamentalmente por la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (**LPCM**) y supletoriamente por los preceptos de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (**LPAP**) que resultan de aplicación general a las Administraciones Públicas de conformidad con su disposición final segunda y por su Reglamento General, aprobado por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto (B.O.E. de 18 de septiembre; en adelante **RGLPAP**) y en 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.

La concesión demanial está excluida del ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, **LCSP**) en los términos de sus artículos 4 y 9.1, aplicándose los principios de esta ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Todo ello sin perjuicio de la normativa administrativa general y de pertinente aplicación, así como por los preceptos de carácter básico de la LPAP, en consonancia con lo prescrito en su artículo 84.3.

Se aplicará, asimismo, en lo que proceda, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, así como sus normas y disposiciones de desarrollo o las que las sustituyan.

Para el procedimiento de asignación de las Viviendas se estará a lo dispuesto en el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales (BOCM de 9 de octubre de 2020).

En la fase de explotación, en lo referente al arrendamiento de las Viviendas, se aplicará en lo que proceda la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

### **Cláusula 3. *Plazo de la Concesión demanial.***

La Concesión se otorga por un plazo de **65** años, sin que sea susceptible de prórroga.

### **Cláusula 4. *Titular de la Concesión.***

En atención a la importancia de la Concesión que se licita, el concesionario deberá ser una sociedad anónima de nacionalidad española y con domicilio social y fiscal, y sede en la Comunidad de Madrid, que tenga como objeto único la explotación de la Concesión objeto del concurso.

Los licitadores que concurren individualmente o agrupados para formular una oferta conjunta, deberán hacerlo con el compromiso de constituir una sociedad anónima que será la titular de la Concesión.

La sociedad anónima tendrá las características indicadas en el apartado 5 del Anexo I de este Pliego, que asumirá la condición de concesionaria del dominio público (con los derechos y obligaciones anejos al título concesional) a partir de su efectiva constitución.

El otorgamiento de la Concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos y autorizaciones legalmente procedentes para el desarrollo de la actividad a la que deberán destinarse los terrenos objeto de la Concesión, ni del pago de los tributos que le resulten de aplicación, que correrán todos de cuenta del concesionario.

### **Cláusula 5. *Transmisión de la Concesión, del capital social de la sociedad concesionaria o de las construcciones.***

5.1.- El concesionario no podrá transmitir la Concesión sin la expresa autorización previa de la Administración Concedente. En todo caso, la transmisión, en el caso de se hubiera autorizado, deberá formalizarse en escritura pública, de la que deberá darse traslado a la Administración Concedente.

5.2.- La transmisión de acciones o participaciones representativas del capital social de la sociedad concesionaria que implique un cambio de control efectivo en la sociedad concesionaria, estará sometida a la previa autorización de la Administración Concedente.

5.3.- Los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones de carácter inmobiliario ejecutadas sobre los terrenos de dominio público objeto de la Concesión, sólo pueden ser cedidos o transmitidos por el concesionario mediante negocios jurídicos entre vivos o por causa de muerte o mediante la fusión, absorción o escisión de sociedades, por el plazo que restara de duración de la Concesión, a personas que cuenten con la previa conformidad de la Administración Concedente.

**Cláusula 6.** *Costes a sufragar por el Concesionario.*

La construcción de las Viviendas sobre los terrenos objeto de la Concesión demanial y los costes asociados a su posterior explotación, conservación y mantenimiento, serán íntegramente sufragados por el Concesionario, así como todos los tributos asociados a los terrenos y a la Concesión.

El Concesionario deberá realizar al Órgano Concedente el pago de los anuncios de licitación.

**Cláusula 7.** *Administración y Órgano Concedente. Publicidad de la licitación.*

7.1.- La Comunidad de Madrid asume la condición de Administración y Órgano Concedente en su condición de propietaria de los terrenos, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, al tener adscritos dicha Consejería los citados terrenos demaniales.

7.2.- La licitación será convocada mediante anuncio que se publicará en el Perfil del Contratante de la Administración a través del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, al que se podrá acceder mediante el sitio web institucional <http://www.madrid.org/contratospublicos>, una vez publicado en el BOCM el inicio del procedimiento de otorgamiento de Concesión demanial.

## **CAPÍTULO II** **LICITACIÓN**

**Cláusula 8.** *Capacidad y criterios de selección de los licitadores.*

8.1.- Podrán optar a la adjudicación de la Concesión las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal de empresarios, que tengan plena capacidad de obrar, que no se encuentren incurso en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración, y que acrediten su capacidad, así como su solvencia económica, financiera y técnica o profesional, de conformidad con lo establecido en el apartado 6 del Anexo I, en el que se indican asimismo los criterios que se aplicarán para la selección de los licitadores. El cumplimiento de dichos criterios se acreditará por los medios que en el mismo apartado se indican.

8.2.- Los empresarios que concurran agrupados en uniones temporales quedarán obligados solidariamente ante la Administración y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que de la Concesión se deriven hasta la efectiva constitución de la Sociedad concesionaria titular de la Concesión, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

A los efectos de esta licitación, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la integren y la participación de cada uno de sus miembros, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de ser adjudicatarios de la Concesión.

No podrán tomar parte en la licitación las personas que no ostenten plena capacidad de obrar o en quienes concurra alguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el artículo 71 de la LCSP, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.2 LPCM, ni las que tengan deudas en periodo ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid, salvo que las mismas estuvieran debidamente garantizadas, conforme al artículo 29.5 de la Ley 9/1990 de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid.

A efectos de lo dispuesto en el apartado 1.g) del artículo 71 de la LCSP, la referencia a las respectivas normas de las Comunidades Autónomas deberá entenderse realizada a la Ley 14/1995, de 21 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid.

#### **Cláusula 9.** *Procedimiento de adjudicación.*

De acuerdo con lo establecido en los artículos 33 y 34 de la LPCM, la adjudicación de la presente Concesión se llevará a cabo observando las reglas de publicidad y concurrencia, previa licitación, mediante procedimiento abierto y tomando en consideración diversos criterios de adjudicación.

#### **Cláusula 10.** *Criterios de adjudicación.*

Los criterios para la adjudicación de la Concesión son los que se contemplan en el apartado 9 del Anexo I de este Pliego.

#### **Cláusula 11.** *Garantía provisional.*

El licitador que se presente de forma individual o conjuntamente deberá presentar una garantía provisional por un importe total de **1.000.000** euros para poder tomar parte en el procedimiento para la adjudicación de la Concesión.

Podrá constituirse en efectivo ante la Tesorería de la Comunidad de Madrid o adoptar la forma de aval. En este último supuesto, la forma de presentación será la indicada en el Anexo III.

La garantía provisional responderá del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la participación en esta licitación, sin que ello suponga que la responsabilidad del licitador en caso de incumplimiento de dichas obligaciones quede limitada al importe de esa garantía.

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

La garantía provisional permanecerá vigente hasta la adjudicación de la Concesión, extinguiéndose automáticamente y siendo devuelta a los licitadores no propuestos adjudicatarios inmediatamente después. Al licitador cuya proposición hubiera sido seleccionada para la adjudicación se le retendrá la garantía provisional hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva. Será incautada la garantía provisional de las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación definitiva.

### **Cláusula 12 .** *Presentación de proposiciones.*

La presentación de las proposiciones se llevará a cabo en la forma y plazo indicados en el anuncio de licitación publicado en el Portal de Contratación Pública –Perfil del contratante– de la Comunidad de Madrid (URL <http://www.madrid.org/contratospublicos>), una vez publicada la licitación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, se ofrecerá en dicho medio la información necesaria relativa a la convocatoria de licitación de esta Concesión, incluyendo los Pliegos de cláusulas administrativas particulares y de Prescripciones Técnicas, así como el Estudio de viabilidad económico-financiera y documentación complementaria, en su caso.

La presentación de ofertas se efectuará en el plazo de **setenta y cinco días naturales**, contados a partir del día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el Perfil del contratante de la Comunidad de Madrid. Asimismo se publicará la fecha de conclusión del plazo de presentación de ofertas.

Las proposiciones se presentarán en lengua castellana, o en otro idioma siempre que se acompañe escrito de traducción oficial por intérprete jurado al castellano.

Cada empresario no podrá presentar más de una proposición. Las proposiciones no podrán contener variantes. El licitador no podrá suscribir ninguna proposición en unión temporal con otros empresarios si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. Tampoco podrán presentar simultáneamente ofertas empresas que pertenezcan al mismo grupo empresarial, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio. La contravención de estas prohibiciones dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones por ellos suscritas.

La presentación de proposiciones supone, por parte del empresario, la aceptación incondicional del clausulado de este pliego, del de prescripciones técnicas y del resto de documentación que rige esta Concesión, sin salvedad alguna.

### **Cláusula 13.** *Lugar y forma de presentación de las proposiciones.*

13.1.- Las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración a tenor de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, **LPACAP**), deberán presentar por medios electrónicos sus proposiciones a la licitación de la Concesión, utilizando a tal efecto el sistema de licitación electrónica disponible en el perfil de contratante del Órgano Concedente. Asimismo, deberán utilizar medios electrónicos para la presentación de cualesquiera otras alegaciones y documentos.

Las personas que no estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración, podrán presentar sus proposiciones en Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, sita en la calle Alcalá nº 16 de Madrid (CP 28014), en horario de 9 a 14 horas, indicando como destinatario la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación o en cualquiera de los Registros previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. No obstante, las personas que envíen por correo su proposición a la licitación de la Concesión, deberán justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar en el mismo día a la Administración Concedente la remisión de la oferta mediante télex, fax, telegrama o correo electrónico dirigido a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, sita en la calle Maudes nº 17 de Madrid (e-mail:

plan\_vive\_dgviviendagr@madrid.org), conforme a lo dispuesto en el artículo 80.4 del RGLCAP.

Cualquier persona que tenga la condición de interesada en procedimientos que se encuentren en tramitación, podrá presentar alegaciones y aportar documentos al correspondiente expediente, accediendo al enlace “Registro electrónico” de la sede electrónica de la Comunidad de Madrid (URL: <https://comunidad.madrid/servicios/administracion-electronica-punto-acceso-general>). Asimismo, podrá presentar alegaciones y documentos utilizando los formularios accesibles por el mismo medio.

En la presentación electrónica de proposiciones y cualesquiera otras alegaciones y documentos, las personas interesadas deberán aportar los documentos en formato electrónico, autenticados mediante firma electrónica utilizando uno de los certificados reconocidos incluidos en la Lista de confianza de prestadores de servicios de certificación (TSL) establecidos en España, publicada en la sede electrónica del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (URL: <https://sede.minetur.gob.es/Prestadores>), que no esté vencido, suspendido ni revocado. Si no dispusieran de los documentos en dicho formato porque hubieran sido emitidos originalmente en soporte de papel, aportarán copias digitalizadas de los mismos, las cuales tendrán eficacia exclusivamente para esta licitación.

Las proposiciones y cualesquiera otras alegaciones y documentos deberán estar redactados en lengua castellana, salvo que se acompañen de su traducción oficial al castellano.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 63 de la LCSP, la notificación a los interesados de los actos referentes a identidad de los miembros de la Mesa de Licitación, defectos u omisiones subsanables de la documentación presentada, licitadores admitidos y excluidos de la licitación, ofertas con valores anormales y documentación acreditativa de los criterios de desempate, se realizará mediante publicación en el tablón de anuncios electrónico del perfil de contratante del Órgano Concedente.

La práctica de las restantes notificaciones del procedimiento se realizará mediante el servicio de Notificaciones Telemáticas de la Comunidad de Madrid, accesible en el enlace “Carpeta ciudadana” de la sede electrónica de la Comunidad de Madrid (URL: <https://comunidad.madrid/servicios/administracion-electronica-punto-acceso-general>), para lo cual el interesado o su representante deberán estar dados de alta en dicho servicio. No obstante, si se hubieran presentado a la licitación personas que no estuvieran obligadas a relacionarse por medios electrónicos con la Administración y eligieran comunicarse por medios no electrónicos, la notificación de cualesquiera resoluciones y actos administrativos dirigidos a ellas se practicará conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la LPACAP, sin perjuicio de su derecho de modificar en cualquier momento el medio elegido.

En caso de que el licitador requiera enviar archivos de gran tamaño, en el Anexo XII se indica la forma de envío de la documentación.

13.2.- Para tomar parte en la licitación, los interesados deberán presentar en la forma establecida en la cláusula anterior y dentro del plazo fijado en el anuncio de licitación, **DOS (2) SOBRES**, debiendo figurar en cada uno de ellos la identificación del expediente de licitación (con la referencia “*Concesión demanial*”, el nombre y apellidos del licitador o la razón social de la empresa y su correspondiente NIF. En su interior se incluirá un índice

comprendivo de los documentos que se acompañan. El Anexo XIII muestra de forma resumida el contenido de los Sobres.

Los sobres se organizan de la siguiente forma:

## **SOBRE Nº 1 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA"**

### **SOBRE 1-A) DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

El referido sobre incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos:

#### **1.- Capacidad de obrar.**

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

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

**1.3.-** Cuando se trate de licitadores no españoles de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, la capacidad de obrar se acreditará mediante su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

Tendrán capacidad para contratar con el sector público las personas físicas o jurídicas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidos los licitadores exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder realizar la prestación de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

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

#### **2.- Bastanteo de poderes.**

**2.1.-** Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, o representen a una persona jurídica, deberán acompañar también poder acreditativo de su representación, declarado bastante por los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid. Igualmente, deberá presentar fotocopia compulsada del D.N.I. de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar, además, inscrito en el Registro Mercantil.

**2.2.-** El órgano gestor del procedimiento podrá utilizar medios electrónicos para recabar los datos del D.N.I., por consulta o verificación electrónica on line mediante aplicación ICDA (intercambio de Datos entre Administraciones) salvo que conste la oposición expresa del interesado, y así se manifieste, en cuyo caso deberá presentar dicho documento de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación.

Se significa que, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, la solicitud de bastanteo se encuentra sujeta a tasa, debiendo autoliquidarse por el interesado en el momento de su formulación, requisito sin el cual no se iniciará la actuación administrativa, según lo establecido en la Orden 98/2002, de 29 de enero, de la Consejería de Presidencia, por la que se aprueban las normas de gestión, liquidación y recaudación de la tasa por bastanteo de documentos.

**3.- Declaraciones relativas a no estar incurso en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración, de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de que no existen deudas en período ejecutivo con la Comunidad de Madrid.**

Declaración responsable, conforme al modelo fijado en el Anexo IV del presente Pliego, de que el licitador, si se tratare de persona física, o la empresa, sus administradores y representantes, si se tratare de persona jurídica, así como el firmante de la proposición, manifiesten, bajo su responsabilidad, (i) que tienen plena capacidad jurídica y de obrar y no se hallan comprendidos en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración establecidas en el artículo 71 de la LCSP; (ii) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95.2 del RGLPAP, que no han solicitado o están declaradas en concurso, han sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, están sujetas a intervención judicial o han sido inhabilitadas conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; (iii) que no están incurso en los supuestos previstos en la normativa de incompatibilidades en los términos y condiciones previstos en la Ley 14/1995, de 21 de abril, sobre Incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid; (iv) que se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones Tributarias y con la Seguridad Social y que conforme el artículo 29.5 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid, no tiene deudas en periodo ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid, y si las tiene, están garantizadas.

**4.- Solvencia económica, financiera y técnica.**

**4.1.-** Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica, financiera y técnica en los términos y por los medios que se especifiquen en el anuncio de licitación y que se

relacionan en el apartado 6 del Anexo I de este Pliego. En el mismo apartado se especifican los criterios de selección en función de los medios de acreditación de la solvencia económica, financiera y técnica.

Para acreditar la solvencia, el licitador podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, para la ejecución de la Concesión, dispone efectivamente de esos medios. A tal efecto, deberá aportar documento suscrito por la empresa de cuya solvencia pretenda valerse de la que dimana una obligación jurídicamente exigible de puesta a disposición de medios a favor del licitador, en la que se especifique que dicha obligación de puesta a disposición de medios se establece también en beneficio de tercero (la Administración Concedente).

**4.2.-** El Órgano Concedente respetará en todo caso el carácter confidencial de los datos facilitados por los-licitadores.

**5.- Uniones temporales de empresarios.**

Para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz la unión temporal frente a la Administración deberán presentar, todos y cada uno de los empresarios, los documentos exigidos en la presente cláusula, además de un escrito de compromiso en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de los que la constituyan; la participación de cada uno de ellos; la asunción del compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios y la designación de un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que de la Concesión se deriven. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la unión. El Anexo IX incluye un modelo de Declaración de compromiso de constitución en Unión Temporal.

Respecto a la determinación de la solvencia económica y financiera y técnica de la unión temporal y a sus efectos, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de la misma.

**6.- Jurisdicción de empresas extranjeras.**

Las empresas extranjeras deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir de la Concesión, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles. El Anexo X incluye un modelo de Declaración de sometimiento a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles para empresas extranjeras.

**7.- Compromiso de constitución de una sociedad como titular de la Concesión.**

Los licitadores deberán aportar documento de compromiso de constituir una sociedad mercantil, que será la titular de la Concesión. La constitución y, en su caso, la forma de la sociedad deberá ajustarse a lo que establezca la correspondiente legislación específica, en su caso.

La sociedad concesionaria tendrá las características especiales que se indican en el apartado 5 del Anexo I de este Pliego. El Anexo XI incluye un modelo de Declaración de compromiso de constitución de una sociedad como titular de la Concesión.

#### **8.- Garantía provisional.**

Deberá incluirse la garantía provisional por un importe de **UN MILLÓN (1.000.000)** de EUROS. La garantía provisional podrá constituirse en efectivo ante la Tesorería de la Comunidad de Madrid o mediante aval, en cuyo caso deberá utilizarse necesariamente el modelo que se adjunta como Anexo III de este Pliego.

#### **SOBRE Nº 1-B) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

En este sobre se incluirá la documentación técnica que se exija, en su caso, en el apartado 10 del Anexo I, en orden a la aplicación de los criterios de adjudicación especificados en el apartado 9 del citado Anexo y que se describen en el PPT.

Los licitadores durante el período de preparación de las ofertas podrán visitar libremente los terrenos objeto de la Concesión y conocer su situación actual, y realizar las mediciones y comprobaciones (servidumbres, existencia de instalaciones u otros objetos) que consideren oportunas.

Los licitadores durante el período de preparación de ofertas, mediante comunicación previa a la Administración Concedente, podrán realizar estudios topográficos o geológicos sobre los terrenos objeto de concesión. El coste de dichas pruebas será sufragado íntegramente por el licitador, debiendo dejar los terrenos en las condiciones anteriores a la realización de las pruebas.

Asimismo, los licitadores durante el período de preparación de ofertas podrán realizar las comprobaciones de carácter administrativo sobre los terrenos que consideren pertinentes, como consultas al Registro de la Propiedad, al Catastro y ante los diferentes Ayuntamientos, con el fin de comprobar la situación registral, catastral y los planes y normas urbanísticas aplicables a los diferentes terrenos objeto de concesión.

Los licitadores podrán solicitar aclaraciones a la Administración Concedente sobre los pliegos y resto de documentación de la licitación, conforme a lo indicado en el apartado 12 del Anexo I de este Pliego.

Los licitadores tras la presentación de las ofertas no podrán alegar desconocimiento del estado de los terrenos o de la situación registral, catastral o urbanística de los terrenos.

Concretamente, se incluirá en el Sobre Nº 1-B) la documentación relativa a las siguientes fases:

a) **Fase de redacción del proyecto: ANTEPROYECTO DE LICITACIÓN**

b) **Fase de ejecución de las obras: PLAN DE TRABAJO.**

(i) Plazo de ejecución de las obras.

(ii) Memoria descriptiva.

(iii) Metodología y Programa de Trabajo

(iv) Sistema de gestión de calidad.

- (v) Seguridad y salud laboral.
- (vi) Gestión medioambiental de la obra.

**c) Fase de explotación de las obras: PLAN DE EXPLOTACIÓN.**

- (i) Memoria descriptiva.
- (ii) Programa para el uso, mantenimiento y conservación del edificio.
- (iii) Condiciones de ejecución en la fase de explotación de la Concesión.
- (iv) Programa de gestión del arrendamiento de los inmuebles y estructura del concesionario.
- (v) Programa de prestación de los Servicios Mínimos.
- (vi) Herramientas de Gestión de la información y comunicación.

**SOBRE Nº 2 “OFERTA ECONÓMICA, MODELO FINANCIERO E INFORMES”.**

La documentación a presentar por los licitadores deberá ajustarse en su contenido a lo indicado a continuación, conformando a su vez tres sobres, numerados como 2-A) 2-B) y 2-C).

El Sobre Nº 2-A) contendrá la proposición económica de cota cero para abajo conforme al modelo indicado en el Anexo II; el Sobre Nº 2-B) contendrá la Memoria Económica y el Modelo Financiero en Excel 2016 abierto con fórmulas y el sobre Nº 2-C) contendrá los informes que acrediten disponer de las fuentes de financiación para el proyecto a la fecha de presentación de las ofertas.

Los tres Sobres deberán estar firmados por la persona designada por el licitador como representante.

**SOBRE Nº 2-A) PROPOSICIÓN ECONÓMICA**

La proposición económica se presentará redactada conforme al modelo fijado en el Anexo II al presente Pliego, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta. En caso de discrepancia entre el importe expresado en letra y el expresado en cifra, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra, salvo que de los documentos que componen la proposición se desprenda otra cosa.

Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que lo hagan inviable, será desechada mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

**SOBRE Nº 2-B) MODELO FINANCIERO**

El Sobre Nº 2-B) incluirá los siguientes documentos:

- ❖ Plan Económico-Financiero:

Los licitadores deberán presentar un Plan Económico-Financiero, en formato Excel y con fórmulas, en abierto que no deberá incluir referencias circulares y en caso de macros deberá explicarse el funcionamiento de éstas, y deberá incluir una hoja resumen con la siguiente información:

- Calendario de la Concesión, periodo de Construcción, hipótesis macroeconómicas de inflación y actualización de ingresos y costes, y proyecciones de inversiones, ingresos, costes, amortizaciones, y fuentes de financiación del proyecto.
- Plan de inversión Inicial, detallando el Presupuesto de Ejecución Material y de Contrata otros gastos de construcción y los costes de gestión de la sociedad concesionaria en la fase de Construcción. Inversiones de reposición para la conservación y mantenimiento de las Viviendas a lo largo de la Concesión.
- Plan de amortizaciones a lo largo de la Concesión.
- Ingresos de arrendamiento, con detalle de la superficie útil alquilada, el nivel de ocupación media, y la renta media por m<sup>2</sup>.
- Ingresos por la prestación de los servicios comunitarios, y por los costes del IBI repercutidos. Incluir otros ingresos considerados por el concesionario.
- Coste de los Servicios Comunitarios prestados, y coste del IBI de las Viviendas y repercusión del mismo a los arrendatarios.
- Costes de estructura de la Sociedad concesionaria durante la explotación.
- Financiación propia de la sociedad concesionaria, detallando el nivel de apalancamiento y las aportaciones de fondos propios por los accionistas.
- Financiación ajena de la Sociedad concesionaria. Se indicarán las características de la deuda.
- Tributos: estimaciones del impuesto de sociedades y del IVA.

El modelo financiero incluirá además los siguientes cálculos:

- Balances previsionales de la sociedad concesionaria a lo largo de la Concesión.
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales de la sociedad concesionaria a lo largo de la Concesión.
- Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales de la sociedad concesionaria a lo largo de la Concesión.
- Flujos de caja del proyecto antes de impuestos, flujos de caja del proyecto después de impuestos, flujos de caja del servicio de la deuda, flujos de caja disponibles para los accionistas, y flujos de caja del capital (o flujos de caja distribuidos a los accionistas).
- Cascada de flujos de caja.
- Tasas de descuento (coste del capital o  $K_e$ , coste de la deuda o  $K_d$ , WACC antes de impuestos y WACC después de impuestos).

- VAN, TIR y periodo de recuperación de la inversión o pay-back del Flujo de Caja del Proyecto antes de impuestos, del Flujo de Caja del Proyecto después de Impuestos, del Flujo de Caja Disponible Accionistas, y del Flujo de Caja del Capital.
- Ratio anual de cobertura del servicio de la deuda, amortización anual de la deuda y plazo de la devolución de la deuda.
- Política de distribución de dividendos. Sensibilidades de la TIR del Flujo de Caja del Proyecto después de Impuestos, del Flujo de Caja Disponible Accionistas, y del Flujo de Caja del Capital a variaciones del nivel de inversión, ingresos, costes y tasa de interés.

En la elaboración del Plan Económico-Financiero se tendrán en cuenta las siguientes normas:

- Todas las magnitudes monetarias se expresarán en euros (€) corrientes. A efectos de homologar las propuestas se utilizará como hipótesis de inflación una tasa anual del 2%.
- Los flujos de caja del proyecto antes de impuestos se calcularán como: ingresos operativos menos gastos operativos corrientes, menos la inversión. En el cómputo de la inversión deberán figurar de forma separada la Inversión inicial y las Inversiones de reposición.
- Los flujos de caja del proyecto después de impuestos se calcularán como: flujos de caja del proyecto antes de impuestos menos impuestos.
- Los flujos de caja del capital se calcularán como desembolsos de capital o reservas en efectivo, menos los dividendos repartidos con cargo a beneficios o reservas y amortizaciones de capital, en su caso, incluyendo los que deriven de los cobros y pagos realizados como consecuencia del otorgamiento de deuda subordinada por los propios accionistas de la sociedad concesionaria.

❖ Memoria explicativa del Plan Económico-Financiero:

Memoria explicativa de los valores fundamentales que intervienen en el Plan Económico-Financiero y las hipótesis de evolución durante el periodo concesional. Esta memoria deberá incluir los siguientes apartados:

- Explicación de la inversión inicial e inversiones de reposición.
- Explicación de los ingresos de arrendamientos y otros ingresos considerados, y del nivel de ocupación medio y renta media.
- Explicación y detalle de los gastos operativos previstos y de su evolución durante el periodo concesional
- Explicación de la política de amortizaciones y del plan de amortizaciones.
- Detalle de las fuentes de financiación que se utilizarán para financiar el proyecto:
  - Recursos propios.
  - Recursos ajenos.

- Análisis de solvencia de la futura sociedad concesionaria, que incluirá el porcentaje mínimo que representarán los recursos desembolsados por los accionistas sobre el total de los recursos movilizados, que deberá ser igual como mínimo a lo previsto en el presente Pliego, y la estimación del nivel de cobertura de la deuda a lo largo de la vida de la Concesión.
- Análisis de rentabilidad de la Concesión que incluirá la tasa de retorno interna del flujo de caja del proyecto después de impuestos y la tasa de retorno interna de los flujos de caja del capital.

Los licitadores serán responsables de la ejecución y fiabilidad de su modelo financiero y no se permitirá a efectos de cualquier ajuste de su oferta alegar errores de cálculo u otros errores en el modelo, salvo petición expresa de la Administración. En el caso de discrepancias entre el Modelo Financiero en Excel y la Memoria en pdf, prevalecerá la Memoria en pdf.

En el supuesto de que el Sobre N° 2-B) no incluyera la totalidad de los documentos requeridos, podrá excluirse la proposición del licitador por no ajustarse su oferta a los términos exigidos en el presente Pliego.

#### **SOBRE N° 2-C) INFORMES SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE LA FINANCIACIÓN.**

Los licitadores deberán presentar informes que acrediten en el momento de presentación de las ofertas que disponen de las fuentes de financiación para la Construcción. Las fechas de esos informes deberán indicar la disponibilidad de las fuentes de financiación entre la fecha de publicación de los pliegos y la fecha de presentación de las ofertas.

El licitador junto con los informes de entidades financieras, incluirá una declaración responsable incluyendo la tabla del Anexo VI.

Los valores de dicha tabla serán comprobados por la Mesa de Licitación conforme al Modelo y Memoria Económica y la comprobación de la validez de los informes de disponibilidad de fondos, realizando los ajustes de aquellas cifras que no se encuentren debidamente soportadas.

**Cláusula 14.** *Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones.*

14.1.- El Órgano Concedente estará asistido por una Mesa de Licitación concesional (en adelante, la “**Mesa**”) constituida por (i) un Presidente, (ii) un mínimo de 4 vocales, entre los cuales deberá figurar necesariamente un Interventor y un asesor jurídico, y (iii) un Secretario, designados todos ellos por la Administración Concedente.

14.2.- Una vez concluido el plazo señalado para la presentación de ofertas, dentro de los DIEZ DÍAS hábiles siguientes a la finalización del mismo, se constituirá la Mesa, que examinará y calificará la documentación contenida en el Sobre N° 1-A, acordando la admisión de los licitadores cuya documentación reúna todos los requisitos exigidos y la exclusión de los restantes, levantándose acta de todo ello. En este sentido, una vez calificada la documentación administrativa, la Mesa procederá a determinar las empresas que cumplen los criterios de selección que se establecen en el apartado 6 del Anexo I de este Pliego, con

pronunciamiento expreso sobre los licitadores admitidos, los rechazados y sobre las causas de su rechazo. Estas circunstancias se pondrán en conocimiento de los licitadores.

Si la Mesa observara defectos u omisiones subsanables, podrá conceder un plazo de subsanación no superior a 5 días naturales, exclusivamente para la corrección de errores o defectos materiales y subsanables, con apercibimiento de exclusión definitiva del licitador que en dicho plazo no realizara la oportuna subsanación.

La Mesa procederá, en un plazo no inferior a QUINCE DÍAS ni superior a UN MES, en acto público, a la apertura del Sobre N° 1-B).

La valoración de la documentación técnica relativa a los criterios de adjudicación cuya cuantificación dependa de un juicio de valor se hará por los servicios técnicos de la Administración Concedente en un plazo no superior a UN MES, debiendo ser suscritas por el técnico o técnicos que realicen la valoración.

Una vez efectuada la valoración se procederá por parte de la Mesa, en acto público, a la lectura de la valoración de los criterios de adjudicación cuya cuantificación dependa de un juicio de valor.

14.3.- Posteriormente, se procederá por parte de la Mesa, en acto público, a la apertura del Sobre N° 2 “Oferta Económica, Modelo Financiero e Informes”.

En primer lugar, se abrirá el Sobre N° 2-A), dando lectura al modelo de proposición que figura como Anexo a este Pliego y que hubiera sido incorporado a dicho Sobre. A continuación, se procederá a la apertura del Sobre N° 2-B). Finalmente se abrirá el sobre N° 2-C). Se dará lectura a la tabla del Anexo VI a falta de la comprobación de la validez de los Informes de disponibilidad de financiación y de las necesidades de financiación durante la Construcción derivadas del modelo financiero.

En el plazo máximo de UN MES a contar desde la celebración de dicho acto, la Mesa analizará las propuestas atendiendo a los criterios y al procedimiento fijado en el pliego, y podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere precisos y que se relacionen con el objeto del concurso.

Seguidamente, la Mesa formulará propuesta de adjudicación provisional de la Concesión conforme a la valoración y ponderación de los criterios contemplada en el apartado 9 del Anexo I, elevándola, junto con las actas de lo actuado y, en su caso, los informes técnicos, al Órgano Concedente, que habrá de efectuar la adjudicación provisional de la Concesión.

**Cláusula 15.** *Efectos de la propuesta de adjudicación.*

La propuesta de adjudicación formulada por la Mesa no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto. No obstante, cuando el Órgano Concedente no adjudique la Concesión de acuerdo con la propuesta formulada por la Mesa, deberá motivar su decisión.

### **CAPÍTULO III** **ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN**

**Cláusula 16.** *Adjudicación provisional y definitiva de la Concesión.*

16.1.- El Órgano Concedente adjudicará provisionalmente la Concesión al licitador que, en su conjunto, haya hecho la oferta más ventajosa, en atención a los criterios establecidos en el

apartado 9 del Anexo I. Alternativamente, podrá declarar desierta la licitación cuando no exista ninguna proposición admisible de acuerdo con los referidos criterios.

La Concesión se adjudicará provisionalmente en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la apertura del Sobre Nº 2. De no dictarse el acuerdo de adjudicación dentro del referido plazo de tres meses, los licitadores admitidos tendrán derecho a retirar su proposición y a que se les devuelva la garantía que hubiesen prestado.

16.2.- Antes de la adjudicación definitiva y en el plazo máximo de QUINCE DÍAS desde el siguiente a aquél en el que se notifique el acuerdo de adjudicación provisional, el concesionario deberá presentar la documentación justificativa de las siguientes circunstancias:

- Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de estar al corriente de pagos.
- Justificante de constitución de la garantía definitiva prevista en la cláusula 17 del presente Pliego, correspondiente a la fase de ejecución de las obras.
- Certificación positiva expedida por la Tesorería General de la Seguridad Social.

16.3.- Una vez presentada la documentación señalada anteriormente y constituida la garantía definitiva, de conformidad con lo previsto en el presente Pliego, el Órgano Concedente adoptará, si procediera, el acto de adjudicación definitiva de la Concesión, que en todo caso deberá ser motivado y se notificará a los licitadores y será publicado en el perfil del contratante del Portal de Contratación de la Comunidad de Madrid.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva de la Concesión al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria, el Órgano Concedente podrá efectuar una nueva adjudicación provisional al licitador siguiente a aquél, por el orden en que haya quedado clasificada su oferta, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de quince días hábiles desde la notificación del acuerdo de adjudicación provisional para cumplimentar los requisitos señalados en este Pliego.

Los gastos en que hubiese incurrido el adjudicatario de la Concesión correrán por su cuenta.

16.4.- Adjudicada definitivamente la Concesión y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se haya interpuesto ninguno, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados. Si éstos no retiran su documentación en los tres meses siguientes a la fecha en que se les notifique la adjudicación definitiva, se entenderá que han renunciado a ella y que el Órgano Concedente quedará eximido de su deber de custodia, sin necesidad de previo aviso o comunicación algunos, para dar a la documentación no retirada el destino que tenga por conveniente, incluso proceder a su destrucción, a excepción de los documentos justificativos de la garantía provisional, que se conservarán para su entrega a los interesados.

#### **Cláusula 17. *Garantía definitiva.***

El adjudicatario provisional deberá constituir una garantía definitiva consignándose en efectivo ante la Tesorería de la Comunidad de Madrid o mediante aval conforme al modelo que consta como Anexo III de este Pliego por un importe de **3.500.000 euros**, en el plazo de

QUINCE DÍAS hábiles contados desde el siguiente a aquél en el que se le notifique la adjudicación provisional.

Una vez concluida la Construcción y puesta en explotación con todas las licencias pertinentes, el importe de la garantía definitiva se reducirá en un 50 por ciento.

Podrá aplicarse a la garantía definitiva el importe de la garantía provisional constituida para responder del mantenimiento de la oferta hasta la perfección de la Concesión, con la suscripción del correspondiente documento administrativo.

La garantía definitiva se devolverá al concesionario al extinguirse la Concesión y siempre que no hubiera obligaciones o responsabilidades pendientes por su parte.

**Cláusula 18. Pólizas de seguros.**

El adjudicatario de la Concesión estará obligado a suscribir con compañías de seguros autorizadas a operar en España, las pólizas de seguros que se indican en el apartado 16 del Anexo I, por los conceptos, cuantías, coberturas, duración y condiciones que se establecen en el mismo.

**Cláusula 19. Formalización de la Concesión.**

19.1.- La Concesión demanial sobre los terrenos de referencia se perfeccionará con la suscripción del correspondiente documento administrativo. Este documento será título suficiente para inscribir la Concesión en el Registro de la Propiedad.

La referida formalización se producirá dentro del plazo de 30 días naturales a contar desde la notificación al concesionario del acto de adjudicación definitiva de la Concesión, debiendo comparecer la nueva sociedad mercantil por él constituida y que asumirá la condición de sociedad concesionaria.

Con carácter previo a la formalización en documento administrativo de la Concesión, el adjudicatario deberá acreditar ante la Administración Concedente (i) el compromiso de suscripción de las pólizas que se indican en el apartado 16 del Anexo I, (ii) la constitución de la sociedad titular de la Concesión y (iii) el documento acreditativo, debidamente bastantado por los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, de la representación de la persona que vaya a firmar el documento de formalización de la Concesión.

19.2.- La falta de formalización de la Concesión en el indicado plazo por causas imputables al adjudicatario, facultará al Órgano Concedente para adjudicar la Concesión al licitador calificado en segundo lugar o, por el contrario, declarar desierta la licitación, con incautación de la garantía constituida por aquél.

Si la falta de formalización se produjera por causa imputable a la Administración, procederá la devolución de la garantía constituida.

## **CAPÍTULO IV**

### **EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

**Cláusula 20. Riesgo y ventura.**

La Construcción y explotación de las obras en el suelo de dominio público objeto de la Concesión, se realizará a riesgo y ventura del concesionario.

A efectos aclaratorios se deja constancia de que la Administración no está contratando la ejecución de obras, limitándose su intervención a que el concesionario destine los terrenos al fin establecido en el presente Pliego y en el PPT, lo que incluye cumplir con las directrices establecidas en cuanto a las características de la edificación que se establecen en los citados Pliegos.

En todo caso, a efectos de que se produjera una extinción anticipada de la Concesión por causas no imputables al concesionario, se deja constancia de que el concesionario asume el riesgo de construcción, de manera que cualquier desviación al alza en el coste de las obras a ejecutar respecto del presupuesto por él consignado en su oferta, no se tomará en consideración ni reconocerá por la Administración Concedente a ningún efecto. Si el coste total real fuera inferior al consignado en la oferta, se tomará a estos efectos el coste real.

**Cláusula 21. Proyecto Básico de Construcción y Proyecto de Ejecución.**

21.1.- El adjudicatario deberá presentar el Proyecto Básico de Construcción (que deberá ajustarse a las Condiciones de Obligado Cumplimiento previstas en el PPT), dentro del plazo de dos meses contado a partir de la formalización de la Concesión de acuerdo con lo previsto en el apartado 19 del Anexo I de este Pliego, para su conformidad por la Administración Concedente. Ésta contará con un plazo máximo de dos meses para adoptar una decisión al respecto.

En ningún caso, su conformidad implicará el traslado de responsabilidad alguna a la Administración Concedente por su contenido o ejecución, siendo entera responsabilidad del concesionario cualquier daño o perjuicio que pueda producirse a la Administración o a los terceros.

Asimismo, el adjudicatario está obligado 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 que se prevén en el apartado 19 del Anexo I de este Pliego.

21.2.- Dentro de los dos meses siguientes a la fecha de notificación al concesionario de la conformidad con el Proyecto Básico de Construcción, éste deberá presentar el Proyecto de Ejecución, que deberá ajustarse al Proyecto Básico de Construcción previamente presentado y llevar el mismo importe de presupuesto. La Administración Concedente contará con el plazo de un mes para adoptar una decisión al respecto de su conformidad.

Tampoco resultará responsabilidad alguna para la Administración derivada de su conformidad con el Proyecto de Ejecución.

**Cláusula 22. Ejecución de las obras.**

Será de la entera responsabilidad del concesionario la ejecución de las obras, sus consecuencias, la obtención de licencias, permisos o autorizaciones, así como cualquier otro aspecto, de la naturaleza que sea, relacionado con dicha ejecución.

La empresa que ejecute las obras, deberá tener vigente la siguiente clasificación de empresas contratistas de obras: Grupo C Edificaciones, Subgrupo 2 Estructuras de fábrica u hormigón, Categoría 6, cuantía superior a cinco millones de euros.

La Administración Concedente podrá en cualquier momento recabar información sobre la marcha de las obras efectuando para ello la inspección, comprobación y vigilancia precisas para la correcta realización de las mismas. Estas funciones no supondrán ninguna reducción de la responsabilidad del concesionario y de los demás intervinientes en la ejecución de las obras.

El concesionario aportará cuanta documentación y precisiones le sea requerida durante la ejecución de las obras. Cuando el concesionario o personas de él dependientes, incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha de la Concesión, la Administración Concedente podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado.

**Cláusula 23.** *Plazo de ejecución de las obras.*

El plazo de ejecución de las obras será el previsto en el apartado 19 del Anexo I de este Pliego. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad por la Administración del Proyecto de Ejecución de obras.

**Cláusula 24.** *Modificación del proyecto.*

En el caso de que el concesionario quisiera introducir modificaciones, se someterán a la conformidad de la Administración Concedente. En ningún caso dichas modificaciones podrán ejecutarse antes de que, en su caso, se haya obtenido la citada conformidad y en ningún caso supondrán el derecho del concesionario a obtener ninguna cuantía de la Administración Concedente, ni podrán disminuir la calidad y/o funcionalidad de la Construcción.

**Cláusula 25.** *Finalización y comprobación de las obras de construcción.*

25.1.- El concesionario deberá informar a la Administración, con una antelación mínima de un (1) mes, de la fecha de finalización de las obras de construcción. A tal efecto, se entenderá por fecha de finalización de la Construcción, aquella en la que estén ejecutadas y en condiciones de ser puestas en uso la totalidad de las edificaciones, instalaciones principales y accesorias de acuerdo con el Proyecto de Ejecución aprobado para cada una de las parcelas del Lote.

El concesionario y la Administración fijarán, de mutuo acuerdo, la fecha para la comprobación de las obras de construcción, que tendrá lugar en el plazo máximo de 45 días desde su fecha de finalización. Se levantará acta de comprobación conjunta, indicando el resultado de la misma.

25.2.- Dentro del mes siguiente a la fecha de finalización de las obras y en todo caso antes del levantamiento del acta de construcción de las obras, el concesionario deberá remitir a la Administración Concedente la relación valorada final de las obras ejecutadas, así como el certificado final de obra y una declaración del cumplimiento de las obligaciones medioambientales.

Asimismo, dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, el concesionario deberá entregar a la Administración Concedente, el Libro del Edificio en los términos señalados en el artículo 13 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación, junto con

una valoración final de las obras ejecutadas, así como los demás documentos señalados en el punto 16 Documentación final de la obra del PPT.

25.3.- Cuando las obras no se hallasen en correcto estado, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo al concesionario para remediar los defectos observados, y detallando las instrucciones precisas para ello, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación.

25.4.- La aprobación del acta de comprobación de la ejecución de las obras por la Administración Concedente llevará implícita la autorización para el inicio de la explotación de las mismas, sin perjuicio de la necesidad de obtener previamente las autorizaciones o licencias municipales o de otro tipo que deban obtenerse para la efectiva puesta en explotación de la Construcción.

25.5.- Una vez concluidas las obras, el concesionario deberá otorgar la/s oportuna/s escritura/s de declaración de obra nueva, que deberá/n ser inscrita/s en el Registro de la Propiedad competente. El concesionario sufragará todos los gastos.

## **CAPÍTULO V**

### **EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS**

#### **Cláusula 26.** *Condiciones de las obras ejecutadas.*

Las obras ejecutadas deberán encontrarse sin solución de continuidad en condiciones para permitir su adecuada explotación durante toda la vigencia de la Concesión. Cualquier defecto constructivo que pudiera detectarse, deberá ser reparado por el concesionario a su costa.

#### **Cláusula 27.** *Responsabilidad del concesionario por daños y perjuicios.*

El concesionario será responsable de todos los daños y perjuicios directos e indirectos que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución de la Concesión.

El concesionario será responsable ante la Administración Concedente de las consecuencias derivadas de la ejecución o resolución de los contratos que celebre con terceros y responsable único frente a éstos de las mismas consecuencias.

## **CAPÍTULO VI**

### **DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

#### **Cláusula 28.** *Derechos del concesionario.*

En el marco de la ejecución de la Concesión, el concesionario tendrá los siguientes derechos:

- a) Derecho a utilizar los bienes de dominio público de la Administración Concedente objeto de la Concesión.
- b) Derecho a explotar las construcciones realizadas sobre los terrenos de dominio público objeto de la Concesión y a percibir la renta correspondiente, todo ello de acuerdo con el presente Pliego, el PPT y demás documentación de la Concesión. En ningún caso puede el concesionario cobrar importe adicional alguno por el mobiliario o instalaciones existentes en la Vivienda o local comercial.

### **Cláusula 29. Financiación.**

La ejecución de las obras y su posterior explotación serán financiadas completamente (con fondos propios o ajenos) por el concesionario, sin perjuicio de que pudiera percibir, en su caso, las ayudas y subvenciones públicas que en cada momento puedan resultar de aplicación, y siempre que reúna los requisitos exigidos para ello.

A los efectos de la preparación de sus ofertas económicas los licitadores podrán tener en cuenta la disponibilidad del Banco Europeo de Inversiones (BEI), que ha iniciado el proceso de evaluación del proyecto y conoce las condiciones del pliego. De este modo, cada una de las empresas licitadoras podrá solicitar al BEI una propuesta indicativa de financiación (sujeta a la decisión de los órganos de dirección del BEI).

### **Cláusula 30. Financiación privada.**

El concesionario podrá obtener financiación en los siguientes términos:

- No se exige una determinada proporción entre fondos propios y financiación ajena, sin perjuicio de la obligación de mantener el capital social mínimo exigido en este Pliego en la sociedad mercantil de nueva constitución por los adjudicatarios.
- Cuando la financiación ajena se obtenga de Entidades de Crédito, deberá comunicarse a la Administración Concedente la efectiva suscripción de los documentos de financiación, dentro del mes siguiente a la firma de dichos documentos. En los mismos términos se procederá cuando se otorguen préstamos subordinados o participativos por los socios de la sociedad concesionaria.
- Cualquier otra forma de financiación estará sometida a previa autorización de la Administración Concedente.
- Los fondos que se obtengan a través de financiación ajena, deberán destinarse a inversiones o deudas que guarden relación con la Concesión.
- Previa autorización de la Administración Concedente, podrá hipotecarse la Concesión en garantía de deudas que guarden relación con la Concesión.

Igualmente, podrán hipotecarse los derechos reales sobre las obras, construcciones e instalaciones realizadas sobre los terrenos de dominio público objeto de la Concesión, como garantía de los préstamos contraídos por el concesionario con la finalidad de financiar la realización, modificación o ampliación de las obras, construcciones o instalaciones de carácter fijo situadas sobre la dependencia demanial ocupada, con autorización previa de la Administración Concedente.

Las hipotecas que el concesionario constituya se extinguirán con la extinción de la Concesión.

En caso de extinción anticipada de la Concesión, se estará a lo dispuesto en la cláusula 37 del presente Pliego en cuanto a la audiencia de las entidades financiadoras y posibilidad de designar un tercero que prosiga con la ejecución de la Concesión.

### **Cláusula 31 Rentas a obtener por el concesionario.**

31.1.- Rentas de los inmuebles:

El concesionario asumirá los riesgos económicos derivados de la Concesión y tendrá derecho a obtener un retorno por la explotación de las obras en la forma prevista en el apartado 21 del Anexo I, de acuerdo con lo siguiente:

- El concesionario podrá explotar la obra completa, incluido, por tanto, también los locales comerciales y plazas de aparcamiento (no vinculadas a las Viviendas) que, en su caso, hubiera en la planta baja de las construcciones y que fueran susceptibles de explotación comercial de acuerdo con el planeamiento urbanístico y demás normas que resulten aplicables.
- Fijará libremente el importe de la mensualidad o contraprestación que deberán abonar los usuarios por el arrendamiento de los locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculados a las Viviendas.
- El concesionario concretará en su oferta los valores en renta máximos a abonar por los usuarios por el arrendamiento de las Viviendas y los trasteros y plazas de garaje vinculadas conforme a los valores de su oferta económica en base a los Anexos V y VII del pliego.

Los valores en renta máximos ofertados se revisarán anualmente el mes de enero de cada año de Concesión de acuerdo con las variaciones del Índice General Precios (IPC) en España o el que lo sustituya en su caso. La fecha a partir de la cual se producirá la actualización de los valores en renta máximos ofertados será la fecha en que se formalice la adjudicación de la Concesión.

El valor actualizado de los valores en renta máximos ofertados será aplicable a los nuevos contratos de arrendamiento que celebre cada año el Concesionario y deberá mantenerse durante todo el tiempo que dure la Concesión. Una vez firmado el contrato de arrendamiento, la actualización periódica de la renta de los contratos vigentes se regirá por lo que establezca la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El concesionario podrá aplicar mensualidades inferiores a los resultantes de aplicar los valores en renta máximos ofertados, sin que se pueda producir ningún tipo de discriminación.

En ningún caso podrá el concesionario cobrar importe adicional alguno por el mobiliario o instalaciones existentes en la Vivienda o local comercial.

### 31.2.- Repercusión de los servicios comunitarios:

El Concesionario con sus medios propios o mediante subcontratas, prestará a los arrendatarios los servicios comunitarios, como son conserjería, mantenimiento, limpieza, o los suministros de las zonas comunes.

El nivel de prestaciones de los servicios comunitarios que ha de prestar el Concesionario dependerá del tamaño de la urbanización, conforme a lo indicado en el PPT.

Los servicios comunitarios mínimos que habrá de prestar el Concesionario, recogidos en el PPT conforme a las características del tamaño de la urbanización, son:

- (i) Conserjería (dependiendo del tamaño urbanización conforme a lo indicado en el PPT).
- (ii) Limpieza.
- (iii) Mantenimiento.

(iv) Garaje.

(v) Suministros de energía y agua.

En aquellas urbanizaciones que se especifican en el PPT y sea posible, se prestarán adicionalmente los siguientes servicios complementarios:

(i) Gimnasios y Zonas deportivas.

(ii) Piscinas y láminas de agua decorativas.

(iii) Zonas ajardinadas, y Zonas recreativas infantiles.

La periodicidad y la forma de prestación de estos servicios será la establecida en las fichas de vivienda que se adjuntan al PPT.

En las urbanizaciones en que solo se presten los servicios comunitarios mínimos, los gastos comunes que repercute el Concesionario no podrán exceder de un 15 por 100 de los valores en renta máximos ofertados por Vivienda (incluido trastero y plaza/s de garaje asociados a dicha Vivienda) y deberán ser autorizados por la Comunidad de Madrid.

En las urbanizaciones en que además de los servicios comunitarios mínimos se presten la totalidad de los tres servicios complementarios indicados, los gastos comunes que repercute el Concesionario no podrán exceder de un 18 por 100 de los valores en renta máximos ofertados por Vivienda (incluido trastero y plaza/s de garaje asociados a dicha Vivienda) y deberán ser autorizados por la Comunidad de Madrid.

En todo caso, la repercusión y cuantía de los gastos de los servicios comunitarios a los inquilinos deberá ser acorde a lo establecido en el artículo 20 de la LAU.

Excepcionalmente, cuando existan causas particulares justificativas, la Administración podrá autorizar que se sobrepasen los límites anteriores. Todo ello sin perjuicio de que el concesionario pueda repercutir sobre el arrendatario de la Vivienda, locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas los gastos de reparación derivados de un mal uso de tales inmuebles (y anejos vinculados) y de las zonas comunes.

### 31.3.- Repercusión del IBI y tasas municipales:

El Concesionario podrá repercutir a los arrendatarios mediante un prorrateo mensual sin ningún sobrecargo adicional, el coste del Impuesto de Bienes Inmuebles y de las tasas de basuras u otras tasas municipales a las Viviendas correspondientes a las fincas arrendadas.

### 31.4.- Repercusión de consumos individualizados:

El Concesionario podrá repercutir a los arrendatarios los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores.

### 31.5.- Riesgo de demanda y morosidad:

El riesgo de la demanda (ocupación) y de morosidad (falta de pago del alquiler por el arrendatario) corresponderá al concesionario.

## **Cláusula 32. Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario.**

El concesionario, durante el periodo de duración de la Concesión, estará obligado a cumplir todas y cada una de las siguientes obligaciones:

a) Destinar los terrenos objeto de la Concesión al destino previsto en este Pliego y en el título concesional, y a ejecutar las obras con arreglo a lo establecido en este Pliego, en el PPT, en el Proyecto de Ejecución conformado por la Administración y en la regulación que resulte de aplicación. El concesionario no podrá renunciar a la Concesión, considerándose a todos los efectos como un abandono e incumplimiento culpable del concesionario, con sus consecuencias previstas en el presente Pliego.

b) Explotar efectiva y continuadamente la Construcción en los términos establecidos en este Pliego y en el PPT, cumpliendo con todos los parámetros de calidad y seguridad establecidos en los Pliegos y con las mejoras recogidas en la oferta. Concretamente, el concesionario deberá:

- (i) Explotar de manera ininterrumpida las Viviendas y, en su caso, los locales comerciales y las plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas; se entenderá que se encuentran en explotación cuando estén ocupadas por usuarios o cuando estén a disposición de potenciales usuarios;
- (ii) Garantizar un nivel adecuado de conservación y limpieza para su habitabilidad y uso;
- (iii) Establecer sistemas que dejen constancia documental de la fecha de entrada y la fecha de salida de cada usuario o arrendatario de Vivienda, plaza de aparcamiento o local;
- (iv) Admitir la utilización de la Construcción por cualquier usuario, de acuerdo con los principios de igualdad, no discriminación, y de conformidad con las reglas previstas en el apartado 24 del Anexo I de este Pliego, mediante el abono por el usuario de la correspondiente mensualidad o contraprestación;
- (v) Informar a la Administración Concedente y a los usuarios de la Construcción, con la mayor celeridad, de cualquier incidencia que pueda afectar a la normal explotación y utilización de la misma;
- (vi) Seleccionar a los usuarios conforme a lo que se disponga en cada momento en la normativa que la Comunidad de Madrid haya aprobado en relación con el procedimiento de selección de usuarios de viviendas construidas al amparo de un título habilitante otorgado por la Comunidad de Madrid.

c) Cuidar del buen orden y de la calidad de la Construcción y de su uso, pudiendo dictar la Administración Concedente las oportunas instrucciones, sin perjuicio de los poderes de policía que correspondan a las Administraciones competentes.

d) Indemnizar los daños que se ocasionen a terceros o a la Comunidad de Madrid u otras Administraciones Públicas por causa de la ejecución de las obras o de su explotación.

e) Proteger los terrenos de dominio público objeto de la Concesión, así como las construcciones que sobre ellos se ejecuten, en cuanto bienes que revertirán gratuitamente a la Administración Concedente una vez concluya la Concesión.

f) Cumplir lo dispuesto en la legislación de protección de datos de carácter personal.

g) Abonar los gastos e impuestos, anuncios, ya sea en Boletines, Diarios Oficiales, o en cualquier medio de comunicación, los de formalización de la Concesión en el supuesto de elevación a escritura pública, así como cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan,

en especial la tasa por prestación de servicios urbanísticos, por el concepto de licencia de obras y otros, además de cuantos visados sean preceptivos para la entrega debidamente legalizada de las instalaciones. Asimismo, vendrá obligado a satisfacer todos los gastos que la empresa deba realizar para el cumplimiento de la Concesión, como son los generales, financieros, de seguros, transportes y desplazamientos, materiales, instalaciones, honorarios del personal a su cargo, de comprobación y ensayo, tasas y toda clase de tributos, en especial el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras si éste fuera exigible, el IVA y cualesquiera otros que pudieran derivarse de la ejecución de la Concesión durante la vigencia de la misma.

h) Suscribir a su cargo las pólizas de seguros, de acuerdo con lo previsto en el apartado 16 del Anexo I de este Pliego.

i) El concesionario está obligado a instalar, a su costa, las señalizaciones precisas para indicar el acceso a la obra, las de circulación en la zona que ocupan los trabajos, así como las de los puntos de posible peligro debido a la marcha de aquéllos, tanto en dicha zona como en sus lindes o inmediaciones.

j) Vigilar los terrenos y las obras durante su ejecución.

k) Satisfacer los daños y perjuicios y gastos que se pudieran ocasionar al Órgano Concedente como consecuencia de la extinción anticipada de la Concesión por causa imputable al concesionario.

l) Informar trimestralmente a la Administración Concedente sobre el estado de la Concesión, en particular sobre el grado de ocupación, perfil de los ocupantes, periodo medio para ocupar de nuevo las Viviendas, impagos, etcétera.

m) Conservar y mantener la Construcción en adecuado estado para su uso efectivo hasta su reversión gratuita a favor de la Administración Concedente.

n) Cumplir todas las normas laborales y, específicamente, las relativas a la prevención de riesgos laborales y salud en el trabajo que afecten al personal que preste servicios, tanto en la Construcción como en la explotación.

o) El personal que incorpore el adjudicatario para ejecutar los servicios deberá poseer la titulación y cualificación adecuada al puesto de trabajo desempeñado.

p) Prestar los servicios comunitarios a los arrendatarios de las Viviendas conforme a lo indicado en el PPT y en su oferta.

q) Respetar la normativa vigente en materia de prevención ambiental que afecte al desarrollo de la Concesión.

r) Remitir anualmente las Cuentas Anuales Auditadas e Informe de Gestión y disponer de la información económico-financiera referente a los ingresos y gastos de la Concesión o cualquier otro dato de la explotación que la Administración Concedente considere oportuno para que pueda conocer los resultados financieros de la Sociedad concesionaria en cualquier momento del período de construcción o explotación de la obra pública.

s) Asumir, a su riesgo y ventura, la ejecución de la Concesión, en todos sus aspectos de construcción, explotación, conservación y financiación, tal como se describe en la cláusula 20 de este pliego, relativa al Riesgo y Ventura.

t) Informar que los terrenos en que se encuentran los inmuebles pertenecen a las “Redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid”. Para ello deberá en un lugar visible a la entrada de la Urbanización colocar una placa con la leyenda “Redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid” o texto similar que le será comunicado por la Administración Concedente.

u) Cualesquiera otras establecidas en el presente Pliego, en el PPT, en el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de Concesión demanial en suelos de redes supramunicipales o que resulten exigibles de acuerdo con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, así como las propias del arrendador establecidas en la LAU.

v) Los contratos de arrendamiento se extinguirán al término de la Concesión.

**Cláusula 33. *Uso, mantenimiento y conservación de la Construcción.***

El concesionario, que tendrá las obligaciones que la LAU impone a todo arrendador, deberá encargarse, a su costa, de la conservación y mantenimiento de la Construcción, adecuando, reformando y modernizando la mismas para adaptarla a las características técnicas y funcionales requeridas para su correcta utilización y disfrute por los usuarios. Asimismo, deberá realizar las actuaciones de reposición y gran reparación que sean exigibles en relación con los elementos que ha de reunir cada una de las obras para mantenerse apta a fin de que los servicios y actividades a las que sirven puedan ser desarrollados adecuadamente conforme a las exigencias y demandas sociales, según la normativa vigente en cada momento.

Igualmente, el concesionario está obligado a conservar, reponer y reparar las obras accesorias o vinculadas con la principal, en su caso, así como a efectuar las actuaciones ambientales relacionadas con las mismas que se prevean en el apartado 18 del Anexo I de este Pliego.

Cuando la reparación devenga necesaria como consecuencia del uso normal de aquéllos o de daños producidos por causas no imputables a terceros, el concesionario deberá soportar el coste asociado a la ejecución de las reparaciones.

Cuando la necesidad de la reparación resulte de daños o menoscabos ocasionados por los usuarios o por terceros, el concesionario podrá repercutir el coste asociado a la ejecución de las reparaciones a la persona o personas efectivamente responsables, pero sin que en ningún caso por tal motivo tenga derecho al reequilibrio de la Concesión.

El concesionario deberá mantener la Construcción de conformidad con lo que, en cada momento y según el progreso de la ciencia, disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y supresión de barreras y de seguridad de los usuarios que resulte de aplicación.

El concesionario deberá acondicionar y adecuar las Viviendas cada vez que vayan a ser ocupadas por un nuevo usuario, desarrollando, como mínimo, las siguientes tareas:

- 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.

Los usuarios serán, en todo caso, responsables del mantenimiento ordinario de las Viviendas de cuyo uso disfruten, así como de la limpieza e higiene de las mismas. Los consumos particulares en el interior de las Viviendas y locales comerciales y otros que dependan exclusivamente de los usuarios, serán soportados por éstos.

#### **Cláusula 34. Penalidades**

34.1. El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el PCP y en el PPT en relación con la fase de Construcción y de explotación llevará consigo la imposición al adjudicatario de las penalidades establecidas en el presente apartado, sin perjuicio de la obligación de resarcimiento de los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado.

34.2. Los incumplimientos del adjudicatario a los efectos del presente régimen de penalidades se clasifican en graves y leves.

##### **A.- Graves.**

Incumplimiento voluntario por parte del concesionario de las siguientes obligaciones:

- a) El incumplimiento total o parcial de los plazos de ejecución de las obras establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas.
- b) No solicitar o no obtener alguna de las licencias o autorizaciones necesarias.
- c) El incumplimiento de dos o más requerimientos, en el plazo de un año a contar desde el primer requerimiento efectuado, que le dirija la Administración en orden a la subsanación de defectos relativos a la calidad de la Construcción o de la explotación del servicio o por cualquier otro motivo.
- d) Encontrarse en situación de impago de las primas de seguros requeridos por el presente Pliego.
- e) La resistencia, excusa o negativa a las tareas inspectoras de la Administración, o de la persona o entidad en quien ésta delegue.
- f) El incumplimiento de prestación de los servicios mínimos a los vecinos de los edificios.
- g) El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el PPT sobre protección de datos de carácter personal.
- h) La comisión de más de dos faltas leves en el periodo de un año.

##### **B.- Leves.**

Defectuoso o negligente cumplimiento, por parte del concesionario de las obligaciones establecidas en los Pliegos en general:

- a) Falta de limpieza y mantenimiento en cualquiera de las instalaciones.
- b) El incumplimiento del Plan de Explotación ofertado.
- c) El incumplimiento de los requerimientos que le dirija la Administración en orden al adecuado cumplimiento de las obligaciones fijadas en el presente PCP, en el PPT y en la restante normativa aplicable.

### **Penalidades.**

1. Los incumplimientos del adjudicatario se penalizarán como sigue:
  - a) Los leves serán sancionados con multa de hasta 50.000 euros.
  - b) Los graves serán sancionados con multa de 50.001 a 600.000 euros.
2. En la imposición de penalidades por la Administración se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del incumplimiento y la penalidad aplicada.
3. La Administración, previo apercibimiento, podrá también imponer a la entidad adjudicataria multas coercitivas cuando persista en el incumplimiento de sus obligaciones. El importe diario de la multa no será superior a tres mil (3.000) euros.
4. El importe de las penalidades previstas en este Pliego se actualizará anualmente de acuerdo con el incremento del índice de precios al consumo o equivalente.

### **Procedimiento y pago de las penalidades.**

1. La imposición de penalidades por infracciones exigirá expediente contradictorio instruido al efecto, otorgando en todo caso trámite de audiencia a la sociedad concesionaria.
2. El pago de las penalidades impuesta por la Administración deberá ser abonado en los plazos y condiciones establecidos por la legislación vigente para los ingresos de Derecho Público.
3. De no ser abonadas, la Administración podrá hacerlas efectivas mediante la incautación de la garantía definitiva prestada por la entidad adjudicataria.

## **CAPÍTULO VII EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN**

### **Cláusula 35.** *Cumplimiento de la Concesión y reversión de la Construcción.*

La Concesión se entenderá extinguida por cumplimiento de su plazo de duración.

Con anterioridad a la finalización del plazo de la Concesión, la Administración Concedente adoptará las medidas oportunas para verificar el estado de conservación y uso de la Construcción, así como de sus instalaciones fijas, para que su entrega se verifique en las condiciones convenidas.

Extinguida la Concesión, revertirá a favor de la Administración concedente la Concesión misma, así como las construcciones e instalaciones fijas, en buen estado de conservación y uso, y libres de cargas y gravámenes. El acto de entrega será comunicado, cuando resulte preceptivo, a la Intervención General, a efectos de su asistencia potestativa al mismo.

Si se encontraran en buen estado, el responsable de la Concesión las dará por recibidas, levantándose la correspondiente acta por cuadruplicado, que deberá ser firmada por los concurrentes a la recepción.

Si no se encontraran en estado de ser recibidos, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo máximo de SEIS MESES al concesionario para remediar los defectos observados, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación de los mismos.

El concesionario tiene obligación de asistir a la recepción. Si por causas que le sean imputables no cumple esta obligación, se levantará el acta de recepción y se le dará traslado del mismo.

Si existiese reclamación por parte del concesionario respecto a los defectos u observaciones reflejados en el acta de recepción, el responsable de la Concesión la elevará, junto con su informe, a la Administración Concedente, que resolverá sobre el particular.

Si el concesionario no formulara objeción alguna en el acto de levantamiento del acta de recepción, se entenderá que se encuentra conforme con el mismo y obligado a corregir y remediar los defectos observados.

Si transcurrido el plazo para remediar los defectos el concesionario no lo hubiese efectuado, podrá concedérsele otro plazo improrrogable. Y si tampoco realizara las actuaciones correspondientes, la Administración Concedente podrá realizarlas por sustitución, con cargo a la garantía definitiva, sin perjuicio de poder reclamar cualquier coste adicional que sobrepasara el importe de dicha garantía.

Extinguida la Concesión, quedarán igualmente extinguidos todos los contratos vinculados a la Concesión. En este sentido, el concesionario se obliga a incluir en cualquier contrato que suscriba con los usuarios de las Viviendas y locales comerciales una cláusula en la que se contemple esta circunstancia.

**Cláusula 36.** *Devolución de la Garantía Definitiva de Explotación.*

Una vez producida la reversión de la Concesión y de la Construcción e instalaciones fijas, si no resultasen responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la garantía definitiva, se procederá a su devolución, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir quien fue concesionario como consecuencia de vicios o defectos detectados con posterioridad.

**Cláusula 37.** *Extinción de la Concesión. Procedimiento y posición de las Entidades de Crédito financiadoras.*

37.1.- Son causas de extinción de la Concesión las previstas en los artículos 33 de la LPCM y 100 de la LPAP. Adicionalmente, serán también causas de extinción anticipada de la Concesión las siguientes:

- a) La reiterada obstrucción a las facultades de inspección de la Administración, que impidan en todo caso que esta labor se lleve a cabo.
- b) El incumplimiento de la obligación del adjudicatario de ejecutar las obras con arreglo a lo dispuesto en la documentación de la Concesión. Será igualmente causa de resolución la superación en más de UN MES de los plazos previstos para la entrega del Proyecto Básico de Construcción o del Proyecto de Ejecución, por causas imputables al concesionario.
- c) El incumplimiento grave y reiterado de la obligación del concesionario de explotar la Construcción con arreglo a lo dispuesto en los documentos de la Concesión, y en particular cobrar a los usuarios de las Viviendas importes superiores, por el concepto que fuere, a los procedentes de acuerdo con el presente Pliego, el PPT y la oferta formulada por el licitador.
- d) La transmisión de la Concesión o de acciones o participaciones del capital social de la sociedad concesionaria en un porcentaje que implique cambio de control efectivo, sin la previa autorización de la Administración Concedente.
- e) La concurrencia en el titular de la Concesión de alguna de las prohibiciones de contratar previstas en la LCSP.
- f) Las demás causas legal o reglamentariamente establecidas.

37.2.- La extinción de la Concesión se acordará por el Órgano Concedente de oficio o, en su caso, a instancia del concesionario, mediante procedimiento administrativo tramitado al efecto, en cuyo seno deberá otorgarse necesariamente audiencia al concesionario y a las entidades de crédito que hubieran financiado la ejecución de la Concesión (en adelante, las “**Entidades de Crédito**”).

37.3.- Cuando se incoe el procedimiento para la declaración de caducidad de la Concesión por incumplimiento por el concesionario de alguna de sus obligaciones, las Entidades de Crédito podrán comparecer en defensa de sus derechos y, en su caso, proponer un tercero que pueda sustituir al concesionario que viniere incumpliendo las cláusulas de la Concesión. Dicha propuesta no vinculará al Órgano Concedente, pero su rechazo deberá motivarse suficientemente.

37.4.- Si de la liquidación de la Concesión resultara un saldo positivo para el concesionario (en adelante, el “**Saldo Positivo**”), y siempre dentro del límite de dicho Saldo Positivo, la Administración Concedente procederá en los siguientes términos:

- Pondrá tal circunstancia en conocimiento de las Entidades de Crédito, con el fin de que puedan alegar lo que a sus derechos e intereses convenga.
- Si existiera saldo vivo exigible y pendiente de pago a las Entidades de Crédito por el concesionario como consecuencia de los documentos de financiación de la Concesión, y previa audiencia al concesionario, la Administración abonará a las Entidades de Crédito el importe que les adeude el concesionario hasta el límite del Saldo Positivo; si tras ello hubiera remanente, éste será puesto a disposición del concesionario.
- Si existiera discrepancia entre las Entidades de Crédito y el concesionario en cuanto al importe adeudado por éste a aquéllas, la Administración Concedente, con cargo al Saldo Positivo, abonará a las Entidades de Crédito una cantidad equivalente al importe sobre el que no exista discrepancia, reteniendo el remanente si lo hubiere hasta que (i) las Entidades de Crédito y el concesionario conjuntamente le den una indicación en cuanto al destino del importe retenido o (ii) se notifique a la Administración Concedente la decisión adoptada por la autoridad judicial competente.

**Cláusula 38.- Efectos de la extinción anticipada de la Concesión.**

38.1.- Por incumplimiento del concesionario.

1.- En los supuestos de declaración de caducidad de la Concesión por incumplimiento culpable del concesionario, la Administración Concedente abonará al concesionario por todos los conceptos una compensación por el valor de la inversión en las obras e instalaciones fijas que, ejecutadas por aquél, hayan de pasar a propiedad de la Administración Concedente.

2.- Se entenderá por inversión en las obras e instalaciones fijas el importe que resulte de lo siguiente:

- El precio real de las obras e instalaciones fijas ejecutadas siempre que sea igual o inferior al precio que figura en el presupuesto cerrado presentado con el Anteproyecto de Licitación. No formarán parte de la inversión cualesquiera desviaciones al alza que hubieran podido producirse en el coste de las obras e instalaciones fijas ejecutadas.

- El precio de los modificados conformados por la Administración Concedente, que ajustarán al alza o a la baja según resulte del modificado aprobado.

3.- Del importe de la inversión se deducirá la amortización lineal aplicada a partir de la fecha del certificado final de obra y teniendo en cuenta el tiempo que restara de Concesión. Sobre el importe anterior, se deducirán las cantidades que procedan atendiendo al estado de conservación de las obras e instalaciones fijas y a las obligaciones asumidas al respecto por el concesionario, así como el importe en concepto de daños y perjuicios a los que tuviera que hacer frente el concesionario en lo que excedan del importe de la garantía definitiva constituida.

#### 38.2.- Por causa de fuerza mayor o rescate

1.- Si una vez comenzadas las obras se produjera la extinción de la Concesión por causa de fuerza mayor, la Administración Concedente abonará al concesionario los siguientes importes:

- La inversión no amortizada en los términos en los que se define en la cláusula 38.1 de este Pliego, a lo que se añadirán (i) los costes de redacción del proyecto de construcción, dirección de obras y costes de la empresa de control durante la ejecución de las obras abonados por el concesionario y (ii), en su caso, los gastos financieros capitalizados como mayor valor de la inversión al final del periodo de construcción.

- En el caso de que la extinción de la Concesión se produzca durante la fase de explotación, se añadirá una compensación al concesionario por los beneficios futuros que deje de percibir, atendiendo a los resultados de la explotación en el último quinquenio y a la pérdida del valor de las obras e instalaciones que no hayan de revertir a aquélla, teniendo en cuenta su grado de amortización.

2.- Se devolverá al concesionario la garantía definitiva constituida.

3.- En el supuesto de rescate anticipado de la Concesión, el titular será indemnizado del perjuicio material surgido de la extinción anticipada. En la determinación de la cuantía de la indemnización que haya de abonarse al concesionario, habrán de tenerse en cuenta los derechos de los acreedores hipotecarios cuya garantía aparezca inscrita en el Registro de la Propiedad en la fecha en que se produzca el rescate.

#### 38.3.- Por causa imputable a la Administración Concedente

En el supuesto de que la extinción se produzca por causa imputable a la Administración Concedente, el concesionario tendrá derecho al abono de los importes que se establecen para el rescate de la Concesión (cláusula 38.2 de este Pliego) y, además, los demás daños y perjuicios que se le hubieran irrogado.

#### 38.4- Por mutuo acuerdo entre el Órgano Concedente y el Concesionario.

En este caso, la resolución tendrá las consecuencias y los efectos que válidamente hayan estipulado ambas partes.

#### **Cláusula 39. *Discrepancias en la interpretación de la Concesión.***

Las discrepancias que pudieran surgir en la interpretación de los documentos de la Concesión serán resueltas por el Órgano Concedente, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa

y serán recurribles, de acuerdo con lo previsto en el ordenamiento jurídico, ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

**ANEXO I**  
**CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA CONCESIÓN**

**APARTADOS:**

**1.- Objeto y finalidad de la Concesión.**

Concesión demanial de terrenos de dominio público para ser destinados a la construcción y explotación, previa redacción del oportuno proyecto, de Viviendas (con trastero y plaza/s de aparcamiento bajo rasante, vinculados), locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a las Viviendas, así como del ajardinamiento y urbanización interior de las parcelas objeto de la Concesión, para ser arrendado a terceros por el concesionario. Todo ello conforme a las Condiciones de Obligado Cumplimiento previstas en el PCP y en el PPT y en el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de Concesión demanial en suelos de redes supramunicipales.

**2.- Situación de los terrenos objeto de la Concesión demanial**

LOTE ÚNICO: 5 parcelas ubicadas en los municipios de Boadilla del Monte, Pinto y Colmenar Viejo.

La situación urbanística y jurídica de los terrenos demaniales objeto de la Concesión, se encuentra definida en las fichas que se incorporan en el PPT.

**3.- Órgano Concedente**

Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda.

**4.- Zonas complementarias de explotación comercial**

Locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas.

**5.- Características de la sociedad mercantil titular de la Concesión**

**5.1.- Características:**

El adjudicatario de la Concesión deberá constituir en el plazo de 30 días, a contar desde el día siguiente al de notificación de la adjudicación definitiva a su favor de la Concesión, una sociedad anónima para que asuma la condición de concesionaria.

Se tratará de una sociedad anónima, con limitación de responsabilidad para sus socios, y cuyos fines, objeto o ámbito de actividades sean los propios de las prestaciones objeto de la Concesión. La nueva sociedad constituida deberá suscribir con la Administración Concedente el documento de formalización de la Concesión y será, en consecuencia, la titular de ésta.

La sociedad concesionaria se constituirá con observancia de las disposiciones legales que resulten de aplicación y deberá cumplir, además, con las siguientes determinaciones básicas:

a) El objeto social consistirá en la realización del objeto a que se refiere la cláusula 1 y el apartado 1 de este Anexo, pudiendo comprender, asimismo, las actividades accesorias correspondientes.

b) La sociedad constituida deberá mantener dentro del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, por sí misma o subcontratándola, y durante todo el período de vigencia de la Concesión, la estructura organizativa necesaria para atender al correcto cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.

c) El capital social deberá estar suscrito necesariamente por el adjudicatario. En el caso de tratarse de una agrupación de licitadores, suscribirá cada uno de ellos el capital social en la nueva sociedad en la proporción indicada en su oferta.

d) El capital social mínimo ascenderá al 10% del Presupuesto de Ejecución Material de la obra, debiendo estar completamente desembolsado con anterioridad a la fecha de puesta en explotación de las Viviendas construidas sobre los terrenos objeto de la Concesión demanial.

e) Se deberán comunicar a la Administración Concedente con carácter previo los cambios de titularidad sobre el capital que, una vez constituida la sociedad, se pretendan llevar a cabo. Los cambios de titularidad de las acciones o participaciones representativas del capital social de la sociedad concesionaria que determinen un cambio de control efectivo de la misma respecto del existente en el momento de su constitución deberán ponerse en conocimiento de la Administración Concedente a efectos de obtener su consentimiento. En todo caso, los nuevos titulares deberán cumplir los requisitos de capacidad y solvencia exigidos a los licitadores.

A estos efectos se considerará que se produce un cambio de control si concurre cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 42 del Código de Comercio.

f) El ejercicio social será coincidente con el año natural.

g) No podrán incorporarse en los estatutos de la nueva sociedad prescripciones que contravengan lo establecido en el presente Pliego o en el PPT.

5.2.- Modelo de contabilidad a adoptar por la sociedad: Plan General de Contabilidad vigente en el momento de la convocatoria de la licitación, con su posterior adaptación a los cambios normativos que acontezcan.

5.3.- Deberá presentarse a la Administración Concedente la auditoría de las cuentas anuales correspondientes a cada ejercicio económico.

El Auditor de la sociedad, además de emitir informe de auditoría sobre las cuentas anuales, deberá emitir un Informe Especial de Auditoría con el siguiente contenido:

- Cuantificación de los ingresos de alquileres de la Concesión, dividiendo entre:
  - a) Ingresos de alquiler de Viviendas, trasteros y garajes vinculados.
  - b) Ingresos de garajes no vinculados.
  - c) Ingresos de locales comerciales.

- Cuantificación de los ingresos del concesionario por prestación de servicios comunitarios.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, que los precios de alquiler cumplen con la normativa de precios correspondiente a la oferta del Concesionario y en conformidad con las prescripciones del presente pliego.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, que la repercusión de gastos por comunidad no supera el límite del 15% del importe del alquiler mensual o del 18% si la urbanización cuenta con piscina, gimnasio y jardín.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, que la repercusión del IBI y tasas municipales no conllevan ningún sobrecoste añadido por el Concesionario.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, con los requisitos de los inquilinos de acceso a la vivienda protegida exigidos por la ley.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, con los requisitos exigidos por la ley de duración del contrato, fianzas exigidas y demás requisitos establecidos como obligatorios por la legislación.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, que la actualización de las rentas no supera el valor del IPC aplicable.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, que el Concesionario tiene depositadas las fianzas de alquiler exigidas por la ley en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.
- Verificación de que el Concesionario mantiene vigentes y con los límites de coberturas indicados en los pliegos, las pólizas de seguros exigidos por el presente pliego y por la ley.
- Verificación de que el Concesionario mantiene en vigor las certificaciones energéticas de los edificios indicados en su oferta y exigidos en los pliegos.

## **6.- Solvencia económica, financiera y técnica**

### **6.1.- Acreditación de la solvencia económica y financiera:**

- a) Declaración, emitida por parte de alguna entidad de crédito debidamente habilitada para actuar en el ámbito de la Unión Europea, que acredite, al menos:
  - i. Que el licitador o agrupación de licitadores, en función del objeto de la Concesión, gozan de la capacidad económico-financiera necesaria para proceder a la adecuada ejecución de la presente Concesión.
  - ii. Que el licitador o agrupación de licitadores han procedido al cumplimiento de los compromisos de reembolso, derivados de operaciones de crédito, en los dos últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta.
  - iii. Que el licitador o agrupación de licitadores podrá, razonablemente, atender a los compromisos de reembolso de los créditos de que deba disponer para la ejecución de la presente Concesión.

- b) Tratándose de personas jurídicas, cuentas anuales de los tres ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta, junto, en su caso, con el informe de auditoría.
- c) Declaración prestada por representante legal relativa a la cifra de negocios en el ámbito de la construcción de viviendas y de explotación en régimen de arrendamiento de viviendas (sumando, en este caso, la cifra correspondiente a cada uno de ellos) durante los cinco últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta. La citada cifra de negocios no podrá ser inferior a cincuenta millones de euros (50.000.000 €) para el caso de construcción de viviendas y de tres millones de euros (3.000.000 €), para el caso de explotación en régimen de arrendamiento de viviendas, siendo esta la suma total de los cinco últimos ejercicios. Deberán cumplirse ambos requisitos referentes a la cifra de negocios en la promoción de viviendas y arrendamiento de viviendas.
- d) Los licitadores han de contar con unos recursos propios de 20 millones de euros.

#### 6.2.- Acreditación de la solvencia técnica:

El licitador deberá acreditar la experiencia como promotora en la construcción de al menos 500 viviendas, de forma conjunta durante los cinco últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta. Deberá acreditarlo con una declaración responsable que incluya un listado con las promociones y número de viviendas realizadas en los últimos cinco años, en que haya actuado como promotor, conforme a la definición de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

#### 7.- **Habilitación empresarial o profesional precisa para la realización de la Concesión.**

**Procede:** NO PROCEDE

#### 8.- **Procedimiento de adjudicación**

Tramitación anticipada: [NO]

Tramitación: ordinaria

Procedimiento: abierto

Varios criterios de adjudicación: Sí.

#### 9.- **Criterios de adjudicación de la Concesión:**

##### 9.1.- Criterios que dependen de un juicio de valor: Oferta técnica (50 puntos).

Los criterios que dependen de un juicio de valor están orientados a valorar desde un punto de vista técnico los proyectos de Construcción y explotación de las Viviendas.

La propuesta técnica se valorará con un máximo de 50 puntos, distribuidos de la siguiente forma:

##### *A.- Fase de redacción de proyecto:*

La puntuación máxima para este apartado será de 30 Puntos.

- Diseño arquitectónico (9 puntos):

Se valorará el conjunto de las especificaciones del Anteproyecto de Licitación: el programa funcional de las Viviendas, la calidad de los espacios comunes, la calidad arquitectónica e imagen urbana de los edificios y la calidad de la Construcción. (Máximo 9 puntos).

- Eficiencia energética y Sostenibilidad (9 puntos):

Se valorarán las soluciones técnicas para el ahorro y eficiencia energéticas y de protección medioambiental, la incorporación de técnicas pasivas de control térmico y acústicos, sistemas de iluminación, y el compromiso del certificado energético de los inmuebles incluido por el Concesionario en su oferta. En especial, se valorarán las soluciones de eficiencia energética que superen los estándares del Código Técnico de Edificación, así como otros elementos que contribuyan a la sostenibilidad, como la provisión de tomas eléctricas para vehículos en las plazas de aparcamiento. (Máximo 9 puntos).

- Durabilidad de la Construcción (5 puntos):

Se valorarán las condiciones técnicas y constructivas para el mantenimiento y la conservación del edificio, y en especial, aquellas soluciones y acabados con un reducido mantenimiento y alta durabilidad (Máximo 5 puntos).

- Calidad de la Construcción (5 puntos):

Se valorará la calidad de la Construcción, y la de los materiales incluidos por el Concesionario en el Anteproyecto, que en la fase de ejecución de las obras solo podrán ser cambiados por otros de igual o superior calidad a los señalados en su oferta, así como la coherencia de la relación calidad-precio incluida por el Concesionario en el anteproyecto (Máximo 5 puntos).

- Instalaciones comunitarias (2 puntos):

Se valorarán el número y el tamaño de las instalaciones comunitarias puestas a disposición de los usuarios, y en especial de las zonas recreativas, deportivas y jardines. (Máximo 2 puntos).

#### *B.- Fase de ejecución de las obras:*

La puntuación máxima para este apartado será de 10 Puntos.

- Plan de trabajo en la fase de ejecución de obras (5 puntos):

Se valorará cualitativamente su contenido, grado de detalle y coherencia en relación con la adecuada justificación, (máximo de 5 puntos).

- Métodos de Construcción y control de las obras (5 puntos):

Se valorarán los métodos de Construcción, que supongan una mayor seguridad para los empleados, una mayor calidad y sostenibilidad de la edificación, un menor plazo de ejecución y un mayor beneficio para el medio ambiente en la fase de construcción del edificio. Se valorarán también los mecanismos y medios definidos para el control de las obras durante la fase de ejecución (Máximo 5 puntos).

#### *C.- Fase de explotación:*

La puntuación máxima para este apartado será de 10 puntos.

- Plan de Explotación (5 puntos):

Se valorará la solidez y justificación de un programa de trabajo para la gestión de la explotación que garantice el uso, conservación y mantenimiento de la Construcción, la gestión del arrendamiento de los inmuebles, y la prestación de los servicios mínimos y las medidas que garanticen el control de la calidad del servicio. (Máximo 5 puntos).

- Valoración del Programa de Mantenimiento y Conservación (4 puntos):

Se valorará el conjunto de las especificaciones del Programa de Mantenimiento y Conservación presentado por cada licitador. (Máximo 4 puntos).

- Gestión de la información (1 punto):

Se valorarán propuestas que agilicen el sistema de gestión de la información previsto en el PPT, tanto entre el concesionario y los usuarios como entre el concesionario y la Administración Concedente. (Máximo 1 punto).

De los criterios que dependen de un juicio de valor será necesario alcanzar al menos una valoración en la oferta técnica de 20 puntos. Cuando la oferta técnica no alcance la referida puntuación, no se abrirá la oferta económica del licitador correspondiente.

#### 9.2.- Criterios automáticos que dependen de la aplicación de fórmulas.

Los criterios automáticos que dependen de la aplicación de fórmulas están orientados a reducir el importe de la renta a pagar por los arrendatarios haciendo más asequible el alquiler a los inquilinos de las Viviendas, y asegurar la solvencia financiera de las propuestas presentadas para la Construcción de las Viviendas demostrando los licitadores que cuentan con la financiación requerida para hacer la inversión de la Construcción.

La propuesta económica se valorará con un máximo de 50 puntos, distribuidos de la siguiente forma:

##### A – Descuento sobre el alquiler máximo (25 puntos)

Se asignarán 25 puntos al licitador que oferte el mayor descuento sobre el coeficiente máximo de alquiler.

La baja ofertada en porcentaje (Bo) por cada licitador se calculará conforme a lo indicado en el Anexo V del pliego.

La fórmula para el cálculo de la puntuación es la siguiente:

$$Vo = Vmax - Vmax \cdot \left( \frac{Bmax - Bo}{Bmax} \right)^3$$

Donde:

Vo: valoración que corresponde a la oferta en cuestión.

Vmax: valoración máxima (25 puntos).

Bmax: baja correspondiente a la oferta más baja, en %.

Bo: baja correspondiente a dicha oferta, en %.

La anterior fórmula matemática establecida para la valoración del criterio-precio, tiene las siguientes propiedades:

- La fórmula distribuye todos los puntos asignados al criterio precio.
- La fórmula otorga la máxima puntuación a la oferta con mejor precio.

- La fórmula otorga una puntuación cero a la oferta que no realiza ninguna baja sobre el precio de licitación.
- La fórmula otorga la menor puntuación a la oferta más cara.
- La fórmula no satura los umbrales de saciedad, otorgando siempre más puntos a mayor descuento.
- La fórmula incentiva al licitador a realizar su mejor oferta económica, otorgando más puntos a las ofertas con mayor descuento.
- La fórmula no magnifica las puntuaciones con diferencias económicas mínimas entre licitadores.
- La fórmula proporciona una puntuación decreciente – aunque siempre positiva – a medida que los licitadores se acercan a la baja temeraria, desincentivando la presentación de ofertas anormalmente bajas.
- La fórmula no premia en exceso la oferta más baja en detrimento del resto.
- Las ofertas más caras reciben menor puntuación que las ofertas más económicas.
- La fórmula no permite conocer el resultado de las puntuaciones de antemano, dependiendo estas de las ofertas realizadas por los licitadores.

#### B - Demostración de la disponibilidad de la Financiación de la Concesión (25 puntos)

Se asignarán 25 puntos al licitador que demuestre disponer a la fecha de presentación de las ofertas de un mayor porcentaje de los fondos requeridos para la financiación de la Concesión.

Se tomará el importe conjunto de la financiación, para tener en cuenta únicamente la disponibilidad efectiva de los fondos, sin que se penalice o favorezca diferentes estrategias de estructuración financiera que puedan decidir los licitadores.

El cálculo de los Fondos Propios y Financiación Ajena se realizará mediante la presentación de la tabla indicada en el Anexo VI del pliego.

##### B.1 Demostración de la disponibilidad de los Fondos Propios de la Concesión

La demostración de la disponibilidad de los Fondos Propios (capital, aportación de reservas en efectivo y préstamos subordinados de accionistas) que ha previsto el licitador en su oferta aportar a la Concesión durante la fase de Construcción, se realizará de los siguientes tres modos:

- Mediante Informes (que tengan una fecha posterior a la publicación de los pliegos) de entidades financieras sobre los saldos de tesorería en cuentas corrientes u otros activos líquidos equivalentes del licitador a la fecha de emisión del informe.
- Mediante Informes (que tengan una fecha posterior a la publicación de los pliegos) de entidades financieras que indiquen los saldos disponibles para el licitador de líneas de financiación o préstamos otorgados y vigentes que no estén dispuestos a la fecha de emisión del informe.

Mediante cartas de compromiso de fondos de inversión u otras entidades financieras o inversores en que se comprometen a invertir en los Fondos Propios de la sociedad concesionaria, mediante el otorgamiento de préstamos subordinados. Deberán demostrar la disponibilidad de los fondos a invertir en la sociedad concesionaria mediante informes (que tengan una fecha posterior a la publicación de los pliegos) que demuestren la disponibilidad del efectivo u otros activos líquidos. El Anexo VIII incluye un modelo de declaración responsable sobre disponibilidad de las fuentes de financiación.

El licitador deberá aportar una carta responsable indicando la disponibilidad de dichas fuentes de financiación y su compromiso a que puedan ser utilizadas como aportación de fondos propios a la Concesión durante la fase de Construcción.

Lo que se valora en este apartado es la disponibilidad del licitador en el momento de la presentación de ofertas de los fondos requeridos para constituir los Fondos Propios de la sociedad concesionaria. Eso no supone que, si posteriormente el licitador consigue negociar un mayor nivel de apalancamiento de las entidades financieras que lo previsto en su oferta, no pueda aprovechar ese mayor apalancamiento y realizar una aportación menor de fondos propios (siempre que estén por encima del límite mínimo indicado en los pliegos) a la sociedad concesionaria que el importe previsto en su oferta.

#### B.2- Demostración de la disponibilidad de la financiación ajena de la Concesión

La demostración de esta disponibilidad se realizará mediante cartas de compromiso de financiación en firme otorgadas por las entidades financieras para este proyecto (que tengan una fecha posterior a la publicación de los pliegos), en que se indique el importe máximo de financiación, porcentaje máximo de apalancamiento y las condiciones o Term Sheet de la financiación. La entidad financiera deberá indicar que tiene conocimiento de los pliegos de la licitación, y que ha evaluado positivamente la solvencia de la propuesta del licitador para otorgarle la financiación. Se podrán presentar Cartas de compromiso de financiación de varias entidades financieras.

Lo que se valora en este apartado es la disponibilidad del licitador en el momento de la presentación de ofertas de los importes de la deuda prevista para la sociedad concesionaria. Eso no supone que si posteriormente el licitador consigue negociar mejores condiciones de financiación con otras entidades, no pueda aprovechar esa mejor financiación y endeudarse incluso con un importe diferente al previsto en su oferta.

#### B.3 - Fórmula para el cálculo de la puntuación de disponibilidad de financiación

La fórmula para el cálculo de la puntuación correspondiente a la demostración de la disponibilidad de financiación es la siguiente:

$$V_o = V_{max} \cdot F_o / F_{max}$$

Donde,

$V_o$ : valoración que corresponde a la oferta en cuestión.

$V_{max}$ : valoración máxima (25 puntos).

$F_{max}$ : porcentaje de financiación de la oferta más alta.

$F_o$ : porcentaje de financiación de dicha oferta.

El cálculo del porcentaje de la financiación total disponible se realizará conforme al valor de la fila (i) de la Tabla del Anexo VI del pliego.

#### 9.3.- Criterio de desempate

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

- Tendrán preferencia en la adjudicación las proposiciones presentadas por aquellas empresas que, al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, dispongan 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.

- 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 momento en que se produzca el empate.

#### 9.4.- Presentación de ofertas y adjudicación.

Cada licitador podrá presentar una única propuesta, que se adjudicará de acuerdo con los criterios fijados por este pliego.

#### 10.- Documentación técnica:

En el PPT se incluyen los datos relativos a los siguientes documentos que deberán incorporarse a la oferta:

##### a) Fase de redacción del proyecto.

El licitador deberá presentar un **Anteproyecto de Licitación**, que deberá acomodarse necesariamente a las Condiciones de Obligado Cumplimiento reflejadas en el PPT. Deberá incorporar un presupuesto cerrado que operará en caso de extinción de la Concesión en los términos señalados en la cláusula 38 de este Pliego. La presentación del Anteproyecto de Construcción implicará la manifestación de que el licitador dispone de todos los datos relevantes que han realizado los estudios necesarios y suficientes, y que conocen las condiciones climáticas, del terreno y del entorno en que se realizarán las obras con el suficiente detalle para fijar y garantizar su oferta económica.

##### b) Fase de ejecución de las obras.

El licitador deberá confeccionar y presentar un **Plan de Trabajo**, integrado por los siguientes documentos:

- (i) **Plazo de ejecución de las obras**, que en ningún caso podrá exceder del previsto en el **apartado 19 del Anexo I** de este Pliego.
- (ii) **Memoria descriptiva**: Describirá de forma clara y concisa todos los medios humanos y materiales, así como la metodología, el programa de trabajo, y los sistemas constructivos y de seguridad a emplear para la ejecución de cada una de las obras elementales detalladas en el programa de trabajo, en los términos desarrollados en el PPT. Se indicarán expresamente las obras ejecutadas por terceros o empresas vinculadas. Se tendrá en cuenta las acometidas de las instalaciones de los servicios públicos y las posibles afecciones que la obra pueda ocasionar al entorno urbano
- (iii) **Metodología y Programa de Trabajo**: Describirá el método de trabajo del licitador en relación con la ejecución de la obra, incluyendo modelos

de informes, de fichas técnicas y referencias de programas informáticos, así como los procedimientos que el licitador propone aplicar para garantizar la ejecución de las obras ajustándose a los requisitos de calidad, coste y plazo que establecen los pliegos y sus anexos. Incluirá un Cronograma de Trabajo (diagrama de Gantt o diagrama de barras).

- (iv) **Sistema de gestión de calidad.** Describirá todas las medidas a adoptar y presentará un avance lo más completo posible del Plan de Control de la Calidad para la ejecución de las obras, tanto en materiales como en procesos. El Plan deberá ajustarse en su contenido documental a lo prescrito por el Código Técnico de la Edificación. En todo caso, el laboratorio que ejecute los trabajos de autocontrol deberá estar debidamente acreditado, conforme a la normativa aplicable.
- (v) **Seguridad y salud laboral.** El licitador aportará una relación comprensiva de los medios y elementos de seguridad y salud laboral que deban emplearse para dar cumplimiento al Estudio de seguridad y salud laboral y a la normativa aplicable, indicándose la cantidad y las características de dichos medios
- (vi) **Gestión medioambiental de la obra.** Los licitadores aportarán una propuesta de sistema de gestión medioambiental aplicable a la obra, de acuerdo con lo previsto en el PPT, que contemple, al menos, un manual de prácticas medioambientales, una planificación y racionalización de la obra que reduzca su impacto ambiental, un compromiso de colaboración en I+D en el proceso constructivo y, en general, todas aquellas medidas de integración medioambiental que se consideren adecuadas para la ejecución de la obra. Así mismo, los licitadores deben presentar un avance del Plan de gestión de residuos que esté adaptado a la realidad de la obra.

Los licitadores podrán incluir cualquier aclaración específica o compromiso que estimen de interés para una adecuada apreciación de la propuesta, sin que, en ningún caso, se admita aclaración o compromiso que suponga limitación o reducción de las obligaciones exigidas en el presente Pliego. La inclusión de tales limitaciones o reducciones de las obligaciones supondrá la exclusión del licitador del proceso de licitación.

**c) Fase de explotación de las obras:**

El licitador deberá confeccionar y presentar un **Plan de explotación** integrado por los siguientes documentos:

- (i) **Memoria descriptiva:** En ella se describirán de forma clara y concisa mediante Organigrama funcional, todos los medios materiales y humanos, así como la metodología y programa de trabajo que permitan la adecuada organización de la Gestión de la explotación. Se planteará un programa sólido para dicha gestión que garantice el buen uso y mantenimiento del edificio, así como la calidad del servicio, con las adecuadas herramientas que faciliten la correcta gestión e información

a la Administración Concedente sobre el estado de explotación a lo largo del tiempo.

(ii) **Programa para el uso, mantenimiento y conservación del edificio:** En él se detallará, a partir de los mínimos establecidos en el PPT, su plan de actuación para asegurar el adecuado mantenimiento y conservación de los elementos privativos (Viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros) y comunes de los edificios y sus instalaciones objeto de la Concesión.

(iii) **Condiciones de ejecución en la fase de explotación de la Concesión.** Los licitadores incluirán en el Plan de explotación una descripción de las condiciones de ejecución durante la fase de explotación con relación al sistema de selección de inquilinos y los servicios prestados a los mismos a partir de los mínimos establecidos en el PPT.

(iv) **Programa de gestión del arrendamiento de los inmuebles y estructura del concesionario,** Los licitadores incluirán en el Plan de explotación una descripción de las condiciones de ejecución durante la fase de explotación con relación al sistema de selección de inquilinos, la gestión del arrendamiento de los inmuebles, y la estructura del concesionario.

(v) **Programa de prestación de los Servicios Mínimos,** Los licitadores incluirán en el Plan de explotación el programa para la prestación de los servicios mínimos, y demás servicios complementarios incluidos en su oferta, y los medios materiales y humanos a partir de los mínimos establecidos en el PPT, y plan de calidad.

(vi) **Herramientas de Gestión de la información y comunicación**

El licitador presentará las herramientas de gestión de la información y comunicación, que permitirán mantener informado de la marcha de la Concesión a la Administración Concedente y, en su caso, a la Oficina de Supervisión. Las herramientas mínimas de gestión de la comunicación serán: informes de seguimiento, inspecciones de la Administración Concedente, encuestas de satisfacción de los inquilinos, y la auditoría del estado de los edificios tras la Concesión, de acuerdo con lo previsto en el PPT.

#### **11.- Garantía provisional**

Procede: [Sí] **1.000.000** euros

#### **12.- Plazo para solicitar aclaraciones sobre el contenido de los Pliegos**

Hasta veinte días hábiles antes de la fecha límite fijada para la recepción de ofertas en el anuncio de licitación. Para facilitar las respuestas, la Administración contará con diez días hábiles desde el vencimiento del plazo de presentación de aclaraciones.

#### **13.- Admisibilidad de variantes y/o mejoras**

Procede: [No]

#### 14.- Tablón de anuncios electrónico

Procede: [SÍ] Página web [<http://www.madrid.org/contratospublicos>.]

#### 15.- Garantía definitiva

Garantía definitiva por importe de **3.500.000** euros, que se reducirá a la mitad al comenzar la fase de explotación.

#### 16.- Pólizas de seguros

Procede: [SÍ]

El concesionario deberá suscribir a su costa y mantener en todo momento vigentes las siguientes pólizas de seguro:

a) Seguro de Responsabilidad Civil en sus modalidades de General, Patronal, Cruzada, Trabajos Terminados, Daños a 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 al adjudicatario como las ejecutadas por terceras empresas contratadas por el adjudicatario 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 Anteproyecto de Licitación.

b) Seguro de Todo Riesgo Construcción.

Este seguro deberá cubrir los daños a la propia obra e instalaciones, incluyendo como aseguradas a las empresas que ejecuten las obras, incluidas las contratadas. Como garantías complementarias la póliza incluirá las coberturas de Revalorización de Capitales, Impermeabilización de Fachadas y Cubiertas y Renuncia frente al concesionario.

El capital asegurado se calculará tomando el valor de ejecución material, incluyendo los gastos generales y beneficio industrial y sin tener en cuenta el IVA. La franquicia del seguro por siniestro a riesgo del Concesionario no podrá ser superior a 100.000 euros.

c) Seguro de Todo Riesgo Daños Materiales durante la fase de explotación,

El Concesionario deberá contar con un Seguro de todo riesgo daños materiales para la totalidad del edificio, tanto sus zonas comunitarias e instalaciones, piscinas, como las privativas, Viviendas, aparcamientos y trasteros, 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 beneficio industrial y sin tener en cuenta el IVA. La franquicia del seguro por siniestro a riesgo del concesionario no podrá ser superior a 100.000 euros.

d) Otros seguros.

Además de los seguros a los que se refieren las letras anteriores, el adjudicatario deberá suscribir y mantener, a su costa, los siguientes contratos de seguro:

- Seguro de accidentes de trabajo y seguros sociales del personal, suscritos con arreglo a la normativa vigente.

- Seguro obligatorio de vehículos propios, garantizando su responsabilidad civil.
- Seguro que cubra la responsabilidad decenal del constructor a que se refieren el artículo 1591 del Código civil y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Póliza de vida o accidentes, así como cualquier otro seguro que le sea exigido al concesionario en virtud de convenios colectivos en vigor u obligaciones legales o contractuales.
- Póliza de responsabilidad civil que cubra la fase de explotación de la Construcción.

Durante la vigencia de la Concesión, la Administración Concedente podrá solicitar del concesionario la exhibición de la documentación correspondiente a dichos seguros, o la entrega de copia de las pólizas o certificado de los éstos, así como la acreditación de encontrarse el concesionario al corriente en el pago de las primas.

Cualquier modificación de las pólizas que deban suscribirse en cada momento o de su alcance y condiciones requerirá el previo consentimiento de la Administración Concedente. Si éste no hubiera opuesto objeción alguna en el plazo de 15 días hábiles, se entenderá que ha prestado su consentimiento.

Las pólizas suscritas deberán remitirse anualmente a la Administración Concedente, así como cualquier modificación que se produzca en las mismas.

La contratación de los seguros mencionados no limitará las obligaciones y la responsabilidad asumida por el concesionario en virtud del presente Pliego y demás documentación de la Concesión.

En todo caso serán soportados por la empresa adjudicataria los daños y perjuicios en la cuantía de la franquicia y en lo que superen los límites que se establezcan en las distintas pólizas de seguro; así como en los bienes y riesgos no cubiertos en las mismas.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las anteriores obligaciones, la Administración Concedente podrá suscribir directamente las oportunas pólizas de seguro, repercutiendo las primas de seguro al concesionario, incluso con cargo a la garantía constituida.

Momento de entrega de las pólizas: con carácter previo a la adjudicación definitiva deberá presentarse el compromiso de suscripción de las pólizas. El adjudicatario deberá acreditar documentalmente la contratación de los distintos seguros con carácter previo al inicio de las obras de construcción.

#### **17.- Anteproyecto, Proyecto Básico de Construcción y Proyecto de Ejecución**

Los licitadores estarán sometidos, al redactar su Anteproyecto, Proyecto Básico de Construcción y Proyecto de Ejecución, a las Condiciones de Obligado Cumplimiento contempladas en el PPT, así como a la normativa que resulte de aplicación.

#### **18.- Actuaciones ambientales a efectuar por el adjudicatario en relación con las obras accesorias o vinculadas con la principal**

Las recogidas en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006,

de 17 marzo o el que resulte de aplicación y en la normativa medioambiental aplicable en la Comunidad de Madrid.

#### **19.- Plazos de ejecución**

La Concesión se otorga por un plazo de 65 años, contado desde la fecha de formalización en documento administrativo de la Concesión.

Plazo máximo de redacción del Proyecto Básico: 2 meses desde la formalización de la Concesión.

Plazo máximo de redacción del Proyecto de Ejecución: 2 meses desde la conformidad del Proyecto Básico por la Administración concedente.

Plazo máximo de ejecución de la Construcción: 36 meses desde la conformidad del Proyecto de Ejecución por la Administración Concedente.

#### **20.- Financiación de las obras**

Financiación parcial por parte de la Administración: [NO]

#### **21.- Rentas a percibir por el concesionario**

Forma: mensualidades obtenidas de los usuarios de las Viviendas y, en su caso, de los locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas.

Mensualidad a abonar por el usuario: cada usuario pagará al principio de cada mes una cantidad al concesionario, en concepto de contraprestación por el uso y disfrute de la Vivienda, local o plaza de aparcamiento no vinculada a Vivienda, de acuerdo con la oferta formulada por quien resulte adjudicatario.

#### **22.- Importe máximo de los gastos publicidad de la licitación**

Gastos de publicidad: hasta un máximo de 1.000 euros.

#### **23.- Demolición de obras, bienes y/o instalaciones a la extinción de la Concesión**

Procede: [NO]

#### **24.- Reglas para la selección del usuario por el concesionario**

El concesionario deberá seleccionar a los usuarios de las Viviendas conforme al Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de Concesión demanial en suelos de redes supramunicipales o la norma que lo sustituya en cada momento, así como a lo previsto en el presente Pliego.

Los mecanismos para la protección del cobro de los alquileres, como los seguros de impago de alquiler, requieren de la implantación de un modelo de riesgo de crédito, que evalúe de forma objetiva, en función de la Vivienda concreta a asignar, los ingresos netos de la unidad de convivencia y en consecuencia el alquiler máximo que puede asumir un inquilino sin poner en peligro su solvencia. La Administración Concedente deberá validar que el modelo de riesgo de crédito cumple con las disposiciones del Decreto 84/2020 y las del presente pliego.

**ANEXO II**  
**MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA**

D./D<sup>a</sup>....., con DNI número ..... en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa a que representa).....con NIF.....con domicilio en ..... número..... consultado el anuncio de licitación de la Concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid (Exp. CD-01-2022), publicado en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid con fecha .....y enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el pliego de condiciones particulares y en el pliego de prescripciones técnicas, cuyo contenido declara conocer y acepta plenamente, se compromete a tomar a su cargo la ejecución de la Concesión, en las siguientes condiciones:

*(Incluir la Tabla de descuentos del Lote completamente rellena del Anexo V y la Tabla del Anexo VI)*

Siendo el descuento global ofertado de XXXX euros (en cifra y letra).

Fecha y firma del licitador.

DIRIGIDO AL ÓRGANO CONCEDENTE CORRESPONDIENTE

**ANEXO III**  
**MODELO DE AVAL**

La entidad.....(*razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca*), NIF....., con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en ....., en la calle/plaza/avenida....., CP....., y en su nombre (*nombre y apellidos de los apoderados*)....., .....con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

AVALA

A (*nombre y apellidos o razón social del avalado*) ....., NIF/CIF....., en virtud de lo dispuesto por (*norma/s y artículos/s que impone/n la constitución de esta garantía*).....para responder de las obligaciones siguientes (*detallar el objeto de la Concesión u obligación asumida por el garantizado, con indicación de las posibles prórrogas previstas en la Concesión*)....., ante (*órgano administrativo, Organismo Autónomo, o Ente Público*) .....por importe de (*en letra y en cifra*) .....euros.

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Comunidad de Madrid, con sujeción a los términos previstos en la legislación de patrimonio aplicable y de contratos de las Administraciones Públicas, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente aval estará en vigor hasta que (*indicación del Órgano Concedente*) ..... o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución.

El presente aval ha sido inscrito en esta misma fecha en el Registro Especial de Avaluos con número.....

.....(*Lugar y fecha*)  
.....(*Razón social de la entidad*)  
.....(*Firma de los apoderados*)

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR EL SERVICIO JURÍDICO EN LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.		
PROVINCIA	FECHA	CÓDIGO

#### ANEXO IV

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NO ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIONES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN, DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL Y DE NO TENER DEUDAS EN PERÍODO EJECUTIVO CON LA COMUNIDAD DE MADRID.

D./Dña. ...., con DNI/NIE ..... en nombre propio o en representación de la empresa ....., con NIF nº ....., en calidad de ....., bajo su responsabilidad

DECLARA:

I. Que la citada sociedad, sus administradores y representantes legales, así como el firmante, tienen plena capacidad jurídica y de obrar y no se hallan comprendidos en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración establecidas en el artículo 71 de la LCSP.

II. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95.2 del RGLPAP, no han solicitado o están declarados en concurso, han sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, están sujetos a intervención judicial o han sido inhabilitados conforme al Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

III. Que no están incursos en los supuestos previstos en la normativa de incompatibilidades en los términos y condiciones previstos en la Ley 14/1995, de 21 de abril, sobre Incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid.

IV. Que se hallan al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y no tiene deudas en período ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid y, si las tiene, están garantizadas, conforme al artículo 29.5 de la Ley 9/1990 de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid.

En ....., a ..... de ..... de ....

Fdo.:

## ANEXO V

### DESCUENTOS SOBRE EL COEFICIENTE DE ALQUILER MÁXIMO

El Pliego de licitación incluye dentro de la Oferta Económica como variable económica a ofertar por el Concesionario el descuento sobre el Coeficiente Máximo de alquiler sobre el precio de venta del módulo.

El Coeficiente Máximo de Alquiler ofertado puede ser diferente según el Municipio, pero ha de ser el mismo valor para todas las parcelas incluidas en el mismo Municipio.

El licitador en su Oferta Económica deberá presentar las siguientes tablas de descuentos.

#### **Tabla de descuentos ofertados por el licitador**

La tabla de descuentos sobre el coeficiente máximo de alquiler ofertado por el licitador, tiene las siguientes columnas:

- Columna A: nombre de los municipios en que se ubican parcelas de la Concesión.
- Columna B: es la suma de la edificación máxima en metros cuadrados de edificación de las diferentes parcelas incluidas en la Concesión de cada municipio.
- Columna C: es el precio máximo del módulo por metro cuadrado de las parcelas de un mismo municipio.
- Columna D: es el coeficiente máximo de alquiler del pliego sobre el precio de venta del módulo cuyo valor es un 5,50%.
- Columna E: es el producto de las columnas B, C y D. El valor resultante se expresa con dos decimales (0,00). Al final de la columna se incluirá el total de la suma de los valores de la columna E.
- Columna F: es el coeficiente máximo de alquiler ofertado que no puede ser superior al coeficiente máximo de alquiler del pliego (5,50%). Se ha de expresar en porcentaje con dos decimales (0,00%).
- Columna G: es el producto de las columnas B, C y F. El valor resultante se expresa con dos decimales (0,00). Al final de la columna se incluirá el total de la suma de los valores de la columna G.
- Columna H: es el descuento sobre el coeficiente máximo en euros, y es la diferencia entre las columnas E y G. El valor resultante se expresa con dos decimales (0,00). Al final de la columna se incluirá el total de la suma de los valores de la columna H.

#### **Cálculo de la baja ofertada por el licitador**

La Baja ofertada por el licitador se calculará en porcentaje con dos decimales (0,00%) del siguiente modo:

$$Bo = \text{Total Columna H} / \text{Total Columna E}$$

#### **Valores de la tabla de descuento**

La siguiente tabla incluye los valores a rellenar por el licitador con los descuentos sobre el coeficiente máximo de alquiler por municipio.

### Tabla de descuentos

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E	Columna F	Columna G	Columna H
Municipio	Edificación Máxima (m2)	Precio Máximo Módulo (€/m2)	Coefficiente Máximo Alquiler Pliego (%)	Producto de BxCxD	Coefficiente Máximo Ofertado (%)	Producto de BxCxF	Descuento sobre Coeficiente Máximo (€) Diferencia E-G
Boadilla del Monte	40.743,00	1.970,80	5,50%	4.416.296,74			
Pinto	27.540,00	1.576,64	5,50%	2.388.136,61			
Colmenar Viejo	14.340,00	1.576,64	5,50%	1.243.495,97			
<b>Total</b>	<b>82.623,00</b>			<b>8.047.929,32</b>			

### Ejemplo de tabla rellena a incluir en el Anexo II Modelo de Proposición Económica

A continuación se muestra un ejemplo de cómo sería la tabla de un hipotético licitador que decidiese en el municipio de Boadilla del Monte ofertar un coeficiente del 5,50% y en los municipios de Pinto y Colmenar Viejo un coeficiente del 5,00% incluidos en la columna F, y los valores que debería incluir en las columnas G y H. El total de la columna H sería el descuento global ofertado por el licitador. El licitador no debe variar los valores de las columnas A a E incluidos en este Anexo.

### Ejemplo de Tabla de descuentos

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E	Columna F	Columna G	Columna H
Municipio	Edificación Máxima (m2)	Precio Máximo Módulo (€/m2)	Coefficiente Máximo Alquiler Pliego (%)	Producto de BxCxD	Coefficiente Máximo Ofertado (%)	Producto de BxCxF	Descuento sobre Coeficiente Máximo (€) Diferencia E-G
Boadilla del Monte	40.743,00	1.970,80	5,50%	4.416.296,74	5,50%	4.416.296,74	0,00
Pinto	27.540,00	1.576,64	5,50%	2.388.136,61	5,00%	2.171.033,28	217.103,33
Colmenar Viejo	14.340,00	1.576,64	5,50%	1.243.495,97	5,00%	1.130.450,88	113.045,09
<b>Total</b>	<b>82.623,00</b>			<b>8.047.929,32</b>		<b>7.717.780,90</b>	<b>330.148,42</b>

Siendo el descuento global ofertado de 330.148,42 €.

En la fórmula de valoración se incluirá en el caso de este ejemplo un 4,10% de descuento.

## ANEXO VI

### ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN PREVISTA Y FINANCIACIÓN DISPONIBLE

El Pliego de licitación incluye dentro de la Oferta Económica como variable económica a ofertar por el concesionario la demostración de la disponibilidad efectiva en el momento de la presentación de las ofertas de las fuentes de financiación de Fondos Propios y Deuda de la Sociedad concesionaria.

El licitador en su Oferta Económica deberá presentar la siguiente tabla que deberá incluir en su declaración responsable sobre los fondos disponibles junto con la documentación requerida.

Todas las cifras incluidas en la tabla siguiente se expresarán en euros con dos decimales, salvo la fila (i) que se incluirá en forma de porcentaje con dos decimales.

Columna A	Columna B
<b>Estructura de Financiación</b>	<b>LOTE (€)</b>
<b>a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)</b>	
b. Fondos propios previstos durante la construcción	
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	
<b>h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)</b>	
<b>i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)</b>	

La tabla estructura de financiación, tiene las siguientes filas:

- La fila (a) es la suma de las filas (b) y (c) y debe corresponderse con el importe de las necesidades de financiación totales previstas en el Modelo Financiero para el Lote.
- La fila (b) es el importe de los desembolsos de Fondos Propios (Capital Social, Reservas en efectivo y Préstamos Subordinados accionistas) previstos durante la fase de Construcción en el Modelo Financiero para el Lote.

- La fila (c) es el importe de los desembolsos de Deuda Financiera (ajena a los accionistas) previstos durante la fase de Construcción en el Modelo Financiero para el Lote.
- La fila (d) es el importe acreditado conforme a las indicaciones de la valoración de la Oferta Económica del Pliego, de la tesorería del licitador disponible para los Fondos Propios.
- La fila (e) es el importe acreditado conforme a las indicaciones de la valoración de la Oferta Económica del Pliego, de la Deuda Bancaria.
- La fila (f) es el mínimo del valor de las filas (b) y (d) e indica los Fondos propios disponibles para la Concesión en la fecha de presentación de las ofertas para el Lote (Columna B).
- La fila (g) es el mínimo del valor de las filas (c) y (e) e indica el importe de la Deuda Financiera disponible para la Concesión en la fecha de presentación de las ofertas, para el Lote (Columna B). La fila (h) es la suma de las filas (f) y (g) e indica el importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas, para el lote (columna B).
- La fila (i) es el cociente de la fila (h) entre el valor de la fila (a) e indica el porcentaje de la financiación total disponible en el momento de presentación de las ofertas que se incluirá en la fórmula de valoración de la “Demostración de la disponibilidad de los Fondos Propios y Deuda para la Concesión”. En el caso de que el saldo de alguno de los medios por el que el licitador acredite la disponibilidad de Fondos Propios (ejemplo, saldos de cuentas corrientes) estuviese denominado en una divisa diferente al euro, el licitador deberá presentar su conversión a euros empleando para ello la tabla de cambios oficiales del euro del Banco Central Europeo correspondiente a la fecha de presentación del informe (debiendo adjuntar en la documentación la tabla empleada del Banco Central Europeo).

## **ANEXO VII**

### **VALORES EN VENTA Y RENTA DE LOS INMUEBLES**

Los valores en venta se determinan aplicando el precio máximo del módulo que está expresado en euros por m<sup>2</sup> útil. La determinación de los valores en venta de los inmuebles se realiza exclusivamente a efectos de la determinación del importe de la renta de los inmuebles.

Los valores en renta se determinan aplicando a los precios máximos de venta el coeficiente máximo de alquiler ofertado por el licitador en su oferta económica para los inmuebles de cada municipio, que no podrá ser superior al 5,5% anual. El resultado que es la renta anual, se divide entre doce meses para estimar la renta mensual de la Vivienda y del trastero y plazas de garaje vinculadas a la Vivienda.

#### **Precio de la Vivienda**

El precio máximo de venta de cada Vivienda será el resultado de multiplicar el precio del módulo del inmueble por la superficie útil de la Vivienda en metros cuadrados.

#### **Precio del trastero vinculado a la Vivienda**

El precio máximo de venta del trastero vinculado a la Vivienda será el resultado de multiplicar el 50% del precio del módulo por la superficie útil de los trasteros con un máximo de 8 m<sup>2</sup>. Por cada Vivienda solo podrá estar vinculado un trastero.

#### **Precio de la primera plaza de garaje vinculada a la Vivienda**

El precio máximo de venta de la primera plaza de garaje bajo rasante vinculada a la Vivienda será el resultado de multiplicar el 50% del precio del módulo por la superficie útil de la plaza de garaje con un máximo de 25 m<sup>2</sup>.

#### **Precio de la segunda plaza de garaje vinculada a la Vivienda**

El precio máximo de venta de la segunda plaza de garaje bajo rasante vinculada a la Vivienda será el resultado de multiplicar el 40% del precio del módulo por la superficie útil de la plaza de garaje con un máximo de 25 m<sup>2</sup>. Por cada Vivienda únicamente pueden estar vinculadas un máximo de dos plazas de garaje.

#### **Actualización de los precios de los módulos**

Los precios de los módulos se actualizarán el mes de enero de cada año de Concesión con el Índice anual de Precios al Consumo de España o el que lo sustituya en su caso.

El año base para la actualización del precio de los módulos será la fecha de la firma del documento de formalización de la Concesión.

El precio máximo del módulo actualizado se aplicará a los nuevos contratos de arrendamiento que celebre cada año el Concesionario durante todo el tiempo que dure la Concesión. Una vez firmado el contrato de arrendamiento, la actualización periódica de la renta de los contratos vigentes se regirá por lo que establezca la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Los valores del año base de los precios máximos de los módulos que se aplicarán durante todo el período de vigencia de la Concesión, son los siguientes:

### **Precios Máximos Módulo**

<b>Urbanización</b>	<b>Municipio</b>	<b>Referencia catastral</b>	<b>Precio Máximo Módulo</b>
1	Boadilla del Monte	2737201VK2723N0001DL	1.970,80
2	Pinto	1271401VK4517S0001BD	1.576,64
3	Colmenar Viejo	5631406VL3053S0001FI	1.576,64
4	Colmenar Viejo	6414703VL3061S0001LQ	1.576,64
5	Colmenar Viejo	4017303VL3041N0001QI	1.576,64

## ANEXO VIII

### DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE DISPONIBILIDAD FUENTES DE FINANCIACIÓN

D./D<sup>a</sup>....., con DNI número ..... en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa a que representa).....con NIF..... con domicilio en ..... calle....., número..... consultado el anuncio de licitación de la Concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid (Exp. ....), publicado en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid con fecha ..... y enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, cuyo contenido declara conocer y acepta plenamente, en cuanto a la disponibilidad de fuentes de financiación del Lote declara bajo su responsabilidad:

- Que dispone de las siguientes fuentes de financiación para la Construcción de las obras del Lote, y su compromiso a que puedan ser utilizadas como aportación de fondos propios y fondos ajenos para la financiación de la Sociedad concesionaria durante la fase de Construcción.

(Insertar Tabla Anexo VI correspondiente al Lote)

- Que las necesidades de financiación incluidas en la tabla anterior se corresponden con las necesidades de financiación durante la fase de Construcción derivadas del modelo financiero.
- Que se acompaña la presente declaración responsable de los documentos e informes que acreditan la disponibilidad de dicha financiación.

Fecha y firma del licitador

## ANEXO IX

### DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN EN UNIÓN TEMPORAL

D./D<sup>a</sup>....., con DNI número ..... en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa a que representa).....con NIF..... con domicilio en ..... calle....., número.....

D./D<sup>a</sup>....., con DNI número ..... en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa a que representa).....con NIF..... con domicilio en ..... calle....., número.....

SE COMPROMETEN a constituir una unión temporal de empresas, cuya denominación será [EMPRESA X], [EMPRESA Y], UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS LEY 18/1982 (UTE, de manera abreviada), de conformidad con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público, a efectos de participar en la licitación de la Concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid (Exp. ....), publicado en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid con fecha ..... y enterados de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el pliego de condiciones particulares y en el pliego de prescripciones técnicas, cuyo contenido declaran conocer y aceptan plenamente.

En el caso de resultar adjudicatarias se comprometen a formalizar en escritura pública la citada unión. La participación en la unión temporal de cada miembro es la que sigue:

[EMPRESA X]: [0,00%]

[EMPRESA Y]: [0,00%]

Como persona representante de la citada unión se nombra a.....con DNI..... como Gerente de la UTE.

Fecha y firma de las empresas licitadoras

## ANEXO X

### DECLARACIÓN DE SOMETIMIENTO A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES ESPAÑOLES PARA EMPRESAS EXTRANJERAS

D./D<sup>a</sup>....., con DNI número ..... en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa a que representa).....con NIF..... con domicilio en ..... calle....., número..... consultado el anuncio de licitación de la Concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid (Exp. ....), publicado en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid con fecha ..... y enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, cuyo contenido declaro conocer y acepto plenamente, al objeto de nuestra participación en la presente licitación de la Comunidad de Madrid DECLARO bajo mi personal responsabilidad:

El sometimiento a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden para todas las incidencias que, de modo directo o indirecto, pudieran surgir de la ejecución de la Concesión, con renuncia expresa, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que me pudiera corresponder.

Y para que conste a los efectos oportunos se expide la presente declaración en

..... a .... de ..... de .....

Firma del licitador

## ANEXO XI

### DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD COMO TITULAR DE LA CONCESIÓN

D./D<sup>a</sup>....., con DNI número ..... en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa a que representa).....con NIF..... con domicilio en ..... calle....., número.....

(si hay varios licitadores que constituyen una unión temporal de empresas incluir todas las empresas licitadoras)

Consultado el anuncio de licitación de la Concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid (Exp. ....), publicado en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid con fecha ..... y enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, cuyo contenido declara conocer y acepta plenamente,

SE COMPROMETE en caso de ser adjudicatario, a constituir una sociedad que deberá ser una sociedad anónima de nacionalidad española y con domicilio social y fiscal, y sede en la Comunidad de Madrid, que tenga como objeto único la explotación de la Concesión objeto del concurso y que tendrá las características especiales que se indican en el apartado 5 del Anexo I del PCP.

Fecha y firma del licitador (o empresas licitadoras)

## ANEXO XII

### FORMA DE ENVÍO DE LA DOCUMENTACIÓN

La cláusula 13.1 del Pliego de Condiciones Particulares que rige la licitación, determina que las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración a tenor de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, deberán presentar por medios electrónicos sus proposiciones a la licitación de la Concesión, utilizando a tal efecto el sistema de licitación electrónica disponible en el perfil de contratante del Órgano Concedente.

En el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, figura un enlace al sistema Licit@, que es del que dispone para la licitación electrónica esta Administración.

No obstante, este sistema tiene una capacidad limitada, que puede no resultar suficiente para que pueda presentarse a través del mismo toda la documentación requerida para esta licitación, en especial la documentación técnica a incluir en el SOBRE Nº 1-B DOCUMENTACIÓN TÉCNICA (Anteproyecto de licitación, Plan de Trabajo y Plan de Explotación) o presente problemas para subir archivos de gran tamaño en Excel como el Plan Económico Financiero del SOBRE Nº 2-B) MODELO FINANCIERO.

Por ello y con el fin de facilitar a los licitadores la presentación de toda la documentación en tiempo y forma, cumpliendo asimismo lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Particulares, deberá presentarse a través del sistema Licit@ la correspondiente al SOBRE Nº 1-A, DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA y SOBRE Nº 2, OFERTA ECONÓMICA,

MODELO FINANCIERO E INFORMES, a excepción exclusivamente del archivo en Excel con el Plan Económico-Financiero a incluir en el Sobre nº 2-B) MODELO FINANCIERO, si por su tamaño excediera de la capacidad del sistema electrónico.

#### **Presentación del SOBRE Nº 1-A) DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA:**

Las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración deberán presentar los archivos en pdf del SOBRE Nº 1-A) DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA a través de la plataforma Licit@.

#### **Presentación del SOBRE Nº 1-B) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:**

Las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración, que por el tamaño de los archivos correspondientes al SOBRE Nº 1-B DOCUMENTACIÓN TÉCNICA, no tengan capacidad de enviar dichos documentos a través de Licit@, podrán presentar dicha información en la forma establecida en el Pliego de Condiciones Particulares para las personas que no estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración: Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, sita en la calle Alcalá nº 16 de Madrid (CP 28014), en horario de 9 a 14 horas, indicando como destinatario la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación o en cualquiera de los Registros previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las

Administraciones Públicas. Debiendo remitir justificante de presentación en el Registro correspondiente a la dirección de correo electrónico [plan\\_vive\\_dgviviendagr@madrid.org](mailto:plan_vive_dgviviendagr@madrid.org).

El sobre deberá estar cerrado y presentarse de forma que se garantice el secreto de la información contenida en el mismo hasta su apertura por la Mesa de Licitación, debiendo figurar la identificación del expediente de licitación con la referencia "Sobre Nº 1-B, Documentación Técnica, Concesión demanial", el nombre y apellidos del licitador o la razón social de la empresa y su correspondiente NIF. Presentará un único sobre para el Sobre Nº 1-B.

La documentación técnica deberá presentarse en formato digital (pdf). Todos los documentos en pdf irán grabados en los soportes digitales, y asimismo se incluirá un pdf con el nombre "INDICE", comprensivo de los documentos que se incluyen en el SOBRE nº 1-B.

Como soportes digitales podrá utilizarse para presentar dicha documentación dos pen- drive (que contengan cada uno toda la documentación), acompañando la misma información grabada en un medio de almacenamiento inalterable, como CD/DVD, utilizando para ello el número de soportes que se precise.

#### **Presentación del SOBRE Nº 2-A) PROPOSICIÓN ECONÓMICA:**

Las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración deberán presentar los archivos del SOBRE Nº 2-A) PROPOSICIÓN ECONÓMICA en formato pdf a través de la plataforma Licit@.

#### **Presentación del SOBRE Nº 2-B) MODELO EN EXCEL DEL PLAN ECONÓMICO- FINANCIERO:**

Las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración que, por el tamaño o formato de los archivos en Excel correspondientes al Modelo Financiero del SOBRE Nº 2-B MODELO FINANCIERO, no tengan capacidad de enviar dichos documentos a través de Licit@, podrán presentar dicha documentación en la forma establecida en el Pliego para las personas que no estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración: Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, sita en la calle Alcalá nº 16 de Madrid (CP 28014), en horario de 9 a 14 horas, indicando como destinatario la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación o en cualquiera de los Registros previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Debiendo remitir justificante de presentación en el Registro correspondiente a la dirección de correo electrónico [plan\\_vive\\_dgviviendagr@madrid.org](mailto:plan_vive_dgviviendagr@madrid.org).

El sobre deberá estar cerrado y presentarse de forma que se garantice el secreto de la información contenida en el mismo hasta su apertura por la Mesa de Licitación, debiendo figurar la identificación del expediente de licitación con la referencia "Sobre Nº 2-B, Modelo Financiero, Concesión demanial", el nombre y apellidos del licitador o la razón social de la empresa y su correspondiente NIF. Presentará un único sobre para el Sobre Nº 2-B.

El modelo en Excel irá grabado en un soporte digital.

Como soportes digitales podrá utilizarse para presentar dicha documentación dos pen- drive (que contengan cada uno toda la documentación), acompañando la misma información

grabada en un medio de almacenamiento inalterable, como CD/DVD, utilizando para ello el número de soportes que se precise.

**Presentación del SOBRE N° 2-B) MEMORIA EXPLICATIVA DEL PLAN ECONÓMICO-FINANCIERO:**

Las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración deberán presentar los archivos en formato pdf del SOBRE N° 2-B) MEMORIA EXPLICATIVA DEL PLAN ECONÓMICO-FINANCIERO a través de la plataforma Licit@.

**Presentación del SOBRE N° 2-C) INFORMES SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE LA FINANCIACIÓN:**

Las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración deberán presentar los archivos en formato pdf del SOBRE N° 2-C) INFORMES SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE LA FINANCIACIÓN a través de la plataforma Licit@.

## ANEXO XIII

### CONTENIDO DE LOS SOBRES

Para tomar parte en la licitación, los interesados deberán presentar en la forma establecida en las cláusulas 12 y 13 del Pliego de Condiciones Particulares y dentro del plazo fijado en el anuncio de licitación, DOS (2) SOBRES, debiendo figurar en cada uno de ellos la identificación del expediente de licitación (con la referencia "Concesión demanial").

Un SOBRE podrá incluir varios documentos. Los

Sobres se organizan de la siguiente forma:

#### **SOBRE Nº 1 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA"**

##### **SOBRE 1-A) DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

En el **SOBRE 1-A)** se incluirá conforme a los pliegos, la documentación relativa a:

- 1. Capacidad de obrar.**
- 2. Bastanteo de poderes.**
- 3. Declaraciones relativas a no estar incurso en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración, de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de que no existen deudas en período ejecutivo con la Comunidad de Madrid.** Deberá aportar Declaración responsable, conforme al modelo fijado en el Anexo IV del PCP.
- 4. Solvencia económica, financiera y técnica.** Como indica el punto 4.1 del número 2 de la cláusula 13 del PCP "Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica, financiera y técnica en los términos y por los medios que se especifiquen en el anuncio de licitación y que se relacionan en el apartado 6 del Anexo I de este Pliego".
- 5. Uniones temporales de empresarios.** Los licitadores que acudan conjuntamente en unión temporal de empresarios deberán, además de presentar todos y cada uno de los empresarios los documentos exigidos en el PCP, presentar un escrito de compromiso de Unión Temporal de Empresarios, que deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la unión. El Anexo IX incluye un modelo de Declaración de compromiso de constitución en Unión Temporal.
- 6. Jurisdicción de empresas extranjeras.** Las empresas extranjeras deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir de la Concesión, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles. El Anexo X incluye un modelo de Declaración de sometimiento a la Jurisdicción de los juzgados y Tribunales españoles para empresas extranjeras.
- 7. Compromiso de constitución de una sociedad como titular de la Concesión.** Los licitadores deberán aportar documento de compromiso de constituir una sociedad mercantil, que será la titular de la Concesión. El Anexo XI incluye un modelo de Declaración de compromiso de constitución de una sociedad como titular de la Concesión.
- 8. Garantía provisional.** Deberá incluirse la garantía provisional por un importe de UN MILLÓN (1.000.000) DE EUROS
- 9. . La fianza provisional podrá constituirse en efectivo ante la Tesorería de la Comunidad de**

Madrid o mediante aval, en cuyo caso deberá utilizarse necesariamente el modelo que se adjunta como Anexo III de este Pliego.

En el **SOBRE Nº 1-B) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA** se incluirá la documentación técnica que se exija, en su caso, en el apartado 10 del Anexo I, en orden a la aplicación de los criterios de adjudicación especificados en el apartado 9 del citado Anexo y que se describen en el PPT.

Concretamente, se incluirá en el Sobre Nº 1-B) la documentación relativa a las siguientes fases:

a) **Fase de redacción del proyecto: ANTEPROYECTO DE LICITACIÓN.** El Anteproyecto de Licitación se presentará de forma individual para cada una de las parcelas del Lote, de manera que la documentación de cada parcela deberá ir identificada conforme a la numeración de la parcela establecida en el Anexo V del PPT con la identificación “ANTEPROYECTO DE LICITACIÓN Concesión demanial, [PARCELA Y], [MUNICIPIO]”. El contenido del ANTEPROYECTO DE LICITACIÓN deberá ajustarse a lo definido en el PCP y en el PPT.

Por ejemplo, si un licitador presenta un Anteproyecto de la parcela de Pinto lo podría indicar del siguiente modo: “Concesión demanial, PARCELA 2, PINTO”.

b) **Fase de ejecución de las obras: PLAN DE TRABAJO.** El PLAN DE TRABAJO se presentará de forma individual para cada una de las parcelas del Lote, de manera que la documentación de cada parcela deberá ir identificada conforme a la numeración de la parcela establecida en el Anexo V del PPT con la identificación “PLAN DE TRABAJO Concesión demanial, [PARCELA Y], [MUNICIPIO]”.

El contenido del PLAN DE TRABAJO deberá ajustarse a lo definido en el PCP y en el PPT, incluyendo los siguientes apartados:

- (i) **Plazo de ejecución de las obras.**
- (ii) **Memoria descriptiva.**
- (iii) **Metodología y Programa de Trabajo.**
- (iv) **Sistema de gestión de calidad.**
- (v) **Seguridad y salud laboral.**
- (vi) **Gestión medioambiental de la obra.**

c) **Fase de explotación de las obras: PLAN DE EXPLOTACIÓN.** Conforme a la cláusula 9.1 del PPT El licitador presentará una Propuesta del Plan de Explotación. La propuesta del Plan de Explotación se podrá hacer de forma general para todas las urbanizaciones que comprendan el Lote. El licitador deberá especificar únicamente aquellos compromisos que no sean generales y sean únicamente aplicables a determinadas parcelas (ejemplo, determinados servicios mínimos y complementarios aplicables a unas determinadas parcelas). En el caso de que el licitador desee presentar la misma documentación de “PLAN DE EXPLOTACIÓN” para las parcelas del Lote, es suficiente con que presente un único documento indicando “PLAN DE EXPLOTACIÓN Concesión demanial”.

En el caso de que el licitador quiera presentar documentos diferentes para cada parcela, deberá indicar la Parcela con la identificación “PLAN DE EXPLOTACIÓN Concesión demanial, [PARCELA Y], [MUNICIPIO]”.

El contenido del PLAN DE EXPLOTACIÓN deberá ajustarse a lo definido en el PCP y en el PPT, incluyendo los siguientes apartados:

- (i) **Memoria descriptiva.**
- (ii) **Programa para el uso, mantenimiento y conservación del edificio.**
- (iii) **Condiciones de ejecución en la fase de explotación de la Concesión.**

- (iv) **Programa de gestión del arrendamiento de los inmuebles y estructura del concesionario.**
- (v) **Programa de prestación de los Servicios Mínimos.**
- (vi) **Herramientas de Gestión de la información y comunicación.**

En el **SOBRE Nº 2 “OFERTA ECONÓMICA, MODELO FINANCIERO E INFORMES”** se presentará la documentación relativa a la oferta económica. Los tres Sobres deberán estar firmados por la persona designada por el licitador como representante.

#### **SOBRE Nº 2-A) PROPOSICIÓN ECONÓMICA**

La proposición económica se presentará redactada conforme al modelo fijado en el Anexo II del presente Pliego. Se identificará así: “PROPOSICIÓN ECONÓMICA Concesión demanial”

#### **SOBRE Nº 2-B) MODELO FINANCIERO**

El Sobre Nº 2-B) incluirá los siguientes documentos:

- ❖ Plan Económico-Financiero en formato Excel.  
El archivo Excel del Modelo Económico-Financiero estará identificado con la etiqueta “Plan Económico Financiero”.
- ❖ Memoria explicativa del Plan Económico-Financiero en pdf.  
Esta Memoria explicativa es la que debe ir firmada por la persona designada por el licitador como representante. La Memoria en archivo pdf del Plan Económico-Financiero se identificará con la etiqueta “Memoria Plan Económico-Financiero”.

#### **SOBRE Nº 2-C) INFORMES SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE LA FINANCIACIÓN**

Los licitadores deberán presentar informes que acrediten en el momento de presentación de las ofertas que disponen de fuentes de financiación para la Construcción. Las fechas de esos informes deberá indicar la disponibilidad de las fuentes de financiación entre la fecha de publicación de los pliegos y la fecha de presentación de las ofertas.

El licitador junto con los informes de entidades financieras, incluirá una declaración responsable incluyendo la tabla del Anexo VI. A este efecto se acompaña en el Anexo VIII modelo de Declaración Responsable que podrán utilizar los licitadores.

Se identificará la documentación aportada con el título “INFORMES SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE LA FINANCIACIÓN Concesión demanial”.