

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE REGIR EL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE DOS PARCELAS SITAS EN “EL DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES”, EN EL MUNICIPIO DE MADRID, PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DESTINADAS AL ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE (VPPB).

ÍNDICE

CAPITULO I.....	4
DISPOSICIONES GENERALES	4
<i>Cláusula 1. Objeto del Pliego.</i>	4
<i>Cláusula 2. Régimen jurídico del Derecho de Superficie.</i>	4
<i>Cláusula 3. Plazo de los Derechos de Superficie.</i>	5
<i>Cláusula 4. Titular del Derecho de Superficie.</i>	5
<i>Cláusula 5. Transmisión del Derecho de Superficie, del capital social de la sociedad superficiaria o de las construcciones.</i>	6
<i>Cláusula 6. Emplazamiento, situación patrimonial y circunstancias urbanísticas de las parcelas objeto de licitación.....</i>	6
<i>Cláusula 7. Costes.</i>	7
<i>Cláusula 8. Administración y órgano de contratación. Publicidad de la licitación.....</i>	7
CAPÍTULO II.....	7
LICITACIÓN.....	7
<i>Cláusula 9. Capacidad y criterios de selección de los licitadores.....</i>	7
<i>Cláusula 10. Procedimiento de adjudicación.</i>	8
<i>Cláusula 11. Garantía provisional.....</i>	8
<i>Cláusula 12. Presentación de proposiciones.....</i>	9
<i>Cláusula 13. Lugar y forma de presentación de las proposiciones.....</i>	9
<i>Cláusula 14. Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones.....</i>	16
<i>Cláusula 15. Efectos de la propuesta de adjudicación.....</i>	17
CAPÍTULO III.....	17
ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN	17
<i>Cláusula 16. Adjudicación del contrato.</i>	17
<i>Cláusula 17. Garantía definitiva.</i>	18
<i>Cláusula 18. Pólizas de seguros.</i>	19
<i>Cláusula 19. Constitución del Derecho de Superficie.....</i>	19
CAPÍTULO IV	20
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	20
<i>Cláusula 20. Riesgo y ventura.....</i>	20
<i>Cláusula 21. Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución.</i>	20
<i>Cláusula 22. Ejecución de las obras.</i>	21
<i>Cláusula 23. Plazo de ejecución de las obras.....</i>	21
<i>Cláusula 24. Modificación del proyecto.....</i>	22
<i>Cláusula 25. Finalización y comprobación de las obras de construcción.</i>	22
CAPÍTULO V	22



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1038004895787816798000**

EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS	22
<i>Cláusula 26. Condiciones de las obras ejecutadas.....</i>	<i>23</i>
<i>Cláusula 27. Responsabilidad del superficiario por daños y perjuicios.</i>	<i>23</i>
CAPÍTULO VI	23
DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL SUPERFICIARIO.....	23
<i>Cláusula 28. Derechos del superficiario.</i>	<i>23</i>
<i>Cláusula 29. Financiación.</i>	<i>23</i>
<i>Cláusula 30. Rentas a obtener por el superficiario.</i>	<i>24</i>
<i>Cláusula 31. Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al superficiario.</i>	<i>26</i>
<i>Cláusula 32. Uso, mantenimiento y conservación de la Construcción.</i>	<i>29</i>
<i>Cláusula 33. Penalidades</i>	<i>30</i>
CAPÍTULO VII	32
EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.....	32
<i>Cláusula 34. Extinción del Derecho de Superficie y reversión de la Construcción.</i>	<i>32</i>
<i>Cláusula 35. Devolución de la Garantía Definitiva de Explotación.....</i>	<i>33</i>
<i>Cláusula 36. Resolución del contrato.....</i>	<i>33</i>
<i>Cláusula 37.- Efectos de la extinción anticipada del Derecho de Superficie.....</i>	<i>34</i>
<i>Cláusula 38. Prerrogativas de la Administración.....</i>	<i>36</i>
<i>Cláusula 39. Comisión de Seguimiento.</i>	<i>36</i>
ANEXO I.....	37
CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL DERECHO DE SUPERFICIE.....	37
ANEXO II.....	51
MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA.....	51
ANEXO III.....	52
MODELO DE AVAL.....	52
ANEXO IV	53
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.....	53
ANEXO V	54
VALORES EN VENTA Y RENTA DE LOS INMUEBLES.....	54
ANEXO VI	56
DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONCURRIR EN UNIÓN TEMPORAL	56
ANEXO VII	57
DECLARACIÓN DE SOMETIMIENTO A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES ESPAÑOLES PARA EMPRESAS EXTRANJERAS	57
ANEXO VIII	58
DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD COMO TITULAR DEL DERECHO DE SUPERFICIE.	58



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 103800489578716798000

ANEXO IX	59
FORMA DE ENVÍO DE LA DOCUMENTACIÓN	59
ANEXO X	61
CONTENIDO DE LOS SOBRES	61
ANEXO XI	63
MODELO DE DECLARACIÓN DE OPOSICIÓN EXPRESA DEL LICITADOR A LA CONSULTA DE SUS DATOS POR MEDIOS ELECTRÓNICOS.	63



PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE REGIR EL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE DOS PARCELAS SITAS EN “EL DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES”, EN EL MUNICIPIO DE MADRID, PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DESTINADAS AL ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE (VPPB).

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Cláusula 1. Objeto del Pliego.

El presente Pliego tiene por objeto establecer las condiciones que han de regir el concurso para la adjudicación de los derechos de superficie a constituir, por un plazo de 75 años sin contraprestación, sobre dos parcelas patrimoniales sitas en el “Desarrollo del Este-Los Berrocales” del municipio de Madrid (Parcelas RC 4.12.3 y RC 2.2.6), propiedad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid (en adelante, AVS) para la construcción, gestión y explotación durante su periodo de vigencia de viviendas protegidas destinadas a alquiler a precio asequible (VPPB).

El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de la finca de la Agencia de Vivienda Social, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

El superficiario deberá destinar los terrenos a la construcción de vivienda protegida en alquiler asequible, correspondiéndole la explotación, mantenimiento y conservación, conforme a las directrices señaladas en el presente Pliego, a las especificaciones mínimas contenidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, y a la normativa que resulte de aplicación.

Las viviendas con protección pública para arrendamiento de precio básico que se construyan al amparo del presente contrato se destinarán a alquiler asequible, con los precios y requisitos de acceso previstos en el presente Pliego y en la normativa aplicable.

Cláusula 2. Régimen jurídico del contrato para la constitución del Derecho de Superficie.

El presente contrato para la constitución del derecho superficie tiene naturaleza administrativa especial al estar vinculado directamente al giro o tráfico específico de la Administración Pública y se registrará, en primer término, por sus normas específicas, así como por la legislación de contratos del sector público, de conformidad con lo previsto en el artículo 25.1b) de la LCSP.

Su preparación, adjudicación, efectos y extinción se registrará por lo establecido en este Pliego y en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT).

En todo lo no previsto en los citados pliegos se estará, en lo que resulte aplicable, a lo dispuesto en los siguientes textos legales:

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP), y demás normas reglamentarias de desarrollo.
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1038004895787816798000**

- 7/2015, de 30 de octubre (TRLSyRU).
- Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (LPCM)
 - Preceptos de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) que resultan de aplicación 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).
 - 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.

La fase de explotación, en lo referente al arrendamiento de las viviendas, se regirá por los Pliegos de la presente licitación y la normativa sectorial aplicable en materia de vivienda de protección pública y la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Cláusula 3. Plazo de los Derechos de Superficie.

El plazo de vigencia del derecho de superficie será de 75 años, a computar desde la fecha de inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad, debiendo fijarse en la escritura pública de formalización dicho plazo, de acuerdo con el artículo 53 del TRLSyRU.

De conformidad con lo establecido en el artículo 53.2 del TRLSyRU para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad.

El plazo de duración de los derechos de superficie no podrá ser objeto de prórroga, a tenor de lo dispuesto en el Artículo 180 en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Finalizado el plazo referido la propiedad superficiaria revertirá a la AVS, quedando extinguidos todos los contratos vinculados al Derecho de Superficie. En este sentido, el superficiario se obliga a incluir en cualquier contrato que suscriba con los arrendatarios de las viviendas y locales comerciales una cláusula en la que se contemple esta circunstancia.

Cláusula 4. Titular del Derecho de Superficie.

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 del derecho de superficie.

El superficiario 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 el desarrollo del presente negocio jurídico, y adquirirá todos los compromisos asumidos por el adjudicatario derivados de la licitación.

La sociedad anónima tendrá las características indicadas en el apartado 5 del Anexo I de este Pliego.



El otorgamiento del derecho de superficie 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, ni del pago de los tributos que le resulten de aplicación, que correrán todos de cuenta del superficiario, sin perjuicio de las previsiones del Pliego.

Cláusula 5. Transmisión del Derecho de Superficie, del capital social de la sociedad superficiaria o de las construcciones.

5.1.- El superficiario no podrá transmitir el Derecho de Superficie sin la expresa autorización previa de la Agencia de Vivienda Social. En todo caso, la nueva sociedad a la que se transmite el derecho de superficie deberá ser también una sociedad anónima y reunir las características fijadas en el apartado 5 del anexo I del pliego. Además, la transmisión, en el caso de que se hubiera autorizado, deberá formalizarse en escritura pública, de la que deberá darse traslado a la AVS, e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

5.2.- La transmisión de acciones de la sociedad superficiaria que implique un cambio de control efectivo en la sociedad superficiaria, estará sometida a la previa autorización de la AVS.

5.3.- Los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones de carácter inmobiliario ejecutadas sobre los terrenos sobre los que se constituya el derecho de superficie, sólo pueden ser cedidos o transmitidos por el superficiario 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 del derecho de superficie, a personas que cuenten con la previa conformidad de la AVS.

Cláusula 6. Emplazamiento, situación patrimonial y circunstancias urbanísticas de las parcelas objeto de licitación.

La descripción, emplazamiento, situación patrimonial y registral de las parcelas objeto de licitación, así como sus circunstancias urbanísticas, son las descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Las parcelas sobre la que se constituirán los derechos de superficie se entregarán como “cuerpo cierto”, cuyas circunstancias de hecho se consideran conocidas por los licitadores, por lo que no podrá constituir causa de resolución del contrato o dar derecho a indemnización la diferencia de superficie en más o en menos de la asignada a la parcela en el PPT.

Tampoco procederá reclamación alguna como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o de otro tipo que puedan encarecer las obras de construcción a realizar.

En las condiciones urbanísticas de las parcelas se recoge la edificabilidad máxima que le asigna el planeamiento vigente, sin que las posibles variaciones que puedan surgir en dicha edificabilidad al redactarse el proyecto de construcción por aplicación de las normas urbanísticas u ordenanzas vigentes constituyan causa de resolución del contrato o generen derecho a indemnización.

En el caso de que las parcelas objeto de la presente licitación se encuentren afectas al pago de los gastos de urbanización, estos serán asumidos íntegramente por la Agencia de Vivienda Social, correspondiendo



asimismo a este Organismo las devoluciones que por este concepto en su caso procedan.

Cláusula 7. Costes.

Le corresponderá al superficiario sufragar íntegramente los siguientes costes:

- todas las actuaciones necesarias para la construcción de la edificación sobre los terrenos objeto de derecho de superficie.
- todos los costes asociados a la posterior explotación, conservación y mantenimiento del inmueble.
- todos los tributos asociados a los terrenos y viviendas y a la constitución de los derechos de superficie, a excepción del Impuesto sobre Bienes Inmuebles cuyo importe podrá solicitar el superficiario a la Agencia, sin perjuicio de lo previsto en el presente Pliego en atención a la oferta económica del adjudicatario.
- hasta un máximo del cinco por ciento de la morosidad anual que podrá ser repercutidos por el superficiario a la Agencia, sin perjuicio de lo previsto en el presente Pliego en atención a la oferta económica del adjudicatario.

Cláusula 8. Administración y órgano de contratación. Publicidad de la licitación.

8.1.- La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, Organismo autónomo mercantil de carácter comercial y financiera, como Administración propietaria de los terrenos, asume la condición ente constituyente de los derechos de superficie.

El órgano de contratación es el titular de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social, de acuerdo con el artículo 20.1 de la Ley 1/1984, de 19 de enero, reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid.

8.2.- 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 <https://contratos-publicos.comunidad.madrid/>.

CAPÍTULO II LICITACIÓN

Cláusula 9. Capacidad y criterios de selección de los licitadores.

9.1.- Podrán optar a la adjudicación del derecho de superficie 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 incursas 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.

9.2.- Los empresarios que concurren agrupados en uniones temporales quedarán obligados solidariamente



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1038004895787816798000**

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 constitución de los derechos de superficie se deriven hasta la efectiva constitución de la sociedad superficiaria, 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 constituir formalmente una sociedad anónima con las características indicadas en el apartado 5 del Anexo I de este Pliego, en caso de ser adjudicatarios de los derechos de superficie.

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 10. Procedimiento de adjudicación.

La adjudicación de los derechos de superficie se llevará a cabo observando las reglas de publicidad y concurrencia, previa licitación, mediante procedimiento abierto, y recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa atendiendo a los criterios de valoración establecidos 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 100.000,00 euros para poder tomar parte en el procedimiento para la adjudicación de los derechos de superficie.

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

La garantía provisional responderá del mantenimiento de la oferta hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho de superficie, 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 inscripción en el Registro de la Propiedad, 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 constitución del derecho de superficie.

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 <https://contratos-publicos.comunidad.madrid/>), 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 la presentación licitación, 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 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 este negocio jurídico, 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 del derecho de superficie, utilizando a tal efecto el sistema de licitación electrónica disponible en el perfil de contratante de la Administración contratante. 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 preferentemente sus proposiciones en el Registro de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, sita en la calle Basílica, 23 de Madrid, en horario de 9 a 14 horas, indicando como destinatario la Secretaría General de la AVS 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, deberán justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar en el mismo día a la AVS la remisión de la oferta mediante télex, fax, telegrama o correo electrónico dirigido a la Secretaría General de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, sita en la sede antes referida (e-mail: sg.agenciavivienda@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 Contratación, 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.

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 IX 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, el nombre y apellidos del licitador o la razón social de la empresa y su correspondiente NIF. En su interior se incluirá un índice comprensivo de los documentos que se acompañan. El Anexo X muestra de forma resumida el contenido de los Sobres.

Los sobres se organizan de la siguiente forma:

SOBRE Nº 1 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA", que incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos:

SOBRE 1.A) "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA".

Cada licitador presentará en este sobre, sin duplicidades, la totalidad de los documentos que proceda de entre los previstos en esta cláusula.

De conformidad con lo previsto en el artículo 28 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las Administraciones no exigirán a los interesados la presentación de documentos originales, salvo que, con carácter excepcional, la normativa reguladora aplicable establezca lo contrario.

Excepcionalmente, cuando la relevancia del documento en el procedimiento lo exija o existan dudas derivadas de la calidad de la copia, la Agencia de Vivienda Social podrá solicitar de manera motivada el cotejo de las copias aportadas por el interesado, para lo que podrán requerir la exhibición del documento o de la información original.

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). El órgano de contratación utilizará medios electrónicos para recabar los datos del número de identificación fiscal (NIF) de la empresa, salvo que conste oposición expresa del interesado (Anexo XI). 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. El órgano de contratación utilizará medios electrónicos para recabar los datos del DNI, salvo que conste oposición expresa del interesado (Anexo XI) en cuyo caso deberá presentar dicho documento.

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 del presente negocio jurídico.

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 copia 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. El órgano de contratación utilizará medios electrónicos para recabar los datos del DNI, salvo que conste oposición expresa del interesado (Anexo XI), en cuyo caso deberá presentar dicho documento.

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 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 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 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 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 del negocio jurídico, 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 contratante).

Cuando un licitador recurra a las capacidades de otras entidades en lo que respecta a los criterios relativos a la solvencia económica y financiera, dichas entidades responderán de manera solidaria de las obligaciones del adjudicatario.

4.2.- El Órgano contratante 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 sociedad anónima con las características indicadas en el apartado 5 del Anexo I de este Pliego, 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 adjudicación se deriven. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la unión. El Anexo VI incluye un modelo de Declaración de compromiso de concurrir 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 del presente negocio jurídico, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles. El Anexo VII 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 del Derecho de Superficie.

Los licitadores deberán aportar documento de compromiso de constituir una sociedad mercantil, que será la titular del Derecho de Superficie. 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 superficiaria tendrá las características especiales que se indican en el apartado 5 del Anexo I de este Pliego. El Anexo VIII incluye un modelo de Declaración de compromiso de constitución de una sociedad como titular del Derecho de Superficie.

8.- Garantía provisional.

Deberá incluirse la garantía provisional por un importe de CIEN MIL euros (100.000€). 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 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 del Derecho de Superficie 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, podrán realizar estudios topográficos o geológicos sobre los terrenos objeto del Derecho de Superficie. 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 del Derecho de Superficie.

Los licitadores podrán solicitar aclaraciones a la Administración contratante 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) Propuesta Plan de Trabajo.
- (ii) Memoria descriptiva métodos de construcción y control obras.

c) Fase de explotación de las obras: PLAN DE GESTIÓN.

c).1. Propuesta de Plan de Explotación

- (i) Memoria descriptiva.
- (ii) Programa para el uso, mantenimiento y conservación de la construcción.
- (iii) Programa de gestión del arrendamiento de los inmuebles.
- (iv) Programa de prestación de los Servicios Mínimos y Complementarios.
- (v) Estructura y herramientas de gestión de la información y comunicación.
- (vi) Página web del superficiario.

c).2. Propuesta de Plan Social.

- (i) Plan de apoyo sociolaboral a los inquilinos.



d) Resumen.

Con objeto de no desvelar la oferta económica en esta fase del procedimiento, no se podrá indicar cantidad numérica alguna o cualquier otra referencia de la que se pueda deducir dato alguno correspondiente a la oferta económica en los términos que a continuación se indican. El adelanto de esta información con carácter previo a la apertura del Sobre 2 podrá dar lugar a la exclusión del licitador. SOBRE Nº 2 “PROPOSICIÓN ECONÓMICA”.

La documentación a presentar por los licitadores contendrá la proposición económica conforme al modelo indicado en el Anexo II, relativos a:

- 2.a) Reducción de la renta.
- 2.b) Descuento sobre el importe del IBI a repercutir a la AVS.
- 2.c) Descuento sobre el porcentaje máximo de repercusión de servicios comunes a inquilinos.
- 2.d) Descuento sobre el porcentaje de morosidad asumida por la AVS.
- 2.e) Incremento sobre el porcentaje de inquilinos con ingresos hasta 3,5 IPREM.

La documentación deberá estar firmada por la persona designada por el licitador como representante.

No se aceptarán aquellas propuestas económicas 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.

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

14.1.- El órgano de contratación estará asistido por una Mesa Permanente de contratación de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid (en adelante, la “Mesa”) designada mediante Resolución de 26 de julio de 2019, del Director Gerente (BOCM de 7 de agosto).

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 Nº 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 Nº1.B, entregándose al órgano encargado de su valoración la documentación contenida en los mismos, dejando constancia documental de todo lo actuado. Para dicha valoración contará con un plazo no superior a un mes.

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.

Seguidamente, se procederá por parte de la Mesa, en acto público, a la apertura del Sobre Nº2 dando lectura a las ofertas de las empresas admitidas.

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 del derecho de superficie 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 contratante.

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 de contratación no adjudique el derecho de superficie de acuerdo con la propuesta formulada por la Mesa, deberá motivar su decisión.

CAPÍTULO III ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN

Cláusula 16. Adjudicación del contrato.

16.1.- El Órgano de contratación adjudicará el derecho de superficie 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.



El Derecho de Superficie se adjudicará 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 proceder a la adjudicación el órgano de contratación consultará por medios electrónicos que el licitador propuesto como adjudicatario se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y de que no existen deudas en período ejecutivo con la Comunidad de Madrid, salvo que conste su oposición expresa, en cuyo caso, deberá presentar la siguiente documentación en el plazo máximo de QUINCE DÍAS desde el siguiente a aquél en el que hubiera recibido el requerimiento:

- 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.
- Certificado que acredite inexistencia de deudas en periodo ejecutivo con la Comunidad de Madrid.
- Compromiso de suscripción de las pólizas previstas en el apartado 16 del Anexo I.

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 contratante adoptará, si procediera, el acto de adjudicación del derecho de superficie, 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 del derecho al licitador que hubiese resultado inicialmente propuesto como adjudicatario por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, la Mesa de Contratación propondrá al órgano de contratación la adjudicación a favor del licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas, previa acreditación de su capacidad para contratar con la Comunidad de Madrid, mediante la presentación de la documentación correspondiente en el plazo establecido para ello.

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

16.4.- Adjudicado el Derecho de Superficie 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, se entenderá que han renunciado a ella y que el órgano contratante 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1038004895787816798000**

El propuesto adjudicatario deberá constituir una garantía definitiva, para responder de las obligaciones derivadas del derecho de superficie, 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, en el plazo de QUINCE DÍAS hábiles contados desde el siguiente a aquél en el que se le notifique la propuesta de adjudicación, por un importe de 500.000 EUROS.

Una vez constituida la sociedad anónima titular del derecho de superficie, se deberá aportar documento que acredite la subrogación de la sociedad superficiaria en la garantía constituida por el adjudicatario.

Una vez concluida la Construcción y puesta en explotación con todas las licencias pertinentes y habiendo justificado el cumplimiento de los demás requisitos exigidos, 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 formalización del Derecho de Superficie, con la suscripción del correspondiente documento administrativo.

La garantía definitiva se devolverá al superficiario al extinguirse el derecho de superficie y siempre que no hubiera obligaciones o responsabilidades pendientes por su parte.

Cláusula 18. Pólizas de seguros.

La sociedad superficiaria estará obligada 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. Constitución del Derecho de Superficie.

En un plazo máximo de dos meses desde la notificación de la adjudicación, la Agencia y la sociedad anónima constituida al efecto al efecto, contraen la obligación de otorgar escritura pública de constitución del o de los derechos de superficie.

La escritura pública habrá de incluir, entre otros extremos, los siguientes:

- Plazo de vigencia.
- Causas de extinción del derecho de superficie.
- Obligación de la superficiaria de construir la edificación en los términos ofertados y de otorgar la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.
- Que la edificación se destinará a vivienda de alquiler asequible de acuerdo con su régimen de protección.

Es obligación de la sociedad superficiaria proceder a la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad en un plazo de quince días desde su otorgamiento.

El plazo de vigencia del Derecho de Superficie se computará desde el día de la inscripción del mismo en el



Registro de la Propiedad.

Los gastos derivados de otorgamiento de la escritura pública, sus copias, así como los de inscripción en el Registro de la Propiedad correrán a cargo de la sociedad superficiaria.

Tras la constitución del derecho de superficie se procederá a la devolución de la garantía provisional depositada a las personas que no hayan resultado adjudicatarias.

La falta de constitución del Derecho de Superficie en el plazo indicado por causas imputables al adjudicatario, facultará al Órgano de contratación para adjudicar el Derecho de Superficie 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 propiedad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, se realizará a riesgo y ventura del superficiario.

A efectos aclaratorios se deja constancia de que la Administración no está contratando la ejecución de obras, limitándose su intervención a que el superficiario 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 del derecho de superficie por causas no imputables al superficiario, se deja constancia de que el superficiario 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 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 y Proyecto de Ejecución.

21.1.- El superficiario deberá presentar el Proyecto Básico (que deberá ajustarse a las Condiciones de Obligado Cumplimiento previstas en el PPT), dentro del plazo de dos meses contado a partir de la constitución del derecho de superficie para su conformidad por la Administración contratante. 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



contratante por su contenido o ejecución, siendo entera responsabilidad del superficiario cualquier daño o perjuicio que pueda producirse a la Administración o a los terceros.

Asimismo, el superficiario 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 18 del Anexo I de este Pliego.

21.2.- Dentro de los dos meses siguientes a la fecha de notificación al superficiario de la conformidad con el Proyecto Básico, éste deberá presentar el Proyecto de Ejecución, que deberá ajustarse al Proyecto Básico previamente presentado y llevar el mismo importe de presupuesto. La Administración contratante 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 superficiario 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 Agencia de Vivienda Social 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 superficiario y de los demás intervinientes en la ejecución de las obras.

El superficiario aportará cuanta documentación y precisiones le sea requerida durante la ejecución de las obras. Cuando el superficiario o personas de él dependientes, incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben el normal desarrollo de los trabajos, la Administración 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.

En todo caso las obras deberán estar finalizadas en un plazo no superior a 36 meses, habiéndose emitido el certificado final de obra correspondiente, salvo que por causas justificadas dicho plazo pueda ser ampliado por la Administración concedente.



Cláusula 24. Modificación del proyecto.

En el caso de que el superficiario quisiera introducir modificaciones, se someterán a la conformidad de la Administración. En ningún caso dichas modificaciones podrán ejecutarse antes de que, en su caso, se haya obtenido la citada conformidad y no supondrán el derecho del superficiario a obtener ninguna cuantía de la Agencia, ni podrán disminuir la calidad y/o funcionalidad de la Construcción.

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

25.1.- El superficiario deberá informar a la Administración, con una antelación mínima de un mes, de la fecha de finalización de las obras de construcción. A tal efecto, se entenderá por fecha de finalización de la Construcción la del Certificado Final de Obra, fecha en la que estarán ejecutadas y en condiciones de ser puestas en uso la totalidad de las viviendas, instalaciones principales y accesorias de acuerdo con el Proyecto de Ejecución aprobado.

El superficiario 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 superficiario deberá remitir a la Administración 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 superficiario deberá entregar a la Agencia, 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 superficiario 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 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 superficiario deberá otorgar la oportuna escritura de declaración de obra nueva, que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad competente. El superficiario 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 del Derecho de Superficie. Cualquier defecto constructivo que pudiera detectarse, deberá ser reparado por el superficiario a su costa.

Cláusula 27. Responsabilidad del superficiario por daños y perjuicios.

El superficiario 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 del negocio jurídico. El superficiario será responsable ante la Administración 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 SUPERFICIARIO

Cláusula 28. Derechos del superficiario.

El superficiario tendrá, además de los que se deriven de este Pliego, los siguientes derechos:

- a. Derecho a utilizar el suelo de la Agencia objeto del Derecho de Superficie para la construcción de viviendas dedicadas al alquiler a precio asequible.
- b. Derecho a explotar las construcciones realizadas y a percibir la renta correspondiente, todo ello de acuerdo con el presente Pliego, el PPT y la normativa que resulte de aplicación. En ningún caso puede el superficiario cobrar importe adicional alguno por el mobiliario o instalaciones existentes en la Vivienda o local comercial.

Cláusula 29. Financiación.

29.1.- El superficiario podrá financiar la construcción del edificio y constituir hipotecas y cargas sobre su derecho por plazo no superior al de duración derecho de superficie.

El superficiario 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 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 superficiaria.



- Cualquier otra forma de financiación estará sometida a previa autorización de la AVS.
- Los fondos que se obtengan a través de financiación ajena, deberán destinarse a inversiones o deudas que guarden relación con el Derecho de Superficie.
- Previa autorización de la AVS, podrá hipotecarse el derecho de superficie en garantía de deudas que guarden relación con el mismo. Igualmente, podrán hipotecarse los derechos reales sobre las obras, construcciones e instalaciones realizadas, como garantía de los préstamos contraídos por el superficiario con la finalidad de financiar la realización, modificación o ampliación de las obras, construcciones o instalaciones de carácter fijo, con autorización previa de la AVS.

Las hipotecas que el superficiario constituya se extinguirán con la extinción del Derecho de Superficie. A la fecha de extinción del plazo de vigencia del derecho de superficie, la sociedad superficiaria deberá solicitar del acreedor hipotecario la cancelación de la hipoteca, a su exclusiva cargo y cuenta y deberá entregar a la Agencia, una copia de la escritura de cancelación de la hipoteca, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

29.2.- La ejecución de las obras y su posterior explotación serán financiadas completamente (con fondos propios o ajenos) por el superficiario, sin perjuicio de que pudiera percibir, en su caso, otras ayudas y/o subvenciones públicas que en cada momento puedan resultar de aplicación, siempre que reúna los requisitos exigidos para ello. En caso de que el superficiario perciba dichas ayudas y/o subvenciones públicas deberá cumplir las condiciones que establezca la normativa reguladora de las mismas, en particular, en lo que se refiere a los requisitos de acceso y a las rentas a percibir por las edificaciones que serán objeto de los reajustes correspondientes.

Cláusula 30. Rentas a obtener por el superficiario.

30.1.- Rentas de los inmuebles:

El superficiario asumirá los riesgos económicos derivados del presente negocio jurídico 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 superficiario 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 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 arrendatarios por el arrendamiento de los locales comerciales.
- El superficiario no podrá obtener renta superior a la prevista en la normativa vigente para la tipología de vivienda VPPB, ni, en caso de haber ofrecido descuento sobre el coeficiente de alquiler máximo en su oferta económica, a la que resulte de la misma.
- El superficiario podrá aplicar mensualidades inferiores a los resultantes de aplicar los valores en renta máximos ofertados, sin que se pueda producir ningún tipo de discriminación.



- Será de aplicación el módulo vigente en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento correspondiente, y será objeto de actualización anual, que no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.
- En el caso de que el superficiario perciba a través de la AVS ayudas y/o subvenciones públicas, las rentas no podrán superar los valores establecidos en su normativa reguladora.

30.2.- Repercusión de los servicios comunitarios:

El superficiario con sus medios propios o mediante subcontratas, prestará a los arrendatarios los servicios comunitarios, que serán como mínimo:

- (i) Limpieza.
- (ii) Mantenimiento.
- (iii) Garaje.
- (iv) Suministros de energía y agua.

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

Los gastos comunes 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, sin perjuicio de la posible minoración de dicho porcentaje máximo en atención a la oferta económica del adjudicatario.

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 sobrepase el límite anterior. Todo ello sin perjuicio de que el superficiario 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.

30.3.- Repercusión de consumos individualizados:

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

30.4.- Riesgo de demanda y morosidad:

El riesgo de la demanda (ocupación) será asumido por el superficiario.



El riesgo de morosidad (falta de pago del alquiler por el arrendatario) corresponderá a la Agencia de Vivienda Social hasta un límite del cinco por ciento de la morosidad anual, sin perjuicio de la posible reducción de dicho porcentaje en atención a la oferta económica presentada por el adjudicatario.

La superficiaria liquidará al Organismo con periodicidad anual las cantidades que en su caso corresponda asumir a la Agencia en concepto de morosidad, de acuerdo con los importes que queden acreditados en virtud de los informes anuales de auditoría a que se refiere el apartado 5.3 del Anexo I.

Aquellas cantidades repercutidas en concepto de morosidad a la Agencia que con posterioridad sean recuperadas por la superficiaria, ya sea judicial o extrajudicialmente, serán descontadas en la siguiente liquidación anual de repercusión desde que tenga lugar el ingreso efectivo a favor de la superficiaria.

30.5. Repercusión de tasas e impuestos vinculados a los inmuebles o al uso de los mismos.

El superficiario podrá solicitar a la Agencia de Vivienda Social, en un plazo máximo de tres meses desde su ingreso en Hacienda, el importe abonado en concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente a los inmuebles objeto de derecho de superficie, sin perjuicio de lo que resulte de su oferta económica a este respecto.

El superficiario podrá repercutir a los arrendatarios mediante un prorrateo mensual sin ningún sobrecargo adicional, el coste de las tasas de basuras u otras tasas municipales que pudieran establecerse a las viviendas correspondientes a las fincas arrendada.

Cláusula 31. Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al superficiario.

El superficiario, durante el periodo de duración del Derecho de Superficie, estará obligado a cumplir todas y cada una de las siguientes obligaciones:

- a) Destinar los terrenos objeto del Derecho de Superficie a la construcción prevista en el Pliego y en el título de constitución del derecho, 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.
- b) Ejecutar y finalizar las obras dentro del plazo previsto.
- c) 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 superficiario 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 arrendatarios o cuando estén a disposición de potenciales arrendatarios;



- (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 arrendatario de Vivienda, plaza de aparcamiento local;
 - (iv) Seleccionar a los arrendatarios, que habrán de reunir los requisitos y condiciones exigidos en la normativa aplicable. Corresponderá al superficiario la asignación de viviendas, debiendo en todo caso sujetarse a los requisitos de acceso y resto de condiciones que resulten de aplicación previstas en el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid o normativa que le sustituya, al que deberá someterse el superficiario. En todo caso, habrá de reservar al menos un cinco por ciento del total de las viviendas a personas con ingresos que no superen 3,5 veces el IPREM, sin perjuicio del posible incremento de dicho porcentaje en atención a lo que resulte de su oferta económica.
 - (v) Admitir la utilización de la Construcción por cualquier arrendatario, 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 arrendatario de la correspondiente mensualidad o contraprestación;
 - (vi) Informar a la Administración y a los arrendatarios de la Construcción, con la mayor celeridad, de cualquier incidencia que pueda afectar a la normal explotación y utilización de la misma;
- d) Cuidar del buen orden y de la calidad de la Construcción y de su uso, pudiendo dictar la Administración las oportunas instrucciones, sin perjuicio de los poderes de policía que correspondan a las Administraciones competentes.
- e) 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.
- f) Proteger los terrenos objeto del derecho de superficie, así como las construcciones que sobre ellos se ejecuten, en cuanto bienes que revertirán gratuitamente a la Agencia una vez concluya el Derecho de Superficie.
- g) Cumplir lo dispuesto en la legislación de protección de datos de carácter personal.
- h) Abonar los gastos e impuestos, anuncios, ya sea en Boletines, Diarios Oficiales, o en cualquier medio de comunicación, los de formalización y constitución del Derecho de Superficie, posterior inscripción en el Registro, 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 la ejecución del contrato, 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 durante la vigencia del Derecho de Superficie.

- i) Suscribir a su cargo las pólizas de seguros, de acuerdo con lo previsto en el apartado 16 del Anexo I de este Pliego.
- j) El superficiario 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.
- k) Vigilar los terrenos y las obras durante su ejecución.
- l) Satisfacer los daños y perjuicios y gastos que se pudieran ocasionar a la Agencia como consecuencia de la extinción anticipada del Derecho de Superficie por causa imputable al superficiario.
- m) Informar trimestralmente a la Agencia sobre las cuestiones relativas a la gestión y explotación, en particular, el grado de ocupación, perfil de los ocupantes, periodomedio para ocupar de nuevo las Viviendas, impagos, etcétera.
- n) Conservar y mantener la Construcción en adecuado estado para su uso efectivo hasta su reversión gratuita a favor de la Administración.
- o) 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.
- p) El personal que incorpore el adjudicatario para ejecutar los servicios deberá poseer latitudinación y cualificación adecuada al puesto de trabajo desempeñado.
- q) Prestar los servicios comunitarios a los arrendatarios de las Viviendas conforme a lo indicado en el PPT y en su oferta.
- r) Respetar la normativa vigente en materia de prevención ambiental que afecte al desarrollo del presente negocio jurídico.
- s) Remitir anualmente las Cuentas Anuales Auditadas e Informe de Gestión y disponer de la información económico-financiera referente a los ingresos y gastos o cualquier otro dato de la explotación que la Administración contratante considere oportuno.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1038004895787816798000**

- t) Asumir, a su riesgo y ventura, la ejecución del negocio jurídico, 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.
- u) Informar que el terreno en que se encuentra el inmueble es propiedad de la Agencia de Vivienda Social. Para ello deberá en un lugar visible a la entrada de la Urbanización colocar una placa con la leyenda “Agencia de Vivienda Social” o texto similar que le será comunicado por la Administración.
- v) Informar a la Agencia de Vivienda Social, con una antelación mínima de diez días, del inicio de las acciones de comercialización e información de la explotación de los inmuebles, así como cualquier acto público que se pueda desarrollar en los edificios, en especial, la entrega de llaves.
- w) Recabar la conformidad de la Agencia de Vivienda Social a la realización de visitas de empresas, entidades o administraciones públicas, con una antelación mínima de una semana antes de la fecha en la que se pretenda llevar a cabo.
- x) Recabar la conformidad de la Agencia de Vivienda Social al plan de comunicación y todas las acciones publicitarias y divulgativas que se hagan relacionadas con estos inmuebles, que en todo caso incluirán la imagen corporativa de la Comunidad de Madrid.
- y) Instalar desde el inicio del derecho de superficie y hasta un mes después de la entrega de llaves de los inmuebles un cartel informativo que deberá contar con la conformidad, en su contenido, número y tamaño, de la Agencia de Vivienda Social.
- z) Cualesquiera otras establecidas en el presente Pliego, en el PPT, en la LAU y en el resto de normativa que resulte de aplicación.

Cláusula 32. Uso, mantenimiento y conservación de la Construcción.

El superficiario, 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 misma para adaptarla a las características técnicas y funcionales requeridas para su correcta utilización y disfrute por los arrendatarios. 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 superficiario está obligado a conservar, reponer y reparar las obras accesorias 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 dedaños producidos por causas no imputables a terceros, el superficiario 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 **arrendatarios** o por terceros, el superficiario 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 económico financiero.

El superficiario 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 arrendatarios que resulte de aplicación.

El superficiario deberá acondicionar y adecuar las Viviendas cada vez que vayan a ser ocupadas por un nuevo arrendatario, 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 arrendatarios 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 arrendatarios, serán soportados por éstos.

Cláusula 33. Penalidades

33.1 El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el PCAP 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.

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

A.-Graves

Incumplimiento por parte del superficiario 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 reiterado en la prestación de servicios mínimos a los vecinos de los edificios cuando las deficiencias detectadas se reiteren a lo largo de más de un mes.
- 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.

Se consideran penalidades leves, por parte del superficiario, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Pliegos:

- a) El incumplimiento puntual y aislado de prestación de los servicios mínimos a los vecinos de los edificios. Se entiende incumplimiento puntual cuando se pongan de manifiesto deficiencias en la prestación de los servicios mínimos obligatorios a lo largo de un mes como máximo.
- b) El incumplimiento del plazo de presentación de los informes de seguimiento sobre Mantenimiento, Servicios y Gestión del Arrendamiento, establecidos en el Plan de Explotación ofertado.
- c) El incumplimiento puntual de los requerimientos que le dirija la Administración en orden al adecuado cumplimiento de las obligaciones fijadas en el presente PCAP, 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 superficiaria.
2. El pago de las penalidades impuesta por la Administración deberá ser abonado en el plazo de 1 mes a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución que de fin al procedimiento.
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 DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Cláusula 34. Extinción del Derecho de Superficie y reversión de la Construcción.

El Derecho de Superficie se extinguirá automáticamente por cumplimiento de su plazo de duración, momento a partir del cual la Agencia adquirirá la propiedad del inmueble sin que deba satisfacer indemnización alguna por este concepto al superficiario.

El inmueble habrá de revertir en buen estado de conservación y uso, y libres de cargas y gravámenes.

Durante los seis meses anteriores a la finalización del plazo de vigencia, la Agencia 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.

La reversión se formalizará mediante un Acta suscrita entre ambas partes, en el que deberá constar, además de la extinción del derecho de superficie:

- El compromiso de la superficiaria para otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en orden a que la Agencia de Vivienda Social pueda proceder a instar la cancelación registral del derecho de superficie constituido.
- El compromiso de la superficiaria de hacer entrega de cuanta documentación que corresponda al inmueble resulte: Certificados de Eficiencia Energética, licencias de funcionamiento, la escritura de obra nueva y división horizontal terminada inscrita, así como certificado de estar al corriente de pago de los tributos locales que deriven de la titularidad del inmueble.
- El estado del inmueble.

En caso de no encontrarse en buen estado, además de hacerse constar en el Acta dicha situación, se detallarán los desperfectos pendientes que le corresponden como propietario del inmueble, obligándose a la ejecución de las reparaciones pertinentes en un plazo máximo de seis meses, transcurrido el cual se



Llevará a efecto una nueva comprobación de los mismos.

En caso de discrepancia entre la Administración y la adjudicataria sobre el estado del inmueble, habrá de presentar reclamación ante la Agencia, que resolverá sobre el particular.

Si transcurrido el plazo para remediar los defectos el superficiario no lo hubiese efectuado, podrá concedérsele otro plazo improrrogable. Y si tampoco realizara las actuaciones correspondientes, la Administración 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.

Extinguido el derecho de superficie, quedarán igualmente extinguidos todos los contratos suscritos por el mismo, que no podrán haber sido suscritos con una duración superior a la vigencia del derecho de superficie. En este sentido, el superficiario se obliga a incluir en cualquier contrato que suscriba con los arrendatarios de las Viviendas y locales comerciales una cláusula en la que se contemple esta circunstancia en los contratos de arrendamientos.

Cláusula 35. Devolución de la Garantía Definitiva.

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

Cláusula 36. Resolución del contrato.

Serán causas de resolución del contrato 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 en el plazo previsto en el presente Pliego, salvo que sea por causas no imputables al superficiario. 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 superficiario.
- c) El incumplimiento de la obligación de destinar el inmueble a alquiler asequible en los términos previstos.
- d) Cobrar a los arrendatarios de las Viviendas importes superiores, por el concepto que fuere, a los procedentes de acuerdo con el presente Pliego, el PPT y la normativa que resulta de aplicación.
- e) La transmisión del Derecho de Superficie sin autorización de la Agencia de Vivienda Social.
- f) La renuncia de la superficiaria.
- g) El mutuo acuerdo entre las partes, siempre que no exista causa previa de resolución.
- h) La extinción de la personalidad jurídica de la persona superficiaria.

En caso de que la causa de extinción sea imputable a la superficiaria, el procedimiento de resolución se iniciará con el levantamiento de un Acta por parte de la AVS dando cuenta de la concurrencia del



incumplimiento de la obligación que se considere causa de resolución en la que haya incurrido la superficiaria, que se notificará a esta de manera fehaciente y a los titulares de la hipoteca que, en su caso, grave la propiedad superficiaria.

La persona superficiaria, y de existir, la acreedora hipotecaria, podrán oponerse a la extinción del derecho de superficie en el plazo de un mes desde el día siguiente al de la notificación.

La falta de oposición de la superficiaria, y en su caso, de la acreedora hipotecaria, supondrá la aceptación de la resolución del contrato y habilitará a la AVS a otorgar escritura de resolución del derecho de superficie para su inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda.

Cláusula 37.- Efectos de la extinción anticipada del Derecho de Superficie.

37.1.- Por incumplimiento del superficiario.

1.- En los supuestos de extinción anticipada del derecho de superficie por incumplimiento culpable del superficiario, la Administración abonará al superficiario 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.

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, 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 vigencia del derecho de superficie. 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 superficiario, así como el importe en concepto de daños y perjuicios a los que tuviera que hacer frente el superficiario en lo que excedan del importe de la garantía definitiva constituida.

Asimismo, en caso de incumplimiento del adjudicatario le será incautada la garantía.

37.2.- Por causa de fuerza mayor

1.- A los efectos exclusivos del presente contrato, tendrán la consideración de eventos de fuerza mayor únicamente los acontecimientos tasados y cerrados que se enumeran a continuación, siempre que concurran cumulativamente las siguientes condiciones:



- que no sean imputables, directa ni indirectamente, a actos u omisiones del superficiario o de sus subcontratistas;
- que no respondan a cambios en las condiciones macro-económicas o financieras;
- que no fueran razonablemente previsibles ni estimables, ni en su ocurrencia ni en sus consecuencias, conforme a un estándar de diligencia razonable exigible con anterioridad al cierre financiero del contrato; y
- que impidan o dificulten de forma grave y efectiva el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Conforme a lo anterior, se considerarán exclusivamente como eventos de fuerza mayor los siguientes:

a. Conflictos armados y violencia extrema: guerra, guerra civil, conflicto armado, insurrección armada, revolución, terrorismo de alcance generalizado o disturbios violentos de carácter excepcional que afecten directamente al desarrollo del objeto del contrato.

b. Riesgos nucleares, químicos o biológicos extremos: explosiones nucleares, radiaciones ionizantes o contaminación radioactiva, química o biológica de carácter excepcional y extraordinario, ajenas a la actividad del superficiario.

c. Accidentes aéreos y fenómenos asociados: caída de aeronaves u ondas de presión producidas por aeronaves que alcancen velocidad supersónica, cuando sus efectos incidan directamente sobre las infraestructuras o prestaciones objeto del contrato.

d. Desastres naturales reconocidos oficialmente: terremotos, deslizamientos de tierras, inundaciones de carácter extraordinario, tormentas de intensidad excepcional u otros fenómenos climáticos extremos, siempre que sean formalmente reconocidos como desastre natural por la autoridad competente.

Fuera de los supuestos anteriormente enumerados, ningún otro acontecimiento podrá ser considerado fuerza mayor a los efectos del presente contrato.

2.- Si se produjera la extinción del derecho de superficie por causa de fuerza mayor, conforme al punto 1 anterior, se atenderá a lo siguiente:

- En caso de que el evento resultante en la extinción del derecho de superficie tenga lugar una vez comenzadas las obras, pero de forma previa a la fase de explotación, la Administración abonará al superficiario los siguientes importes de la inversión no amortizada, 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 superficiario (ii), en su caso, los gastos financieros capitalizados como mayor valor de la inversión al final del periodo de construcción.
- En caso de que el evento resultante en la extinción del derecho de superficie tenga lugar durante la fase de explotación, se añadirá una compensación al superficiario 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.
- Se devolverá al superficiario la garantía definitiva constituida.



37.3.- Por causa imputable a la Administración

En el supuesto de que la extinción se produzca por causa imputable a la Administración, el superficiario tendrá derecho al abono de los importes que se establecen para la cláusula 37.2, y, además, los demás daños y perjuicios que se le hubieran irrogado.

37.4- Por mutuo acuerdo entre la AVS y el superficiario.

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

Cláusula 38. Prerrogativas de la Administración.

De acuerdo con lo indicado en la cláusula segunda del presente Pliego, este contrato tiene carácter administrativo especial. El órgano de contratación tiene la facultad de resolver cuantas cuestiones se susciten durante la vigencia del mismo sobre su interpretación, modificación, efectos y extinción, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos señalados en la ley.

Para resolver cualquier litigio que pudieran surgir será competente la jurisdicción contenciosa administrativa.

Cláusula 39. Comisión de Seguimiento.

Se constituirá una Comisión para el seguimiento y control del cumplimiento de las obligaciones asumidas por la superficiaria, integrada por tres representantes de la Agencia (uno de la Dirección de Área Social, uno de la Dirección de Promoción y Rehabilitación y uno de la Secretaría General) y tres de la superficiaria, pudiendo estar asistidos del personal técnico que estimen oportunos.

La Comisión se reunirá al menos anualmente o cuando así sea solicitado por cualquiera de las partes.

POR LA ADMINISTRACIÓN,
FECHA Y FIRMA

CONFORME:
EL ADJUDICATARIO
FECHA Y FIRMA

Firmado digitalmente por: GONZALEZ CASTILLA EUSEBIO
Fecha: 2026.07.09 14:29



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1038004895787816798000**

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL DERECHO DE SUPERFICIE

APARTADOS:

1. Definición y objeto del contrato:

Constitución de derechos de superficies sobre dos parcelas patrimoniales sitas en el municipio de Madrid propiedad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid para la promoción, construcción, gestión y explotación durante su periodo de vigencia de viviendas protegidas para arrendamiento de precio básico para ser alquiladas por el superficiario a terceros a precio asequible.

2. Situación de los terrenos objetos de los Derechos de Superficie.

Las parcelas propiedad de la Agencia sobre las que se constituirán derechos de superficie a favor del adjudicatario son:

1. Parcela RC 4.12.3 (Etapa III) resultante del PROYECTO DE REPARCELACIÓN UZPp 02.04 "DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES", de 3.015,53 metros cuadrados, y una edificabilidad de 6.524,86 m².
2. Parcela RC 2.2.6 (Etapa I), resultante del PROYECTO DE REPARCELACIÓN UZPp 02.04 "DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES", de 1.041,32 metros cuadrados, y una edificabilidad de 2.528,14 m².

Están clasificadas como Suelo urbano, para uso Residencial protegido.

La situación urbanística y jurídica de la parcela objeto del Derecho de Superficie, se encuentra definida en las fichas que se incorporan en el PPT.

3. Órgano de contratación y constituyente del Derecho de Superficie

Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

Unidad encargada del seguimiento y ejecución del contrato: Secretaría General
Responsable del contrato: Secretaría General

4. Zonas complementarias de explotación comercial

Locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas.

5. Características de la sociedad titular del Derecho de Superficie.

5.1.- Características:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1038004895787816798000

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

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 del negocio jurídico.

La sociedad superficiaria 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 del PCAP 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 del derecho de superficie, 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 del derecho de superficie.
- e) Se deberán comunicar a la Administración 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 superficiaria 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 a efectos de obtener su consentimiento. En todo caso, los nuevos titulares deberán cumplir los requisitos de capacidad y solvencia exigidos a los licitadores.
- f) 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.
- g) El ejercicio social será coincidente con el año natural.
- h) 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 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, dividiendo entre:



- a) Ingresos de alquiler de Viviendas, trasteros y garaje vinculado.
- b) Ingresos de garajes no vinculados, en su caso.
- c) Ingresos de locales comerciales.

- Cuantificación de la morosidad (rentas dejadas de abonar por el arrendatario).
- Cuantificación de los ingresos del superficiario 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 superficiario 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 el porcentaje que resulte en atención a la oferta del superficiario.

Verificación de que en todos los contratos se cumple, con la certeza estadística requerida, que la posible repercusión del coste de las tasas de basuras u otras tasas municipales a las viviendas correspondientes a las fincas arrendada no conllevan ningún sobrecoste añadido por el superficiario.

- 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 establecido en la normativa aplicable a las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple, con la certeza estadística requerida, que el superficiario 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 superficiario 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 superficiario 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 gozan de la capacidad económico-financiera necesaria para proceder a la adecuada ejecución del presente negocio jurídico.
 - 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 del presente negocio jurídico.
- b) Tratándose de personas jurídicas, las cuentas auditadas, en su caso, y depositadas en el Registro Mercantil, correspondientes al último ejercicio en que las mismas tendrían que haber sido aprobadas.
- 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 diez millones de euros (10.000.000,00€) para el caso de construcción de viviendas y de quinientos mil euros (500.000,00€) 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 cuatro millones de euros (4.000.000,00€).
- e) Declaración responsable de que la empresa no está en crisis de acuerdo con la definición de «empresa en crisis».

6.2.- Acreditación de la solvencia técnica:

El licitador deberá acreditar la experiencia como promotora en la construcción de al menos 150 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.

Procede: NO PROCEDE

8. Procedimiento de adjudicación

Tramitación anticipada: [NO] Tramitación: ordinaria Procedimiento: abierto
Varios criterios de adjudicación: Sí.

9. Criterios de adjudicación:

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 27 Puntos.

- Diseño arquitectónico (16 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.

En los aspectos relativos a la valoración de la calidad arquitectónica, se atenderá al principio de calidad de la arquitectura desarrollado en la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, respetando los criterios que la ley promulga: flexibilidad, versatilidad y facilidad de adaptación; integración en el entorno; belleza; sostenibilidad económica, medioambiental y social; gestión óptima de los recursos; eficiencia energética; accesibilidad universal, seguridad; higiene, la salubridad y el confort y creación de valor económico y social e innovación (Máximo 16 puntos).

- Eficiencia energética y Sostenibilidad (7 puntos):

Se valorarán las soluciones técnicas para el ahorro y eficiencia energéticas y la consideración de otras medidas 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 superficiario 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, la provisión de tomas eléctricas para vehículos en las plazas de aparcamiento, etc. (Máximo 7 puntos).

- Calidad de la Construcción (4 puntos):

Se valorará la calidad de la Construcción, y la de los materiales incluidos por el superficiario 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 superficiario en el anteproyecto (Máximo 4 puntos).

B.- Fase de ejecución de las obras:

La puntuación máxima para este apartado será de 10 Puntos.

- Propuesta de Plan de trabajo en la fase de ejecución de obras (3 puntos):

Se valorará cualitativamente su contenido, grado de detalle y coherencia en relación con la adecuada justificación, (máximo de 3 puntos).

- Métodos de Construcción y control de las obras (7 puntos):

Se valorarán los métodos de Construcción, que supongan un menor plazo de ejecución, una mayor seguridad para los empleados, una mayor calidad y sostenibilidad de la edificación y un mayor beneficio para el medio ambiente en la fase de construcción del edificio, así como los mecanismos y medios definidos para el control de las obras durante la fase de ejecución. (Máximo 7 puntos).



C.- Fase de gestión:

La puntuación máxima para este apartado será de 13 puntos, repartidos de la siguiente manera:

1. Propuesta de Plan de Explotación (7 puntos):

- Programa explotación (4 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 4 puntos).

- Valoración del Programa de Mantenimiento y Conservación (2 puntos):

Se valorará el conjunto de las especificaciones del Programa de Mantenimiento y Conservación presentado por cada licitador. (Máximo 2 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 superficiario y los arrendatarios como entre el superficiario y la AVS (Máximo 1 punto).

2. Propuesta de Plan Social. (6 puntos):

Se valorarán las propuestas y medidas de apoyo a los arrendatarios de índole sociolaboral.

De los criterios que dependen de un juicio de valor será necesario alcanzar al menos una valoración en la oferta técnica de 25 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.

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

A) Reducción de la renta (15 puntos).

Se valorará la propuesta de rebaja sobre el porcentaje de 5,5 aplicable al precio máximo de venta para el cálculo de la renta máxima inicial anual, hasta un 4,5 por 100, según la siguiente puntuación:

- 15 puntos por una rebaja del 1 por ciento del porcentaje aplicable.
- 10 puntos por una rebaja del 0,8 por ciento del porcentaje aplicable.
- 6 puntos por una rebaja del 0,6 por ciento del porcentaje aplicable.
- 3 puntos por una rebaja del 0,4 por ciento del porcentaje aplicable.
- 1 punto por una rebaja del 0,2 por ciento del porcentaje aplicable.
- 0 puntos por una rebaja del 0 por ciento del porcentaje aplicable.

B) Descuento sobre el importe de IBI a repercutir a la Agencia de Vivienda Social (10 puntos).

Se valorará la propuesta de rebaja del importe de IBI repercutible a la AVS, según la siguiente puntuación:



- 10 puntos para aquella oferta que asuma íntegramente el coste de IBI.
- 6 puntos para aquella oferta que asuma el 75 por ciento del IBI.
- 3 puntos para aquella oferta que asuma el 50 por ciento del IBI
- 1 puntos para aquella oferta que asuma el 25 por ciento del IBI
- 0 puntos para aquella oferta que no asuma costes de IBI.

C) Descuento sobre el porcentaje máximo de repercusión de servicios comunes (10 puntos).

Se valorará el descuento sobre el máximo del 15 por ciento previsto en el Pliego de coste de los servicios comunes repercutibles a los inquilinos, hasta un 10 por ciento, según la siguiente puntuación.

- 10 puntos para aquella oferta que lo reduzca en un 5%.
- 7 puntos para aquella oferta que lo reduzca en un 4%.
- 5 puntos para aquella oferta que lo reduzca en un 3%.
- 3 puntos para aquella oferta que lo reduzca en un 2%.
- 1 puntos para aquella oferta que lo reduzca en un 1%.
- 0 puntos para aquella oferta que no ofrezca reducción.

D) Descuento sobre el porcentaje de morosidad asumida por la AVS (10 puntos).

Se valorará el descuento sobre el porcentaje máximo de morosidad que podrá asumir la AVS, según la siguiente puntuación.

- 10 puntos, por una rebaja del 5%.
- 7 puntos por una rebaja al 4%.
- 5 puntos por una rebaja al 3%.
- 3 puntos por una rebaja al 2%.
- 1 punto por una rebaja al 1%.
- 0 puntos para aquella oferta que no ofrezca reducción.

E) Incremento sobre el porcentaje de inquilinos con ingresos hasta 3,5 IPREM (5 puntos).

Se valorará el incremento del porcentaje de viviendas reservadas a unidades familiares con ingresos de hasta 3,5 IPREM, hasta un máximo del diez por ciento total.

- 5 puntos por un incremento del 5%, hasta el 10%.
- 4 puntos por un incremento del 4%, hasta el 9%.
- 3 puntos por un incremento del 3%, hasta el 8%
- 2 puntos por un incremento del 2%, hasta el 7%.
- 1 puntos por un incremento de 1%, hasta el 6%.
- 0 puntos para aquella oferta que no ofrezca incremento.

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.

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 de 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 del Derecho de Superficie en los términos señalados en este Pliego. La presentación del Anteproyecto de Obras 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. Se recogerá en un Diagrama de Gantt o Diagrama de Barras con el desarrollo de los plazos a escala mensual.
- (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). 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 Gestión, que se dividirá en dos apartados: Plan de Explotación y Plan Social, y que estarán integrados por los siguientes documentos:

1. Plan de Explotación

- (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 sobre el estado de explotación a lo largo del tiempo.
- (ii) **Programa para el uso, mantenimiento y conservación de la construcción:** 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 del derecho de superficie.
- (iii) **Programa de gestión del arrendamiento de los inmuebles:** 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 las herramientas de información y comunicación a los arrendatarios.



(iv) **Programa de prestación de los Servicios Mínimos y Complementarios:** 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.

(v) **Estructura y Herramientas de Gestión de la información y comunicación**
El licitador presentará un avance de la estructura y políticas de gestión, así como las herramientas de gestión de la información y comunicación, que permitirán mantener informado de la marcha de la explotación del inmueble. Las herramientas mínimas de gestión de la comunicación serán: informes de seguimiento, inspecciones de la Agencia, encuestas de satisfacción de los inquilinos, y la auditoría del estado de los edificios tras la extinción del Derecho de Superficie, de acuerdo con lo previsto en el PPT.

(vi) **Propuesta de Página web del superficiario**
El licitador presentará una propuesta para el diseño y contenido de la página web. En caso de resultar adjudicatario, se deberá obtener la conformidad de la Administración.

2. Plan Social

(i) Memoria descriptiva:

En ella se describirán de forma clara y concisa las propuestas y medidas de apoyo a los arrendatarios de índole sociolaboral. En particular, se plantearán los supuestos de hecho que darán lugar a la adopción de dichas medidas de atención sociolaboral o de acompañamiento social en casos de vulnerabilidad o dificultad económica, los protocolos o procedimientos de actuación ante dichas situaciones, y los medios materiales y humanos destinados a las mismas.

- d) **Resumen.** El Licitador presentará como parte de la oferta técnica un resumen en el que se citarán las medidas de sostenibilidad propuestas, y las mejoras introducidas con respecto a los niveles fijados en los Pliegos y en la normativa de aplicación, así como todo aquello que el licitador aporte como adicional en su oferta técnica.

Requisitos de la documentación técnica: Se respetarán los formatos del Anexo X

11. Garantía provisional

Procede: [Sí] 100.000 euros

12. Plazo para solicitar aclaraciones sobre el contenido de los Pliegos y resto de documentación de la licitación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.a.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1038004895787816798000**

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.comunidad.madrid>]

15. Garantía definitiva

500.000 euros.

16. Pólizas de seguros

Procede: [Sí]

El superficiario 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 superficiario.

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 superficiario no podrá ser superior a 100.000 euros.



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

El superficiario deberá contar con un Seguro de todo riesgo daños materiales para la totalidad del edificio, tanto sus zonas comunitarias e instalaciones, 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 superficiario 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 superficiario 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 del Derecho de Superficie, la AVS podrá solicitar del superficiario 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 superficiario 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. 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, 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 superficiario en virtud del presente Pliego y demás documentación.



En todo caso serán soportados por la empresa adjudicataria los daños y perjuicios en las cuantías 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 podrá suscribir directamente las oportunas pólizas de seguro, repercutiendo las primas de seguro al superficiario, incluso con cargo a la garantía constituida.

Momento de entrega de las pólizas: con carácter previo a la adjudicación 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 y Proyecto de Ejecución

Los licitadores estarán sometidos, al redactar su Anteproyecto, Proyecto Básico 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, en el RD 853/2021 y en la normativa medioambiental aplicable en la Comunidad de Madrid.

19. Plazos de ejecución

El Derecho de Superficie se constituye por un plazo de 75 años a contar desde su fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

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

Plazo máximo de ejecución de la Construcción: 36 meses.

20. Financiación de las obras

Financiación parcial por parte de la Administración: [NO]

21. Rentas a percibir por el superficiario



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

Mensualidad a abonar por el arrendatario: cada arrendatario pagará al principio de cada mes una cantidad al superficiario, en concepto de contraprestación por el uso y disfrute de la Vivienda, local o plaza de aparcamiento no vinculada a Vivienda, con el límite de la renta máxima según la normativa de vivienda protegida y en atención a 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 del Derecho de Superficie.

Procede: [NO]

24. Reglas para la selección del arrendatario por el superficiario

El superficiario deberá seleccionar a los arrendatarios de las Viviendas conforme a los requisitos de acceso a Vivienda con Protección Pública previstos en el Decreto 74/2009, 30 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad de Madrid, o la norma que lo sustituya en cada momento, así como a lo previsto en el presente Pliego. En todo caso, habrá de reservar al menos un cinco por ciento del total de las viviendas a personas con ingresos que no superen 3,5 veces el IPREM, sin perjuicio del posible incremento de dicho porcentaje en atención a lo que resulte de su oferta económica.



ANEXO II

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D./D^a....., 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 constitución de derecho de superficie sobre parcelas propiedad de la Agencia de Vivienda Social, para la construcción de viviendas energéticamente eficientes dedicadas al alquiler a precio asequible, 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 del negocio jurídico en cuestión, en las siguientes condiciones:

- a) Reducción de la renta: xxxx % (en cifra y letra).
- b) Descuento ofertado sobre el importe del IBI a repercutir a la AVS: xxx % (en cifra y letra).
- c) Descuento ofertado sobre el porcentaje máximo de repercusión de servicios comunes a inquilinos: xxx (cifra y letra).
- d) Descuento ofertado sobre el porcentaje de morosidad a asumir por la AVS: xxx % (en cifra y letra).
- e) Incremento ofertado sobre el porcentaje de reserva de viviendas destinadas a unidades familiares con ingresos hasta 3,5 IPREM: XX % (en cifra y letra).

Fecha y firma del licitador



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 del negocio jurídico del derecho de superficie u obligación asumida por el garantizado,*)....., 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 de la Administración*)..... 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 Avals 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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1038004895787816798000

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.:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1038004895787816798000**

ANEXO V

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 m² 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 m². 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 m².

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 m². Por cada Vivienda únicamente pueden estar vinculadas un máximo de dos plazas de garaje.

Actualización de los precios de los módulos

El precio del módulo de referencia a aplicar será el precio del módulo que esté vigente en el momento de la puesta en explotación de los inmuebles.

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1038004895787816798000**

El precio máximo del módulo actualizado se aplicará a los nuevos contratos de arrendamiento que celebre cada año el superficiario durante todo el tiempo de vigencia del derecho de superficie. Una vez firmado el contrato de arrendamiento, la renta será objeto de actualización anual y no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

Precios Máximos Módulo

ANEXO VI

DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONCURRIR EN UNIÓN TEMPORAL

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

D./D^a....., 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 concurrir en una unión temporal de empresas, a los efectos de lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y de participar en la licitación de la constitución de un derecho de superficie sobre terrenos patrimoniales titularidad de la Agencia de Vivienda Social, para la construcción de viviendas (Expte. N^o DS 01/2026), 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 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 los inmuebles objeto del concurso y que tendrá las características especiales que se indican en el apartado 5 del Anexo I del PCAP.

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

Fecha y firma de las empresas licitadoras



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.a.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1038004895787816798000**

ANEXO VII

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

D./D^a....., 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 constitución de derecho de superficie sobre terrenos
patrimoniales titularidad de la Agencia de Vivienda Social, para la construcción de viviendas 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 del contrato, 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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1038004895787816798000**

ANEXO VIII

DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD COMO TITULAR DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

D./D^a....., 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 constitución de derecho de superficie sobre terrenos titularidad de la Agencia de Vivienda Social para la construcción de viviendas dedicadas al alquiler a precio asequible (Expte. Nº DS 01-2026), 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 los inmuebles objeto del concurso y que tendrá las características especiales que se indican en el apartado 5 del Anexo I del PCAP.

Fecha y firma del licitador (o empresas licitadoras)



ANEXO IX

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, 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 Gestión).

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.

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 de la Agencia de Vivienda Social sita en la calle Basílica, 23 de Madrid (CP 28020), en horario de 9 a 14 horas, indicando como destinatario la Secretaría General 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 contrata.agenciavivienda@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 Contratación, debiendo figurar la identificación del expediente de licitación con la referencia "Sobre Nº 1-B, Documentación Técnica, Derecho de Superficie", 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@.



ANEXO X

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 "Derecho de Superficie".

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 PCAP.
4. **Solvencia económica, financiera y técnica.** Como indica el punto 4.1 del número 2 de la cláusula 13 del PCAP "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 PCAP, 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 VI incluye un modelo de Declaración de compromiso de concurrir 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 decualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del negocio jurídico, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles. El Anexo VII 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 del Derecho de Superficie.** Los licitadores deberán aportar documento de compromiso de constituir una sociedad mercantil, que será la titular del Derecho de Superficie. El Anexo VIII incluye un modelo de Declaración de compromiso de constitución de una sociedad como titular del Derecho de superficie.
8. **Garantía provisional.** Deberá incluirse la garantía provisional por un importe de CIEN MIL EUROS (100.000). 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 contenido del Anteproyecto de Licitación deberá ajustarse a lo definido en el PCAP y en el PPT.
- b) **Fase de ejecución de las obras: PLAN DE TRABAJO.** El contenido del PLAN DE TRABAJO deberá ajustarse a lo definido en el PCAP y en el PPT, incluyendo los siguientes apartados:
 - (i) Propuesta Plan de Trabajo.
 - (ii) Memoria descriptiva métodos de construcción y control obras.

La información escrita de este apartado se redactará con una extensión máxima de 20 hojas a una sola cara, tamaño A4. La información gráfica de este apartado se redactará con una extensión máxima de 1 hojas a una sola cara, tamaño DIN A3, preferentemente a escala definida y de uso común con cotas generales y superficie de las zonas comunes ofertadas. Se incorporará escala gráfica. Los esquemas no precisarán de escala definida ni escala gráfica.

El tamaño y tipo de letra será coherente y legible con el formato exigido.

Toda la información estará incluida en el número máximo establecido incluidas las portadas, índices, título o cualquier otro tipo de información

- c) **Fase de explotación de las obras: PLAN DE GESTIÓN.** Conforme a la cláusula 9.1 del PPT, el licitador presentará una Propuesta del Plan de Gestión, incluyendo los siguientes apartados:
 - (i) Plan de Explotación.
 - (ii) Plan Social.

SOBRE Nº 2 “PROPOSICIÓN ECONÓMICA”

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



ANEXO XI

MODELO DE DECLARACIÓN DE OPOSICIÓN EXPRESA DEL LICITADOR A LA CONSULTA DE SUS DATOS POR MEDIOS ELECTRÓNICOS.

D./Dña con DNI/NIE en nombre propio y/o en representación de
(nombre de la empresa o particular al que represente)
..... con NIF o DNI nº

DECLARA que:

NO AUTORIZA a la Comunidad de Madrid, en este procedimiento, a utilizar medios electrónicos para recabar los datos del NIF de la empresa y DNI del representante o de la persona física o empresario individual, y demás datos y documentos que se requieran en el presente pliego referentes a la capacidad de los interesados.

En a de de

Firmado:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csy>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1038004895787816798000**