

**PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN DE
PARCELA RESIDENCIAL SITA EN LA CALLE RÍO
VALDEMARÍAS NÚMERO 8, DE LA UNIDAD URBANÍSTICA 4
DEL PGMOU DE TOLEDO, POLÍGONO NUESTRA SEÑORA
DE BENQUERENCIA**

ÍNDICE

I. DISPOSICIONES GENERALES

- I. 1. INTRODUCCIÓN
- I. 2. OBJETO DEL NEGOCIO JURÍDICO
- I. 3. PRECIO Y FORMA DE PAGO
- I. 4. RÉGIMEN JURÍDICO
- I. 5. JURISDICCIÓN COMPETENTE

II. BASES DE LA LICITACIÓN Y DE LA ADJUDICACIÓN

- II. 1. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN
- II. 2. PUBLICIDAD, PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS
- II. 3. LICITADORES. CAPACIDAD Y SOLVENCIA
- II. 4. REQUISITOS EQUIPO REDACTOR
- II. 5. CONTENIDO DE LAS OFERTAS
- II. 6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
- II. 7. COMISIÓN DE ASISTENCIA
- II. 8. APERTURA Y EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES
- II. 9. ADJUDICACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO
- II. 10. GARANTÍA DEFINITIVA

III. EJECUCIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO. CICLO DE VIDA, FASES Y MECANISMOS DE CONTROL

- III. 1. DURACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO
- III. 2. FASES EN LA EJECUCIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO
- III. 3. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ADQUIRENTE DEL

SOLAR

IV. RÉGIMEN DE INCUMPLIMIENTOS, EFECTOS Y CONDICIÓN RESOLUTORIA

IV.1. CAUSAS Y PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN
UNILATERAL

IV.2. EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL NEGOCIO
JURÍDICO

V. FORMALIZACIÓN DE LA ENAJENACIÓN Y ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA NOTARIAL

VI. GASTOS

ANEXO I SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN

ANEXO II MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

**ANEXO III MODELO DE OFERTA ECONÓMICA O DE
COMPRA**

ANEXO IV MODELO DE AVAL

ANEXO V FICHA CATASTRAL

ANEXO VI NOTA SIMPLE

ANEXO VII INFORME AYUNTAMIENTO TOLEDO

I.- DISPOSICIONES GENERALES

I.1.- INTRODUCCIÓN

Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A.U. (en adelante, GICAMAN) se creó por la Ley de 11/1997, de 17 de diciembre, siendo en la actualidad medio propio personificado de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y demás organismos o entidades dependientes de la misma que tengan la condición de poder adjudicador, quedando adscrita en la actualidad a la Consejería de Fomento.

Dicha Ley ha sido modificada en diversas ocasiones por la Ley 13/2010, de 9 de diciembre (DOCM 20-12-2010), Ley 4/2011, de 10 de marzo (DOCM 56 de 22-03-2011) y Ley 6/2012, de 2 de agosto (DOCM 153 de 06-08-2012), con el objetivo de ampliar su objeto hasta el punto de facultar a GICAMAN para realizar cualquier actividad lícita para la consecución de su objeto social y, a tal fin, poder firmar acuerdos con las Administraciones Públicas y particulares, así como obtener y gestionar la financiación precisa.

GICAMAN tiene por objeto, entre otros, proyectar, construir, conservar, explotar y promocionar infraestructuras y equipamientos sociales, culturales, deportivos y de vivienda, competencia de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que la misma promueve o en los que participa, según los términos de sus encargos y mandatos de actuación, así como los servicios que se puedan instalar o desarrollar en dichas infraestructuras o equipamientos.

Tal y como establece el art. 2,b) de su Ley de creación: *“En sus actuaciones deberá respetar los **principios de publicidad y concurrencia** propios de la contratación administrativa (...)”*.

GICAMAN forma parte del *sector público* delimitado en el art. 3.1,h) de la Ley

9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, “LCSP”) y es considerado *poder adjudicador* en virtud del art. 3.3,d) de la misma Ley.

Los contratos celebrados por GICAMAN tendrán la consideración de contratos privados, como así establece el art. 26.1,b) de la referida LCSP , ya que GICAMAN es una entidad del sector público que, siendo poder adjudicador, no reúne la condición de Administración Pública como tal.

GICAMAN tiene su sede en la calle Rio Cabriel n.º 12, C.P. 45007, Toledo. Su página web es la que se indica a continuación: www.gicamansa.es. En ella se alojará toda la documentación necesaria para el presente concurso.

I.2.- OBJETO DEL NEGOCIO JURÍDICO

I.2.1.- El presente Pliego tiene por objeto la enajenación modal de una parcela residencial, propiedad de GICAMAN tras la absorción por fusión por parte de GICAMAN de la Empresa Regional de Suelo y Vivienda de Castilla-La Mancha, S.A. (ERES) mediante escritura de fusión por absorción otorgada en Toledo ante el Notario D. Ignacio Carpio González el 30 de agosto de 2012, con el número 1.495 de su protocolo.

Por lo tanto, el objeto del presente negocio jurídico es la enajenación de parcela con destino a la promoción y construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, debiendo los licitadores ofrecer mejoras de sus prestaciones energéticas respecto del estándar legal dado por el Código Técnico de la Edificación (CTE). Dichas mejoras deberán ser justificadas conforme al estándar internacional y/o nacional previsto al efecto y deberán cumplir al menos los siguientes requisitos mínimos:

- Demanda máxima para calefacción de 15 kWh/m2año.

- Demanda máxima para refrigeración de 15 kWh/m²año.
- Para edificios con calefacción y refrigeración por aire, se acepta como alternativa también el conseguir una carga para frío y calor menor de 10 W/m².
- Un valor obtenido mediante el test de presurización “Blower Door” Vn50 no superior a 0,6 m³/h.
- Un consumo de energía primaria para todos los asistentes (calefacción, refrigeración, ACS, electricidad, auxiliar ...) no superior a 120 kWh/m²a.
- Temperaturas superficiales interiores de la envolvente térmica durante invierno >17°C.
- Ventilación con recuperación de calor y rendimiento mayor del 75%.

La enajenación de la parcela, en pleno dominio, libre de cargas y arrendamientos se licitará por procedimiento abierto mediante pluralidad de criterios que se establecen en el presente Pliego.

I.2.2.- La descripción de la finca referenciada en el apartado I.1.1. anterior es la siguiente: referencia catastral: **7531301VK1173B0001XR**. Finca Urbana. Terreno edificable en el término municipal de Toledo, constituye la parcela correspondiente a la Manzana RP8 de la 5ª Fase Residencial incluida en la Zona Específica de Ordenanza en la denominada “Zona Norte”, dentro de la unidad urbanística 4 del Polígono de Santa María de Benquerencia del Plan General Municipal de Ordenación Urbana. Tiene una superficie de tres mil trescientos ochenta y dos metros con tres decímetros cuadrados (3.382,03 m²), según el Registro de la Propiedad, y tres mil trescientos noventa y dos metros cuadrados (3.392 m²) según Catastro.

Linda al Norte a la calle Río Valdemarías, actual calle Río Cabriel, con longitud de 62,27 metros. Al Sur, al Viario 3, con parcela R7, con longitud de 62,37 metros. Al Este, al Viario 3, con la parcela D2, con longitud de 55,37 metros. Al Oeste, al Viario 2, con la parcela R4, con longitud de 53,21 metros.

I.2.3.- A dicha parcela le corresponde una edificabilidad máxima de nueve mil seiscientos metros cuadrados (9.600 m²), repartidos en 86 viviendas de tipo plurifamiliar distribuidas en dos bloques longitudinales en relación con la parcela, de altura máxima de seis plantas. Dicha parcela tiene además una ocupación máxima del 60%. Se podría estudiar la modificación de volúmenes ajustándose a las especificaciones del TRLOTAU. No obstante lo anterior, se incorpora a este Pliego Información Urbanística actual expedida por el Ayuntamiento de Toledo (Anexo VII), Administración urbanística con la que se podría gestionar cualquier duda o aclaración urbanística.

I.2.4.- La parcela se enajena libre de cargas y tiene las siguientes características:

- No hay en ella edificación alguna, teniendo la condición urbanística de parcela solar.
- Su uso es residencial.
- La transmisión de esta parcela por GICAMAN responde a un fin de interés social, consistente en promover la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que, además, deberán ser energéticamente eficientes por encima de los estándares mínimos de ahorro energético (HE) recogidos en el Código Técnico de la Edificación y restante normativa al respecto.

I.2.5.- El solar se enajena como CUERPO CIERTO, incluyéndose en el presente Pliego informe urbanístico emitido por el Ayuntamiento de Toledo. Los interesados han de aceptar esta realidad, no pudiendo promover la resolución

de la adjudicación ni, en su caso, del negocio jurídico patrimonial firmado ni exigir una reducción del precio de enajenación por razón de una menor cabida real. Del mismo modo, GICAMAN no exigirá mayor precio que el establecido en estos Pliegos en el caso de que resultará una mayor cabida o edificabilidad a la anunciada.

Las variaciones en el volumen edificable que pudieran producirse como consecuencia de la aplicación de las Ordenanzas vigentes o las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran encarecer la construcción forman parte del riesgo y ventura empresarial del futuro adjudicatario y no constituirán causa de impugnación o resolución del negocio jurídico patrimonial, ni podrán dar lugar a reclamación económica alguna.

I.3 – PRECIO Y FORMA DE PAGO

I.3.1.- El precio de venta de la parcela es de **UN MILLÓN TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS DOCE EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (1.394.912,87 €)**, impuestos excluidos, pudiendo ser mejorado al alza.

I.3.2.- El adjudicatario de la parcela dispondrá de un plazo máximo de tres (3) meses, a contar desde la notificación de la adjudicación, para proceder al abono de la totalidad del precio ofertado. El pago deberá realizarse en todo caso antes o simultáneamente a la elevación a escritura pública de la venta efectuada.

I.3.3.- El pago deberá realizarse, de una sola vez, mediante cheque bancario nominativo extendido por entidad de crédito domiciliada en España e inscrita en los Registros Oficiales de Entidades de Crédito del Banco de España, a favor de GICAMAN o mediante transferencia bancaria a la cuenta que GICAMAN designe al efecto. El adquirente deberá entregar, en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa, bien el cheque, bien justificante de la transferencia

bancaria realizada.

I.4 – RÉGIMEN JURÍDICO

I.4.1.- La preparación y adjudicación del presente procedimiento se regirán por lo establecido en el presente Pliego y, en defecto de previsión específica, se estará a la aplicación de la legislación patrimonial estatal y autonómica.

I.4.2.- Los efectos y extinción del presente procedimiento se regirán por las normas de derecho privado.

I.4.3.- Los contratos celebrados por GICAMAN tendrán la consideración de contratos privados, tal y como establece el art. 26.1,b) de la LCSP , ya que GICAMAN es una entidad del sector público que, siendo poder adjudicador, no reúne la condición de Administración Pública.

I.5.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción del presente negocio jurídico.

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

II.- BASES DE LA LICITACIÓN Y DE LA ADJUDICACIÓN

II.1.-TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La enajenación de la parcela se llevará a cabo mediante procedimiento abierto con varios criterios de adjudicación (concurso), con arreglo a las bases y los

criterios recogidos en el presente Pliego.

II.2.- PUBLICIDAD, PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS

II.2.1.- La convocatoria de la licitación pública para la enajenación de la parcela se anunciará en la página web de GICAMAN (www.gicamansa.es), en un diario nacional y por cualquier otro medio que GICAMAN estime oportuno.

II.2.2.- El plazo de recepción de ofertas será de 60 días naturales desde el día siguiente a la publicación en la página web de GICAMAN.

II.2.3.- Lugar de presentación de ofertas.- Las ofertas se presentarán en el registro de: Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A.U., Centro de Instalación de Empresas III de Toledo (CIE III). Calle Río Cabriel n.º 12, 1ª planta, 45007, Toledo. Fax 925.25.52.50. Correo electrónico: contratacion@gicamansa.es.

II.3.- LICITADORES. CAPACIDAD Y SOLVENCIA

II.3.1.- Podrán participar en el presente procedimiento aquellas personas y sujetos que tengan plena capacidad de obrar de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil; en particular, para el negocio jurídico de compraventa.

II.3.2.- No podrán tomar parte en la misma aquellas entidades y personas jurídicas que se encuentren incurso en cualquiera de las causas de incapacidad, incompatibilidad o prohibición de contratar, ni los declarados en suspensión de pagos, quebrados y concursados no rehabilitados en la fecha de publicación de esta convocatoria.

II.3.3.- En el supuesto de que las cooperativas otorgasen mandatos o poderes

de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción o suscribieran contratos de arrendamientos de servicios u otros análogos, se acompañará la documentación pertinente acreditativa del contrato o acuerdo suscrito al efecto.

II.3.4.-Todos los entes participantes deberán acreditar en caso de resultar adjudicatarios su **solvencia financiera, económica y técnica o profesional** por los siguientes medios:

a) Solvencia económica y financiera:

- Informe de instituciones financieras con los que haya mantenido posiciones de activo o pasivo significativas en los tres últimos ejercicios, que indique al menos los siguientes extremos: 1) Cumplimiento de los compromisos de reembolso de operaciones de crédito y 2) Evaluación global de la entidad.
- Las Cuentas Anuales o extracto de las mismas inscritas en el Registro Mercantil, así como informe realizado por empresa auditora cuando, en este último caso, se esté obligado a someter las cuentas anuales a auditoría externa.
- Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondientes al objeto del contrato, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades de la empresa o de la persona responsable de la misma, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.
- Documentación acreditativa de los acuerdos alcanzados por el licitador con entidades de crédito para la financiación de la promoción, así como los precontratos o principios de acuerdo que avalen la construcción de la promoción a unos determinados precios que garanticen la viabilidad de la misma.
- Para el caso de Cooperativas representadas por un Grupo

Gestor, se aportará justificación de la solvencia económica de la Gestora.

- Justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

b) Solvencia técnica y profesional:

- Declaración del material, instalaciones y equipo técnico de que se disponga para la ejecución del negocio jurídico de referencia.
- La documentación que acredite, en su caso, los acuerdos, precontratos y/o contratos que para la gestión y ejecución de la promoción hayan podido concertarse con personas físicas o jurídicas, así como las referencias profesionales o empresariales de las mismas, la responsabilidad asumida por éstas y las garantías prestadas al efecto.
- Listado de las obras de edificación de vivienda protegida ejecutadas en todo el país en los últimos veinte años. Este listado debe venir acompañado de las correspondientes calificaciones definitivas.
- Listado de obras de edificación de vivienda colectiva protegida que presenten o certifiquen una Mejora en Eficiencia Energética superior a los estándares mínimos exigidos por el CTE del 2014 (DB-HE) y que al menos cumplan con los requisitos mínimos relacionados en el punto I.2.1 del presente Pliego. Se deberá acreditar experiencia en al menos dos obras de edificación con esta mejora energética. Este listado deberá venir acompañado de la documentación acreditativa de la incorporación a los edificios de las referidas mejoras, junto con las correspondientes calificaciones definitivas.
- Acreditación en forma de certificado o similar expedida por la institución competente del estándar nacional y/o internación requerido y ofertado de la formación en el mismo estándar del

evaluador/consultor/certificador del proyecto y de la obra, que habrá de ser técnico distinto del autor del proyecto, del director de la obra y del director de ejecución.

II.3.5.- Si por razones justificadas una de las personas participantes o empresa no pudiera facilitar las referencias indicadas, se podrá acreditar su solvencia económica y financiera mediante cualquier otra documentación considerada suficiente por GICAMAN.

II.3.6.- Para acreditar su solvencia técnica/profesional y/o económica, 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 el cumplimiento del futuro negocio jurídico, dispone efectivamente de esos medios. En el caso de que el licitador seleccionado justifique su solvencia mediante la integración de medios externos o terceros, deberá aportar un contrato, precontrato o acuerdo suscrito con la empresa a la que pertenezcan dichos medios en el que conste la efectiva disposición de aquéllos, debiendo estos terceros justificar su solvencia con arreglo al presente Pliego.

II.4.- REQUISITOS EQUIPO REDACTOR

II.4.1.- Sin perjuicio de la intervención de cualesquiera profesionales en la realización de la oferta y desarrollo del posterior proyecto, en caso de ser adjudicatarios, el equipo redactor del proyecto deberá contar con la cualificación técnico-profesional requerida por la normativa aplicable. Y, por otra parte, como quiera que todos los licitadores deben ofertar mejoras de las prestaciones energéticas respecto del estándar legal recogido en el CTE, el licitador deberá contar con un evaluador/consultor/certificador del proyecto y de la obra, que deberá ser técnico diferente del autor del proyecto, del director de la obras y del director de ejecución, con formación específica documentada en el estándar

nacional y/o internacional ofertado.

II.5.- CONTENIDO DE LAS OFERTAS

II.5.1.- Cada licitador no podrá presentar más de una proposición y no se admitirán las ofertas en calidad de cesión a terceros. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión o agrupación con otras personas si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una unión o agrupación. La contravención de ese principio dará lugar automáticamente a la desestimación de todas las ofertas por él presentadas.

II.5.2.- **Documentación.**- Los licitadores presentarán tres sobres cerrados y firmados por ellos mismos o persona que los represente, y contendrán: el primer Sobre (1) “Documentación General”, el segundo Sobre (2) “Documentación relativa a los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor” y el tercer Sobre (3) “Documentación relativa a los criterios cuantificables de forma automática”.

En cada uno de los sobres se indicará:

- Título del expediente.
- Nombre del interesado/a.
- Identificación del **Sobre: (1), (2) o (3).**

Las ofertas se presentarán en papel y en formato digital.

1.- Sobre (1) “Documentación General”: Se presentará en la forma especificada en el párrafo anterior y tendrá el siguiente contenido:

Solicitud de participación con los datos del licitador y su representante, conforme al modelo recogido en el **Anexo I** del presente Pliego.

a) Declaración responsable, conforme al modelo adjuntado en el **Anexo II** de este Pliego, comprensiva de los siguientes extremos:

- Que cumple con todas las condiciones previstas en este Pliego de Condiciones para participar en el presente procedimiento, tanto de capacidad como de solvencia económica, financiera, técnica o profesional. En el caso de que varias empresas concurren agrupadas, se aportará una declaración responsable por cada empresa participante, con indicación de los nombres, porcentajes y circunstancias de quienes las constituyan.
- Que no concurre en alguna causa de incapacidad, incompatibilidad o prohibición para contratar con el sector público.
- Que se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y autonómica, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1098/2001, de 5 de julio, y con la Seguridad Social, a tenor de lo previsto en el artículo 14 del Real Decreto citado o, en su caso, que no tiene obligación de presentar las declaraciones o documentos a que se refieren los citados artículos.
- Que el licitador no ha solicitado ni está declarado en concurso, ni ha sido declarado insolvente en ningún procedimiento, ni está sujeto a intervención judicial o ha sido inhabilitado conforme al Texto Refundido de la Ley Concursal aprobado por Real Decreto Legislativo, de 5 de mayo de 2020.

b) Declaración de documentos o datos de carácter confidencial. Los licitadores que opten a la licitación deberán indicar qué documentos (o partes de los mismos) o datos de los incluidos en las ofertas tienen la consideración de confidenciales. La declaración de confidencialidad no podrá efectuarse en

términos genéricos ni referirse a la totalidad de la documentación presentada por el licitador. De no aportarse esta declaración, se considerará que ningún documento o dato posee dicho carácter.

2.- Sobre (2) “Documentación relativa a los criterios cuya cuantificación dependen de un juicio de valor”. En este sobre se incluirá la documentación que a continuación se relaciona, la que se presentará tanto en formato papel como en formato digital cerrado (pdf) y abierto (doc, dxf, dwg, phz, ...). :

- a) Proyecto Básico edificatorio con, al menos, los contenidos definidos en el Código Técnico de la Edificación y con los necesarios también para poder solicitar calificación provisional de la promoción de las viviendas sujetas a algún tipo de protección ante la Delegación provincial de la Consejería de Fomento y las correspondientes licencias municipales. Este proyecto básico deberá incorporar el plan de obra que refleje la organización general de la misma ajustándose a las previsiones tanto del proyecto como del resto de documentación complementaria. ***Para la más fácil valoración de la solución técnica ofrecida, el proyecto presentará apartados o separatas de definición-justificación de cada uno de los aspectos valorables según los criterios establecidos en este Pliego; o bien incluirá apartado donde, de forma inequívoca, se definan qué partes integrantes del proyecto corresponden (y con el grado de desarrollo suficiente) a cada uno de esos aspectos valorables.***

Se corresponde con los criterios de adjudicación A y B.

- b) Documento complementario del proyecto básico con al menos los siguientes contenidos:
- Los previstos en el CTE al efecto de acreditar el cumplimiento de las exigencias básicas de ahorro de energía (HE) recogidas en el Código

Técnico de la Edificación y normativa de desarrollo.

- Los requeridos para que el técnico evaluador/consultor/certificador del proyecto haya emitido el certificado expresivo de la consecución del estándar por el mismo proyecto, entre otros motivos por darse el cumplimiento de los requisitos relacionados en el punto I.2.1 del presente Pliego.
- El Certificado antedicho, expresivo de la consecución del estándar por el mismo proyecto.
- Documentos acreditativos de la experiencia y/o formación del técnico/a-proyectista, del técnico/a-evaluador/consultor/certificador en los estándares nacionales y/o internacionales referidos previamente y de los técnicos integrantes de la Dirección facultativa de la obra.
- Otros documentos con los que se defina y justifique el estándar ofertado, incluyendo hitos, documentos, compromisos, etc. que deberán cumplirse tanto en la fase de licitación como en la fase de redacción y posterior ejecución del proyecto.

Se corresponde con el criterio de adjudicación C 1.

c) Plan de Consultoría o certificación protocolizada para evaluar el cumplimiento de las medidas energéticas en cada una de las fases de la edificación (proyecto, ejecución y finalización).

Se corresponde con el criterio de adjudicación C 2.

d) Estudio Económico-Financiero de la promoción: el más completo y adecuado estudio económico-financiero del proyecto, incluyendo todos los costes detallados, su relación, claridad y coherencia con el cuadro de superficies útiles y los ingresos estimados por la enajenación de los inmuebles resultantes.

Se corresponde con el criterio de adjudicación D.

3.- Sobre (3) “Documentación relativa a los criterios cuantificables de forma automática”. En este sobre se aportará:

La Oferta Económica y, en su caso, el resto de documentación relacionada con los criterios que sean evaluables de forma automática, respondiendo el licitador de la exactitud de todos los datos presentados.

La Oferta Económica de la solución base se formulará estrictamente conforme al modelo que figura en el **Anexo III** de este Pliego, cuando la determinación del precio se haga según el sistema de tanto alzado.

La Oferta Económica se presentará escrita de forma legible y no se aceptarán aquéllas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que GICAMAN estima fundamental para considerar la oferta. En caso de discrepancia entre la oferta expresada en letra y la expresada en número, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra. En caso de discrepancia entre el precio ofertado con IVA y sin IVA, prevalecerá este último.

Si alguna oferta económica no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, estuviera por debajo del presupuesto base de licitación (sin IVA), variara sustancialmente al modelo establecido, o comportase error manifiesto en su importe, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, la proposición será desechada por acuerdo de la Comisión de Asistencia. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal de que lo uno o la otra no altere su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición.

A todos los efectos, se entenderá que las ofertas económicas de los licitadores comprenden todos los gastos que la adjudicataria deba realizar para el buen

cumplimiento del presente Pliego, incluidos los tributos de cualquier índole derivados del presente negocio jurídico.

II.6.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La valoración del contenido de la oferta presentada se realizará con basen en criterios objetivos y subjetivos que sumarán una puntuación máxima de 100.

II.6.1.- Criterios Subjetivos:

Quedarán excluidas aquellas ofertas que no definan y justifiquen que las viviendas a construir en la parcela estarán sometidas a algún régimen de protección pública y, además, ofrezcan mejoras de sus prestaciones energéticas respecto al estándar legal dado por el Código Técnico de la Edificación, conforme al estándar nacional y/o internacional, y que cumplan como mínimo los requisitos recogidos en el punto I.2.1 del presente Pliego.

A.- SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA BÁSICA. Puntuación máxima: 10 puntos.

Se valorarán las mejores soluciones técnicas ofrecidas por los licitadores en relación a los estándares legales de ahorro de energía (CTE):

- El diseño e imagen del edificio. Puntuación máxima: 3 puntos.
- Los espacios privativos y sus instalaciones. Puntuación máxima: 2 puntos.
- Los espacios comunes, tanto interiores como exteriores, obra de urbanización interior de la parcela e instalaciones. Puntuación máxima: 3 puntos.
- La calificación energética A de las viviendas. Puntuación máxima: 2 puntos.

B.- ASPECTOS INNOVADORES INCLUIDOS EN EL DISEÑO DE LAS VIVIENDAS Y SUS ESPACIOS COMUNES. Puntuación máxima: 10 puntos.

Se valorará la mejor solución técnica relativa a:

- Integración de la perspectiva de género en el diseño de las viviendas, espacios comunes (interiores y exteriores) y accesos. Puntuación máxima: 2 puntos.
- Integración de elementos que favorezcan el uso de los espacios a personas con diversidad física, cognitiva y sensorial. Puntuación máxima: 2 puntos.
- Aspectos relativos a la incorporación de las nuevas necesidades higiénico-sanitarias derivadas de pandemias. Puntuación máxima: 2 puntos.
- Contribución de la edificación a la movilidad eléctrica. Puntuación máxima: 4 puntos.

C.- MEJORA DEL ESTÁNDAR ENERGÉTICO OBLIGATORIO CON LA APLICACIÓN DE ESTRATEGIAS PASIVAS. Puntuación máxima: 21 puntos.

C 1.- Puntuación máxima: 15 puntos.

Se valorarán las mejores soluciones técnicas que permitan a la edificación cumplir de forma documentada con las exigencias de un nivel o categoría de clasificación del estándar superior al dado por el cumplimiento de las exigencias definidas en este Pliego, que se vuelven a reproducir aquí:

- Demanda máxima para calefacción de 15 kWh/m²año.

- Demanda máxima para refrigeración de 15 kWh/m²año.
- Para edificios con calefacción y refrigeración por aire, se acepta como alternativa también el conseguir una carga para frío y calor menor de 10 W/m².
- Un valor obtenido mediante el test de presurización “Blower Door” n. 50 no superior a 0,6m³/h.
- Un consumo de energía primaria para todos los asistentes (calefacción, refrigeración, ACS, electricidad, auxiliar ...) no superior a 120 kWh/m²a.
- Temperaturas superficiales interiores de la envolvente térmica durante invierno >17°C.
- Ventilación con recuperación de calor y rendimiento mayor del 75%.

El modo de justificar ese nivel o categoría superior del estándar será mediante la incorporación al proyecto básico edificatorio de apartado o separata con la documentación de respaldo propia del mismo estándar.

C 2.- Puntuación máxima: 6 puntos.

Se valorará el Plan de Consultoría o certificación protocolizada para evaluar el cumplimiento de las medidas de eficiencia energética en cada una de las fases de la edificación (proyecto, ejecución y finalización).

Quedarán excluidas aquellas ofertas que no ofrezcan mejoras de sus prestaciones energéticas respecto del estándar legal dado por el Código Técnico de la Edificación, conforme al estándar nacional y/o internacional, y que cumplan como mínimo los requisitos recogidos en el punto I.2.1 del presente Pliego.

D.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA PROMOCIÓN. Puntuación máxima: 10 puntos.

Se valorará la adecuación y coherencia del coste de ejecución material con las características y calidades de elementos constructivos, acabados e instalaciones propuestos, costes derivados de la construcción del tipo de viviendas ofertadas por el licitador y de obtención de los certificados que lo acrediten, así como los medios financieros utilizados, costes totales del proyecto y su relación de los ingresos estimados por el licitador.

II.6.2.- Criterios Objetivos: PRECIO DEL NEGOCIO JURÍDICO. A incluir en sobre único. **Puntuación máxima: 49 puntos.**

Quedarán excluidas aquellas ofertas cuyo precio ofertado sea inferior al precio de licitación de la parcela. Se entiende por precio a estos efectos la cantidad que figura en la oferta económica, IVA excluido. La valoración de las ofertas económicas se hará de manera proporcional lineal:

- Se asignará 49 puntos a la oferta de mayor precio (OEmax).
- Se asignará 0 puntos al precio de licitación (PL).
- El resto de las ofertas se valorará por interpolación lineal entre 0 puntos para una oferta igual al precio de licitación y 49 puntos para la oferta de mayor precio, con la siguiente fórmula:

$$PEi = \frac{OEi}{OEmax\ i} \times 49$$

Donde:

PEi =Puntuación económica de la oferta (licitador i)

OEi= Oferta económica licitador

OEmax i=Oferta económica de mayor precio.

La valoración final de los aspectos económicos de la oferta (PE) se redondeará

al segundo decimal (porcentual).

II.7.- COMISIÓN DE ASISTENCIA

La Comisión de Asistencia estará formada por representantes de las distintas áreas de GICAMAN:

- Presidencia: Titular de la Secretaria General o del Área Técnica.
- Secretaría. Integrante de la Secretaria General.
- Vocalía 1. Integrante del Área Técnica.
- Vocalía 2. Integrante del Área de Patrimonio.
- Vocalía 3. Integrante del Área Financiera.
- Vocalía 4. Integrante de la Secretaria General.

II.8- APERTURA Y EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES

II.8.1.- Una vez finalizado el plazo de presentación de ofertas, la Comisión de Asistencia calificará los documentos contenidos en el Sobre (1) en el plazo máximo de cinco días hábiles siguientes al acto de apertura de dicho sobre. Si se observaran defectos y/u omisiones subsanables en la documentación presentada, se dará un plazo de tres días hábiles para que sean subsanados. Asimismo, la Comisión de Asistencia podrá recabar aclaraciones o documentación complementaria.

Serán rechazadas las proposiciones cuando faltase alguno de los documentos requeridos en el presente Pliego o se observare en dichos documentos defectos sustanciales o deficiencias materiales.

II.8.2.- A continuación, en sesión convocada al efecto, la Comisión de Asistencia expondrá el resultado de la apertura de la documentación general, anunciando los/as licitadores que han sido admitidos y excluidos. Acto seguido, se procederá

a la apertura del Sobre (2), que se refiere a documentación relativa a criterios dependientes de un juicio de valor de aquellos interesados/as que hayan resultado admitidos.

II.8.3.- El acto público de apertura del Sobre (3) se celebrará el día y hora indicados en la página web de GICAMAN, notificando a tal efecto a los/as licitadores que no hayan sido excluidos en el proceso. El acto comenzará con la lectura de los resultados obtenidos en la valoración de los Sobres (1) y (2). Seguidamente, se procederá a la apertura de los Sobres (3) y lectura de las ofertas presentadas.

Causas de exclusión de las ofertas

No pasarán a la siguiente fase, a la apertura del Sobre (3), aquellas ofertas que no definan y justifiquen que las viviendas a construir en la parcela estarán sometidas a algún régimen de protección pública y además ofrezcan mejoras de sus prestaciones energéticas respecto del estándar legal dado por el Código Técnico de la Edificación, conforme al estándar nacional y/o internacional, y cumplan como mínimo los requisitos recogidos en el punto I.2.1 del presente Pliego.

La Comisión de Asistencia podrá pedir a los/as licitadores/as que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos cuando considere que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de una declaración o de parte de la oferta, o cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el procedimiento.

II.9.- ADJUDICACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO

II.9.1.- ACTUACIONES DE LA COMISIÓN DE ASISTENCIA

La Comisión de Asistencia clasificará por orden decreciente las proposiciones presentadas y no rechazadas, atendiendo a los criterios de adjudicación señalados en este Pliego.

Previos los informes técnicos que, en su caso, considere precisos, la Comisión formulará propuesta de adjudicación del negocio jurídico que será elevada al órgano competente, junto con las actas de las sesiones. La propuesta de adjudicación del negocio jurídico no crea derecho alguno en favor del licitador.

II.9.2.- CRITERIOS DE DESEMPATE

En los casos en que, tras la aplicación de los criterios de adjudicación, se produzca un empate entre dos o más ofertas, se procederá de la siguiente manera:

- Existencia y registro en el órgano competente del licitador de un Plan de Igualdad.
- Mayor porcentaje de personas empleadas con discapacidad en la plantilla, primando en caso de igualdad el mayor número de ellas con contrato indefinido.
- Si persiste el empate, se estará al menor porcentaje de contratos temporales en la plantilla.
- Si continúa el empate, se estará al mayor porcentaje de mujeres empleadas en la plantilla.

II.9.3.- PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA ADJUDICACIÓN DEFINITIVA

No obstante, los/as licitadores/as habrán de tener en cuenta que, en el caso de que sean propuestos como adjudicatarios, en el plazo de 15 días hábiles a contar desde el día siguiente al de la notificación de la propuesta de resolución deberán

presentar la siguiente documentación:

A.- Documentación acreditativa de la capacidad y representación:

A.1.- Empresarios/as personas físicas:

- D.N.I. / N.I.F.
- Declaración censal y, en su caso, último recibo del I.A.E. o certificado de encontrarse exento del pago del impuesto.

A.2.- Empresarios/as personas jurídicas:

- Documentos que acrediten la personalidad del empresario/a: escritura de constitución y, en su caso, de modificación, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial.
- Documentos que acrediten la representación: poder bastante al efecto a favor de la persona que comparezca o firme una proposición en nombre de otro. Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Oficial que corresponda, acompañado de fotocopia legitimada notarialmente o compulsada por funcionario del D.N.I.
- Copia legitimada notarialmente o compulsada por funcionario/a del C.I.F de la empresa.
- Declaración censal y, en su caso, último recibo del I.A.E. o certificado de encontrarse exento del pago del impuesto.

Esta documentación también se podrá aportar en el momento de la presentación de la oferta, incluyéndose en el Sobre (1).

B.- La documentación acreditativa de la solvencia económica, financiera, técnica y profesional, de acuerdo con lo establecido en el apartado II.3.6. del presente Pliego.

Esta documentación también se podrá aportar en el momento de la presentación de la oferta, incluyéndose en el Sobre (1).

C.- La documentación acreditativa de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social, si bien esta acreditación puede hacerse en el momento de la presentación de la oferta, incluyéndose la documentación requerida dentro de la documentación general, en el Sobre (1).

Esta acreditación se hará del modo siguiente:

- 1) Certificación positiva de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria justificativa de estar al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias.
- 2) Certificación positiva del órgano competente de la Administración Tributaria de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha justificativa de estar al corriente de sus obligaciones tributarias.
- 3) Certificación positiva de la Tesorería General de la Seguridad Social.

D.- Garantía definitiva por importe del veinte por ciento del precio ofertado por el licitador por la parcela, excluido el IVA, mediante aval, conforme al **Anexo IV** contenido en el presente Pliego.

En caso de no acreditarse el cumplimiento de dicha obligación, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado las ofertas.

II.9.4. ACTO DE ADJUDICACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO

Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación, el órgano de adjudicación adjudicará mediante resolución motivada, previa propuesta de la Comisión de Asistencia, el negocio jurídico al licitador que haya presentado la mejor oferta.

De no producirse la adjudicación en los plazos anteriormente señalados, los licitadores tendrán derecho a retirar su proposición.

El presente negocio jurídico podrá adjudicarse directamente en idénticas condiciones a las fijadas en el presente Pliego cuando quedase desierto el procedimiento de enajenación en el plazo máximo de seis meses a contar desde la publicación del acuerdo de declaración de concurso desierto.

II.10.- GARANTÍA DEFINITIVA

II.10.1.- No será necesario para concurrir a la presente licitación la constitución de garantía provisional.

II.10.2.- Quien resulte propuesto como adjudicatario del negocio jurídico deberá constituir garantía definitiva equivalente al veinte por ciento del precio final de enajenación de la parcela, para asegurar el correcto cumplimiento de las obligaciones recogidas en el presente Pliego.

Dicho aval será emitido por una entidad de crédito inscrita en el Banco de España y se ajustará al modelo recogido en **Anexo IV** del presente Pliego. Dicho aval se constituirá ante GICAMAN.

En el supuesto de adjudicarse el negocio jurídico a una Agrupación de Empresas, la garantía definitiva deberá garantizar solidariamente a todas ellas.

II.10.3.- Devolución de la garantía. - Finalizada la construcción de las viviendas, el adjudicatario deberá presentar a GICAMAN las calificaciones provisional y definitiva y el certificado de eficiencia y sostenibilidad energética que haya ofertado en fase de licitación. Dicha documentación será revisada por GICAMAN en el plazo máximo de tres meses.

Revisada la documentación y comprobado el correcto cumplimiento de las obligaciones asumidas por el comprador, GICAMAN procederá a la devolución del aval debidamente cancelado una vez finalizada la promoción de las viviendas por parte del adjudicatario y comprobado por GICAMAN que las mismas disponen de (i) calificación definitiva como viviendas protegidas y de (ii) la documentación acreditativa del ahorro energético y sostenibilidad acorde con lo ofertado por el adjudicatario en fase de licitación.

III.- EJECUCIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO. CICLO DE VIDA, FASES Y MECANISMOS DE CONTROL

III.1.- DURACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO

Al tratarse de una enajenación modal cuyo objetivo es la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, además, deben ser energéticamente eficientes por encima de los estándares mínimos de ahorro energético recogidos en el Código Técnico de la Edificación, los efectos del presente negocio jurídico se extenderán desde la adjudicación del presente

negocio jurídico al comprador hasta que éste aporte a GICAMAN la calificación provisional y definitiva de las viviendas, junto con el certificado energético obtenido tras la construcción de la promoción y GICAMAN verifique que las mismas se ajustan a lo recogido en la oferta del adjudicatario.

III.2.- FASES EN LA EJECUCIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO

De acuerdo con el punto anterior, a efectos de la ejecución y control, dicha ejecución se producirá en cinco fases:

- Primera fase: Abono del precio y elevación a escritura pública de la compraventa.
- Segunda fase: Solicitudes y obtención de calificación provisional de la promoción y de las licencias y autorizaciones preceptivas (urbanística, de obras y de actividades, etc.).
- Tercera fase: Redacción del proyecto de ejecución conforme al proyecto básico incluido en la fase de licitación. En caso de introducción de modificaciones no sustanciales por parte del adjudicatario, las mismas deberán ser previamente autorizadas por GICAMAN.
- Cuarta fase: Promoción y construcción con las licencias y autorizaciones preceptivas y los controles previstos tanto en el estándar legal recogido en el CTE como en los superiores, tanto nacionales como internacionales, a los que se acoja el adjudicatario de la parcela.
- Quinta fase: Obtención de licencias municipales una vez concluida la obra (primera ocupación/apertura de actividad), calificación definitiva de la promoción y certificados acreditativos del cumplimiento por la obra acabada de los requisitos propios del estándar internacional y/o nacional ofrecido por el adjudicatario.

III.3.- OBLIGACIONES DEL ADQUIRENTE DEL SOLAR

Serán de inexcusable cumplimiento por el adjudicatario/a de la parcela las siguientes obligaciones accediendo con tal carácter al Registro de la Propiedad, salvo aquellas obligaciones cuyo cumplimiento sea previo a la inscripción del negocio jurídico:

III.3.1.1.- Abonar la totalidad del precio en el plazo máximo pactado y, en todo caso, con anterioridad o simultáneamente a la elevación a escritura pública del negocio jurídico.

III.3.1.2.- Obligación de comparecer en el día y hora señalados ante la Notaria de Toledo que corresponda para elevar a escritura pública la adjudicación de la parcela.

III.3.1.3.- No enajenar ni gravar la parcela adjudicada por actos “inter vivos”, total o parcialmente, hasta que la misma esté construida y las viviendas hayan obtenido la correspondiente calificación definitiva y los certificados acreditativos del cumplimiento por la obra acabada de los requisitos propios del estándar internacional y/o nacional ofrecido por la adjudicataria, todo ello salvo autorización expresa de GICAMAN. No obstante la anterior prohibición de disponer, GICAMAN podrá autorizar la cesión de los derechos del adquirente del suelo a favor de un nuevo adquirente, siempre que quede suficientemente acreditado la solvencia económica, técnica y profesional del nuevo adquirente, así como el carácter no especulativo de la enajenación. El nuevo adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del transmitente desde el momento en que quede formalizada la nueva enajenación en escritura pública, previamente autorizada por GICAMAN.

No tendrá la consideración de enajenación a los efectos de esta cláusula y, por

tanto, no queda sujeta a la prohibición citada ni a autorización de GICAMAN las transmisiones intra grupo, entendiendo por tales las que se realicen entre sociedades en las que concurren las circunstancias previstas en el artículo 42 del Código de Comercio. Tampoco tendrá la consideración de acto de enajenación el mero cambio de denominación social del adjudicatario o el cambio de su forma societaria. Todo ello sin perjuicio de su obligación de comunicación a GICAMAN.

III.3.1.4.- El adquirente no podrá constituir hipoteca sobre el solar sin autorización previa y expresa de GICAMAN. Solo procederá autorización para hipotecar el terreno cuando la hipoteca se constituya en garantía de préstamos para llevar a cabo la edificación a favor de Entidades de Crédito o Cajas de Ahorro, teniendo dichas hipotecas carácter preferente sobre las condiciones resolutorias.

No se autorizarán hipotecas sobre el solar para garantizar operaciones inmobiliarias o de otro tipo que no tengan relación con la promoción residencial que el adjudicatario deba realizar en el referido solar. Los costes financieros de anticipos, o financiación preliminar o puente, si, en su caso, se contrajeran por el adquirente corresponden a la economía interna de éste y a su propia responsabilidad obligacional, y en ningún caso podrán aducirse para impugnar la validez del precio alzado del suelo.

III.3.1.5.- Destinar la parcela al uso o usos en cada caso establecidos por la ordenación urbanística vigente y, en su caso, en los señalados en el presente Pliego de Condiciones. Y, del mismo modo, realizar a su cargo la urbanización interior y complementaria de la parcela que se le adjudique (acometidas incluidas) si el proyecto o las normas urbanísticas que regulan el uso de la parcela lo exigieran, y cumpliendo en todo caso las determinaciones que al respecto señale el Ayuntamiento en la correspondiente licencia urbanística. Los proyectos de edificación y su posterior ejecución deberán respetar los máximos edificables y las condiciones urbanísticas y edificatorias vigentes para la parcela

y las Ordenanzas Municipales.

III.3.1.6.- Obligación de edificar viviendas sujetas al régimen de protección pública ofertado por el adjudicatario, que además deberán disponer de las mejoras en sus prestaciones energéticas respecto del estándar legal dado por el Código Técnico de la Edificación (CTE), conforme al estándar nacional y/o internacional recogido en su oferta, y que cumplan como mínimo los requisitos recogidos en el punto I.2.1 del presente Pliego.

III.3.1.7.- Obligación de no iniciar las obras de edificación hasta que el órgano de contratación disponga de cuantos documentos fuesen necesarios para determinar que las soluciones de proyecto ofrecidas por el adjudicatario son conforme a las exigencias de este Pliego, a los requisitos legales aplicables, así como a las exigencias del estándar internacional y/o nacional correspondiente.

III.3.1.8.- Solicitar las correspondientes licencias urbanísticas y la calificación provisional en el plazo máximo de 2 meses desde la formalización de la escritura de compraventa. Copia de dichas solicitudes deberá ser remitida por parte del adjudicatario a GICAMAN a la menor brevedad posible.

III.3.1.9.- Las obras de edificación deberán iniciarse en el plazo máximo de seis meses contados desde el otorgamiento de las licencias urbanísticas preceptivas por parte del órgano municipal competente o, en su caso, en el plazo máximo indicado en las propias licencias. Copias de dichas licencias obtenidas por parte del adjudicatario deberán ser remitidas a GICAMAN a la menor brevedad posible.

III.3.1.10.- La ejecución de las obras deberá llevarse a cabo por parte del adjudicatario con sujeción al Plan de Obra presentado por el mismo en la fase de licitación. El plazo reflejado en su Plan de Obra podrá ser modificado por parte del adjudicatario previa autorización expresa de GICAMAN. En todo caso, el plazo máximo de ejecución de las obras no podrá superar los tres años, a contar

desde el otorgamiento de la correspondiente licencia de obra y autorización municipal del proyecto de ejecución.

III.3.1.11.- Solicitar en la Consejería de Fomento, a través de sus órganos competentes, la calificación definitiva del proyecto de viviendas, así como la correspondiente licencia de primera ocupación ante el Ayuntamiento competente.

III.3.1.12.- Presentar a GICAMAN el certificado final de obra, la calificación definitiva, así como los certificados que acrediten el cumplimiento de los estándares internacionales y/o nacionales correspondientes.

III.3.1.13.- El adjudicatario deberá obtener por su cuenta y medios todas las licencias y autorizaciones que sean necesarias, sin que GICAMAN asuma ninguna responsabilidad ni garantice su concesión.

III.3.1.14.- GICAMAN podrá, en todo momento, acceder al solar enajenado y a las obras para practicar cuantas comprobaciones considere oportunas, así como recabar la información necesaria en relación con el buen fin de la promoción, sin perjuicio de la obligación de preaviso y de la adopción de todas las medidas de seguridad que sean pertinentes. El adquirente del solar deberá facilitar al técnico o empresa designada la labor de inspección que se le encomiende por parte de GICAMAN.

III.3.1.15.- Obligación de practicar la Obra Nueva y División Horizontal del inmueble o inmuebles resultantes y cuantas escrituras o actos sean necesarios para el acceso de las viviendas resultantes al Registro de la Propiedad.

III.3.1.16.- La adjudicataria se obliga a respetar en la adjudicación de viviendas los criterios y procedimientos legalmente establecidos en la normativa autonómica aplicable al tipo de vivienda y, en especial, a lo establecido en el

Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida.

III.3.1.17.- Derechos de tanteo y retracto.- La adjudicataria deberá pactar expresamente en los negocio jurídicos de compraventa y en los títulos de transmisión de las viviendas los derechos de tanteo y retracto a favor de Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A., en tanto dure su régimen, de conformidad con lo establecido en el artículo 83.1 y 85 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

III.3.1.18.- Cumplir diligentemente las demás obligaciones establecidas en el presente Pliego, incluyendo el intercambio de toda la información relevante con GICAMAN durante el proceso de redacción del proyecto y durante su construcción, así como la emisión de los informes que puedan ser requeridos por GICAMAN en los plazos y con el alcance que ésta determine.

III.3.2.- DERECHOS DEL ADQUIRENTE DEL SOLAR

III.3.2.1.- La adjudicataria, una vez abonado el precio, tiene derecho a que se eleve a escritura pública la adjudicación de la parcela.

III.3.2.2.- La adjudicataria tiene derecho a solicitar a GICAMAN autorización previa y expresa para constituir simultáneamente o con posterioridad a la adquisición de la propiedad del suelo hipoteca sobre el mismo en garantía de los préstamos obtenidos y exclusivamente con la finalidad de destinarlos a la futura edificación. En tal caso, el préstamo con garantía hipotecaria se extenderá y repartirá de forma proporcional a cada una de las futuras viviendas, trasteros, garajes y anejos y, en su caso, locales. Las condiciones resolutorias y garantías de estas hipotecas tendrán preferencia sobre las condiciones resolutorias impuestas por GICAMAN.

III.3.2.3.- El adquirente del solar, en el supuesto de que existieran dificultades económicas que comprometieran la viabilidad del proyecto edificatorio, podrá vender o transmitir el solar y la edificación a un tercero en fase de construcción, con autorización previa de GICAMAN, y siempre que ésta no desee ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre el solar y la edificación. La autorización será otorgada por GICAMAN bajo los siguientes parámetros:

- Que el nuevo adquirente tenga igual solvencia económica, técnica y profesional.
- Que el nuevo adquirente manifieste en documento notarial el compromiso ante GICAMAN de subrogarse en todos los derechos y obligaciones derivados del negocio jurídico patrimonial y, por lo tanto, a edificar las viviendas protegidas en las mismas condiciones que aquél y con el nivel de eficiencia y sostenibilidad energética ofertada por el adquirente inicial.
- Que el precio de adquisición del solar (sin incluir la parte construida, en su caso) que deba satisfacer el nuevo comprador no sea superior al abonado en su día por el adjudicatario, de modo que se acredite el carácter no especulativo de la operación.

III.3.2.4.- En el supuesto de que el solar adquirido tuviera un uso compatible con el residencial, el promotor podrá a su costa y en su beneficio materializarlo, siempre y cuando así lo indique en el proyecto-memoria que presente en su oferta.

IV.- RÉGIMEN DE INCUMPLIMIENTOS, EFECTOS Y CONDICIÓN RESOLUTORIA

No serán punibles los retrasos e incumplimientos de las obligaciones derivadas del presente Pliego cuando los mismos deriven de la situación pandémica actual o situación análoga de fuerza mayor.

Si se produjera una suspensión o retraso de los plazos administrativos para la tramitación requerida en el presente Pliego, que afectara al cumplimiento de los plazos máximos concedidos al adjudicatario, sin que en ningún caso le sean imputables dichas circunstancias, los plazos del presente Pliego serán ampliados de manera proporcional al tiempo perdido, previa autorización de GICAMAN y a instancia del interesado.

IV.1.- CAUSAS Y PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN UNILATERAL

IV.1.1.- En el caso de que la adjudicataria inicie las obras de edificación antes de haber presentado a GICAMAN las preceptivas licencias urbanísticas y el proyecto técnico de ejecución definitivo (acompañado de las certificaciones o documentos justificativos del cumplimiento de los estándares internacionales y/o nacionales de ahorro energético y sostenibilidad correspondientes), GICAMAN podrá exigir la paralización inmediata de las mismas, concediéndole un plazo de siete días naturales para la presentación de la referida documentación.

Si finalmente la adjudicataria no cumpliera con tales requisitos, GICAMAN podrá recuperar la parcela y le impondrá una penalización en concepto de daños y perjuicios por importe del veinte por ciento del precio de adjudicación, procediendo GICAMAN a la devolución al adjudicatario del restante ochenta por ciento, así como del aval, una vez que GICAMAN haya procedido de nuevo a la enajenación de la parcela y, como máximo, en el plazo de 24 meses.

IV.1.2.- En el caso de que las obras de edificación no se iniciaran en el plazo máximo previsto en este Pliego o se paralizaran durante un plazo de seis meses (continuos o en su conjunto) por causas imputables al adjudicatario, GICAMAN le requerirá para que proceda al inicio o reanudación de las mismas en el plazo máximo de dos meses.

Vencido dicho plazo, GICAMAN podrá recuperar la parcela adjudicada.

En caso de que el incumplimiento del adjudicatario se refiera a la no iniciación de las obras de edificación, GICAMAN le impondrá una penalización en concepto de daños y perjuicios por importe del veinte por ciento del precio de adjudicación de la parcela, procediendo GICAMAN a la devolución a la adjudicataria del restante ochenta por ciento, así como del aval depositado, una vez que GICAMAN haya procedido de nuevo a la enajenación de la parcela y, como máximo, en el plazo de 24 meses.

Por su parte, en caso de que el incumplimiento se refiera a la no reanudación de las obras paralizadas:

- (i) GICAMAN detraerá un tercio del precio de la parcela en concepto de daños y perjuicios, procediendo a la devolución al adjudicatario de las otras dos terceras partes del precio de adjudicación de la parcela, así como del aval, una vez que GICAMAN haya procedido de nuevo a la enajenación de la parcela y, como máximo, en el plazo de 24 meses.
- (ii) En cuanto a lo construido, se procederá a su valoración por GICAMAN, a la vista del proyecto y de las obras realmente ejecutadas, detrayéndose, en su caso, de dicha valoración el importe de todos aquellos elementos que no devengan útiles a los efectos del objeto de este Pliego, así como los costes de demolición o restauración que pueda ser necesario realizar. Del importe así resultante GICAMAN detraerá un veinticinco por ciento en concepto de indemnización por daños y perjuicios, procediendo a devolver al adjudicatario el restante setenta y cinco por ciento, así como el aval depositado, una vez que GICAMAN haya procedido de nuevo a la enajenación de la parcela y, como máximo, en el plazo de 24 meses.

IV.1.3- En caso de enajenar, gravar o hipotecar la parcela adjudicada sin haberse

iniciado la ejecución de las obras por parte del adjudicatario, con infracción de lo dispuesto en el presente Pliego de Condiciones, GICAMAN podrá recuperar la parcela adjudicada. Además, GICAMAN ejecutará el aval constituido como garantía definitiva por la adjudicataria inicial en concepto de daños y perjuicios, con independencia de las demás actuaciones judiciales y/o extrajudiciales que pueda ejercitar contra el adjudicatario inicial o el nuevo titular de la parcela enajenada.

IV.1.4.- Si las obras iniciadas por el adjudicatario no se terminasen en el plazo máximo previsto en el presente Pliego por causas imputables al adjudicatario, GICAMÁN le concederá un único plazo máximo de tres meses para su terminación. Vencido este plazo sin que las mismas se hubiesen terminado, GICAMAN podrá recuperar la parcela y viviendas. Además:

- (i) GICAMAN detraerá un tercio del precio de la parcela en concepto de daños y perjuicios, procediendo a la devolución al adjudicatario de las otras dos terceras partes del precio de adjudicación de la parcela, así como del aval constituido, una vez que GICAMAN haya procedido de nuevo a la enajenación de la parcela y, como máximo, en el plazo de 24 meses.
- (ii) En cuanto a lo construido, se procederá a su valoración por GICAMAN, a la vista del proyecto y de las obras realmente ejecutadas, detrayéndose, en su caso, de dicha valoración el importe de todos aquellos elementos que no devengan útiles a los efectos del objeto de este Pliego, así como los costes de demolición o restauración que pueda ser necesario realizar. Del importe así resultante GICAMAN detraerá un veinticinco por ciento en concepto de indemnización por daños y perjuicios, procediendo a la devolución del restante setenta y cinco por ciento al adjudicatario, así como del aval constituido, una vez que GICAMAN haya procedido de nuevo a la enajenación de la parcela

y, como máximo, en el plazo de 24 meses.

IV.1.5.- Si las obras se terminasen y no obtuvieran la correspondiente calificación definitiva, siendo la denegación firme en vía administrativa, GICAMAN podrá optar entre:

- (i) Ejecutar el aval constituido en concepto de garantía definitiva.
- (ii) Recuperar la parcela y las viviendas construidas, detrayendo GICAMAN un tercio del precio de la parcela en concepto de daños y perjuicios, procediendo a la devolución al adjudicatario de las otras dos terceras partes del precio de adjudicación de la parcela, junto con el aval aportado. En cuanto a la construcción, se procederá a su valoración por parte de GICAMAN, a la vista del proyecto y de las obras realmente ejecutadas, detrayéndose, en su caso, de dicha valoración el importe de todos aquellos elementos que no devengan útiles a los efectos de obtención de la calificación definitiva y de las certificaciones o documentos justificativos del cumplimiento de los estándares internacionales y/o nacionales correspondientes. Del importe así resultante se detraerá por parte de GICAMAN un cincuenta por ciento en concepto de indemnización por daños y perjuicios. El importe sobrante se pondrá a disposición del adjudicatario una vez GICAMAN haya procedido de nuevo a la enajenación de la parcela con lo construido y, como máximo, en el plazo de 24 meses.

IV.1.6.- Si las obras se terminasen y obtuvieran la correspondiente calificación definitiva, pero no las correspondiente certificaciones o documentos justificativos del cumplimiento de los estándares internacionales y/o nacionales de ahorro energético y sostenibilidad, GICAMAN le requerirá para que en el plazo máximo de tres meses ejecute las obras necesarias para obtener tal certificado. De no obtenerse dicho certificado y previa audiencia al adjudicatario, GICAMAN

procederá a la incautación total e inmediata del aval constituido en concepto de garantía definitiva en el marco del presente procedimiento.

IV.2.- EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO

IV.2.1.- El incumplimiento de las obligaciones recogidas en el presente Pliego y posterior escritura pública de compraventa serán causa bastante para el ejercicio de la resolución de la compraventa en los términos establecido en las cláusulas del apartado IV del presente Pliego.

IV.2.2.- En el supuesto de que GICAMAN ejercite su derecho de resolución, el dominio de la parcela enajenada y, en su caso, de las obras ejecutadas revertirán automáticamente y con carácter retroactivo al patrimonio de GICAMAN, el cual podrá inscribirlo a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria, con sólo acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad de promover actuaciones inspectoras o sancionadoras que correspondan a las Administraciones Públicas competentes en materia de urbanismo y vivienda.

IV.2.3.- La resolución del negocio jurídico podrá instarse por la parte no responsable de la misma, previa audiencia de la contraparte, salvo en el supuesto de mutuo acuerdo, en cuyo caso podrá hacerlo cualquiera de las dos.

IV.2.4.- Lo dispuesto en los puntos anteriores se hará dejando a salvo los derechos de terceros de buena fe y, en concreto, de los acreedores hipotecarios, cuando se haya autorizado hipotecas sobre el suelo y/o construcción con condiciones preferentes a las condiciones resolutorias a favor de GICAMAN.

V.- FORMALIZACIÓN DE LA ENAJENACIÓN Y ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA NOTARIAL

V.1.- Notificada la adjudicación al licitador/a con la oferta que haya obtenido la mayor puntuación, se le concederá el plazo fijado en el presente Pliego para el abono del precio ofertado. Abonada la totalidad del mismo, presentada la documentación pertinente y constituido el aval exigido en concepto de garantía definitiva, se procederá a elevar el negocio jurídico a escritura pública. El día de la firma se le entregará al comprador la factura de compra o certificación de abono.

V.I.- GASTOS

Serán de cuenta de la parte compradora todos los gastos notariales, de publicación, registrales o de cualquier otro tipo que deriven del otorgamiento e inscripción de la compraventa, con excepción del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, que corresponderá a GICAMAN.

ANEXO I

SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN

D./D^a..... con DNI nº....., en
nombre propio o en nombre decon
CIF.....presenta:

La oferta y documentación que se acompaña para ser admitido a la licitación del expediente denominado ENAJENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL SITA EN LA CALLE RÍO VALDEMARÍAS NÚMERO 8, DE LA UNIDAD URBANÍSTICA 4 DEL PGMOU DE TOLEDO, POLÍGONO NUESTRA SEÑORA DE BENQUERENCIA.

Datos del licitador a efectos de notificaciones y requerimientos:

- NOMBRE DELICITADOR/A:
- NOMBRE DEL/A REPRESENTANTE, EN SU CASO:
- PERSONA DE CONTACTO:
- DIRECCIÓN:
- TELÉFONO:
- CORREO ELECTRÓNICO:

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo la presente (lugar y fecha).....

ANEXO II

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D/D^a.....con DNI.....en nombre propio/como representante de la empresacon CIF.....DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

- a) Que cumple con todas las condiciones previstas en el Pliego de Condiciones para participar en el presente procedimiento y, en especial, de capacidad, representación y solvencia.
- b) Que no concurre en la misma ninguna de las circunstancias de incapacidad, incompatibilidad y prohibición para contratar con el Sector Público.
- c) Que se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias frente con la Hacienda estatal y autonómica, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 1098/2001, de 5 de julio, y con la Seguridad Social, a tenor de lo previsto en el artículo 14 del Real Decreto citado o, en su caso, que no tiene obligación de presentar las declaraciones o documentos a que se refieren los citados artículos.
- d) Que la misma no ha solicitado o está declarada en concurso, ni ha sido declarada insolvente en ningún procedimiento, ni está sujeta a intervención judicial o ha sido inhabilitada conforme al Texto Refundido de la Ley Concursal aprobado por Real Decreto Legislativo, de 5 de mayo de 2020.

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo la presente en a.....

(firma)

ANEXO III

MODELO DE OFERTA ECONÓMICA O DE COMPRA

D/D^a.....con DNI.....en nombre propio/como representante de la empresacon CIF.....y domicilio enMANIFIESTA QUE, enterado del procedimiento abierto para la ENAJENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL SITA EN LA CALLE RÍO VALDEMARIAS NÚMERO 8, DE LA UNIDAD URBANÍSTICA 4 DEL PGMOU DE TOLEDO, POLÍGONO NUESTRA SEÑORA DE BENQUERENCIA y obligándome al estricto cumplimiento de la totalidad de las condiciones y obligaciones señaladas en el Pliego que regula este procedimiento y en la normativa que resulte aplicable, en mi oferta me comprometo a adquirir el inmueble solicitado por el precio de:

OFERTA COMPRA:(en número y letra) IVA y resto de impuesto excluidos.

(lugar, fecha, firma y sello)

ANEXO IV

MODELO DE AVAL

La entidad (razón social del banco o entidad de crédito),....., con domicilio en y N.I.F. y en su nombre y representación D/D^a....., con poderes suficientes para este acto, según manifiesta.

AVALA

Ante la empresa pública “Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A.U.” (GICAMAN) con NIF A-45.421.641, a (nombre y razón social del avalado) con NIF hasta el límite de (importe en letra y números) euros, para responder de las obligaciones establecidas en el Pliego de Condiciones para la Enajenación de Parcela Residencial Sita en la Calle Río Valdemarías número 8, de la Unidad Urbanística 4 del PGMOU de Toledo, Polígono Nuestra Señora de Benquerencia que hacen referencia a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, que además sean energéticamente eficientes por encima de los estándares legales recogidos en el CTE, con arreglo a lo recogido en el citado Pliego de Condiciones y en su oferta de compra, así como de la obligación de certificar y aportar los certificados acreditativos de los estándares internacionales y/o nacionales ofertados por el adjudicatario.

En consecuencia, la (entidad)..... abonará al primer requerimiento fehaciente de GICAMAN por escrito, y sin más requisito que expresar en el mismo la procedencia de la reclamación hasta el importe límite antes indicado, considerándose la (entidad) , a tal efecto obligada solidariamente con el avalado, renunciando expresamente a los beneficios de excusión, orden y división, y debiendo realizar los pagos reclamados por GICAMAN de inmediato y al primer requerimiento de esta, sin entrar a considerar la procedencia o improcedencia de la petición del reintegro y sin que sea admisible excusa alguna, incluida la oposición del afianzado para la ejecución de este aval.

La presente garantía a primer requerimiento tendrá validez desde su entrega a GICAMAN y hasta que ésta autorice expresamente su cancelación, finalizada la promoción de las viviendas sobre la finca enajenada, y comprobado por GICAMAN que dichas viviendas disponen de calificación definitiva como viviendas protegidas y de la documentación o certificado de ahorro energético y sostenibilidad con arreglo a lo ofertado y recogido por el

avalado en su oferta.

Este aval ha quedado inscrito con esta fecha en el Registro especial de Avaes con el número

(Lugar, fecha, firma de los/as apoderados de la entidad y sello)

ANEXO V
FICHA CATASTRAL



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7531301VK1173B0001XR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL VALDEMARIAS 8[R] Suelo
45007 TOLEDO [TOLEDO]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

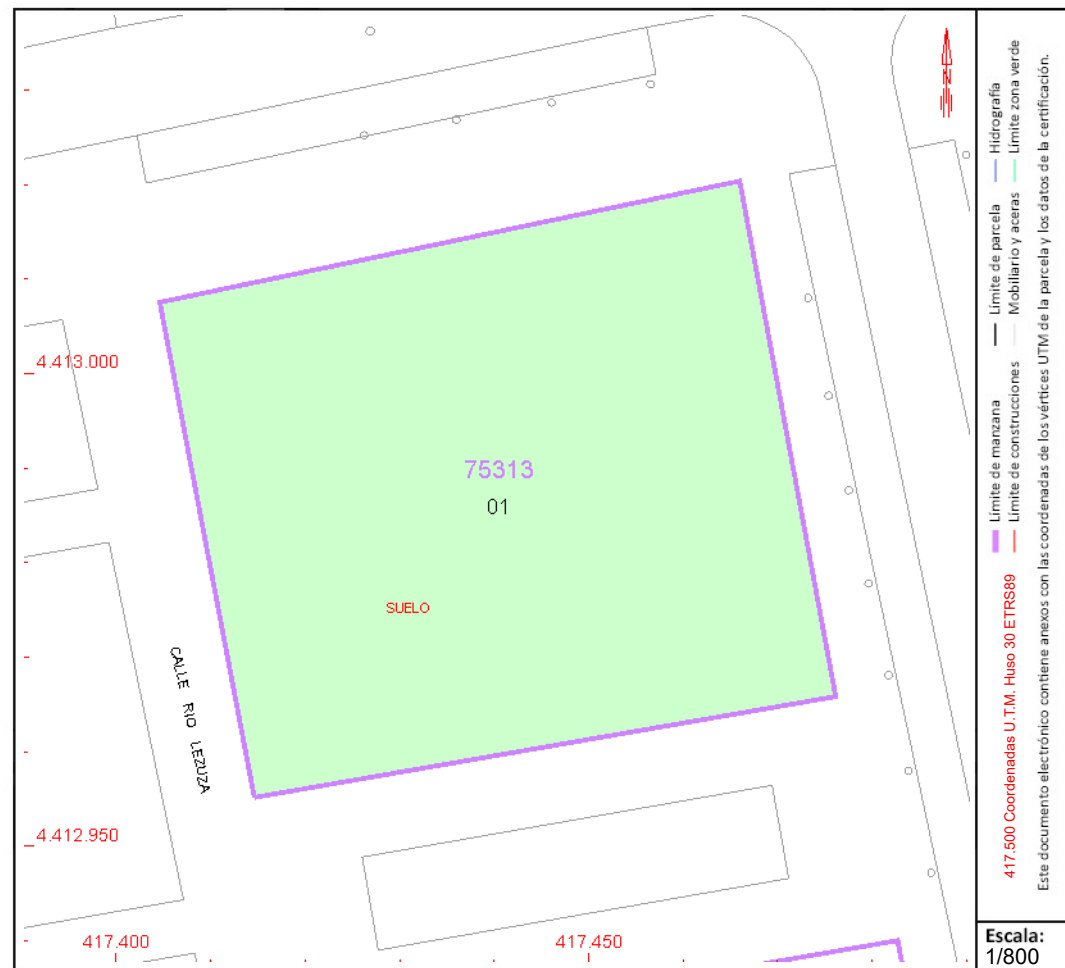
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.392 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

ANEXO VI
NOTA REGISTRAL

Información Registral expedida por

AURELIO MARTIN LANZAROTE

Registrador de la Propiedad de TOLEDO 1

Avenida de Irlanda, número 17, 4ª planta letra B - TOLEDO

tlfno: 0034 925 221823

correspondiente a la solicitud formulada por

GESTION DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA-LA MANCHA SA.

con DNI/CIF: A45421641



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F27PF36H3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Toledo a 24 de Febrero de 2022.

Solicitante: GESTION INFRAESTRUCTURAS CASTILLA MANCHA SA

FINCA Nº: 1/ 73375

C.R.U. Nº: 45020000670495

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: Parcela denominada R8, en BARRIO POLIGONO RESIDENCIAL , V FASE SANTA Mª BENQUERENCIA -ECOBARRIO-, en TOLEDO.

Superficie terreno: tres mil trescientos ochenta y dos metros, tres decímetros cuadrados

CONDICIONES URBANÍSTICAS: USOS: Característico: RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA. Número de viviendas: ochenta y seis. Altura: V+I ó 24 metros. Compatible: Comercial superficie mínima de cuatrocientos metros cuadrados. Oficina profesional de superficie inferior a cien metros cuadrados en edificio de vivienda. Le es de aplicación la ordenanza número 8 del P.O.M. con una Edificabilidad: nueve mil seiscientos metros cuadrados, incluyendo el citado Uso compatible.

LINDEROS: Norte, a la calle Río Valdemarías, con longitud de 62,27 metros

Sur, al Viario 3, con la parcela R7 con longitud de 62,37 metros

Este, al Viario 3, con la parcela D2 con longitud de 55,37 metros

Oeste, al Viario 2, con la parcela R4 con longitud de 53,21 metros

Referencia catastral: 7531301VK1173B0001XR

Representación gráfica y coordinación con catastro: No consta

TITULARIDAD

TITULAR:

Entidad GESTION INFRAESTRUCTURAS CASTILLA MANCHA SA con C.I.F. A45421641, en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca .

Adquirida por FUSIÓN POR ABSORCIÓN en virtud de Escritura Pública autorizada en TOLEDO, por el/la notario/a DON IGNACIO CARPIO GONZÁLEZ con el número 1495 de su protocolo, el día 30 de agosto de 2012; inscrita el día 7 de Enero de 2022, en el Tomo 1744 del Archivo, Libro 1236 de Toledo, al folio 166, motivando la inscripción 3ª.

CARGAS

Prescindiendo de afecciones fiscales:

-REVERSION:

Según adenda de fecha 4 de noviembre de 2021 al convenio 3 de agosto de 2009, la sociedad "Gestión de Infraestructuras de Castilla La Mancha, S.A." promoverá un procedimiento público para la enajenación de la finca de este número tanto a cooperativas como a cualquier entidad jurídica que adopte la forma de sociedad mercantil, para destinarla a la promoción y construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Si no fuera destinada a dicho fin en el plazo de cuatro años o dejase de serlo con posterioridad, la finca revertirá a la JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA.

La reversión fue establecida en la escritura que motivó la inscripción 2ª de fecha 6 de septiembre de 2010, otorgada en Toledo el ante la Notario Doña Ana Fernández-Tresguerres García, el 29 de julio de 2010, con el número 1249 de protocolo, habiendo sido modificada en los términos citados en virtud de la escritura que se dirá.

Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en TOLEDO, por el/la notario/a DON JORGE HERNÁNDEZ SANTONJA con el número 3221 de su protocolo el día 2 de Diciembre de 2021; inscrita el día 7 de Enero de 2022, en el Tomo 1744 del Archivo, Libro 1236 de Toledo, al folio 166, motivando la inscripción 3ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

ADVERTENCIAS:

Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso

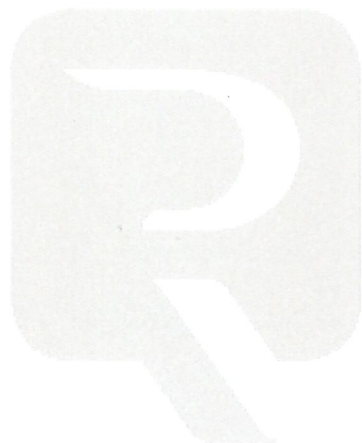
<http://www.registradores.org>

Pág. 4

expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url:
<https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



ANEXO VII
INFORME AYUNTAMIENTO TOLEDO



INFORME SOBRE INMUEBLES SITO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD URBANÍSTICA 4 POLÍGONO INDUSTRIAL

Excmo. Ayuntamiento
de
Toledo

28196/2019
INFURBTCO-2019-081

En relación con la solicitud presentada por GICAMAN-GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA LA MANCHA S.L. que corresponde al Expediente 81/19 de Información Urbanística sobre los PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN en el inmueble sito en la Calle Río Fresnedoso nº 15, Ref. catastral 8631401VK1183B0001II y en el inmueble sito en la Calle Río Valdemarías nº 8, Ref. catastral 7531301VK1173B0001XR, en función de la normativa urbanística vigente, el Arquitecto Municipal que suscribe informa:

1.- En la actualidad se encuentra en vigor la Modificación 28 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, aprobada por Orden 197/2018, de 21 de diciembre, de la Consejería de Fomento (D.O.C.M. 28-12-18 y B.O.P. 11-01-19).

Los inmuebles sobre los que se solicita información se encuentran ubicados en suelo clasificado como Urbano, en concreto en el ámbito de la Unidad Urbanística 4-Polígono Industrial.

Les es de aplicación la Ordenanza 8 de las Normas Urbanísticas que establece las siguientes condiciones de carácter general:

- (OD) Condiciones de parcela:
 - Ocupación máxima: según alineación.
 - Distancias mínimas: según alineación.
 - Parcela mínima: 200 m²
- (OE) Usos Mayoritarios en la Zona de Ordenanza
 - Residencial Plurifamiliar (RP) en categorías 1ª y 2ª
 - Residencial Unifamiliar (RU)
- (OD) Usos compatibles en la Zona de Ordenanza:
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios, recogidos en las Normas Urbanísticas, no señalados como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos Prohibidos:
 - Industria (I) en todos sus grupos y Almacenes en grupo I.
 - Terciario Hotelero (TH) en categorías 1ª y 2ª.
 - Terciario Comercial (TC) en categorías 1ª y 2ª.
 - Terciario Oficinas (TO) categoría 1ª
 - Uso Dotacional Equipamiento Asistencial (DEA) Sanitario categoría 1ª

[1/3]

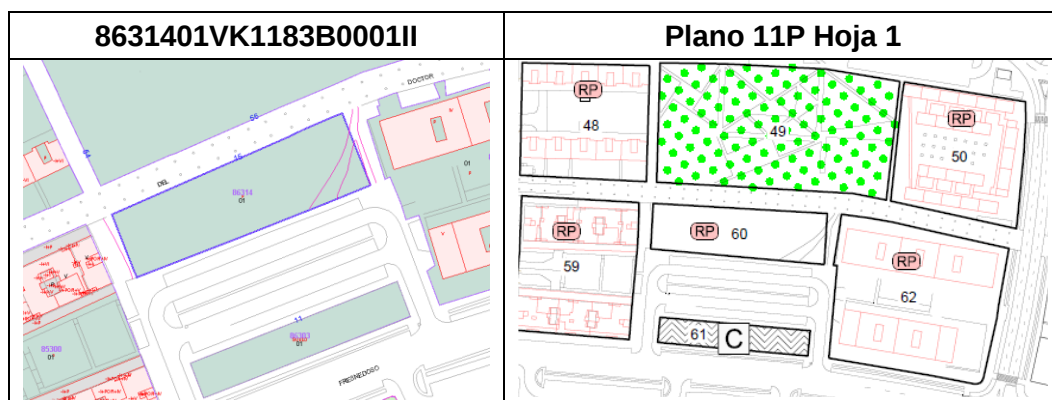
**SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS
NEGOCIADO DE LICENCIAS DE OBRAS**

[.../...]

- (OD) Tipología de Edificación:
 - Edificación en Manzana Cerrada (EMC)
 - Edificación en Manzana Abierta (EMA)
 - Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar
 - Edificación de Tipología específica (ETE)
- (OD) Condiciones Morfológicas y Estéticas:
 - Todas las parcelas deberán quedar definidas de manera que se recoja la separación entre el espacio privado y el público.
 - El cerramiento de las parcelas sólo podrá hacerse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles (No se permite malla de simple o doble torsión)
 - Los espacios libres deberán arbolarse y ajardinarse, no permitiéndose ninguna clase de construcción más que los aparcamientos subterráneos y las instalaciones deportivas.
 - Podrán autorizarse cubiertas planas.

Para el resto de parámetros los inmuebles corresponden a zonas de ordenación específicas dentro de la misma ordenanza.

2.- Inmueble sito en la Calle Río Fresnedoso nº 15.

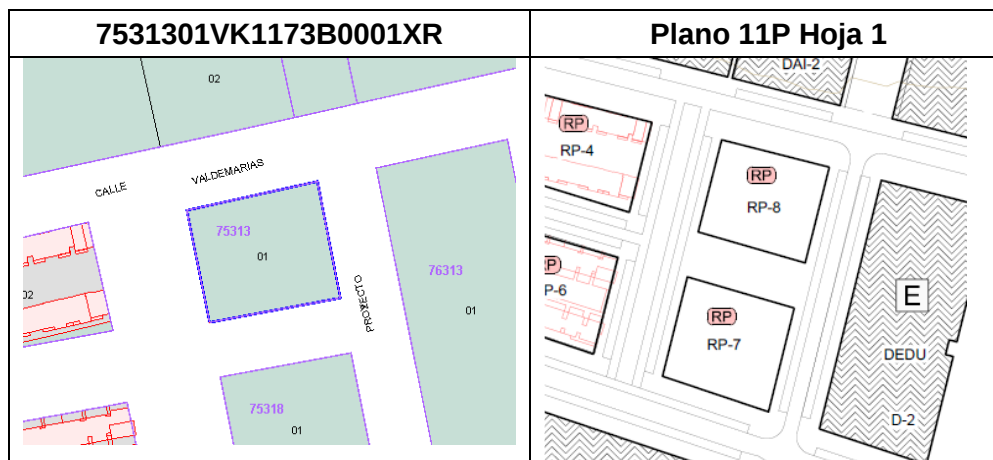


Corresponde a la Manzana 60 de la 4ª Fase Residencial incluida en la Zona de Ordenanza B. Residencial Plurifamiliar.

- Uso Principal: Residencial Plurifamiliar
- Nº. máximo de alturas: Ocho (8) plantas
- Ocupación máxima: 60 %
- Superficie: 2.848 m²
- Edificabilidad máxima: 12.104 m²
- Nº máximo de viviendas: 124

[.../...]

3.- Inmueble sito en la Calle Río Valdemarías nº 8.



Corresponde a la Manzana RP8 de la 5ª Fase Residencial incluida en la Zona Específica de Ordenanza en la denominada “Zona Norte”.

- Uso Principal: Residencial Plurifamiliar
- Nº. máximo de alturas: Seis (6) plantas
- Ocupación máxima: 60 %
- Superficie: 3.382 m²
- Edificabilidad máxima: 9.600 m²
- Nº máximo de viviendas: 86

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Toledo 4 de febrero de 2020

(Firmado Digitalmente)

Fdo.: Juan José Gómez-Luengo Conde
Arquitecto Municipal