

CONSULTA N.º 1 de fecha 7 de agosto de 2023:

"En relación al **PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE**, sobre la parcela sita en Paseo Doctor Gregorio Marañón número 2D, del Polígono Residencial Santa María de Benquerencia, en Toledo, propiedad de la EMPRESA PÚBLICA "GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA-LA MANCHA, S.A.U" para la promoción, construcción y gestión de 124 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, les trasladamos dos consultas referentes al contenido de dicho pliego:

• **TIPO DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA según artículo 2 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública.**

Solicitamos confirmación de que el tipo de vivienda con protección pública objeto del concurso es la definida en el punto 4 del mencionado artículo 2, "viviendas de Iniciativa Público-Privada".

En caso afirmativo, y según el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha, la **DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA VIVIENDA** sería de 70m² (artículo 3.1).

• **En el pliego se indica:** El Sobre 2 deberá contener, tanto en formato papel como en formato digital (CD) cerrado (pdf) y abierto (doc, dxf, dwg, phz), un único proyecto edificatorio básico.

Se solicita detalle sobre el alcance del Proyecto edificatorio Básico"

RESPUESTA:

En relación a la primera de las consultas formuladas, hemos de responder que, dentro del objeto del negocio jurídico, **no cabe la construcción de Viviendas de Iniciativa Público-Privada**. Dichas viviendas son "promovidas y construidas por promotoras privadas sobre suelos de su propiedad" (Art. 1 del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha). Según lo dispuesto en el apartado 2.1- Objeto del negocio jurídico del "Pliego de condiciones para la constitución de derecho de superficie sobre la parcela ubicada en Toledo, propiedad de la empresa pública Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A.U para la promoción, construcción y gestión de 124 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia" (en adelante, el Pliego), la finca sobre la que se llevará a cabo la construcción de las viviendas es propiedad de GICAMAN.

En el mismo apartado del Pliego se concreta que el objeto del negocio jurídico es "la promoción y construcción de 124 viviendas de protección oficial en régimen de alquiler asequible o social (...) En todo caso, el edificio deberá reunir los requisitos previstos en el RD 853/2021, así como en el Decreto 54/2023 de JCCM (...)".

Esto es, para la concreción de los requisitos que debe cumplir el edificio de viviendas a construir, habrá que estar a lo dispuesto en el **Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y viviendas social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia**, en particular en el capítulo VII del mismo, y en el **Decreto 54/2023, de 30 de mayo, por el que se regula la concesión directa de una subvención para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en la localidad de Toledo** (Anexo I del Pliego), así como al resto de directrices contenidas en el Pliego y en la normativa citada en el mismo.

En relación con la segunda consulta planteada referida al **alcance del Proyecto edificatorio básico**, indicar que éste incorporará como mínimo los contenidos exigidos en el Anejo 1 "Contenido del proyecto" de las Disposiciones generales del Código Técnico de la Edificación, comprendiendo al menos la siguiente relación, sin que esta sea limitativa o excluyente:

- Memoria:
 - o Agentes
 - o Información previa
 - o Descripción del proyecto
 - o Prestaciones del edificio

- Memoria Constructiva:
 - o Sustentación del edificio
 - o Aquellas que por el carácter de alta eficiencia energética del edificio a construir requiera su definición, tales como la envolvente.

- Cumplimiento del CTE:
 - o Seguridad en caso de incendio
 - o Ahorro de energía, dado el carácter de la alta eficiencia energética del edificio requerido en el objeto de la licitación.

- Planos:
 - o Situación
 - o Emplazamiento
 - o Plantas generales
 - o Cubiertas
 - o Alzados y secciones

- Presupuesto:
 - Presupuesto aproximado de la ejecución material.
- Documentos exigidos en el pliego:
 - Documentación requerida para la solicitud de la calificación provisional.
 - Documentación requerida por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo para la obtener las correspondientes licencias municipales necesarias. (obras, ocupación, vado...).
 - Todos los requisitos del artículo 60 del RD853/2021 y del artículo 5 del Decreto 54/2023 del JCCM desarrollados en el punto 2.2 del pliego rector de la presente licitación, mencionando los siguientes sin que esta relación sea limitativa o excluyente:
 - Valores límite del consumo de energía primaria no renovable.
 - Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición.
 - Circularidad del diseño y técnicas de construcción, permitiendo adaptación, reutilización y reciclaje.
 - Gestión del Amianto.
 - Justificación de la sostenibilidad medio ambiental de la actuación propuesta.
 - Etiquetado climático y medio ambiental asignado a la actuación propuesta.
 - Plan de obra o programa de desarrollo de los trabajos requeridos en consonancia con el proyecto básico presentado, así como las obligaciones contractuales para la ejecución del presente objeto de negocio. Para lo cual sería necesario tener en cuenta los diferentes hitos de ejecución del negocio, tanto administrativos como edificatorios, Relación de partidas de trabajo, relación de recursos disponibles, rendimientos, planificación de los mismos en cronogramas, diagramas, determinación de rutas críticas, definición de los plazos de ejecución, distribución temporal de costes, etc.
 - Apartados o separatas con las definiciones o justificaciones contenidas en proyecto básico presentado sobre todos aquellos aspectos valorables según los criterios establecidos en el Anexo XV, "Criterios de Evaluación mediante juicio de valor", del Pliego de condiciones que rige la presente licitación. O, en su defecto, se incluirán apartados donde, de forma inequívoca, se definan qué partes integrantes del proyecto corresponden a cada uno de los criterios valorables.

En todo caso, dado el carácter comparativo entre ofertas en una licitación, el grado de definición será un aspecto fundamental en la diferenciación y valoración de las propuestas presentadas por los diferentes licitadores.

Consulta N.º 2 de fecha 22 de agosto de 2023:

"En relación al PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE, y más concretamente, en relación a la acreditación de la solvencia económica/financiera y técnica, ¿es posible acreditarla con medios externos? Nuestra intención es que la persona jurídica licitadora sea una sociedad de reciente creación constituida expresamente para este tipo de concursos, participada al 100% por la sociedad matriz del grupo ... ¿Es posible, por tanto, que la solvencia económica/financiera y técnica, sea acreditada por una empresa del grupo ...?"

RESPUESTA

Contestando a su pregunta y tal y como nos indica, sí es posible justificar la solvencia económica/financiera y técnica a través de una sociedad participada al 100% por la empresa matriz del grupo, siempre que se acredite que durante toda la duración de la ejecución del negocio jurídico dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar. Para ello, deberá presentar, además de la documentación necesaria para justificar los extremos anteriores (la solvencia de la empresa perteneciente al grupo empresarial, la no concurrencia en la misma de causa de prohibición y el compromiso de puesta a disposición de dicha solvencia a favor de la empresa de nueva creación), al tratarse de un negocio jurídico sujeto a subvención de acuerdo al RD 853/2021 y al Decreto 54/2023 de la JCCM, deberán presentarse igualmente los siguientes documentos de la empresa perteneciente al grupo integradora de la solvencia de la entidad licitadora:

- 1.- Declaración de ausencia de conflictos de intereses (DACI) con arreglo al modelo del Anexo XIV del Pliego
- 2.- Aceptación de la cesión de datos entre GICAMAN y las Administraciones Públicas implicadas, con arreglo al modelo del Anexo X del Pliego
- 3.- Declaración responsable relativa al compromiso de cumplimiento de los principios transversales establecidos en el PRTR con arreglo al modelo del Anexo VIII del Pliego
- 4.- Acreditación de su inscripción en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores de la Agencia Estatal Tributaria o en el Censo equivalente de la comunidad autónoma, que debe reflejar la actividad efectivamente desarrollada en la fecha de participación en las actividades ejecutadas.

Consulta N.º 3 de fecha 22 de agosto de 2022

Consulta N.º 3 de fecha 22 de agosto de 2023:

"En el punto 11.4 apartado 8 del pliego, en el que se indica que para el caso de empresas que tengan la condición de pequeñas o medianas empresas conforme a lo dispuesto en el artículo 2 del anexo I del Reglamento 651/2014, deberán aportar documentación que permita verificar tal condición mediante:

- *Certificado expedido por la Seguridad Social en el que conste la información relativa al número de empleados de la empresa.*
- *Documento acreditativo del volumen anual de negocios o balance general anual.*

En el caso de que el licitador sea una empresa de reciente creación (año 2023), dado que no disponemos de cuentas anuales inscritas en el Registro ni empleados dados de alta en la Seguridad Social, ¿qué documentación deberíamos presentar?

O bien, en el caso en que se pueda acreditar la solvencia económica por medio de una empresa del grupo empresarial ... (tal y como planteaba en la consulta anterior) ¿deberíamos aportar dicha documentación sobre la empresa del grupo que acredita la solvencia económica y financiera suficiente?"

RESPUESTA

La citada documentación solo se deberá presentar a los efectos de verificar si la entidad adjudicataria tiene la condición de pequeña o mediana empresa, por lo que si entiende o estima que la empresa licitadora reúne los requisitos para ser considerada como tal, deberá aportar un certificado de la Seguridad Social en el que conste el número de trabajadores o ausencia de los mismos, así como documentación acreditativa del volumen de negocios de la empresa desde su creación hasta la fecha de presentación de esta documentación. Esta documentación podrá ser acompañada de un certificado explicativo.

Consulta N.º 4 de fecha 11 de septiembre 2023:

En relación al PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE, sobre la parcela sita en Paseo Doctor Gregorio Marañón número 2D, del Polígono Residencial Santa María de Benquerencia , en Toledo, propiedad de la EMPRESA PÚBLICA "GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA - LA MANCHA, S.A.U" para la promoción , construcción y gestión de 124 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, les trasladamos la siguiente consulta referente al contenido de dicho pliego

- *GARANTÍA PROVISIÓNAL.*

La garantía provisional por importe de 15.000 € que se constituye, en nuestro caso mediante contrato de seguro de caución conforme lo recogido en el apartado 8.C y el modelo contenido en el Anexo II del Pliego, ¿debe presentarse físicamente junto con el resto de documentación del SOBRE N° 1 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA GENERAL" o previamente debe aportarse en el Registro de GICAMAN para su depósito y validación previa?"

RESPUESTA:

Tal y como se indica en el apartado 11.1 del Pliego de referencia, "SOBRE 1: Documentación Administrativa General", la garantía provisional habrá de incluirse en el SOBRE 1, no siendo necesaria la validación previa.

Consulta N.º 5 de fecha 13 de septiembre de 2023:

"En relación a su contestación a la consulta realizada el día 22 de agosto, en la que nos indicaban que debemos aportar un certificado de la Seguridad Social en el que conste el número de trabajadores o ausencia de los mismos, ¿sería posible aportar el documento adjunto en el que se entiende que la sociedad no tiene ningún empleado dado de alta? "

RESPUESTA:

Sería posible aportar el documento indicado, siempre que lo acompañe de una declaración responsable que explique la "no obligatoriedad" de llevar a cabo dicha inscripción.

Consulta N. 6 de fecha 20 de septiembre de 2023:

En relación a la documentación " proyecto edificatorio básico" y su alcance en base a la contestación a la consulta N° 1 de 7 de agosto, ¿este proyecto se debe presentar visado?

RESPUESTA:

No es necesario que los licitadores tengan que visar el proyecto edificatorio básico. Sólo en caso de resultar adjudicatario, tal y como establece el apartado 5.2 del Pliego de referencia: *"La entidad adjudicataria deberá presentar a GICAMAN copia en formato papel y digital del Proyecto de Ejecución debidamente visado por el COACM"*.

Consulta N.º. 7 de fecha 25 de septiembre de 2023:

"En relación al **PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE**, sobre la parcela sita en Paseo Doctor Gregorio Marañón número 2D, del Polígono Residencial Santa María de Benquerencia , en Toledo, propiedad de la EMPRESA PÚBLICA "GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA LA MANCHA, S.A.U" para la promoción , construcción y gestión de 124 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, les trasladamos la siguiente consulta referente al contenido de dicho pliego,

- **ALCANCE PROYECTO EDIFICATORIO**

Respecto al punto del pliego y en la **CONSULTA de fecha 7 de agosto de 2023**, en el que se indica:

- Documentos exigidos en el pliego:

o Documentación requerida por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo para la obtener las correspondientes licencias municipales necesarias (obras, ocupación, vado...)

¿Podemos entender que NO sería necesario el aportar, en esta fase de licitación, el Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones y el Proyecto de Actividad en el caso de que sea necesario?

Siendo que la misma se presentará en el caso de resultar adjudicatarios en el momento de la solicitud formal de la licencia de obras y otras licencias municipales ante el Ayuntamiento de Toledo"

RESPUESTA:

Tal y como establece el apartado 11.2.1 del Pliego de Condiciones de referencia, relativo al Sobre 2, en el mismo se debe incluir el proyecto edificatorio básico, el cual "*incorporará además de los contenidos definidos en el Código Técnico de la Edificación (...) los necesarios también para poder solicitar calificación provisional de la promoción ante la Delegación provincial de la Consejería de Fomento y las correspondientes licencias municipales (...)*".

Siendo requisito imprescindible para la solicitud de licencias municipales la presentación del proyecto o proyectos correspondientes a la actividad o actividades que, en su caso, pudieran plantearse por el licitador, así como la definición de la infraestructura común de telecomunicaciones, cabe concluir que **SÍ resulta necesaria la presentación en fase de licitación (Sobre 2)** del proyecto o proyectos de cada actividad, en su caso, así como la definición-justificación de la infraestructura común de telecomunicaciones por técnico competente conforme a las exigencias de la normativa aplicable, pudiendo justificarse, bien en el proyecto

general, bien en un proyecto parcial o específico, según lo dispuesto en el artículo 4.2 de la Ley 38/1999, de 5 de diciembre, de Ordenación de la Edificación.