

**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 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA**

## **INDICE:**

<b>1. ANTECEDENTES Y FINALIDAD .....</b>	<b>6</b>
<b>2. OBJETO DEL NEGOCIO JURÍDICO Y CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO Y DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>8</b>
2.1 OBJETO DEL NEGOCIO JURÍDICO .....	8
2.2 CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO Y OBRAS DE EDIFICACIÓN .....	9
<b>3. RÉGIMEN JURÍDICO.....</b>	<b>13</b>
3.1 NORMATIVA APLICABLE AL NEGOCIO JURÍDICO Y A LA AYUDA ECONÓMICA .....	13
3.2 AYUDAS ECONÓMICAS A LA CONSTRUCCIÓN, EN RÉGIMEN DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DE VIVIENDAS EN ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES .....	14
3.3 REINTEGRO DE LAS AYUDAS ECONÓMICAS .....	16
3.4 FISCALIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO.....	18
3.4.1.- IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (IVA).....	18
3.4.2.- RESTO DE IMPUESTOS .....	20
<b>4. DURACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO.....</b>	<b>20</b>
<b>5. PLAZOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO .....</b>	<b>21</b>
5.1 RIESGO Y VENTURA .....	21
5.2 PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN Y PROYECTO DE EJECUCIÓN.....	22
5.3 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS .....	22
5.4 PLAZO DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES.....	23
5.5 MODIFICACIÓN DEL PROYECTO.....	24
5.6 FINALIZACIÓN Y COMPROBACIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN .....	24
<b>6. CONDICIONES DEL RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO .....</b>	<b>25</b>
6.1 RÉGIMEN DE ALQUILER .....	25
6.1.1 REQUISITOS DE LAS PERSONAS ARRENDATARIAS.....	26
6.1.2 PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE ARRENDAMIENTO .....	27
6.1.3 PRECIO, PLAZO Y OTRAS CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO .....	27
6.2 CONDICIONES ECONÓMICAS DE LA GESTIÓN .....	28
6.3 CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.....	29
<b>7. PRECIO DE LA LICITACIÓN .....</b>	<b>29</b>
<b>8. GARANTÍAS Y SEGUROS .....</b>	<b>30</b>

8.1 GARANTÍA PROVISIONAL.....	30
8.2 GARANTÍAS DEFINITIVAS .....	31
8.2.1 GARANTÍA DEFINITIVA DE CONSTRUCCIÓN .....	31
8.2.2 GARANTÍA DEFINITIVA DE EXPLOTACIÓN.....	33
8.3 SEGUROS.....	35
<b>9. CAPACIDAD PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN .....</b>	<b>36</b>
<b>10. CONVOCATORIA, PLAZO Y PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES .....</b>	<b>38</b>
10.1 NOTAS ACLARATORIAS SOBRE LAS PROPOSICIONES .....	38
10.2 CAUSAS DE EXCLUSIÓN .....	39
<b>11. FORMALIZACIÓN DE LAS PROPUESTAS .....</b>	<b>40</b>
11.1 SOBRE 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA GENERAL.....	41
11.2 SOBRE 2: CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR (MÁXIMO 65 PUNTOS) .....	43
11.2.1 CONTENIDOS DEL PROYECTOS EDIFICATORIO BÁSICO .....	43
11.2.2 CONTENIDOS DE LOS DOCUMENTOS-SOPORTE DEL MODELO DE GESTIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.....	44
11.3 SOBRE 3: CRITERIOS CUANTIFICABLES DE FORMA AUTOMÁTICA (MÁXIMO 35 PUNTOS).....	44
11.4 SOBRE 4: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA. AYUDAS “RD 853/2021” .....	44
<b>12. CRITERIOS DE VALORACIÓN A EFECTOS DE LA ADJUDICACIÓN .....</b>	<b>48</b>
12.1 SOBRE 2: CRITERIOS DE EVALUACIÓN MEDIANTE JUICIO DE VALOR (MÁXIMO 65 PUNTOS) .....	48
12.2 SOBRE 3: CRITERIOS DE EVALUACIÓN OBJETIVA (MÁXIMO 35 PUNTOS).....	50
<b>13. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN .....</b>	<b>51</b>
<b>14. MESA DE ASISTENCIA Y COMITÉ DE EXPERTOS.....</b>	<b>51</b>
14.1 CONFORMACIÓN DE LA MESA DE ASISTENCIA .....	51
14.2 CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE EXPERTOS .....	52
<b>15. APERTURA DE LAS PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN.....</b>	<b>52</b>
15.1 APERTURA DE LAS PROPOSICIONES Y PUNTUACIÓN MÁXIMA.....	52
15.2 CRITERIO DE DESEMPATE .....	53
15.3 PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.....	54
15.4 ADJUDICACIÓN DE LA PARCELA PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.....	55
15.5 DESISTIMIENTO Y RENUNCIA.....	55
<b>16. FORMALIZACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE .....</b>	<b>56</b>
<b>17. DERECHO A RECIBIR DE GICAMAN EL IMPORTE DE LA SUBVENCIÓN PARA FINANCIAR LA ACTUACIÓN</b>	<b>57</b>

<b>18. DERECHO DE TRANSMISIÓN, ADQUISICIÓN PREFERENTE Y REVERSIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE</b>	<b>63</b>
18.1 DERECHO DE TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.....	63
18.2 DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DEL DERECHO DE SUPERFICIE .....	64
18.3 REVERSIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE POR EL TRANSCURSO DE SU PLAZO DE DURACIÓN .....	65
<b>19. CONTENIDO DEL DERECHO DE SUPERFICIE.....</b>	<b>65</b>
19.1 DERECHOS Y DEBERES DE LA ENTIDAD SUPERFICIARIA .....	65
19.1.1 DERECHOS .....	66
19.1.2 DEBERES.....	66
19.2 DERECHOS, DEBERES Y PRERROGATIVAS DE GICAMAN.....	70
19.2.1 FACULTADES .....	70
19.2.2 DEBERES.....	70
<b>20. RÉGIMEN DE PENALIDADES.....</b>	<b>71</b>
<b>21. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE .....</b>	<b>72</b>
21.1 CAUSAS DE EXTINCIÓN CONVENCIONAL.....	72
21.2 CONDICIONES DE RESOLUCIÓN EXPLÍCITA Y CON TRANSCENDENCIA REAL.....	73
21.3 INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD SUPERFICIARIA: EJECUCIÓN DE GARANTÍAS .....	74
<b>22. HIPOTECA DEL DERECHO DE SUPERFICIE.....</b>	<b>74</b>
<b>23. JURISDICCIÓN COMPETENTE .....</b>	<b>75</b>
<b>24. CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD .....</b>	<b>75</b>
<b>25. CLÁUSULA INFORMATIVA DE PROTECCIÓN DE DATOS .....</b>	<b>76</b>
<b>26. COMUNICACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS .....</b>	<b>78</b>

## **INDICE DE ANEXOS:**

<b>ANEXO I: ACUERDO N.º 6 Y ANEXO I .....</b>	<b>79</b>
<b>ANEXO II: MODELO DE GARANTIAS PROVISIONAL Y DEFINITIVAS .....</b>	<b>94</b>
<b>ANEXO III: DECLARACIÓN RESPONSABLE DE DATOS BÁSICOS DE TITULARIDAD REAL .....</b>	<b>100</b>
<b>ANEXO IV: DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO CONCURRENCIA DE PROHIBICIÓN PARA CONTRATAR. ....</b>	<b>101</b>
<b>ANEXO V: REQUISITOS MINIMOS DE MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO E INSTALACIONES .....</b>	<b>102</b>
<b>ANEXO VI: MODELO DE OFERTA CUANTIFICABLE DE FORMA AUTOMÁTICA .....</b>	<b>103</b>
<b>ANEXO VII: DECLARACIÓN RESPONSABLE LICITADORA CUMPLIMIENTO REQUISITOS .....</b>	<b>104</b>
<b>ANEXO VIII: MODELO DE DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE NO PERJUICIO SIGNIFICATIVO A LOS SEIS OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES (DNSH) EN EL SENTIDO DEL ARTÍCULO 17 DEL REGLAMENTO (UR) 2020/852. ....</b>	<b>105</b>
<b>ANEXO IX: DECLARACIÓN RESPONSABLE CUMPLIMIENTO REAL DECRETO 853/2021 .....</b>	<b>108</b>
<b>ANEXO X: DECLARACIÓN RESPONSABLE DE ACEPTACIÓN DE LA CESIÓN DE DATOS ENTRE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.....</b>	<b>109</b>
<b>ANEXO XI: MODELO DE DECLARACIÓN DE COMPROMISO EN RELACIÓN CON LA EJECUCIÓN DE ACTUACIONES DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA (PRTR) .....</b>	<b>110</b>
<b>ANEXO XII: COMPROMISO PUBLICIDAD FINANCIACIÓN NEXT GENERATION.....</b>	<b>111</b>
<b>ANEXO XIII: DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL SOLICITANTE DE CESIÓN DE DERECHOS PARA LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE .....</b>	<b>112</b>
<b>ANEXO XIV: MODELO DE DECLARACIÓN TIPO DE AUSENCIA DE CONFLICTO DE INTERESES (DACI) .....</b>	<b>113</b>
<b>ANEXO XV: CRITERIOS DE EVALUACIÓN MEDIANTE JUICIO DE VALOR.....</b>	<b>115</b>

## 1. ANTECEDENTES Y FINALIDAD

La empresa pública “Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A.U.” (“**GICAMAN**”) se creó por la Ley 11/1997, de 17 de diciembre (la “Ley de creación de GICAMAN”), como ente instrumental al servicio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, quedando adscrita en la actualidad a la Consejería de Fomento. El 100% del capital social de GICAMAN pertenece, en su calidad de accionista único, a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, formando parte a todos los efectos del Sector Público Autonómico.

Dicha Ley ha sido modificada en diversas ocasiones por la Ley 13/2010, de 9 de diciembre (DOCM 243 de 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.

La entrada en vigor del Real Decreto – Ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda (“**RD-Ley 26/2020**”) ha supuesto la adopción de un conjunto de medidas necesarias a efectos de reactivar la economía en los sectores citados, protegiendo la salud de los trabajadores y viajeros, y garantizando la disponibilidad de los bienes y los servicios esenciales, como es el acceso a la vivienda. Esta norma, en su artículo 31, acude a la figura del derecho de superficie para la promoción del alquiler asequible o social mediante colaboración entre Administraciones Públicas (o sus entidades dependientes o vinculadas) y la iniciativa privada.

En este marco, el *Plan Castilla-La Mancha Avanza*, elaborado el 21 de julio de 2021, se configuró como una estrategia de recuperación y transformación que tiene como finalidad fijar las bases para el impulso de las reformas e inversiones necesarias para la Región, en línea con los instrumentos europeos y nacionales que orientan este cambio hacia la

sostenibilidad y digitalización del modelo productivo. Este Plan fue redactado para reflejar las diferentes posibilidades de financiación de proyectos e iniciativas de la Región, aunando actuaciones amparadas en el instrumento temporal y excepcional *Next Generation UE* y sus dos vectores principales: el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR) y la Ayuda a la Recuperación para la Cohesión y los Territorios de Europa (REACT-UE).

Por su parte, el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia ("**RD 853/2021**") regula, en su capítulo VII, el Programa de Ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes sobre terrenos de titularidad pública propiedad de las entidades beneficiarias y permite desarrollar las actuaciones mediante fórmulas de colaboración público-privada, pudiendo ser destinatario último de las ayudas el sujeto privado que resulte adjudicatario.

Y al amparo del citado RD 853/2021, se firmó el "Acuerdo n.º 6 (Programa 6) de la Comisión Bilateral, celebrada el 25 de octubre de 2023, relativo a la promoción, en régimen de cesión de derechos de superficie, de 86 viviendas de protección pública en Toledo, a través de la empresa pública "Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A.U", en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea, NextgenerationEU, en la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha" (en adelante, "**Acuerdo n.º 6**") y la "**Adenda I**" al citado Acuerdo, en virtud de los cuales se acuerda financiar la actuación "86 VPO en la manzana RP8 de Toledo" a desarrollar por GICAMAN, con una aportación estimada del MITMA-NG de 4.274.200,00 euros, siendo el destinatario último de estas ayudas el futuro adjudicatario del derecho de superficie que resulte de presente procedimiento de licitación.

La parcela afectada por el presente procedimiento y sobre la que se constituirá el derecho de superficie se encuentra en el municipio de Toledo; en concreto, en el Barrio Santa María de Benquerencia, donde el número de demandantes de vivienda protegida en alquiler es muy alto, no existiendo viviendas protegidas suficientes para absorber esta demanda y siendo el precio del alquiler privado muy elevado, lo que encarece el acceso a una vivienda digna y adecuada.

Para atender a esta demanda creciente de vivienda protegida en alquiler y conseguir una recuperación más justa e inclusiva, GICAMAN tiene intención de incrementar el número de viviendas en alquiler en el municipio de Toledo en colaboración con la iniciativa privada.

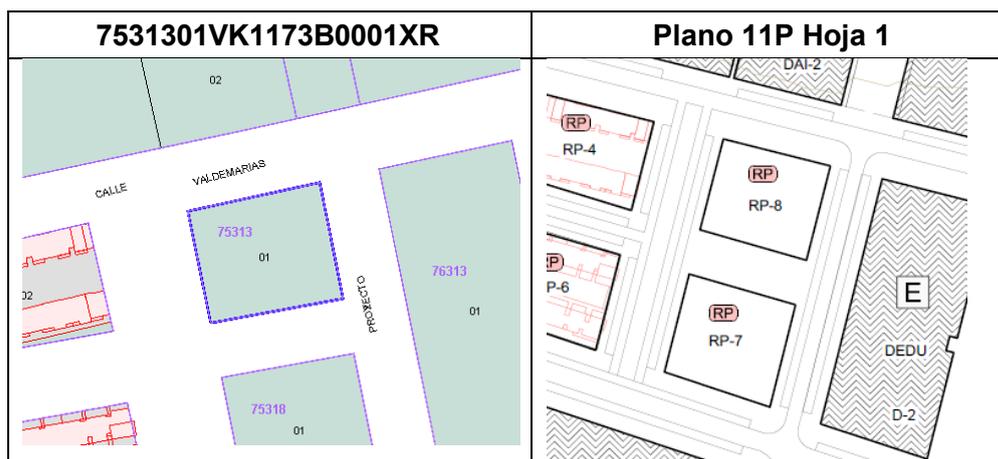
Este modelo colaborativo permite ampliar el parque público de viviendas protegidas en alquiler, implicando al sector privado no sólo en la construcción, sino también en la gestión de estas viviendas destinadas al alquiler asequible o social mediante la constitución de un derecho de superficie sobre la parcela propiedad de GICAMAN.

La selección de la entidad adjudicataria o superficiaria se hará mediante concurso, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Pliego, basándose en la calidad arquitectónica, respeto medioambiental, viabilidad financiera y otros requisitos aquí fijados.

## 2. OBJETO DEL NEGOCIO JURÍDICO Y CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO Y DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

### 2.1 OBJETO DEL NEGOCIO JURÍDICO

El objeto del negocio jurídico plasmado en este Pliego es la constitución de un derecho de superficie sobre la finca registral 73.375, conocida como R-8, propiedad de GICAMAN, sita en calle Río Cabriel 6 (previamente, calle Río Valdemarías), del Polígono Residencial Santa María de Benquerencia en Toledo, integrante del patrimonio público del suelo de Castilla-La Mancha. La descripción y características de la finca registral es la que se describe a continuación:



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

Serán obligaciones de la entidad adjudicataria del derecho de superficie las siguientes:

- La promoción y construcción de 86 viviendas de protección oficial en régimen de alquiler asequible o social, de acuerdo con lo previsto en este Pliego y en la oferta formulada por la entidad adjudicataria. En todo caso, el edificio deberá reunir los requisitos previstos en el RD 853/2021, en el presente Pliego, así como en el "Acuerdo n.º 6" y en la "Adenda I". Adicionalmente, la entidad adjudicataria deberá obtener calificación provisional y definitiva para la citada promoción de viviendas.
- La conservación y mantenimiento del edificio y sus anejos (viviendas, garajes, trasteros, locales, otros anejos y elementos comunes) durante todo el plazo de vigencia del derecho de superficie, de acuerdo con lo dispuesto en este Pliego y en la oferta formulada por la entidad adjudicataria. A estos efectos, tendrán la consideración de elementos comunes los definidos en el artículo 396 del Código Civil.
- La gestión y explotación del edificio de viviendas construido sobre la parcela objeto del derecho de superficie en régimen de alquiler asequible o social en los términos establecidos en el presente Pliego y en la normativa aplicable, con destino a vivienda habitual y permanente de sus ocupantes.
- Entregar a GICAMAN la propiedad de lo edificado en correcto estado de conservación y mantenimiento a la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración o por cualesquiera otras causas.

La entidad adjudicataria asumirá la ejecución de estas prestaciones a su exclusivo riesgo y ventura.

## **2.2 CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO Y OBRAS DE EDIFICACIÓN**

El uso de las viviendas únicamente deberá ser residencial y destinado a vivienda de protección oficial en régimen de alquiler asequible o social. Los garajes y trasteros situados

en los sótanos del edificio tendrán la consideración de anejos inseparables a las viviendas. Si el proyecto lo permite, y existieran más garajes y trasteros que viviendas, éstos no estarían vinculados a las viviendas y podrán arrendarse libremente por la entidad superficiaria, respetando, en su caso, lo recogido al respecto en la calificación definitiva de la promoción.

Igualmente, la planta baja del inmueble podrá ser destinada a locales comerciales que podrán ser arrendados libremente por la entidad superficiaria en condiciones de mercado.

La edificación deberá cumplir con la normativa vigente que sea de aplicación; en especial, con las condiciones previstas por el planeamiento aprobado, con la legislación urbanística y de vivienda vigente, con la normativa técnica de aplicación y con los requisitos de los edificios recogidos en el RD 853/2021 y en el "Acuerdo N.º 6" y en la "Adenda I".

Adicionalmente, la entidad licitadora podrá acogerse a los beneficios introducidos en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (Ley SUMA).

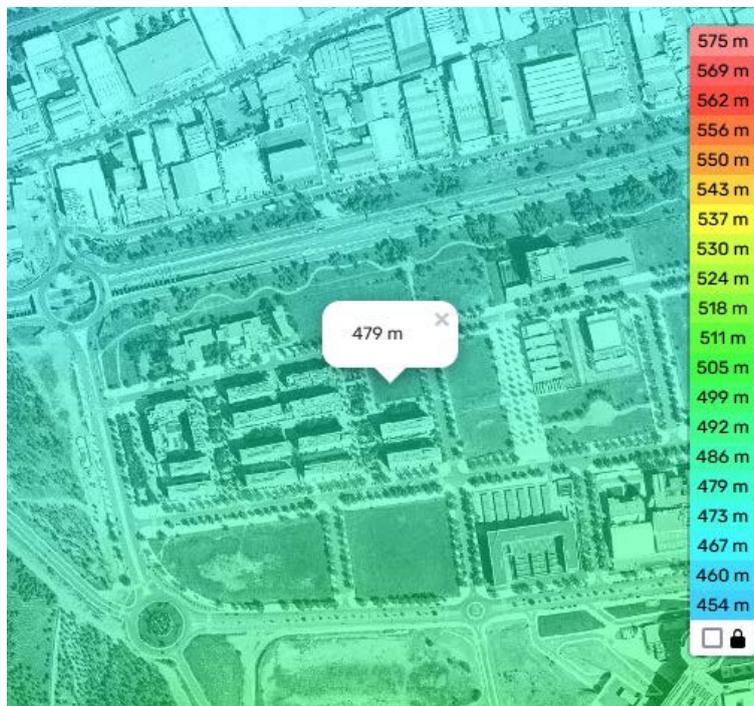
En concreto y sin perjuicio de cualquier otro requisito exigido por la normativa anteriormente citada, se deberán cumplir los siguientes condicionantes:

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

CEP, NREN, LIM (KWh/m2*año)			
TERRITORIO	C	D	E
CASTILLA – LA MANCHA	≤ 25,6	≤ 30,4	≤ 34,4

Tabla a-Anejo B. Zonas climáticas

Provincia	Altitud sobre el nivel del mar (h)																								
	≤	51	101	111	201	251	301	351	401	451	501	551	601	651	701	751	801	851	901	951	1001	1051	251		
	50	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1000	1050	1250	300	1301	
Toledo				C4																					D3



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

- a) Al menos el 70% (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532/EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno, utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la Unión Europea.
  - b) Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la Unión Europea y teniendo en cuenta las mejoras técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferentemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.
3. El diseño del edificio y de las técnicas de construcción debe apoyar la circularidad y, en particular, se debe demostrar, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo está diseñado en el uso de recursos adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje.
  4. Retirar del edificio o ámbito de actuación aquellos productos de construcción que contengan amianto. La retirada deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, por una empresa legalmente autorizada. La gestión de los residuos originados en el proceso deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de

febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

5. Se debe justificar que la actuación propuesta cumple con el principio de no causar un perjuicio significativo al medio ambiente (DNSH por sus siglas en inglés) y su normativa de aplicación, tanto nacional como europea y, en particular, en lo dispuesto en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y su normativa de desarrollo, y en el Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020, y de acuerdo con la Guía Técnica de la Comisión Europea (2021/C 58/01) sobre la aplicación de este principio.
6. El proyecto cumplirá con el etiquetado climático y medioambiental asignado a la actuación propuesta, con base en el certificado de eficiencia energética del edificio, con el contenido requerido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, firmado por técnico competente y registrado en el registro autonómico de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.

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

### **3. RÉGIMEN JURÍDICO**

#### **3.1 NORMATIVA APLICABLE AL NEGOCIO JURÍDICO Y A LA AYUDA ECONÓMICA**

El presente negocio jurídico es de naturaleza patrimonial, quedando excluido del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (“**LCSP**”), de acuerdo con lo previsto en el apartado 1 del artículo 9 y apartado 1 del artículo 26 del citado texto legal. Sin perjuicio de lo anterior, y conforme a lo dispuesto en el art. 4 de la

citada ley, se aplicarán los principios de la misma para resolver las dudas y lagunas que puedan presentarse.

Por lo tanto, el presente negocio jurídico se registrará por las normas de derecho privado que resulten aplicables, teniendo en cuenta las especialidades de la legislación del suelo, patrimonial y vivienda estatal y autonómica.

Con independencia de lo anterior y en relación con la ayuda económica que recibirá la entidad adjudicataria, será de aplicación el RD 853/2021; el Acuerdo n.º 6 y Adenda I; la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia; la Orden HFP/1031/2021, de 29 de septiembre, por la que se establece el procedimiento y formato de la información a proporcionar por la Entidades del Sector Público Estatal, Autonómico y Local para el seguimiento del cumplimiento de hitos y objetivos y de ejecución presupuestaria y contable de las medidas de los componentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia; la Orden HFP 55/2023, de 24 de enero, relativa al análisis sistemático del riesgo de conflicto de interés en los procedimientos que ejecutan el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, de conformidad con los preceptos básicos de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, aplicándose lo dispuesto en el Título III del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobada por el Decreto-Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre; y en el Decreto 21/2008, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones.

### **3.2 AYUDAS ECONÓMICAS A LA CONSTRUCCIÓN, EN RÉGIMEN DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DE VIVIENDAS EN ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES**

El Acuerdo n.º 6 y la Adenda I, de conformidad con lo previsto en el RD 853/2021, acuerdan la conveniencia de la aplicación del procedimiento de concesión directa por parte de la JCCM de la ayuda correspondiente a favor de GICAMAN, por un importe estimado de 4.274.200,00 euros, siendo la destinataria última de estas ayudas la entidad adjudicataria del derecho de superficie que resulte del presente procedimiento de licitación.

Es decir, al tratarse de una fórmula de colaboración público-privada, GICAMAN tendrá la

consideración de "beneficiario" de la ayuda (a los efectos del RD 853/2021), mientras que el "destinatario último" de la misma será la entidad que resulte adjudicataria del derecho de superficie, también a los efectos del RD 853/2021. No obstante, sin perjuicio de lo anterior, el referido "destinatario último" (adjudicatario del derecho de superficie) tendrá la condición de beneficiario a los efectos de las obligaciones recogidas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 6 RD 853/2021.

En caso de que, tras el proceso de licitación y adjudicación del derecho de superficie por parte de GICAMAN, la cuantía de la financiación a aportar a la entidad superficiaria fuere menor a la cuantía de la subvención concedida, se procederá a su minoración en la proporción correspondiente, mediante resolución de la Dirección General de Vivienda, previo acuerdo de la Comisión bilateral de seguimiento.

No podrán obtener la condición de entidades superficiarias las empresas o entidades privadas en quienes concurren en el momento de la convocatoria de la presente licitación las circunstancias recogidas en el punto 9 del presente Pliego como requisitos de capacidad para participar en la licitación.

Las ayudas recibidas por la entidad superficiaria a través de GICAMAN serán compatibles con cualesquiera otras ayudas para el mismo objeto, siempre que no se supere el coste total de las actuaciones y siempre que la regulación de las otras ayudas, ya sean de ámbito nacional o europeo, lo admitan, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, que permite que las actuaciones reciban ayudas de otros programas e instrumentos de la Unión siempre que dicha ayuda no cubra el mismo coste, evitando la doble financiación entre programas de Mecanismo de Recuperación, Transformación y Resiliencia y de otros instrumentos de la Unión. En caso de que las ayudas se consideren compatibles con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos en el mismo ámbito de actuación procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, se deberá acreditar ante GICAMAN por la entidad superficiaria la trazabilidad de los gastos.

En todo caso, la entidad superficiaria deberá comunicar a GICAMAN en el plazo máximo de un mes la obtención de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien la actividad aquí subvencionada, así como cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado tal reconocimiento y que pudiera determinar la pérdida total o parcial sobrevenida del derecho a la subvención. La no comunicación de estas

modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.

El importe de las ayudas a recibir por la entidad superficiaria será proporcional a la superficie útil de cada vivienda, sin que en ningún caso pueda exceder del coste global de las actuaciones subvencionables ni la cuantía máxima que será concedida por GICAMAN y que asciende a un total máximo de 4.274.200,00 euros.

Serán costes subvencionables todos los gastos inherentes a la promoción objeto del presente Pliego, incluyéndose el coste de la edificación, los gastos generales, los gastos correspondientes a los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados según los requisitos establecidos en este Pliego. No se considerarán costes subvencionables los correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos. No obstante, el IVA podrá ser considerado coste subvencionable siempre y cuando no pueda ser objeto de recuperación o compensación total o parcial.

En todo caso, no serán subvencionables las actuaciones de inversión en generadores térmicos que utilicen combustible de origen fósil.

### **3.3 REINTEGRO DE LAS AYUDAS ECONÓMICAS**

No obstante, la entidad superficiaria procederá al reintegro de las cantidades percibidas, con los correspondientes intereses de demora, en los supuestos indicados a continuación. Los intereses de demora serán repercutidos desde el momento de recepción de la subvención por parte de la entidad superficiaria hasta que se acuerde la procedencia del reintegro o, en su caso, hasta la fecha en que la entidad superficiaria ingrese la subvención con carácter previo a la resolución de reintegro:

- a)** En aquellos supuestos en los que, por incumplimientos imputables al superficiario, GICAMAN tenga que proceder al reintegro de las cantidades percibidas.
- b)** En los casos de obtención de la subvención falseando las condiciones requeridas para ello u ocultando aquellas que lo hubieran impedido.
- c)** En el supuesto de incumplimiento de los objetivos de consumo de energía primaria no renovable en los términos previstos en el presente Pliego.

- d)** Por incumplimiento total o parcial del objetivo, de la actividad, del proyecto o la no adopción del comportamiento que fundamenta la constitución del derecho de superficie.
- e)** Por incumplimiento de los siguientes plazos:
- Retraso de hasta 20 días naturales en la remisión de la documentación justificativa solicitada por GICAMAN: se procederá a la minoración del 50% del importe de la ayuda a percibir.
  - Retraso de más de 20 días naturales en la remisión de la documentación justificativa solicitada por GICAMAN: se procederá a la declaración de incumplimiento total, que dará lugar a la pérdida del derecho al cobro y al reintegro de los pagos realizados.
- f)** Incumplimiento de la obligación de adoptar las medidas de difusión que se concretan a continuación:
- Durante la ejecución de la obra deberá colocarse un cartel en lugar bien visible, con el emblema de la Unión y una declaración de financiación adecuada que indique “financiado por la Unión Europea–NextGenerationEU”, con las dimensiones y características que estén fijados en los manuales de estilo aprobados por las autoridades competentes, publicados en el portal web <https://clmavanza.castillalamancha.es/identidad-visual>
  - Mencionar el origen de la ayuda y dar visibilidad a la misma, mediante el emblema de la Unión y una declaración de financiación adecuada que indique “financiado por la Unión Europea–NextGenerationEU”, con las dimensiones y características que estén fijados en los manuales de estilo identificados en el párrafo anterior.
- g)** Resistencia, excusa, obstrucción o negativa a las actuaciones de inspección, control y comprobación formuladas por GICAMAN según el RD 853/2021, las normas en materia de subvenciones y las normas de aplicación en materia de fondos europeos, así como el incumplimiento de las obligaciones contables, registrales o de conservación de documentos cuando de ello se derive la imposibilidad de verificar el empleo dado a los fondos percibidos, el cumplimiento del objetivo, la realidad y regularidad de las actividades

subvencionadas o la concurrencia de subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

- h)** Incumplimiento de las obligaciones impuestas a la entidad superficiaria en virtud del presente Pliego, así como de los compromisos por ésta asumidos en su oferta vinculante, siempre que afecten o se refieran al modo en que se han de conseguir los objetivos, realizar la actividad, ejecutar el proyecto o adoptar el comportamiento que fundamenta la concesión de la subvención.
- i)** La adopción, en virtud de lo establecido en los artículos 87 a 89 del Tratado de la Unión Europea, de una decisión de la cual se derive una necesidad de reintegro.
- j)** En caso de inobservancia por la superficiaria de régimen jurídico previstos en el presente Pliego para la transmisión del derecho de superficie.
- k)** En los demás supuestos previstos en la normativa reguladora de la ayuda económica.

En el supuesto de que el importe de las subvenciones, aislada o en concurrencia con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos, supere el coste de la actividad subvencionada, procederá el reintegro del exceso obtenido sobre el coste de la actividad subvencionada, así como la exigencia del interés de demora correspondiente.

En el supuesto de que se justifique un gasto o inversión subvencionable inferior a la ayuda concedida, se considerará que existe un incumplimiento parcial que dará lugar a la pérdida del derecho al cobro de la subvención en el porcentaje correspondiente al gasto o inversión no justificada.

### **3.4 FISCALIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO**

#### **3.4.1.- IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (IVA)**

De conformidad con el artículo 79. Uno de la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido, al ser la contraprestación de la constitución del derecho de superficie

exclusivamente una cantidad en especie, consistente en la reversión de la edificación al finalizar el período del derecho de superficie, la base imponible debe ser acordada por las partes conforme a los criterios establecidos en el mismo precepto.

A estos efectos, se propone que la base imponible del derecho de superficie se cuantifique con base en los siguientes criterios técnicos:

El valor final, al término del periodo del derecho de superficie, será el valor neto contable que en dicho momento tendrá el edificio objeto de reversión.

El valor neto contable del edificio se calculará amortizando de forma lineal el importe total de la inversión, conforme a la certificación final de las obras ejecutadas, y considerando una vida útil de 100 años.

El canon anual del derecho de superficie será el importe de la renta anual constante y post pagable cuyo valor final sea el valor final del derecho de superficie. A estos efectos se aplicará la fórmula habitual del valor final de la renta:

$$\text{Canon anual} = \frac{\text{Valor Final}}{((1+i)^n - 1) / i}$$

Siendo

“n” el plazo de duración del derecho de superficie, que comprenderá el periodo que transcurra desde la constitución del derecho de superficie en escritura pública hasta la fecha de extinción del mismo, según la oferta de la entidad adjudicataria.

“i” el tipo de interés anual estimado, que será el que recoja la subasta de obligaciones del estado segregables a 50 años en la fecha inmediatamente anterior a la formalización mediante escritura pública del derecho de superficie.

El valor inicial del derecho de superficie, o valor en el momento de constitución del mismo, se obtendrá mediante la actualización del valor final aplicando la tasa de interés de acuerdo al párrafo anterior. A estos efectos, en el momento de constitución del derecho de superficie, se podrá estimar el valor inicial en base al presupuesto de ejecución material previsto en el proyecto edificatorio básico presentado por la oferta adjudicataria.

Durante el periodo del derecho de superficie, GICAMAN facturará, a lo largo del mes de diciembre de cada año, el importe correspondiente del canon anual del derecho de superficie, repercutiendo el IVA al tipo legal existente, siendo el importe total de la factura

la cuota del IVA, que deberá ser satisfecha por la entidad adjudicataria en el plazo máximo de treinta días desde la emisión de la factura. El importe del canon anual, junto con los intereses acumulados durante el periodo de duración del derecho de superficie, calculados al tipo de interés ya mencionado, se satisfarán por la entidad adjudicataria mediante la reversión de la edificación realizada en los términos previstos en el presente pliego de cláusulas administrativas, al ser la contraprestación del presente derecho de superficie exclusivamente en especie.

### **3.4.2.- RESTO DE IMPUESTOS**

En cuanto al resto de impuestos que puedan gravar este negocio jurídico, se estará a lo que disponga la normativa fiscal vigente durante todo el plazo de duración del derecho de superficie.

## **4. DURACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO**

El derecho de superficie, que atribuirá a la entidad superficiaria el derecho a realizar construcciones o edificaciones en la rasante, vuelo y subsuelo de la parcela propiedad de GICAMAN, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas, se constituirá por plazo mínimo de CINCUENTA Y DOS (52) AÑOS, ampliables hasta un máximo de SETENTA Y CINCO (75) AÑOS a elección de la entidad superficiaria.

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

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

La extinción del derecho de superficie por transcurso del término provocará igualmente la extinción de toda clase de derechos reales o personales constituidos por la entidad

superficiaria.

GICAMAN se reserva el derecho de extinguir el derecho de superficie antes de que se produzca su vencimiento si fuera procedente por causas sobrevenidas y justificadas de interés público. En tal caso, la entidad superficiaria tendrá derecho a percibir de GICAMAN la parte no amortizada de los bienes objeto de reversión, siempre y cuando los mismos estén en condiciones idóneas de uso y utilización.

## **5. PLAZOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO**

### **5.1 RIESGO Y VENTURA**

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

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

Corresponderá a la entidad superficiaria llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para solicitar y obtener del Ayuntamiento de Toledo y del resto de administraciones y organismos competentes cuantas licencias y autorizaciones sean preceptivas para la construcción y puesta en explotación de la edificación.

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

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

La entidad adjudicataria asume la plena responsabilidad de la correcta ejecución de las obras e instalaciones y su gestión y explotación tanto frente a terceros como frente a GICAMAN y, en consecuencia, responderá de la totalidad de los daños que pudieran causarse. La entidad superficiaria igualmente asumirá el coste y la financiación de la totalidad de los trabajos de

proyecto, planos estudios, diseño, etc., así como los costes de las obras de construcción, urbanización, mantenimiento y conservación necesarias para una adecuada gestión y explotación de los arrendamientos de las viviendas resultantes del proceso constructivo.

## **5.2 PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN Y PROYECTO DE EJECUCIÓN**

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

La entidad adjudicataria deberá presentar a GICAMAN copia en formato papel y digital del Proyecto de Ejecución debidamente visado por el COACM.

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

La entidad adjudicataria deberá remitir a GICAMAN copia de la solicitud de Licencia de Obras y de la Calificación Provisional de viviendas de protección oficial, así como de las modificaciones de ambas que pudieran tramitarse, y copia de la concesión de la Licencia de Obras y de la Calificación Provisional, así como de sus posibles modificaciones. De igual modo, se facilitarán a GICAMAN copias simples de las escrituras de declaración de obra nueva en construcción y división en propiedad horizontal, así como demás documentación solicitada por GICAMAN.

## **5.3 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

Será de la entera responsabilidad de la entidad adjudicataria:

- Solicitar y obtener del Ayuntamiento de Toledo y del resto de administraciones y organismos competentes cuantas licencias y autorizaciones sean preceptivas para la construcción de la edificación, así como para la puesta en marcha de la actividad y/o de los arrendamientos de los inmuebles resultantes de la construcción.
- Ejecutar las obras de construcción de la edificación, así como las obras de urbanización del interior de la parcela, y las de conexión con las redes exteriores de

conformidad con la ordenación territorial, urbanística y de vivienda protegida, así como asumir cuantos gastos y derechos impliquen dichas obras.

La entidad adjudicataria deberá remitir a GICAMAN copia del Acta de Replanteo e inicio de las obras debidamente suscrita en el plazo máximo de 15 días naturales a contar desde el día siguiente a aquél en que se hubiere formalizado.

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

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

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

#### **5.4 PLAZO DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES**

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

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

En todo caso, sin perjuicio de las posibles prórrogas que pudieran establecerse de

conformidad con el artículo 4.7 del Real Decreto 853/2021, en caso de que a 30 de junio de 2026 no se hubiesen cumplido los requisitos establecidos para la ejecución de las actuaciones, la cuantía de la subvención será la resultante de la aplicación de los criterios del programa de ayudas sobre las viviendas efectivamente finalizadas y aptas para cumplir la finalidad de la ayuda, debiendo devolverse los recursos que en concepto de anticipo o abonos a cuenta se hubiesen entregado que correspondan a actuaciones no finalizadas en plazo.

## **5.5 MODIFICACIÓN DEL PROYECTO**

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

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

## **5.6 FINALIZACIÓN Y COMPROBACIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN**

Una vez finalizada y legalizada la actuación en su conjunto, la entidad adjudicataria deberá remitir a GICAMAN, en el plazo improrrogable de 20 días naturales, y siempre respetando como plazo máximo de justificación el 30 de septiembre de 2026, la siguiente documentación:

- Certificado final de obra donde se relacionen los importes de la inversión efectivamente ejecutada por partidas y los importes correspondientes a las ayudas recibidas, con la correspondiente documentación contable acreditativa de dichas circunstancias.

- La Calificación definitiva de las viviendas protegidas.
- Licencias municipales de 1ª ocupación y de apertura-funcionamiento de las actividades albergadas por la edificación, en su caso.
- Certificado registrado de eficiencia energética del edificio terminado firmado por técnico competente y certificado de la consecución de un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite incluidos en la tabla 60.1 del RD 853/2021 y en el presente Pliego. Este certificado deberá incluir los porcentajes de contribución al etiquetado verde y digital a los que daría cumplimiento el proyecto junto con la documentación justificativa, haciendo hincapié en el cumplimiento de la normativa europea y nacional aplicable, especialmente, en materia de fraude, conflicto de intereses, corrupción, doble financiación y ayudas del estado.
- Cualquier otro informe o documentación que sea requerida por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, directamente o a través de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, o por GICAMAN.

Concluidas las obras, la entidad adjudicataria deberá otorgar la oportuna escritura de acta final de obra, que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Todos los gastos notariales, registrales y fiscales derivados de dicho otorgamiento y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad serán de exclusiva cuenta y cargo de la entidad adjudicataria.

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

## **6. CONDICIONES DEL RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO**

### **6.1 RÉGIMEN DE ALQUILER**

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

En el arrendamiento de las viviendas, la entidad superficiaria deberá tener en cuenta las previsiones y obligaciones recogidas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (en adelante "Ley por el derecho a la vivienda") o normativa que la modifique o sustituya.

Los contratos de arrendamiento deberán incluir las cláusulas que recojan los requisitos de información exigidos en el Decreto 2/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública de Castilla-La Mancha, los que puedan establecer los planes de vivienda y suelo y los requisitos previstos en la normativa específica de aplicación a las viviendas de protección pública.

La entidad superficiaria deberá remitir a GICAMAN en el mes de enero de cada año natural un informe donde se recojan los contratos celebrados, resueltos y las incidencias planteadas con ocasión de su ejecución.

### **6.1.1 REQUISITOS DE LAS PERSONAS ARRENDATARIAS**

Las viviendas solo podrán ser arrendadas a personas que vayan a tener en ellas su domicilio habitual y permanente.

Los arrendatarios deberán estar inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y reunir los requisitos previstos en la Ley por el derecho a la vivienda

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

o norma autonómica que lo sustituya.

Deberán reservarse **3 viviendas adaptadas** para personas con minusvalía reducida permanente.

### **6.1.2 PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE ARRENDAMIENTO**

La entidad superficiaria, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley por el derecho a la vivienda, deberá garantizar la máxima difusión de los anuncios de arrendamiento, debiendo hacerse constar el origen de la financiación de esta actuación mediante el emblema «financiado por la Unión Europea – Next Generation EU», facilitando información coherente, efectiva y proporcionada tanto al público como a los medios de comunicación. En los anuncios se indicará de forma clara: los plazos de presentación de las solicitudes, en su caso, las características de la promoción y los requisitos necesarios para resultar arrendatario. Deberá poner a disposición de los potenciales arrendatarios un canal de resolución de consultas por correo electrónico (dicho canal deberá ser notificado a GICAMAN). La entidad superficiaria deberá cumplir el resto de las obligaciones previstas en el Decreto 2/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con Protección Pública de Castilla – La Mancha y normativa de desarrollo.

### **6.1.3 PRECIO, PLAZO Y OTRAS CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO**

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

Conforme a lo dispuesto en el Anexo I al Acuerdo n.º 6, se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros:

- La cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda al mes será de 7,80 €.
- La cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda al mes será de 4,68 €; es decir, que siempre será del 60% de la cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

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

El precio del contrato de arrendamiento, que respetará siempre los máximos indicados y, en su caso, los valores máximos ofertados por la entidad adjudicataria, en el caso de que estos últimos fueran inferiores, se aplicará en el momento de suscripción del contrato de arrendamiento y deberá figurar en el visado del contrato de alquiler, y será objeto de actualización anual en el mismo porcentaje que el Índice General Nacional del Índice de Precios al Consumo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.3 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública o la normativa que lo sustituya.

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

## **6.2 CONDICIONES ECONÓMICAS DE LA GESTIÓN**

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

La entidad superficiaria podrá hipotecar el derecho de superficie de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 22 del presente Pliego.

### **6.3 CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE**

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

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

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

La entidad superficiaria asumirá los gastos de los servicios comunitarios que correspondan, así como los impuestos, tasas o tributos que, en su caso, graven la propiedad y sean legalmente exigibles, hasta la entrega de las viviendas a los arrendatarios, pudiendo a partir de ese momento repercutir a los arrendatarios los gastos de comunidad e impuestos, tasas o tributos con arreglo a la cuota de participación de la vivienda según la escritura de división de propiedad horizontal y lo dispuesto en la normativa que resulte aplicable en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

La reparación y sustitución de los elementos comunes del edificio de viviendas se realizará con arreglo a la normativa aplicable.

## **7. PRECIO DE LA LICITACIÓN**

Sin perjuicio del valor económico del compromiso de la entidad adjudicataria de ofrecer viviendas con rentas asequibles o sociales durante toda la vigencia del derecho de superficie y, consiguientemente, durante un plazo superior al de duración del régimen de protección oficial de las viviendas, el precio de licitación de la parcela a los efectos de constitución del derecho de superficie se establece en forma de un canon superficiario anual de la parcela, que en este caso es de cero euros (0 €).

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

## **8. GARANTÍAS Y SEGUROS**

### **8.1 GARANTÍA PROVISIONAL**

Las licitadoras deberán constituir, para poder participar en el procedimiento de licitación, una garantía provisional por importe de quince mil euros (15.000,00 €).

Dicha garantía provisional se podrá constituir de alguna de las siguientes formas:

- A) En efectivo en la cuenta bancaria facilitada a estos efectos por GICAMAN.
- B) Mediante aval prestado por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España, con arreglo al modelo contenido en el **Anexo II**.
- C) Mediante contrato de seguro de caución con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo; que sean nacional o de algún estado miembro de la Unión Europea; que no se encuentre en situación de suspensión de pagos o quiebra; y que no se halle sometida a medida de control especial o extinguida la autorización

administrativa para el ejercicio de su actividad, con arreglo al modelo contenido en el **Anexo II**.

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

La garantía provisional será depositada en GICAMAN y tendrá validez desde su entrega a GICAMAN y hasta que ésta autorice su cancelación y devolución una vez elevada a escritura pública la constitución del derecho de superficie en favor de la entidad adjudicataria.

El acuerdo de devolución deberá adoptarse en el plazo máximo de 1 mes desde la elevación a escritura pública del derecho de superficie a favor de la entidad adjudicataria.

## **8.2 GARANTÍAS DEFINITIVAS**

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

- a)** Primera garantía definitiva (en adelante "Garantía de construcción")
- b)** Segunda garantía definitiva (en adelante "Garantía de explotación")

### **8.2.1 GARANTÍA DEFINITIVA DE CONSTRUCCIÓN**

La entidad adjudicataria, dentro de los DIEZ (10) DÍAS hábiles siguientes a la notificación de la adjudicación y antes de la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución del derecho de superficie, deberá constituir garantía definitiva, en concreto Garantía de construcción, por importe de trescientos veinte mil euros (320.000,00 €).

Esta garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas para la garantía provisional y se ajustará a los modelos contenidos en el **Anexo II**.

Esta garantía quedará depositada en GICAMAN. De no cumplirse este requisito por causa imputable a la entidad adjudicataria, quedará sin efecto la adjudicación realizada, no elevándose el derecho de superficie a escritura pública y GICAMAN procederá a adjudicar el derecho de superficie a la licitadora que haya quedado en la siguiente posición por orden de puntuación, en caso de que la hubiera.

En caso de ofertas conjuntas, la garantía definitiva podrá constituirse por una o varias de

las empresas firmantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía requerida y garanticen solidariamente a todos los firmantes de la oferta.

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

La Garantía de Construcción responderá de todas las obligaciones derivadas de la redacción de proyecto, promoción y ejecución de la promoción de viviendas energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social en el plazo máximo acordado y de acuerdo con lo dispuesto en el presente Pliego, en la normativa aplicable y, en especial, con arreglo a los requisitos que debe reunir el edificio para obtener financiación con cargo al programa de ayuda para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes regulado en el RD 853/2021. Asimismo, esta Garantía de construcción responderá de la constitución y aportación a GICAMAN de la Garantía de explotación.

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

El acuerdo de devolución deberá adoptarse en el plazo máximo de dos meses desde la solicitud de devolución por la entidad superficiaria, una vez presentada la documentación en forma y plazo.

La Garantía de construcción responderá:

- a) De la correcta ejecución de las obligaciones impuestas por el presente Pliego relativas a la redacción de proyecto, promoción y ejecución de la promoción de viviendas energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social en y de acuerdo con lo dispuesto en el presente Pliego, en la normativa aplicable y, en especial, con arreglo a los requisitos que debe reunir el edificio para obtener financiación con cargo

al programa de ayuda para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes regulado en el RD 853/2021.

- b) De la constitución y aportación a GICAMAN de la Garantía de explotación.
- c) De la correcta justificación de las actuaciones realizadas con arreglo a lo dispuesto en el presente pliego en los plazos máximos previstos.
- d) De las penalidades impuestas a la entidad superficiaria por incumplimiento de las obligaciones recogidas en el presente Pliego relativas a la redacción de proyecto, promoción y ejecución de la promoción de viviendas energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social en los plazos máximos previstos, así como las relativas a la justificación de las actuaciones.
- e) De las posibles repercusiones que para GICAMAN tuviera el incumplimiento por la entidad superficiaria de sus obligaciones tanto de ejecución como de justificación de actuaciones. Las posibles repercusiones incluyen, específicamente, las de unas cantidades equivalentes al importe de las sanciones —administrativas o de cualquier otra naturaleza— que pudieran imponerse a GICAMAN, como futura beneficiaria de la concesión directa de los fondos europeos destinados a la actuación objeto del presente Pliego, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones indicadas, más los intereses correspondientes desde la fecha en que GICAMAN hubiera abonado dichas sanciones.
- f) De la incautación que pudiera acordarse por GICAMAN en los casos de resolución del negocio jurídico celebrado por incumplimiento imputable a la entidad superficiaria de las obligaciones impuestas por el presente Pliego en los plazos máximos previstos relativas a la redacción de proyecto, promoción y ejecución de la promoción de viviendas energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social en los plazos máximos previstos, así como de las obligaciones relativas a la correcta justificación de las actuaciones realizadas.

## **8.2.2 GARANTÍA DEFINITIVA DE EXPLOTACIÓN**

La entidad adjudicataria deberá acompañar la solicitud de devolución de la Garantía de construcción de la Garantía de explotación. Esta garantía definitiva deberá constituirse por un importe de ciento diez mil euros (110.000,00 €) y en cualquiera de las formas previstas para la garantía provisional y se ajustará a los modelos contenidos en el **Anexo II**.

Cuando esta garantía definitiva se constituya mediante contrato de seguro de caución, al

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

Esta garantía quedará depositada en GICAMAN.

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

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

La Garantía de explotación responderá de la correcta gestión y mantenimiento de la promoción de viviendas construida por la entidad superficiaria de acuerdo con lo dispuesto en el presente Pliego, en la normativa aplicable y, en especial, en el modelo de gestión y mantenimiento ofertado.

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

El acuerdo de devolución deberá adoptarse en el plazo máximo de dos meses desde la solicitud de devolución y una vez comprobado el estado de conservación y mantenimiento de la promoción de viviendas, así como el estado de los contratos de arrendamientos vigentes a la fecha.

La Garantía de explotación responderá:

- a) De la correcta ejecución de las obligaciones impuestas a la entidad superficiaria por el presente Pliego relativas a la gestión de la promoción de viviendas con destino al alquiler asequible.
- b) De la correcta ejecución de las obligaciones impuestas a la entidad superficiaria por el presente Pliego relativas a la conservación y mantenimiento de la promoción de viviendas con destino al alquiler asequible.
- c) De las penalidades impuestas a la entidad superficiaria por incumplimiento de las obligaciones recogidas en el presente Pliego relativas a la gestión y mantenimiento de la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social.
- d) De las posibles repercusiones que para GICAMAN tuviera el incumplimiento por la entidad superficiaria de sus obligaciones relativas a la gestión y mantenimiento de la promoción de viviendas construida. Las posibles repercusiones incluyen, específicamente, las de unas cantidades equivalentes al importe de las sanciones —administrativas o de cualquier otra naturaleza— que pudieran imponerse a GICAMAN como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones indicadas, más los intereses correspondientes desde la fecha en que GICAMAN hubiera abonado dichas sanciones.
- e) De la incautación que pudiera acordarse por GICAMAN en los casos de resolución del negocio jurídico celebrado por incumplimiento imputable a la entidad superficiaria de sus obligaciones relativas a la gestión y mantenimiento de la promoción de viviendas construida.

En los casos de cesión del derecho de superficie no se cancelará y devolverán las Garantías de Construcción o Explotación del cedente hasta que se encuentren debidamente formalizadas las garantías del cesionario.

### **8.3 SEGUROS**

La entidad adjudicataria está obligada a suscribir y mantener vigentes durante toda la vida del negocio jurídico los siguientes seguros, que deberán ser presentados anualmente a GICAMAN sin necesidad de previo requerimiento:

- **Seguro de Responsabilidad Civil** en sus modalidades de General, Trabajos Terminados, Daños preexistentes, Defensa Jurídica y Fianzas civiles y penales.

Este seguro deberá garantizar las responsabilidades que pudieran derivarse de los daños y perjuicios que se causen a terceras personas como consecuencia de la ejecución de las obras, tanto las directamente imputables a la entidad adjudicataria como las ejecutadas por terceras empresas contratadas por ésta y, en general, a toda persona que participe en las obras. La suma asegurada no podrá, en ningún caso, ser inferior a 100% del Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto Básico.

- **Seguro a Todo Riesgo Daños Materiales** durante la fase de explotación. La entidad superficiaria deberá contar con un Seguro a todo riesgo de daños materiales para la totalidad del edificio, tanto sus zonas comunitarias e instalaciones como las privativas, viviendas, aparcamientos y trasteros, locales, en su caso, que cubra los daños ocasionados por incendios, inundaciones, heladas, viento, explosiones, accidentes o vandalismo.

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

- **Póliza de Responsabilidad Civil** que cubra la fase de explotación de la construcción.
- **Seguro que cubra la responsabilidad decenal del constructor.**

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

## **9. CAPACIDAD PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN**

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

No podrán participar las empresas o entidades en quienes concorra alguna/s de las circunstancias siguientes, en el momento de la convocatoria del presente procedimiento:

- a)** No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de pago de obligaciones de reintegro de subvenciones, ni por reembolso de cualesquiera otros anticipos de subvenciones concedidas anteriormente con cargo a los créditos específicamente consignados para la gestión de fondos europeos en los Presupuestos Generales del Estado.
- b)** Estar incurso la persona que ostente la representación legal de la entidad adjudicataria en los supuestos de incompatibilidad regulados en la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo establecido en el artículo 74.2 del texto refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre.
- c)** Estar incurso en alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
- d)** No disponer de un plan de prevención de riesgos laborales y otros obligatorios, en su caso, en el caso de ser entidad obligada por la normativa de prevención de riesgos laborales y no haber sido sancionada, en virtud de resolución administrativa o sentencia judicial firme, por la falta grave o muy grave en materia de prevención de riesgos laborales, durante el año inmediatamente anterior a la fecha de la convocatoria.
- e)** Haber sido objeto de sanción por resolución administrativa firme o condenada por sentencia judicial firme por llevar a cabo prácticas laborales consideradas discriminatorias por la legislación vigente, salvo cuando se acredite haber cumplido con la sanción o la pena impuesta y haber elaborado un plan de igualdad o cualquier otro que resulte de obligada implementación, o adoptado medidas dirigidas a evitar cualquier tipo de discriminación laboral entre mujeres y hombres, correspondiente al órgano competente en materia de igualdad dar su conformidad a dichas medidas.
- f)** Encontrarse las empresas en situación de crisis, conforme a la definición que a estos efectos se realiza en el Reglamento (UE) 651/2014, de 17 de junio de 2014, y en las directrices comunitarias sobre ayudas estatales de salvamento y reestructuración de empresas no financieras en crisis (Comunicación de la Comisión 2014/C 249/1, de 31 de julio de 2014).

- g)** Encontrarse las empresas sujetas a una orden de recuperación pendiente sobre cualquier ayuda o subvención que les hubiera sido otorgada con anterioridad, bien por haberse declarado ayuda ilegal o incompatible con el mercado interior, bien por cualquier tipo de incumplimiento de las obligaciones que le vinieran atribuida en la concesión.
- h)** No cumplir con los plazos de pago establecidos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad de las operaciones comerciales.

Asimismo, y dado que la entidad adjudicataria del derecho de superficie va a recibir, a través de GICAMAN (en su calidad de futura destinataria de las ayudas objeto del Acuerdo n.º 6 y su Anexo I), las ayudas previstas en el CAPÍTULO VII del Programa 6 de ayudas a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del RD 853/2021, los licitadores deberán reunir los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley General de Subvenciones.

## **10. CONVOCATORIA, PLAZO Y PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES**

De conformidad con lo previsto en el artículo 62.3 del RD 853/2021, al estar la presente licitación vinculada a proyectos subvencionados por el Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, la misma se publicará en la Plataforma de Contratación del Sector Público, de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable. Los solicitantes que deseen formular ofertas deberán presentar sus proposiciones en el Registro General de GICAMAN (calle Río Cabriel 12, Polígono Santa María de Benquerencia; CP 45005 Toledo) **antes de las 14:00 h del día 12 de abril de 2024**. La presentación de ofertas se llevará a cabo en los términos establecidos en el anuncio de licitación.

Las personas interesadas en esta convocatoria podrán acceder a la información y la documentación necesaria para participar en esta licitación en la plataforma de contratación del Sector Público, así como en la página web de GICAMAN [www.gicaman.es/licitaciones](http://www.gicaman.es/licitaciones)

### **10.1 NOTAS ACLARATORIAS SOBRE LAS PROPOSICIONES**

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

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

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

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

## **10.2 CAUSAS DE EXCLUSIÓN**

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

- a) Presentación de la documentación fuera de plazo.
- b) Falta de acreditación de la solvencia económica, financiera, técnica o profesional que se exija.
- c) Presentación de varias proposiciones, suscribirla en unión temporal si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal.
- d) La inclusión en el "Sobre 1" de información correspondiente a los "Sobres 2" y "3".
- e) El incumplimiento de cualquier otra condición u obligación establecida en el presente Pliego.

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

## 11. FORMALIZACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Las licitadoras presentarán sus proposiciones en un único sobre cerrado y sellado que contendrá cuatro sobres denominados 1, 2, 3 y 4.

La documentación correspondiente a cada uno de los sobres debe presentarse tanto en formato papel como en formato digital cerrado (pdf) y abierto (doc, dxf, dwg, phz).

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

**Oferta para la constitución de derecho de superficie sobre la parcela R-8 propiedad de GICAMAN para la promoción, construcción y gestión de 86 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia**

Destinatario:

Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A.U

Calle Río Cabriel, 12

Polígono Santa María de Benquerencia

45007 Toledo

En cada uno de los cuatro sobres se hará constar:

- a) La identificación del sobre:
  - **Sobre 1:** Documentación administrativa general
  - **Sobre 2:** Documentación relativa a criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor
  - **Sobre 3:** Documentación relativa a criterios cuantificables de forma automática
  - **Sobre 4:** Documentación administrativa. Ayudas RD 853/2021
- b) La denominación del negocio jurídico.
- c) El nombre de la licitadora y persona que la represente.
- d) La dirección postal, un número de teléfono y correo electrónico de contacto.

### **11.1 SOBRE 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA GENERAL**

El Sobre 1 “**DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA GENERAL**” contendrá tanto en formato papel como en digital cerrado (pdf) la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos previos para participar en la licitación:

- a)** Escrituras de la persona jurídica licitadora y estatutos vigentes de la misma, debidamente inscritos en los registros públicos correspondientes, acreditativos de que la persona jurídica se encuentra debidamente constituida según la normativa que le resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia, se deberá aportar nombramiento del representante o apoderado único de la agrupación con poderes bastantes, debiendo asimismo aportarse declaración firmada por el representante o apoderado único de la agrupación con poderes bastantes de los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación.

Asimismo, se debe acompañar declaración responsable de los datos básicos de la persona o personas titulares reales de la persona jurídica según el modelo que se adjunta como **Anexo III**.

- b)** Copia del NIF de la persona jurídica que concurre a la licitación y domicilio fiscal de la misma.
- c)** Copia del DNI/NIE de la persona que represente al licitador.
- d)** Escritura de poder suficiente de representación otorgada a favor de la persona que consta como representante del licitador, debidamente inscrita en el registro público correspondiente.
- e)** Copia de documento acreditativo y vigente de encontrarse dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas en la actividad económica que le habilita para la ejecución de las prestaciones objeto de la presente licitación, así como copia del justificante de pago del último recibo correspondiente.
- f)** Declaración responsable de la no concurrencia de prohibición de contratar por cualquiera de las causas recogidas en el artículo 71 de la LCSP formalizada según el modelo que se adjunta como **Anexo IV**.
- g)** La garantía provisional.

**h) Acreditación de la solvencia económica y financiera:**

Tratándose **de personas jurídicas:**

- Cuentas anuales de los tres ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta, junto, en su caso, con el informe de auditoría.
- Declaración prestada por representante legal relativa a la cifra de negocios en el ámbito de la explotación en régimen de arrendamiento de viviendas durante los tres últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta. La citada **cifra de negocios no podrá ser inferior a un millón de euros (1.000.000,00 €)**, siendo ésta la suma total de los tres últimos ejercicios.

- i)** Así mismo, la solvencia técnica se acreditará mediante declaración prestada por representante legal relativa a la experiencia, en los últimos tres años, en la gestión del alquiler de al menos 50 viviendas y un edificio completo que esté destinado íntegramente a viviendas en régimen de alquiler. A estos efectos, el edificio destinado íntegramente a viviendas en régimen de alquiler deberá poseer al menos 10 viviendas.

Para acreditar la solvencia necesaria, el empresario 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 durante toda la duración de la ejecución del contrato dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición para contratar.

Cuando una empresa recurra a las capacidades de otras entidades en lo que respecta a los criterios relativos a la solvencia económica y financiera, la totalidad de las garantías exigidas en el punto 8 del presente Pliego deberán constituirse con carácter solidario entre todas ellas.

Respecto de los criterios relativos a la experiencia profesional, las empresas sólo podrán recurrir a las capacidades de otras entidades si éstas van a ejecutar las obras o prestar servicios para los cuales son necesarias dichas capacidades.

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

superficie, que será la elevación a escritura pública.

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

## **11.2 SOBRE 2: CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR (MÁXIMO 65 PUNTOS)**

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 y un único documento-soporte del modelo de gestión y mantenimiento del inmueble ofertado.

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

### **11.2.1 CONTENIDOS DEL PROYECTOS EDIFICATORIO BÁSICO**

El proyecto edificatorio básico incorporará además de los contenidos definidos en el Código Técnico de la Edificación y los necesarios también para poder solicitar calificación provisional de la promoción ante la Delegación provincial de la Consejería de Fomento y las correspondientes licencias municipales, todos los requisitos del artículo 60 del RD 853/2021, que aparecen desarrollados en el punto 2.2 del presente Pliego.

El proyecto básico deberá incorporar también el plan de obra o programa de desarrollo de los trabajos requeridos por la misma que refleje su organización general en coherencia con la documentación técnica soporte de ésta (proyectos y otra documentación complementaria) y la totalidad de las obligaciones contractuales, entre las que se sitúan los correspondientes plazos de ejecución.

Para facilitar la valoración de la solución técnica ofrecida (Sobre 2), 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 apartados donde, de forma inequívoca, se definan qué partes integrantes del proyecto corresponden (y con el grado de desarrollo suficiente) a cada uno de los criterios valorables.

### **11.2.2 CONTENIDOS DE LOS DOCUMENTOS-SOPORTE DEL MODELO DE GESTIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE**

Los contenidos del documento-soporte del modelo de gestión y mantenimiento del inmueble a incluir en el Sobre 2 serán los establecidos en el **Anexo V** de este Pliego.

### **11.3 SOBRE 3: CRITERIOS CUANTIFICABLES DE FORMA AUTOMÁTICA (MÁXIMO 35 PUNTOS)**

Los licitadores presentarán una oferta evaluable de forma objetiva conforme al modelo que figura en el **Anexo VI**.

El Sobre 3 deberá contener tanto en formato papel como en formato digital cerrado (pdf) y abierto (doc, dxf, dwg, phz...) la siguiente documentación:

- **Plazo de duración del derecho de superficie:** ampliación del plazo mínimo de duración del derecho de superficie de 52 años hasta el plazo máximo de 75 años.
- **Precio de alquiler de las viviendas:** reducción del precio máximo de alquiler de vivienda por metro cuadrado útil, partiendo del precio de alquiler máximo fijado en el punto 6.1.3 del presente Pliego, que es de 7,80 €.

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

La puntuación de los criterios anteriormente referidos se realizará de conformidad con lo establecido en la cláusula 12.2 del presente Pliego.

### **11.4 SOBRE 4: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA. AYUDAS "RD 853/2021"**

## El Sobre 4 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE LAS AYUDAS" QUE DEBERÁ PRESENTAR LE ENTIDAD LICITADORA

### 1. Declaración responsable conforme al modelo que figura en el **Anexo VII** firmada por el representante de la entidad licitadora, donde conste:

1.1.- Compromiso de cumplimiento de los requisitos, compromisos y obligaciones establecidas en los artículos 13 y 34 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, haciendo mención expresa de la inexistencia o fiel cumplimiento de las obligaciones de reintegro de subvenciones o ayudas, conforme a los términos establecidos en el artículo 21 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

1.2.- Compromiso de cumplimiento de los requisitos, compromisos y obligaciones establecidos en el RD 853/2021 y en el Acuerdo n.º 6 y su Adenda I.

1.3.- Declaración responsable del representante del licitador de que éste se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

1.4.- Declaración responsable del representante del licitador de que éste no tiene la residencia fiscal en países y territorios considerados paraísos fiscales.

1.5.- Declaración responsable del representante del licitador de que la empresa, de acuerdo con la definición que se establece en el apartado 18 del artículo 2 del Reglamento (UE) nº651/2014, de 17 de junio, no está en crisis, según lo establecido por las directrices comunitarias sobre ayudas estatales de salvamento y de reestructuración de empresas en crisis (Comunicación de la Comisión, 2014/CV 249/1 de 31 de julio de 2014).

1.6.- Declaración responsable del representante del licitador de que éste está al corriente en el pago de obligaciones por reintegro de ayudas y de comprometerse a mantener su cumplimiento.

1.7.- Declaración responsable del representante del licitador de que éste, en caso de resultar adjudicatario, cumplirá toda la normativa nacional y de la Unión Europea que resulte de aplicación (en particular, en materia de competencia, contratación y medio ambiente), y que se compromete a presentar, en el momento de disponer de

ellas, todas las licencias, autorizaciones y permisos necesarios para el cumplimiento del presente negocio jurídico.

2. Compromiso, mediante la cumplimentación de una declaración responsable conforme al modelo que consta en el **Anexo VIII**, de cumplimiento del principio de “no causar un perjuicio significativo al medio ambiente” (principio *do no significant harm o DNSH*), su normativa de aplicación, tanto nacional como europea y, en particular, en lo dispuesto en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), aprobado por el Consejo de Ministros el 27 de abril de 2021 y por el Reglamento (UE) N°2021/241 del Parlamento y del Consejo de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y su normativa de desarrollo y en el Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020, y de acuerdo con la Guía Técnica de la Comisión Europea (2021/C 58/01) sobre la aplicación de este principio. En caso de incumplimiento del principio DNSH, del etiquetado climático o de las condiciones recogidas en el anexo a la CID y en los apartados 3,6 y 8 del componente 2 del PRTR, se deberán reintegrar las ayudas que en su caso se perciban.
3. Compromiso conforme al modelo que figura en el **Anexo IX** de que los diseños del edificio y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad y, en particular, demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje conforme al artículo 60.2.b del RD 853/2021. Esta declaración incluirá el compromiso de que se retirarán del ámbito de actuación aquellos productos de construcción que contengan amianto conforme al artículo 60.2.c del citado RD 853/2021.
4. Declaración responsable de aceptación de la cesión de datos entre GICAMAN y las Administraciones Públicas implicadas para dar cumplimiento a lo previsto en la normativa europea que es de aplicación y de conformidad con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales (modelo **Anexo X**).
5. Declaración responsable relativa al compromiso de cumplimiento de los principios transversales establecidos en el PRTR y que pudieran afectar al ámbito objeto de gestión (modelo **Anexo XIII**), adoptando las medidas necesarias para prevenir y

detectar el fraude, la corrupción y los conflictos de interés, comunicando en su caso a las autoridades que proceda los incumplimientos observados, manifestando que no incurre en doble financiación y que, en su caso, no le consta riesgo de incompatibilidad con el régimen de ayudas de Estado.

6. Compromiso, conforme al modelo que figura en el **Anexo XII**, de que los proyectos, subproyectos, actividades y obras que se desarrollen en ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia exhibirán de forma correcta y destacada el emblema de la UE con una declaración de financiación adecuada que diga "Financiado por la Unión Europea - NextGenerationEU", junto al logo del PRTR, disponible en el link <https://planderecuperacion.gob.es/identidad-visual>. Del mismo modo, todas las convocatorias, licitaciones, convenios y resto de instrumentos jurídicos que se desarrollen en este ámbito deberán contener tanto en su encabezamiento como en su cuerpo de desarrollo la siguiente referencia «Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia - Financiado por la Unión Europea – NextGenerationEU».

Cuando proceda, se indicará la siguiente cláusula de exención de responsabilidad (traducida a las lenguas locales, si procede): «Financiado por la Unión Europea - NextGenerationEU». Sin embargo, los puntos de vista y las opiniones expresadas son únicamente los del autor o autores y no reflejan necesariamente los de la Unión Europea o la Comisión Europea. Ni la Unión Europea ni la Comisión Europea pueden ser consideradas responsables de las mismas».

7. Compromiso expreso, conforme al modelo que figura en el **Anexo XIII**, de que, en caso de obtener las ayudas previstas en el RD 853/2021 y en el Acuerdo n.º 6 y su Anexo I en su condición de destinatario último, concederá los derechos y los accesos necesarios para garantizar que la Comisión, la OLAF (Oficina Europea de Lucha contra el Fraude), el Tribunal de Cuentas Europeo, la Fiscalía Europea y las autoridades nacionales competentes ejerzan sus competencias.
8. En 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 aquella 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.
- 9.** Declaración responsable de no tener deudas por reintegro de ayudas, préstamos o anticipos con la Administración, ni estar sujeto a una orden de recuperación pendiente tras una Decisión previa de la Comisión Europea que haya declarado una ayuda ilegal e incompatible con el mercado común.
  - 10.** Declaración de ausencia de conflicto de intereses (DACI) conforme a lo exigido en la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por el que se configura el sistema de gestión del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, conforme al modelo que figura en **Anexo XIV**.
  - 11.** Declaración responsable de cumplimiento de la obligación de disponer de un plan de prevención de riesgos laborales u otro que resulte necesario, en el caso de ser entidad obligada por la normativa de prevención de riesgos laborales.
  - 12.** Declaración responsable de no haber sido sancionado por resolución administrativa o sentencia judicial firme por falta grave o muy grave en materia de prevención de riesgos laborales, durante el año inmediatamente anterior a la fecha de la convocatoria.
  - 13.** Declaración responsable de no haber sido objeto de sanción por resolución administrativa firme o condenada por sentencia judicial firme por llevar a cabo prácticas laborales consideradas discriminatorias por la legislación vigente, salvo cuando se acredite haber cumplido con la sanción o la pena impuesta y haber elaborado un plan de igualdad u otro que resulte obligatorio, o adoptado medidas dirigidas a evitar cualquier tipo de discriminación laboral entre mujeres y hombres, con el visto bueno del órgano competente en materia de igualdad.

## **12. CRITERIOS DE VALORACIÓN A EFECTOS DE LA ADJUDICACIÓN**

### **12.1 SOBRE 2: CRITERIOS DE EVALUACIÓN MEDIANTE JUICIO DE VALOR (MÁXIMO 65 PUNTOS)**

La puntuación del Sobre 2 se calculará, si no procede la exclusión, sumando los puntos obtenidos y será como máximo de 65 puntos.

Los criterios son los contenidos en la tabla que se indica a continuación y se desarrollan en el **Anexo XV** del presente Pliego.

	Puntuación máxima 65	
<b>Propuesta arquitectónica e integración urbana (Proyecto Básico)</b>	<b>52</b>	
Aplicación de criterios urbanísticos		12
Aplicación de criterios habitacionales		12
Aplicación de criterios de eficiencia energética y control medioambiental		8
Aplicación de criterios sociales y comunitarios		8
Aplicación de criterios de racionalidad constructiva y mantenimiento		12
<b>Modelo de gestión y mantenimiento del inmueble</b>	<b>13</b>	
Recursos humanos, técnicos y materiales		6
Plan de actuaciones ante las incidencias relativas al cumplimiento del negocio jurídico y a la convivencia entres arrendatarios		4
Sistemas de comunicación con los arrendatarios, plan de participación comunitaria y plan de difusión y publicidad de las viviendas		3

**Para pasar a la siguiente fase se deberá obtener un mínimo de 32,5 puntos en la valoración de los criterios de evaluación mediante juicio de valor.**

**En caso de no alcanzar este umbral mínimo no se procederá a la apertura y valoración de los Sobres 3 y 4.**

## 12.2 SOBRE 3: CRITERIOS DE EVALUACIÓN OBJETIVA (MÁXIMO 35 PUNTOS)

La puntuación de la documentación correspondiente al Sobre 3 se realizará conforme al siguiente criterio:

**Plazo de duración del derecho de superficie (máximo 11 puntos).** A partir del plazo mínimo de duración del derecho de superficie de 52 años, que se valorará con 0,00 puntos, por cada año de duración adicional del citado derecho se sumarán puntos hasta llegar al plazo máximo de duración de 75 años, que se valorará con un máximo 11 puntos, con arreglo a la siguiente tabla:

Años	Puntos
52	0,00
53	0,48
54	0,96
55	1,43
56	1,91
57	2,39
58	2,87
59	3,35
60	3,83
61	4,30
62	4,78
63	5,26
64	5,74
65	6,22
66	6,70
67	7,17
68	7,65
69	8,13
70	8,61
71	9,09
72	9,57
73	10,04
74	10,52
75	11,00

**Precio de alquiler de las viviendas (máximo 24 puntos).** A partir del precio máximo de alquiler por metro cuadrado útil fijado en el presente Pliego se otorgará un punto por cada 0,05 euros de baja, hasta un máximo de 24 puntos. La cuantía máxima por metro cuadrado de superficie de la vivienda al mes será de 7,80 €:

- 7,80 € m<sup>2</sup>: "0" puntos
- 7,75 € m<sup>2</sup>: "1" punto
- 7,7 € m<sup>2</sup>: "2" puntos
- 7,65 € m<sup>2</sup>: "3" puntos
- ...
- 6,6 € m<sup>2</sup> o inferior: "24" puntos

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

### **13. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN**

El órgano de contratación es el Director Gerente de GICAMAN, que estará asistido por una Mesa de Asistencia y un Comité de Expertos.

### **14. MESA DE ASISTENCIA Y COMITÉ DE EXPERTOS**

#### **14.1 CONFORMACIÓN DE LA MESA DE ASISTENCIA**

La composición de la Mesa de Asistencia será la siguiente:

- . Presidente/a, que será el/la Secretario/a General de GICAMAN
- . Secretario/a, que será un representante de la Secretaría General de GICAMAN
- . Vocal, que será un representante del Área Financiera de GICAMAN
- . Vocal, que será un representante del Área de Patrimonio y Vivienda de GICAMAN
- . Vocal, que será un representante del Área Técnica de GICAMAN
- . Vocal, que será un representante de la Secretaría General de GICAMAN

## **14.2 CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE EXPERTOS**

La Mesa de Asistencia será asistida para valorar los Sobres 2 por un Comité de Expertos externo, que estará compuesto por tres miembros. Los miembros serán profesionales de reconocida competencia y no tendrán que haber participado en la redacción de los apartados técnicos de este Pliego y sus anexos.

Por parte de GICAMAN se procederá a arbitrar un sistema de publicidad para dar a conocer el nombre y, en su caso, la actividad profesional de cada uno de los miembros del Comité de Expertos.

Tanto los miembros integrantes de la Mesa de Asistencia como los miembros integrantes del Comité de Expertos deberán firmar previamente a su designación una declaración responsable que figura en el **Anexo XV** de que no se encuentran incursos en ninguna situación que pueda calificarse de conflicto de intereses.

## **15. APERTURA DE LAS PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN**

### **15.1 APERTURA DE LAS PROPOSICIONES Y PUNTUACIÓN MÁXIMA**

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

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

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

La apertura del Sobre 2 se efectuará por la Mesa de Asistencia y se remitirá al Comité de Expertos para que emita el correspondiente informe, valorando las ofertas presentadas. El Comité de Expertos dispondrá de un plazo máximo de 10 días hábiles para emitir el informe.

Una vez recibido el informe del Comité de Expertos con la ponderación de los criterios dependientes de un juicio de valor, la Mesa de Asistencia procederá al estudio y análisis de lo informado, valorará su contenido y resolverá en cuanto a la puntuación a otorgar a cada uno de los licitadores interesados. La Mesa no se halla vinculada necesariamente por el contenido del informe citado, pero si se apartase de sus conclusiones deberá motivarlo. Los resultados deberán hacerse públicos antes de proceder a abrir y valorar el Sobre 3, solamente para aquellas ofertas que hayan superado el umbral mínimo de 32,5 puntos para continuar en el procedimiento. En esta sesión, en primer lugar se procederá a comunicar a los licitadores la baremación efectuada por aplicación de los criterios que dependan de un juicio de valor y quienes de ellos no han superado el umbral mínimo para continuar en el procedimiento. En el supuesto de que ninguna de las propuestas presentadas alcance el umbral mínimo, se declarará el procedimiento desierto, sin necesidad de abrir los Sobres 3 y 4.

Tras la valoración del Sobre 3, la Mesa de Asistencia procederá a la apertura del Sobre 4 y se reunirá durante un plazo no superior a 10 días hábiles para la calificación de la documentación obrante en el mismo. En caso de observar defectos u omisiones subsanables, se otorgará un plazo a los licitadores de hasta CINCO (5) DÍAS hábiles para enmendarlos.

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

## **15.2 CRITERIO DE DESEMPATE**

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

- Tendrán preferencia en la adjudicación las proposiciones presentadas por aquellas empresas que, al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, disponga en su plantilla de un mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad. A efectos de aplicación de esta circunstancia los licitadores deberán acreditarla, en su caso,

mediante los correspondientes contratos de trabajo y documentos de cotización a la Seguridad Social.

- En caso de persistir la situación de empate, tendrán preferencia las proposiciones presentadas por las empresas que, al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, incluyan un mayor número de medidas de carácter social y laboral que favorezcan la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

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

### **15.3 PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN**

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

1. Documentación acreditativa de la solvencia económica, financiera y técnica o profesional.
2. Certificación positiva de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria justificativa de estar al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias.
3. Certificación positiva de la Administración Tributaria de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha justificativa de estar al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias.
4. Certificación positiva de la Tesorería General de la Seguridad Social de estar al corriente del pago de sus obligaciones.
5. Resguardo acreditativo de haber constituido a disposición del órgano de contratación las garantías definitivas reguladas en el apartado 8.2 del presente Pliego.
6. Certificado de titularidad de la cuenta bancaria, donde conste el número de cuenta de la entidad adjudicataria donde efectuar el ingreso de las futuras ayudas.
7. Acreditación mediante declaración responsable de:
  - A) Que conoce la normativa de aplicación, sobre cesión y tratamiento de datos, en

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

- B) Que se compromete con los estándares más exigentes relativos al cumplimiento de las normas jurídicas, éticas y morales, con adopción de las medidas necesarias para prevenir y detectar el fraude, la corrupción y los conflictos de intereses, comunicando en su caso a las autoridades que procedan los incumplimientos observados.
- C) Que se compromete a respetar los principios de economía circular y evitar impactos negativos significativos en el medioambiente (DNSH) en la ejecución de las actuaciones a ejecutar.
- D) Que no incurre en doble financiación y, en su caso, no tener constancia de riesgo de incompatibilidad con el régimen de ayudas del Estado.

#### **15.4 ADJUDICACIÓN DE LA PARCELA PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

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

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

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

#### **15.5 DESISTIMIENTO Y RENUNCIA**

En cualquier caso, durante la tramitación del procedimiento, el órgano de contratación,

mediante resolución motivada, podrá acordar la renuncia o el desistimiento del mismo, con la correspondiente devolución de las garantías constituidas y compensación por los gastos en los que efectivamente hubiera incurrido el licitador.

## 16. FORMALIZACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

La formalización del derecho de superficie se efectuará en documento público dentro del plazo máximo de **UN (1) MES** desde que se reciba la notificación de la adjudicación definitiva.

En la escritura pública de constitución del derecho de superficie se hará constar, y así se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad, lo siguiente:

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

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

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

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

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

## **17. DERECHO A RECIBIR DE GICAMAN EL IMPORTE DE LA SUBVENCIÓN PARA FINANCIAR LA ACTUACIÓN**

La entidad superficiaria, en su condición de destinataria última de las ayudas, tendrá derecho a recibir de GICAMAN el importe de la subvención que recibirá como beneficiaria al amparo del Acuerdo n.º 6 y su Anexo I, en función de los metros cuadrados útiles finalmente ejecutados.

Estos importes serán abonados a la entidad superficiaria una vez que GICAMAN reciba los fondos de la entidad pública concedente, previa justificación documental de las actuaciones realizadas, conforme al siguiente régimen de pagos:

1.- **Primer pago:** se podrá abonar como anticipo el 15% de la subvención aprobada, previa solicitud por parte de la entidad superficiaria, para lo que ésta deberá aportar la siguiente documentación:

- Compromiso de cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones recogidas por el RD 853/2021 y el Acuerdo n.º 6 y su Anexo I.
- Certificado de cumplimiento de los requisitos recogidos por el RD 853/2021 y el Acuerdo N.º 6 y su Anexo I. En concreto y sin carácter limitativo:

- Tener residencia fiscal en España
- Estar debidamente constituido
- Hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de pago de obligaciones de reintegro de subvenciones, y por reembolso de cualesquiera otros anticipos de subvenciones concedidas anteriormente con cargo a los créditos específicamente consignados para la gestión de fondos europeos en los Presupuestos Generales del Estado.
- No estar incurso la persona que ostente la representación legal de la entidad en los supuestos de incompatibilidad regulados en la Ley 11//2003, de 25 de septiembre, de Gobierno y el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo establecido en el artículo 74.2 del texto refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo establecido en el artículo 74.2 del texto refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre.
- No estar incurso en alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.
- Disponer de un plan de prevención de riesgos laborales u otro que resulte obligatorio, en el caso de ser entidad obligada por la normativa de prevención de riesgos laborales u otra, y no haber sido sancionada, en virtud de resolución administrativa o sentencia judicial firme, por falta de grave o muy grave en materia de prevención de riesgos laborales durante el año inmediatamente anterior a la fecha de la convocatoria del procedimiento de otorgamiento.
- No haber sido objeto de sanción por resolución administrativa firme o condenada por sentencia judicial firme por llevar a cabo prácticas laborales consideradas discriminatorias por la legislación vigente, salvo cuando se acredite haber cumplido con la sanción o la pena impuesta y haber elaborado un plan de igualdad u otro obligatorio o adoptado medidas dirigidas a evitar cualquier tipo de discriminación laboral entre mujeres y hombres, correspondiendo al órgano competente en materia de igualdad dar su conformidad a dichas medidas.
- No encontrarse la empresa en situación de crisis, conforme a la definición que a estos efectos se realiza en el Reglamento UE651/2014, de 17 de junio de 2014, y

en las directrices comunitarias sobre ayudas estatales de salvamento y reestructuración de empresas no financieras en crisis (Comunicación de la Comisión 2014/C 249/1, de 21 de julio de 2014).

- No encontrarse la empresa sujeta a una orden de recuperación pendiente sobre cualquier ayuda o subvención que les hubiera sido otorgada con anterioridad, bien por haberse declarado ayuda ilegal e incompatible con el mercado interior, bien por cualquier tipo de incumplimiento de las obligaciones que le viniera atribuida en la concesión.

- Cumplir los plazos de pago establecidos en la Ley 3/2004, de 29 de mayo de 2003, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

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

- Compromiso con los estándares más exigentes relativos al cumplimiento de las normas jurídicas, éticas y morales, con adopción de las medidas necesarias para prevenir y detectar el fraude, la corrupción y los conflictos de intereses, comunicando en su caso a las autoridades que proceda los incumplimientos observados.

- Compromiso de respetar los principios de economía circular y evitar impactos negativos significativos en el medioambiente (DNSH) en la ejecución de las actuaciones a ejecutar.

- No incurrir en doble financiación y, en su caso, no tener constancia de riesgo de incompatibilidad con el régimen de ayudas del Estado.

La cantidad anticipada sólo se destinará exclusivamente a cubrir gastos relacionados con la actuación objeto de subvención.

Recibida la documentación, GICAMAN tramitará la misma y le transferirá los fondos en el plazo máximo de 10 días naturales a contar desde el siguiente a la recepción de los citados fondos por GICAMAN como entidad beneficiaria.

2.- **Segundo pago:** se abonará previa solicitud de la entidad superficiaria, como pago parcial, el 50% de la subvención aprobada, deduciendo en su caso de ese porcentaje la cuantía que en concepto de anticipo se le hubiera abonado previamente por importe del 15%. En todo caso, para recibir este segundo pago, la entidad superficiaria deberá justificar ante GICAMAN un gasto igual o superior al 50% del coste de ejecución de la actuación, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

- En caso de no haberse solicitado el primer pago o anticipo, toda la documentación necesaria para percibir dicho importe.
- Memoria que evalúe el desarrollo de las actividades subvencionadas y de los resultados obtenidos, suscrita por técnico titulado competente autor del proyecto o de la dirección de obra.
- Relación certificada y original de los pedidos y/o contratos relativos a las actuaciones realizadas.
- Relación certificada y original de las facturas y de sus correspondientes justificantes bancarios de pago, correspondientes a la inversión realizada y que respondan al presupuesto y contratos presentados.
- Cuenta justificativa con aportación de informe de auditor debidamente inscrito en el Registro Oficial de los Auditores de Cuentas ajustado a lo dispuesto en la "Norma de actuación de Auditores de Cuentas en la realización de los trabajos de revisión de cuentas justificativas de subvenciones en el ámbito del sector público estatal, previstos en el artículo 74 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, aprobado mediante Real Decreto 887/2006, de 21 de julio", aprobada por Orden EHA/1434/2007, de 17 de mayo. El informe del auditor se ajustará al modelo establecido en la Orden de 10 de febrero de 2008, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se determina la norma de actuación de los auditores de cuentas en la realización de los trabajos de revisión de cuentas justificativas de subvenciones, en el ámbito del sector público regional.

En todo caso, el informe del auditor deberá realizar:

- La revisión de la memoria económica abreviada que incluya el estado representativo de la totalidad de los gastos e inversiones realizados en la actuación subvencionada, debidamente agrupados, con identificación del acreedor y del

documento, su importe, fecha de emisión y fecha de pago, en los modelos y formatos oficiales que se publicarán en la sede electrónica <https://jccm.es> y en el portal web <https://vivienda.castillalamancha.es>. Hará expresa mención a que las comprobaciones se han efectuado sobre el 100% de las facturas y pagos en firme aportados para justificar este segundo pago. Asimismo, se hará constar que los documentos originales acreditativos se han facilitado a GICAMAN.

- La revisión de la memoria de actuación justificativa del cumplimiento de las condiciones impuestas en la concesión de las ayudas, conforme a lo exigido en el presente Pliego, con indicación de las actividades realizadas y de los resultados obtenidos.

- La revisión, en su caso, de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad subvencionable, con indicación de importe y procedencia.

El auditor será seleccionado por GICAMAN, entre aquellos que la entidad superficiaria le proponga. Los auditores que dicha entidad proponga no podrán ser menos de tres, y en todo caso, deberán ser auditores de reconocido prestigio y acreditada solvencia profesional.

- En su caso, certificación de cumplimiento de la normativa de contratos públicos.
- El plan de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, donde se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas.
- Justificación de que el diseño y las técnicas de construcción empleadas en la ejecución de la intervención han apoyado la circularidad.
- Cuestionario de autoevaluación DNSH del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia cumplimentado por técnico competente.
- Acreditación de estar al corriente de pago en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Hacienda Pública, con la Hacienda de Castilla-La Mancha, así como en materia de reintegro de subvenciones y frente a la Seguridad Social.
- Para cada uno de los contratista o subcontratista que intervengan en las actuaciones deberá presentar:

- Ficha individualizada por cada uno de ellos donde conste NIF, nombre o razón social y domicilio fiscal.
- Cada ficha deberá ser acompañada de la siguiente documentación:
  - 1.- Declaración de ausencia de conflictos de intereses (DACI) con arreglo al modelo del **Anexo XIV**
  - 2.- Aceptación de la cesión de datos entre GICAMAN y las Administraciones Públicas implicadas, con arreglo al modelo del **Anexo X**
  - 3.- Declaración responsable relativa al compromiso de cumplimiento de los principios transversales establecidos en el PRTR con arreglo al modelo del **Anexo VIII**.
  - 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.
  - 5.- Nombre y fecha de nacimiento del titular real de la empresa

3.- **Tercer pago o pago total:** Se abonará el pago de la totalidad de la subvención concedida, deduciendo los pagos ya abonados, en su caso, previa presentación de la documentación prevista para el primer y segundo pago y de la siguiente documentación justificativa de la totalidad de la ejecución de la actuación y del cumplimiento de las condiciones del presente Pliego, antes del vencimiento del plazo de ejecución establecido en el mismo:

- Toda la documentación exigida para el segundo pago y especificada en el apartado anterior respecto del resto del coste de ejecución de la actuación.
- Resolución de calificación definitiva de las viviendas, obtenida conforme al Decreto 2/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.
- Certificado final de obra que acredite la finalización completa de la obra, con pronunciamiento expreso de la realización de la actuación conforme a las exigencias del Real Decreto 853/2021.
- Certificado de eficiencia energética del edificio finalizado, realizado con programa

reconocido de certificación, firmado por técnico competente y debidamente registrado en el órgano competente de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que acredite los objetivos de ahorro en consumo energético comprometidos.

- Justificación de que el proyecto cumple con el etiquetado climático y medioambiental asignado a la actuación propuesta, con base en el certificado de eficiencia energética del edificio.
- Acreditación de la constancia, en nota marginal del Registro de Propiedad, de que el edificio resultante de la actuación se destinará al alquiler asequible o social, por el plazo de vinculación comprometido.

Cuando el órgano competente de la Junta de Comunidades aprecie la existencia de defectos subsanables en la justificación presentada por la entidad superficiaria como destinatario último y remitida por GICAMAN como beneficiario de las ayudas, se le concederá al adjudicatario un plazo para la subsanación, el cual deberá ser inexcusablemente observado. Todo ello con la advertencia de que la falta de presentación de la justificación en los plazos regulados llevará consigo la pérdida de la subvención, tanto por parte de GICAMAN (en su calidad de beneficiario) como de la entidad superficiaria (en su calidad de destinatario último), sin perjuicio de las demás responsabilidades establecidas en la Ley General de Subvenciones y normativa aplicable.

## **18. DERECHO DE TRANSMISIÓN, ADQUISICIÓN PREFERENTE Y REVERSIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

### **18.1 DERECHO DE TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

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

Con anterioridad a la cesión del derecho de superficie, la entidad adjudicataria deberá comunicar por escrito a GICAMAN su intención, especificando detalladamente el precio y demás condiciones en que se pretenda la transmisión, acompañando dicha comunicación de la documentación acreditativa de que el nuevo adquirente reúne todos y cada uno de

los requisitos previstos en el presente Pliego, así como los requisitos de capacidad, residencia fiscal en España, solvencia económica y técnica aquí exigidos.

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

La cesión del derecho de superficie se formalizará en escritura pública y el adquirente deberá subrogarse en la totalidad de los derechos y obligaciones asumidos por el cedente en virtud del presente negocio jurídico. La entidad superficiaria deberá aportar a GICAMAN copia de la escritura de transmisión en el plazo máximo de dos meses desde su formalización. De dicha transmisión GICAMAN dará cuenta a la Dirección General competente en materia de vivienda.

En la escritura de cesión se hará constar expresamente:

1º Que el derecho de superficie ha sido objeto de subvención al amparo del RD 853/2021 y del Acuerdo n.º 6 y su Anexo I.

2º Que el nuevo adquirente asume la posición jurídica del destinatario último de la ayuda, al menos, hasta el cumplimiento del plazo de vinculación al régimen de alquiler asequible o social.

En el caso de que el derecho de superficie se transmita a una institución de inversión colectiva, la solvencia técnica se podrá acreditar bien de manera directa o bien a través de la empresa que vaya a gestionar el inmueble, la cual deberá figurar en la oferta de transmisión del derecho de superficie.

Esta cláusula se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

## **18.2 DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

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

El ejercicio del citado derecho de adquisición preferente exigirá en la modalidad de tanteo que la entidad adjudicataria que pretenda transmitir el derecho de superficie adjudicado lo comunique fehacientemente a GICAMAN con una antelación mínima de TRES (3) MESES al acto jurídico de la transmisión, especificando detalladamente el precio y demás condiciones en que pretenda la enajenación. GICAMAN dispondrá de un plazo de UN (1) MES para resolver sobre el ejercicio del derecho de tanteo.

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

### **18.3 REVERSIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE POR EL TRANCURSO DE SU PLAZO DE DURACIÓN**

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

Los inmuebles construidos revertirán a GICAMAN, libres de cargas y gravámenes. La entrega de la posesión del edificio, sus viviendas, garajes, trasteros y cualesquiera otros anejos se producirá en el plazo máximo de los 60 días siguientes a la finalización del plazo de vigencia por el que se constituya el derecho de superficie. En este mismo plazo, la entidad superficiaria deberá comunicar a los arrendatarios el cese del derecho de superficie e informales de que GICAMAN se subrogará en los contratos de arrendamiento.

## **19. CONTENIDO DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

### **19.1 DERECHOS Y DEBERES DE LA ENTIDAD SUPERFICIARIA**

### **19.1.1 DERECHOS**

- a)** Derecho de la entidad superficiaria (destinatario último) a recibir de GICAMAN (beneficiario) el importe de la subvención que recibirá esta última al amparo del Acuerdo n.º 6 y su Anexo I, en función del número de viviendas y metros cuadrados útiles finalmente ejecutados, y previa la justificación de la inversión realizada de acuerdo con lo dispuesto en el presente Pliego y en la normativa reguladora de las ayudas.
- b)** Derecho a la ocupación de la parcela objeto de cesión, a ejecutar la obra y urbanización interior, y sus posibles ampliaciones en los términos autorizados, utilizando y aprovechando el suelo y lo edificado durante toda la vigencia del mismo, de forma acorde con la finalidad establecida en el presente Pliego y con los usos e intensidades establecidos por las correspondientes autorizaciones.
- c)** Derecho a la gestión y explotación de las edificaciones y sus servicios en los términos previstos en este Pliego y en la normativa sectorial aplicable.
- d)** Derecho a que GICAMAN le facilite el goce pacífico de su derecho y el cumplimiento del fin del derecho de superficie, en beneficio de los arrendatarios de las viviendas.
- e)** Derecho a inscribir el derecho real de superficie en el Registro de Propiedad.
- f)** Derecho a constituir garantía real de hipoteca sobre el derecho de superficie según las condiciones establecidas en el presente Pliego.
- g)** Demás derecho que le reconozcan la normativa aplicable.

### **19.1.2 DEBERES**

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

- 2.** Deber de aceptar de forma incondicionada la situación física y jurídica de la parcela objeto de la presente licitación, asumiendo cualquier actuación que sea necesario realizar para la construcción de la edificación y puesta en marcha de la actividad de arrendamiento.
- 3.** Deber de llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para solicitar y obtener cuantas licencias y autorizaciones sean preceptivas para la ejecución, puesta en funcionamiento y explotación en régimen de arrendamiento del edificio de viviendas a construir sobre la parcela que se adjudicará en régimen de derecho de superficie; asumiendo a su exclusiva cuenta y cargo la totalidad de los gastos e impuestos por cualquier concepto que graven las referidas actuaciones.
- 4.** Deber de ejecutar y finalizar todas las obras y edificaciones necesarias para la gestión dentro del plazo previsto en su oferta y como límite 30 de junio de 2026.
- 5.** Deber de justificar la realización de las actuaciones y el cumplimiento de la finalidad y las condiciones determinadas en el presente Pliego.
- 6.** En caso que se renuncie o no se pueda ejecutar la actuación habrá de comunicar dicha circunstancia a GICAMAN de manera inmediata, aportando la justificación oportuna.
- 7.** La obligación de comunicar de inmediato la obtención de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien la actividad subvencionada, así como cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado tal reconocimiento y que pudiera determinar la pérdida total o parcial sobrevenida del derecho a subvención.
- 8.** Deber de presentar, tanto en formato papel como digital, la documentación e informes de seguimiento previstos en el presente Pliego, así como cuantos datos le sean requeridos.
- 9.** Deber de mencionar el origen de la ayuda y dar visibilidad a la misma, incluido, cuando proceda, mediante emblema de la Unión Europea y una declaración de financiación adecuada que indique "Financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU", con las dimensiones y características que se fijan en los manuales de estilo aprobados por las autoridades competentes, que se encuentran en el enlace <https://clmavanza.castillalamancha.es/identidad-visual>
- 10.** Deber de realizar a su cargo, riesgo y ventura la redacción de todos los proyectos que sean necesarios, la dirección facultativa de obra, la redacción de planes de

seguridad y cumplimiento de la normativa de aplicación en esta materia, la construcción del edificio, constitución del mismo en régimen de propiedad horizontal y obtención de la calificación definitiva de viviendas de protección pública, así como destinar las viviendas construidas a su arrendamiento en alquiler asequible o social con destino a vivienda habitual y permanente hasta la extinción del derecho de superficie.

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

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

- 12.** Deber de facilitar a GICAMAN o a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, previo requerimiento y en un plazo de 15 días naturales, toda la información que esté a su disposición y que resulte necesaria para el cumplimiento de las obligaciones previstas en el Título II de la Ley 4/2016, de 15 de diciembre, de Transparencia y Buen Gobierno de Castilla-La Mancha.
- 13.** Deber de facilitar a GICAMAN copia del proyecto de ejecución.
- 14.** Deber de cumplir las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral, de Seguridad Social y de seguridad y prevención de riesgos laborales y llevará una contabilidad separada correspondiente a la obra y actividad subvencionada.
- 15.** Deber de disponer de toda la maquinaria, utillaje, medios y elementos necesarios para la explotación, gestión, mantenimiento y reposición de las instalaciones.
- 16.** Deber de realizar todas las obras de construcción y las instalaciones necesarias, cumpliendo las previsiones del planeamiento municipal, de la normativa urbanística y del proyecto básico presentado, observando, en todo momento, las obligaciones relativas al uso, conservación y mantenimiento especificadas.
- 17.** Asegurar en la ejecución de las actuaciones objeto del presente Pliego que no se cause un perjuicio significativo a objetivos medioambientales en el sentido del artículo 17 del Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo y del Consejo de

18 de junio de 2020, relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2019/2088.

- 18.** Deber de formalizar en escritura pública a su cargo la obra nueva realizada y la división en propiedad horizontal de las viviendas y su inscripción en el Registro de la Propiedad, dentro de los DOS (2) MESES siguientes a la finalización de las obras, asumiendo todos los gastos e impuestos que se deriven. Obteniendo, en todo caso, la calificación provisional y definitiva de las viviendas de protección pública.
- 19.** Deber de abonar todos los tributos, cánones, tasas y cualesquiera otros arbitrios que graven la construcción y gestión del edificio de viviendas.
- 20.** Deber de asumir toda la responsabilidad civil, fiscal, laboral y administrativa que se derive de su actividad. GICAMAN no asumirá ninguna responsabilidad de ningún tipo por cualquier incidencia que pudiera surgir.
- 21.** Deber de responder de los daños y perjuicios que puedan causar los arrendatarios a GICAMAN y a terceros.
- 22.** Deber de respetar los ingresos máximos de la unidad familiar de la persona arrendataria y sus coeficientes correctores fijados en el Acuerdo n.º 6, que se recoge como **Anexo I**.
- 23.** Deber de respetar los precios máximos de alquiler de las viviendas y sus anexos, o en su caso, los precios de alquiler ofertados por la entidad superficiaria si fueran inferiores.
- 24.** Deber de mantener en buen estado de uso y conservación las edificaciones e instalaciones, asumiendo su reparación ante cualquier evento dañoso, pudiendo suscribir al efecto póliza de seguro multirriesgo o de otro tipo, sobre las edificaciones e instalaciones que se construyan.
- 25.** Deber de comunicar a GICAMAN cualquier circunstancia sobrevenida que se produzca durante la ejecución de las obras y que pueda dar lugar a modificaciones del edificio y/o de su presupuesto.
- 26.** Deber de remitir a GICAMAN un informe anual sobre la gestión, destinatarios, estado del edificio, labores de mantenimiento, pago de tributos y gastos.
- 27.** Obligación de aportar a GICAMAN la documentación que, de manera detallada, consta en la Instrucción de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado de fecha 23 de diciembre de 2021, necesaria para la correcta identificación de la titularidad real de los contratistas y subcontratistas, o la que la sustituya y

complemente.

- 28.** Obligación de constituir y mantener vigentes durante toda la vigencia del negocio jurídico los seguros regulados en la cláusula 8.3 del presente Pliego.
- 29.** Deber de disponer de un plan de prevención de riesgos laborales u otro que resulte obligatorio, en caso de ser entidad obligada por la normativa de prevención de riesgos laborales.
- 30.** Deber de cumplir rigurosamente las disposiciones vigentes en materia medioambiental, social, laboral o fiscal establecidas en el presente Pliego según las normas de carácter nacional, europeo, los convenios colectivos o las disposiciones de derecho internacional, medioambiental, social y laboral que vinculen al Estado. Así mismo, deberá cumplir con las disposiciones vigentes en materia de igualdad efectiva entre hombres y mujeres, de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y de seguridad e higiene en el trabajo.

## **19.2 DERECHOS, DEBERES Y PRERROGATIVAS DE GICAMAN**

### **19.2.1 FACULTADES**

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

1. Controlar y auditar la ejecución de las obras y la explotación del servicio, a cuyo efecto podrá recabar información de la entidad superficiaria, así como visitar e inspeccionar las obras y el edificio.
2. Enajenar por los procedimientos legalmente establecidos la parcela objeto del derecho de superficie, en cuyo caso, la adquirente quedará subrogada en los derechos y deberes derivados del presente negocio jurídico.

### **19.2.2 DEBERES**

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

- a)** Otorgar a la entidad adjudicataria el derecho real de superficie para el cumplimiento del objeto del presente Pliego.
- b)** Deber de aportar el importe íntegro de la ayuda recibida a favor de la entidad superficiaria como destinataria última de la misma, siempre y cuando cumpla con los requisitos y obligaciones establecidos en el presente Pliego, con destino a la construcción de la promoción de viviendas, en función de las viviendas y metros

cuadrados útiles finalmente construidos.

- c) Facilitar el cumplimiento del fin del derecho de superficie.

## 20. RÉGIMEN DE PENALIDADES

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

- a) Incumplimiento de la entidad superficiaria de su obligación de, una vez finalizada la obra y durante todo el plazo de vigencia del derecho de superficie, mantener en buen estado de uso y conservación la edificación construida, así como las viviendas, garajes, trasteros y demás elementos que de ella formen parte, como, por ejemplo, anejos y zonas comunes del edificio. Para este incumplimiento, y siguiendo un criterio de proporcionalidad, se impondrán penalidades de entre el 1% y el 10% de la Garantía definitiva de explotación en función de la gravedad del incumplimiento y de sus consecuencias, que se harán efectivas contra dicha garantía.
- b) Incumplimiento de la obligación de la entidad superficiaria de entregar a GICAMAN un informe anual donde se recojan los contratos celebrados, resueltos y las incidencias planteadas con ocasión de su ejecución.  
En caso de producirse este incumplimiento se podrá imponer una penalidad del 1% de la Garantía de explotación, que se hará efectiva contra dicha garantía.
- c) En caso de que la Garantía definitiva de explotación se constituya mediante seguro de caución, el incumplimiento de la obligación de la entidad superficiaria de renovar dicha Garantía en los términos exigidos en el Pliego.  
En caso de producirse este incumplimiento, se impondrá una penalidad de hasta el 10% de la Garantía definitiva de explotación, que se hará efectiva contra dicha garantía.
- d) El incumplimiento del plazo de edificación previsto en el título constitutivo del derecho de superficie o en la eventual prórroga acordada.  
En caso de producirse este incumplimiento, GICAMAN podrá optar por la imposición de una penalidad de 1.000 euros por día de retraso hasta agotar el importe de la Garantía definitiva de construcción.
- e) La no reposición de las garantías en la cuantía que corresponda en el plazo de quince (15) días hábiles desde su ejecución.

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

## 21. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

### 21.1 CAUSAS DE EXTINCIÓN CONVENCIONAL

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

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

La extinción del derecho de superficie producirá la reversión de la parcela y de todo lo

construido sin derecho a indemnización alguna por parte de la entidad superficiaria.

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

## **21.2 CONDICIONES DE RESOLUCIÓN EXPLÍCITA Y CON TRASCENDENCIA REAL**

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

- a)** El arrendamiento de viviendas a personas que no cumplan los requisitos fijados en la normativa vigente y/o en el Acuerdo n.º 6 y su Anexo I que se adjuntan como **Anexo I**.
- b)** Destinar las viviendas a un uso distinto al de arrendamiento de vivienda de protección pública en los términos previstos en este Pliego y en la normativa sectorial aplicable.
- c)** Superar los precios de arrendamiento máximos recogidos en la oferta presentada por la entidad adjudicataria, teniendo en cuenta las especificaciones contenidas en este Pliego, en sus anexos y en la normativa aplicable.
- d)** La existencia de vicios no reparados en la construcción de las viviendas objeto del contrato.
- e)** La no presentación de manera reiterada (más de en dos ocasiones), y a pesar de ser requerido expresamente, de la documentación e informes exigidos en el presente Pliego, cuando este incumplimiento obstaculice el seguimiento del negocio jurídico por GICAMAN.
- f)** La no realización, por parte de la entidad superficiaria, de las obras de conservación, mantenimiento y reparación ofertadas por el mismo.

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

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

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

### **21.3 INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD SUPERFICIARIA: EJECUCIÓN DE GARANTÍAS**

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por la entidad superficiaria en virtud del presente Pliego, el título constitutivo del derecho de superficie o que impusiera la normativa de aplicación permitirá a GICAMAN optar alternativamente entre el cumplimiento íntegro del negocio jurídico y su resolución en los términos previstos en el artículo 1.86 del Código Civil.

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

## **22. HIPOTECA DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

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

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

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

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

### **23. 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.

### **24. CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD**

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

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

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

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

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

## **25. CLÁUSULA INFORMATIVA DE PROTECCIÓN DE DATOS**

De conformidad con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales relativo a la Protección de las Personas físicas, y conforme a disposiciones reglamentarias reflejadas en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, se informa a los licitadores que sus datos serán tratados por GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA-LA MANCHA, S.A.U. (GICAMAN), domiciliada en Calle Río Cabriel n.º 12, 45007, Toledo, con la finalidad esencial de tramitar el expediente, gestionando la documentación recibida y exigida en el presente Pliego; así como de mantener las relaciones negociales derivadas de la misma que puedan unir a las partes y dar cumplimiento de las obligaciones legales y contractuales nacidas del mismo, incluyendo la finalidad de gestionar y justificar los fondos recibidos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR), de conformidad

con los procedimientos y mecanismos exigidos por la normativa legal vigente, así como el ejercicio de las funciones de inspección y control de las ayudas recibidas.

Informamos que, para la realización de estas gestiones y objeto de las precitadas finalidades, los datos personales facilitados serán tratados y comunicados, en su caso, a auditores e inspectores cuando proceda, a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y a las demás Administraciones Públicas competentes, incluidos los órganos Estatales y de la Unión Europea, en los casos previstos por la ley, y siempre que sean requeridos de conformidad con las disposiciones legales y/o por las autoridades competentes.

No se realizarán transferencias internacionales de datos.

El tratamiento de los datos personales es necesario para gestionar la presente licitación, así como para la ejecución del negocio jurídico, en su caso, permitiendo a las partes cumplir con las obligaciones y derechos nacidos del mismo, así como en el cumplimiento de obligaciones legales en su caso. En este sentido, GICAMAN realiza tratamiento de los datos con motivo de la obligación legal de gestión y justificación de fondos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR), de conformidad con el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones; en concreto, de la subvención que será recibida por GICAMAN con cargo a dichos fondos a través del Acuerdo n.º 6 y su Anexo I.

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

Los licitadores, la entidad adjudicataria y demás interesados pueden ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, a no ser objeto de decisiones individuales automatizadas (incluida la elaboración de perfiles), portabilidad, información y limitación del tratamiento de sus datos dirigiéndose a GICAMAN, S.A.U., Calle Río Cabriel, 12 - Polígono Industrial Santa María de Benquerencia.; 45007 Toledo (Toledo), o a [registro@gicaman.es](mailto:registro@gicaman.es), para lo que se podrá solicitar documentación que acredite su

identidad en caso de que resulte necesario. En caso de que Ud. considere infringidos sus derechos, tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD).

Datos Delegado de Protección de Datos (DPD) de GICAMAN, S.A.U.: Alaro Avant, S.L./  
[dpo.gicamansa@alaroavant.com](mailto:dpo.gicamansa@alaroavant.com)

## **26. COMUNICACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS**

Conforme a las previsiones del RD 853/2021, GICAMAN dispone de los mecanismos necesarios para la prevención, detección y reacción frente a situaciones de conflictos de interés, fraude, corrupción y doble financiación.

Cualquier persona que tenga conocimiento de hechos que pudieran ser constitutivos de fraude, corrupción, conflicto de intereses o irregularidad en relación con el objeto de este Pliego, deberá ponerlos en conocimiento de GICAMAN a través del Canal de Comunicación de Incumplimientos establecido al efecto y al que se accede a través del siguiente enlace:

<https://gicaman.whistlelink.com/>

Los derechos, obligaciones y garantías del anterior se encuentran regulados en la Política y en el Procedimiento de Gestión del Canal de Comunicación de Incumplimientos de GICAMAN. En todo caso, a través de este mecanismo GICAMAN garantiza (i) la máxima confidencialidad en el tratamiento de las comunicaciones que se reciban y los datos contenidos en ellas y (ii) la total ausencia de represalias contra cualquier persona que formule una comunicación a través del mismo.

Igualmente, cualquier hecho constitutivo de fraude, corrupción, conflicto de interés y/o doble financiación en relación con el objeto del presente Pliego podrá ser puesto en conocimiento de la Unidad de control interno del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a través del canal habilitado al efecto por el Ministerio en su portal web.

**ANEXO I: ACUERDO N.º 6 (PROGRAMA 6) DE LA COMISIÓN BILATERAL CELEBRADA EL 25 DE  
OCTUBRE DE 2023 Y SU ANEXO I**

**(EXPEDIENTE URB/010/867/001)**

ACUERDO N° 6 (PROGRAMA 6) DE LA COMISIÓN BILATERAL, CELEBRADA EL 25 DE OCTUBRE DE 2023, RELATIVO A LA **PROMOCIÓN, EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE DERECHOS DE SUPERFICIE, DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN TOLEDO, A TRAVÉS DE LA EMPRESA PÚBLICA GESTION DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA-LA MANCHA, S.A.U,** EN RELACIÓN CON LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA — NEXTGENERATIONEU - EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA-LA MANCHA

25 de octubre de 2023

## REUNIDOS

Por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, D. Francisco Javier Martín Ramiro, director general de Vivienda y Suelo, en virtud del Real Decreto 355/2020, de 11 de febrero, por el que se dispone su nombramiento y en calidad de presidente de la Comisión Bilateral de Seguimiento, al amparo de lo establecido en el artículo 71.3 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Por la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, D<sup>a</sup>. Inés Sandoval Tormo, en calidad de directora general de Vivienda, en virtud del Decreto 199/2019, de 23 de julio, por el que se dispone su nombramiento, que actúa al amparo de lo establecido en el artículo 71.3 del referido Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

## MANIFIESTAN

1. Que el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre regula, entre otras ayudas, las relativas al “Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes”, del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia - financiado por la Unión Europea – NextGenerationEU - que tiene por objeto el fomento e incremento del parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción o rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, sobre terrenos de titularidad pública, tanto de administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público, como de empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso de acuerdo con las condiciones previstas en este programa.
2. Que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha transferido a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha mediante resolución de transferencia de fecha 16 de febrero de 2022 la cantidad de 21.060.000,00 €, correspondiente a la Inversión C02.I02 «Programa de ayuda a la construcción de

viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes», estando pendiente la transferencia de los fondos correspondientes a 2023. Asimismo, mediante resolución de fecha 16 de febrero de 2023 se ha formalizado el compromiso financiero con cargo a la anualidad del año 2023 con la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, por un importe de 21.060.000 €, cuyos pagos se certificarán de acuerdo con las condiciones establecidas en dicha resolución.

A fecha de firma del presente acuerdo se han firmado en el ámbito del Programa 6 los acuerdos 4 y 5 con la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, por un importe total de 20.462.812 €. El acuerdo 3, cuya firma se había acordado en la Comisión Bilateral de Seguimiento, con un importe de 16.826.186 €, no ha llegado finalmente a firmarse por la renuncia del Ayuntamiento de Seseña.

3. Que la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha justifica las razones de hacer uso de la concesión directa para otorgar las ayudas de este programa en base a la ausencia de suelo público en zonas tensionadas de precios del alquiler en la región. A estos efectos, mediante Resolución de 12/12/2022, de la Dirección General de Vivienda, se dispuso la apertura de un periodo para la presentación de manifestaciones de interés por los ayuntamientos y entidades dependientes de Castilla-La Mancha, sobre la posibilidad de edificar viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible en suelo de titularidad pública en su ámbito territorial y se da publicidad al acuerdo de inicio del proceso participativo, publicándose en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 240 de 16 de diciembre. El resultado de ese proceso participativo, publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 23 de 12 de febrero de 2023, fueron 15 manifestaciones, de las que solo dos se ubicaban en las zonas tensionadas o cumplían los requisitos exigibles para acometer las actuaciones: Ayuntamientos de Seseña y Guadalajara. Debido a ello, se han propuesto dos actuaciones sobre suelos cedidos por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha a Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha S.A.U. (en adelante, GICAMAN), empresa pública propia que tiene como objeto social, entre otros, el de la promoción y gestión de infraestructuras y equipamientos de cualquier tipo de viviendas.
4. Que la actuación se desarrollará a través de colaboración público-privada mediante la adjudicación de derechos de superficie por GICAMAN, en licitación pública en la que se adjudique la promoción, construcción y posterior gestión de las viviendas, en el marco del PRTR.
5. Que la actuación objeto de financiación de este acuerdo corresponde a la parcela ubicada en C/ Río Cabriel nº 6 correspondiente a la manzana R8 del P.O.M. Toledo, de titularidad de GICAMAN, cedida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, estando actualmente en revisión las condiciones de la cesión para adaptarla a las necesidades del programa.
6. Que la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha manifiesta que la actuación propuesta cumplirá con lo establecido en:
  - a) El artículo 59.2 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, para la consecución de objetivo CID 31 del programa, así como el objetivo OA 31.1 de estar ubicadas en zonas con insuficiente parque público de vivienda destinada al alquiler social o a precio asequible.
  - b) El artículo 60 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, sobre requisitos para la obtención de la financiación con cargo de las ayudas del programa.
  - c) El artículo 1, apartado 5, del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, relativo al cumplimiento del principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente (DNSH) y del etiquetado climático y medioambiental correspondiente a la inversión C02.I02.



Adicionalmente, en las resoluciones de transferencia de crédito mencionadas se contemplan las obligaciones de la Comunidad Autónoma en la gestión de los programas, entre las que se encuentra el cumplimiento de los principios transversales regulados en la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión y la Orden HFP/1031/2021, de 29 de septiembre, por la que se establece el procedimiento y formato de la información a proporcionar por las Entidades del Sector Público Estatal, Autonómico y Local para el seguimiento del cumplimiento de hitos y objetivos y de ejecución presupuestaria y contable de las medidas de los componente del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Asimismo, se contemplan obligaciones adicionales en la Orden HFP/55/2023, de 24 de enero, relativa al análisis sistemático del riesgo de conflicto de interés en los procedimientos que ejecutan el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. La Comunidad Autónoma manifiesta respecto a las actuaciones propuestas que velará por el cumplimiento de estas obligaciones tanto directamente como por parte de las entidades ejecutoras responsables de su aplicación.

7. Que la actuación propuesta para el presente acuerdo es la que se detalla en la ficha anexa.

Analizados los antecedentes anteriormente expuestos, y de conformidad con los artículos 59 y siguientes del programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del RD 853/2021, de 5 de octubre, las partes:

## ACUERDAN

### Primero. Definición de la actuación.

En virtud de lo establecido en el artículo 62.2 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, mediante el presente acuerdo se determina la financiación de la siguiente propuesta de actuación:

Denominación actuación	Localización (Municipio)	Provincia	Titular del suelo	Referencia catastral	Nº de viviendas
86 VPO EN MANZANA RP8 EN TOLEDO	Toledo	Toledo	GICAMAN*	7531301VK1173B0001XR	86

\*Por cesión de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Vista la documentación de la propuesta remitida por la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y adjunta al presente acuerdo como Anexos I y II, la misma contiene la documentación para la firma de la actuación seleccionada para su financiación (Art. 62.1 RD 853/2021). La memoria-programa incluye:

- Definición de la actuación en todos sus extremos.
- Justificación de la viabilidad técnica y económica, y en especial la necesidad de vivienda social en el municipio.
- Pronunciamiento expreso sobre la consecución de los objetivos en términos de consumo de energía primaria no renovable.

### Segundo. Financiación de la actuación.

- La financiación de los agentes intervinientes en la actuación será la siguiente:



Tipo de actuación: Colaboración público-privada					
Denominación actuación	Presupuesto estimado (€)*	Estimación ayuda MITMA-NG (€)	% ayuda MITMA-NG	Estimación Aportación Superficial (€)	% Estimación Aportación Superficial
86 VPO EN MANZANA RP8 EN TOLEDO	11.367.696,00	4.274.200,00	37,60%	7.093.496,00	62,40%

\*Incluye honorarios profesionales e IVA.

Las aportaciones realizadas por el MITMA se han calculado en base a los m<sup>2</sup> útiles y número de viviendas estimadas documento Anexo. Esta aportación se revisará cuando se disponga de los proyectos correspondientes.

La aportación del MITMA se hará con cargo a los fondos transferidos correspondientes a la anualidad de 2022. El coste se financiará por parte del adjudicatario del derecho de superficie.

### Tercero. Procedimiento de concesión de las ayudas correspondientes a este programa.

Se acuerda la conveniencia de la aplicación del procedimiento de concesión directa por parte de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, según lo previsto en los artículos 61 y 62.3 del Real Decreto 853/2021, que se articulará por la comunidad autónoma conforme a la normativa aplicable.

La empresa pública regional Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha S.A.U. (GICAMAN) desarrollará la actuación en régimen de colaboración público-privada a través de la cesión de derechos de superficie, mediante licitación pública en la que se adjudique la promoción, construcción y posterior gestión de las viviendas, en el marco del PRTR. Podrá ser destinatario último, a tenor del artículo 61 del RD 853/2021, la propia GICAMAN, atendiendo al carácter de las ayudas de aportación destinada a viabilizar el desarrollo de las actuaciones, o bien la empresa o entidad privada que resulte adjudicataria del derecho de superficie.

### Cuarto. Condiciones de los arrendatarios.

En cumplimiento del artículo 60 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, las viviendas procedentes de las actuaciones financiadas se destinarán al alquiler social o cesión en uso durante un plazo mínimo de 50 años, ampliable hasta 75 años. El destino por dicho plazo al arrendamiento social o a precio asequible deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Tal como establece el artículo 68 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, las viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser arrendadas a personas que vayan a tener su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, priorizando siempre el criterio social. A propuesta de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha se limitan, para cada edificio o vivienda de las actuaciones, los ingresos máximos de los arrendatarios en su conjunto según los siguientes criterios:

- Condiciones generales de los arrendatarios: Los ingresos de la unidad familiar han de ser inferiores a 5 veces el IPREM.
- Familias numerosas, personas dependientes o con discapacidad, mujeres víctimas de violencia de género y víctimas del terrorismo: Se aplicarán los coeficientes correctores de rentas establecidos en el artículo 13 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 o norma autonómica que lo sustituya.
- Las personas arrendatarias deberán estar inscritas en el Registro de demandantes de Vivienda de Castilla-La Mancha.
- Se reservarán 3 viviendas adaptadas para personas con minusvalía reducida permanente.

### Quinto. Limitación del precio del alquiler de las viviendas.

Según establece el artículo 66 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, el precio del alquiler de las viviendas deberá figurar en la resolución de concesión de la ayuda y estará limitado según criterios que se establecen a continuación:

- Máximo de 6,36 € por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.
- Máximo de 3,81 € por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda.

El precio de alquiler señalado se aplicará en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento correspondiente, deberá figurar en el visado del contrato de alquiler y será objeto de actualización anual en el mismo porcentaje que el Índice General Nacional del Índice de Precios de Consumo, de acuerdo con lo establecido por el apartado 3 del artículo 31 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

### Sexto. Seguimiento del Acuerdo.

El seguimiento de la actuación recogida en el presente acuerdo será efectuado por la Comisión Bilateral de Seguimiento, según lo previsto en el artículo 72 del Real Decreto 853/2021 del 5 de octubre, la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión del PRTR y la Orden HFP/1031/2021, de 29 de septiembre, por la que se establece el procedimiento y formato de la información a proporcionar por las Entidades del Sector Público Estatal, Autonómico y Local para el seguimiento del cumplimiento de hitos y objetivos y de ejecución presupuestaria y contable de las medidas de los componentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá realizar las comprobaciones, visitas y actuaciones necesarias para verificar el estado de ejecución de las obras y actuación, así como el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el presente acuerdo.

Asimismo, la Comisión Bilateral de Seguimiento podrá realizar las modificaciones en el presente acuerdo que resulten necesarias ante las eventualidades que pudieran producirse, a fin de asegurar el desarrollo de la actuación hasta su total ejecución, de conformidad con lo establecido en el artículo en el artículo 71.3 del Real Decreto 853/2021, del 5 de octubre.

### Séptimo. Duración del acuerdo

La Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, se compromete a que las obras correspondientes a la actuación financiada con cargo a este programa estén finalizadas el 30 de junio de 2026 y a presentar la documentación acreditativa de la finalización de la actuación y del cumplimiento del objeto de la subvención, al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con anterioridad al 31 de diciembre de 2026, según establece el artículo 69 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

Las obligaciones asumidas por las Partes en virtud del presente acuerdo sobrevivirán a los periodos indicados para la finalización y justificación de la actuación, con el fin de permitir, según sea necesario, el cumplimiento de compromisos y objetivos asumidos en el marco del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, y del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y al objeto de cumplir con las metas fijadas por el plan y el real decreto en los ámbitos de la rehabilitación residencial y construcción de vivienda social.



## Octavo. Anexos

- Anexo I: Ficha resumen de la actuación.
- Anexo II: Memoria-programa.

En prueba de conformidad con cuanto antecede, los comparecientes lo firman en la fecha indicada.

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y SUELO

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA DE  
CASTILLA-LA MANCHA

D. FRANCISCO JAVIER MARTÍN RAMIRO

D<sup>a</sup>. INÉS SANDOVAL TORMO

En presencia de

LA MINISTRA DE TRANSPORTES MOVILIDAD Y AGENDA URBANA



D<sup>a</sup>. RAQUEL SÁNCHEZ JIMÉNEZ

EL CONSEJERO DE FOMENTO DE CASTILLA-LA MANCHA



D. IGNACIO HERNANDO SERRANO

EL SECRETARIO GENERAL DE AGENDA URBANA, VIVIENDA Y ARQUITECTURA



D. IÑAQUI CARNICERO ALONSO-COLMENARES

## DATOS Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA FORMALIZAR LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN BILATERAL DEL PROGRAMA DE AYUDA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES

### DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Denominación de la actuación	CONSTRUCCIÓN VIV. ALQ. ASEQUIBLE EDIF. ENERG. EFICIENTES R8 TOLEDO
Datos de contacto (responsable de la actuación)	GICAMAN, SAU <a href="mailto:registro@gicaman.es">registro@gicaman.es</a> 925 28 52 51
Denominación del sector	5ª Fase Residencial incluida en la Zona Especifica de la Ordenanza n.º 8 de las Normas Urbanísticas, en la denominada "Zona Norte", Manzana RP8 Uso principal: Residencial Plurifamiliar
Denominación de la parcela	Manzana RP8 DEL P.O.M. TOLEDO
Denominación del lote (si procede)	
Comunidad Autónoma	CASTILLA_LA_MANCHA
	TOLEDO
	Toledo
Población municipio (nº de habitantes)	2021: 85.449 HAB.
Superficie prevista	86

La actuación a llevar a cabo comprende la proyección, construcción y puesta en explotación de 86 viviendas protegidas energéticamente eficiente para su posterior destino a alquiler asequible, teniendo en cuenta las exigencias normativas en materia urbanística, edificatoria y autonómica aplicable a las viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial.

### DATOS GENERALES

Ubicación	
Dirección	CALLE RÍO CABRIEL 6, TOLEDO
Referencia catastral	7531301VK1173B0001XR
Zona climática DB HE ahorro energía CTE	C4
<b>Datos registrales</b>	
Titular del suelo (se recuerda la obligatoriedad de que los terrenos sean de titularidad pública)	GESTION DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA-LA MANCHA, SAU (GICAMAN, SAU)
¿El suelo está libre de cargas? (Sí/No)(En caso afirmativo, especificar)	No. La parcela está sujeta a una carga de reversión impuesta mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 2 de noviembre de 2021, en virtud del cual GICAMAN tiene que enajenar la parcela en el plazo de 4 años para destinarla a la promoción y construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. En caso contrario, la finca revertiría a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. GICAMAN promoverá la tramitación ante el Consejo de Gobierno de una nueva autorización para modificar el destino de la Parcela; eso es, de enajenación al alquiler social o asequible de viviendas protegidas energéticamente eficientes.
Nº finca en el Registro de la Propiedad	Finca 1/73375 inscrita en el Reg. Propiedad Toledo n.º 1
Uso actual de la parcela	Solar sin edificar
¿Se requieren modificaciones en el Planeamiento para el desarrollo de la actuación? (Sí/No)	No
<b>Cálculo de la ayuda máxima por RD (En caso de proyecto completar con la hoja del cálculo de ayuda máxima)</b>	
Número máximo de viviendas (de proyecto o previsión) Completar datos de tipologías y superficies útiles medias	86
Nº viviendas Tipo 1 (<53,00 m <sup>2</sup> )	0
Superficie útil media del conjunto de viviendas Tipo 1	0 m <sup>2</sup>
Nº viviendas Tipo 2 (Desde 53,00 m <sup>2</sup> hasta 71,5 m <sup>2</sup> )	86
Superficie útil media del conjunto de viviendas Tipo 2	71,00 m <sup>2</sup>
Nº viviendas Tipo 3 (> 71,5 m <sup>2</sup> )	0
Superficie útil media del conjunto de viviendas Tipo 3 (> 71,5 m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
Cuantía ayuda MITMA-PRTR máxima	4.274.200,00 €
Ayuda solicitada MITMA-PRTR	4.274.200,00 €
Total m <sup>2</sup> útiles en viviendas	6.106 m <sup>2</sup>

### TIPO DE ACTUACIÓN

<b>Tipo de actuación:</b>	OBRA NUEVA EN SOLAR
Obra nueva en solar. (Rellenar Cuadro A)	
Rehabilitación de edificio no residencial. (Rellenar Cuadro B)	

<b>A. Características físicas y situación urbanística</b>	
Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	3.382,00
Calificación	Residencial plurifamiliar
Clasificación del suelo	SUELO URBANO CONSOLIDADO

Tipología edificatoria	Residencial plurifamiliar
Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	9.600 m <sup>2</sup>
¿Se trata de un suelo finalista con la urbanización finalizada? (Sí/No)	Sí

**B. Rehabilitación de edificio de uso distinto a vivienda (No aplica)**

**HITOS DE LA ACTUACIÓN**

Etapa de la actuación (Anteproyecto / Proyecto Básico / Proyecto de ejecución / Licitación / Obra Iniciada / Obra finalizada)	ANTEPROYECTO La carga de reversión que pende actualmente sobre la Parcela, descrita en el Apartado "Datos Generales" de esta Ficha, no afectará al cronograma de ejecución de las obras planteado.
Finalización de redacción de proyecto (o previsión)	Se concretará por parte del adjudicatario del derecho de superficie, cuya previsión aproximada sería la siguiente: - proyecto básico: febrero 2024 - proyecto edificatorio de ejecución: mayo 2024.
Inicio de la obra (o previsión)	dic-23
Inicio de las obras (o previsión)	jul-24
Fecha finalización de las obras (o previsión)	jun-26

**GRADO DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN**

Situación administrativa de la actuación (Completar cuando proceda)	No se dispone de proyecto
Dispone de proyecto o en elaboración. (Rellenar Cuadro A)	
Licencia y obra en ejecución o finalizada. (Rellenar Cuadro B)	

**A. Con Proyecto Datos estimativos**

Superficie total construida de la actuación (m <sup>2</sup> )	7.327,20 m <sup>2</sup>
Cumplimiento de requisitos de eficiencia energética del programa (Sí/No)	Sí
Consumo de energía primaria no renovable (kWh/m <sup>2</sup> año)	Se determinará en el proyecto edificatorio y será en todo caso ≤25,6 kw/m <sup>2</sup> año
Estudio Gestión de Residuos cumple los requisitos DNSH del programa	Se incluirá en el proyecto edificatorio y cumplirá los requisitos DNSH del programa
¿Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyan la circularidad? (Sí/No)	Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción serán objeto del proyecto edificatorio y apoyarán la circularidad
Honorarios profesionales estimados sin IVA (€)	480.000,00 €
Honorarios profesionales estimados con IVA (€)	528.000,00 €
Presupuesto de ejecución por contrata sin IVA (€)	9.525.360,00 €
Presupuesto de ejecución por contrata con IVA (€)	10.477.896,00 €

**B. Obra en ejecución o finalizada (No aplica)**

**FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

¿Qué sistema de financiación se prevé aplicar para el desarrollo de la actuación prevista?	Colaboración Público-Privada					
Colaboración Público-Privada. (Rellenar Cuadro A)						
Promoción Pública. (Rellenar Cuadro B)						
Otros. (Especificar cuáles)						
Cuadro de anualidades de promoción (cantidades en €)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	0 €	0 €	0,00 €	3.174.624,00 €	5.394.248,00 €	2.798.824,00 €
Total costes de promoción (€)	11.367.696,00 €					

**A. Colaboración público-privada**

Administración o entidad licitadora	GESTION DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA-LA MANCHA, SAU
Indicar la fórmula de colaboración público-privada: Derecho de superficie / concesión administrativa / negocios jurídicos análogos (especificar negocio)	Derecho de superficie

Se dispone de estudio económico-financiero que analice la viabilidad del proyecto. Memoria-programa (Sí/No)		Se dispone de un estudio preliminar (que se adjunta como Anexo III en la Memoria-Propuesta), aunque el definitivo lo presentará el licitador/es que se presente a la licitación del derecho de superficie.
¿Se prevé bajar la cuantía máxima de la ayuda €/m <sup>2</sup> o en las rentas máximas del alquiler?		Se prevé una reducción de la renta máxima de alquiler en concepto de vivienda (sin anejos) fijada en el R.D. 853/2021 (577,6 €), de tal forma que se parte de una estimación de que dicha renta (577,6 €) incluya no sólo el precio de alquiler de la vivienda, sino también el de sus anejos (plaza de garaje y trastero). En todo caso, el precio definitivo de la renta será el indicado por el futuro adjudicatario en su propuesta de licitación.
Duración del Derecho de Superficie		52 años y 9 meses, ampliables hasta 75 años.
Renta máxima del alquiler (€/m <sup>2</sup> útil.mes)	Vivienda	6,36 €
	Garaje y Trastero	3,81 €
Renta media alquiler en zona actuación (€/m <sup>2</sup> .mes)		9,74 €/m <sup>2</sup>
General		5 veces IPREM
Familia Numerosa (Cat. general) y personas con discapacidad		Familia Numerosa General: Monoparental con 2 ó 3 hijos / Padres con 3 ó 4 hijos. Según normativa se aplicarán los coeficientes correctores, no pudiendo superar los ingresos corregidos de la unidad familiar 5 veces IPREM.
Familia Numerosa (Cat. especial) y personas con discapacidad severa		Familia Numerosa Especial: Monoparental con 4 o más hijos / Padres con 5 o más hijos. Según normativa se aplicarán los coeficientes correctores, no pudiendo superar los ingresos corregidos de la unidad familiar 5 veces el IPREM. Minusvalía Reducida Permanente: Reserva de 3 viviendas adaptadas.
Otros (describir)		
Explique brevemente el estado en el que se encuentra el proceso de la actuación		Pendiente de licitación

**B. Promoción pública (No aplica)**

**CONSIDERACIONES ADICIONALES**

Otra información relevante en relación a la actuación:	
Documentación adicional aportada (la documentación mínima a aportar: Memoria-Programa, Plano localización, Reportaje Fotográfico en caso de rehabilitación)	Memoria-Programa, plano, reportaje fotográfico, nota registral, escritura propiedad, estudio económico-financiero preliminar e informe de la Delegación de Fomento de Toledo sobre el número actual de inscritos como demandantes de vivienda protegida en alquiler.

Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): C9E839B1CAB16AD2FAB2E1

**ADENDA I AL ACUERDO N° 6 (PROGRAMA 6) DE LA COMISIÓN BILATERAL, CELEBRADA EL 25 DE OCTUBRE DE 2023, RELATIVO A LA PROMOCIÓN, EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE DERECHOS DE SUPERFICIE, DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN TOLEDO, A TRAVÉS DE LA EMPRESA PÚBLICA GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA-LA MANCHA, S.A.U, EN RELACIÓN CON LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA — NEXTGENERATIONEU - EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA-LA MANCHA, MEDIANTE LA QUE SE MODIFICA LA LIMITACIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER DE LAS VIVIENDAS**

20 de diciembre de 2023

## REUNIDOS TELEMÁTICAMENTE

Por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, D. Francisco Javier Martín Ramiro, director general de Vivienda y Suelo, en virtud del Real Decreto 355/2020, de 11 de febrero, por el que se dispone su nombramiento y en calidad de presidente de la Comisión Bilateral de Seguimiento, al amparo de lo establecido en el artículo 71.3 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Por la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, D<sup>a</sup>. Inés Sandoval Tormo, en calidad de directora general de Vivienda, en virtud del Decreto 199/2019, de 23 de julio, por el que se dispone su nombramiento, que actúa al amparo de lo establecido en el artículo 71.3 del referido Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

## MANIFIESTAN

1. Que el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre regula, entre otras ayudas, las relativas al “Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes”, del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia - financiado por la Unión Europea – NextGenerationEU - que tiene por objeto el fomento e incremento del parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción o rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, sobre terrenos de titularidad pública, tanto de administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público, como de empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso de acuerdo con las condiciones previstas en este programa.

2. Que el 27 de octubre de 2023 se firmó el Acuerdo nº 6 (programa 6) de la Comisión Bilateral, celebrada el 25 de octubre de 2023, relativo a la promoción, en régimen de cesión de derechos de superficie, de 86 viviendas de protección pública en Toledo, a través de la empresa pública Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A.U, en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia - financiado por la Unión Europea — NextGenerationEU - en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.
3. Que la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, mediante escrito firmado por la Directora General de Vivienda de Castilla-La Mancha de fecha 15 de diciembre de 2023, que se anexa a la presente adenda, expone que, considerando las continuas alzas del mercado del alquiler en la ciudad de Toledo y la escasez de oferta y el aumento de los costes de financiación por la elevación de los tipos de interés, considera imprescindible ajustar el precio de la renta exigible a los inquilinos de las futuras viviendas a la realidad, para garantizar la viabilidad de la inversión a realizar y el buen fin de la licitación y posterior explotación de las viviendas.

Analizados los antecedentes anteriormente expuestos, y de conformidad con los artículos 59 y siguientes del programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del RD 853/2021, de 5 de octubre, las partes:

## ACUERDAN

### Primero. Modificar el Acuerdan Quinto. Limitación del precio de alquiler de las viviendas

Tras la actualización de los precios máximos de alquiler el Acuerdan Quinto quedará redactado en los siguientes términos:

*“Según establece el artículo 66 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, el precio del alquiler de las viviendas deberá figurar en la resolución de concesión de la ayuda y estará limitado según criterios que se establecen a continuación:*

- *Máximo de 7,80 € por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.*
- *Máximo de 4,68 € por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda.*

*El precio de alquiler señalado se aplicará en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento correspondiente, deberá figurar en el visado del contrato de alquiler y será objeto de actualización anual en el mismo porcentaje que el Índice General Nacional del Índice de Precios de Consumo, de acuerdo a lo establecido por el apartado 3 del artículo 31 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.”*

### Quinto. Ratificar el Acuerdo anterior

Se acuerda que lo no expresamente modificado por medio de la presente Adenda, subsisten íntegramente en vigor los términos del Acuerdo nº 6, firmado el 27 de octubre de 2023, y de sus anexos.

La presente Adenda se integra como parte del citado Acuerdo, ratificando y reiterando las partes los términos de este y de sus anexos en todo lo no modificado expresamente por esta Adenda.

## Sexto. Anexos

- Anexo I: Acuerdo nº 6 original firmado.
- Anexo II: solicitud de la Dirección General de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

En prueba de conformidad con cuanto antecede, los comparecientes lo firman en la fecha indicada.

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y SUELO

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA DE  
CASTILLA-LA MANCHA

D. FRANCISCO JAVIER MARTÍN RAMIRO

D<sup>a</sup>. INÉS SANDOVAL TORMO

Mediante Acuerdo nº 6 (Programa 6) de la Comisión Bilateral, celebrada el 25 de octubre de 2023, relativo a la promoción, en régimen de cesión de derecho de superficie, de 86 viviendas de protección pública energéticamente eficientes para alquiler social en la ciudad de Toledo, en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia - Financiado por la Unión Europea, se transfirió por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana un total de ayuda máxima de 4.274.200,00 €.

El modelo de promoción de vivienda protegida en régimen de alquiler a precio asequible, mediante el otorgamiento de derecho de superficie a empresas privadas, es un modelo de promoción novedoso en nuestra región y tiene unas exigencias muy diferenciadas, fundamentalmente desde el punto de vista de la viabilidad económica del proyecto y la necesaria alta inversión para acometerlo, con una tasa de rendimiento escaso en relación a otros productos de inversión alternativos y con un plazo de amortización elevado. Por ello, el mercado se ha decantado por opciones que permitan el aprovechamiento del máximo de edificabilidad permitida por el planeamiento urbanístico y al mismo tiempo la maximización de la financiación pública otorgada, siendo el precio de la futura renta crucial en la adjudicación de las futuras licitaciones.

En Toledo existe una reducida oferta de viviendas, tanto en renta como en venta, debido a que el suelo urbano está prácticamente agotado y dado que el Plan General vigente es del año 1.986, y no se espera la aprobación de ningún plan general como mínimo en los próximos cuatro años. A ello se ha unido el incremento de la demanda de viviendas en alquiler en toda la ciudad en los últimos años, como consecuencia del incremento de plazas de funcionarios y el crecimiento económico de la ciudad. El incremento de la demanda es especialmente acusado en el entorno del Nuevo Hospital General de Toledo, que abrió sus puertas a finales del año 2.020, que además localiza las Consejerías de Industria, la Consejería de Educación, el Archivo Regional, la Sede de la radio televisión de C-LM, la Escuela de Administración Regional, las delegaciones provinciales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de Bienestar social y Fomento, la sede administrativa del Servicio de Salud de Castilla-La Mancha (SESCAM) o los centros tecnológicos de la madera y la cerámica.

A noviembre de 2.023, el precio medio de las viviendas en alquiler con una superficie máxima de 80 m2 construidos, 60 m2 útiles, para la ciudad de Toledo en su



conjunto, se sitúa en los 12,08€/m<sup>2</sup> cuadrado construido, lo que hace que para una vivienda de aproximadamente 70 m<sup>2</sup> útiles la renta media sea de 966,40€.

Considerando las continuas alzas del mercado del alquiler en la ciudad de Toledo y la escasez de oferta y el aumento de los costes de financiación por la elevación de los tipos de interés, se considera imprescindible ajustar el precio de la renta exigible a los inquilinos de las futuras viviendas a la realidad, para garantizar la viabilidad de la inversión a realizar y el buen fin de la licitación y posterior explotación de las viviendas. Todo ello requiere el ajuste del acuerdo de la comisión de seguimiento en relación al acuerdo quinto:

**Único. Acuerdo quinto. Limitación del precio del alquiler de las viviendas.**

- Máximo de 7,80 € por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.
- Máximo de 4,68 € por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda.

En atención a lo anterior, se solicita la tramitación de una adenda modificativa al acuerdo de la comisión de seguimiento de 25 de octubre de marzo, al objeto de ajustar el acuerdo mencionado.

Toledo, a fecha de firma

**LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA.**

Firmado digitalmente el 15-12-2023  
por Inés Sandoval Tormo  
Cargo: Director/a General

**MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA**

**SECRETARÍA GENERAL DE AGENDA URBANA, VIVIENDA Y ARQUITECTURA**

**Dirección General de Vivienda y Suelo.**

## **ANEXO II: MODELO DE GARANTIAS PROVISIONAL Y DEFINITIVAS**

### **GARANTÍA PROVISIONAL (EXPEDIENTE URB/010/867/001)** (*TEXTO DEL AVAL*)

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

#### **A V A L A**

Ante la empresa pública Gestión de Infraestructuras de Castilla La Mancha, S.A.U. (en adelante, GICAMAN), con C.I.F A45421641, a (*nombre o razón social del avalado*), con CIF (*número de documento del avalado*), hasta el límite de (*importe en letra y números*) euros, para responder en concepto de **GARANTÍA PROVISIONAL** de la voluntad del licitador de participar y mantener su oferta en el procedimiento convocado para la constitución de derecho de superficie sobre la parcela registral 73.375 propiedad de GICAMAN para la promoción, construcción y gestión de una promoción de 86 viviendas energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social de acuerdo con lo dispuesto en el pliego de condiciones regulador del negocio jurídico y en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

En consecuencia, (*nombre de la entidad avalista*) 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 arriba indicado, considerándose (*nombre de la entidad avalista*) 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 ésta, sin entrar a considerar la procedencia o improcedencia de la petición de reintegro y sin que sea admisible excusa alguna, incluida la oposición de la afianzada para la ejecución de este aval.

La presente garantía a primer requerimiento tendrá validez desde su entrega a GICAMAN, hasta que esta autorice su cancelación y devolución, una vez elevado a escritura pública el derecho de superficie con el adjudicatario.

Este aval ha quedado inscrito en el Registro especial de Avaluos con el número (*indicar número de registro y fecha de inscripción*).

Datos de contacto del avalista: (*nombre, teléfono, dirección de correo electrónico, etc.*)

Domicilio del avalista a efectos de notificaciones: (*indicar dirección postal*)

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

## **GARANTÍA PROVISIONAL (EXPEDIENTE URB/010/867/001)** (TEXTO DEL SEGURO DE CAUCIÓN)

Contrato seguro caución: *(número contrato)*

La entidad *(razón social de la entidad aseguradora)*, con domicilio en *(domicilio de la entidad de crédito)* y C.I.F. *(número de documento de la entidad)*, y en su nombre y representación D./D<sup>a</sup> *(representante legal)*, con N.I.F. *(número de documento de identificación)*, actuando con poderes suficientes para obligarla en este acto, según manifiesta,

### **ASEGURA**

Ante la empresa pública Gestión de Infraestructuras de Castilla La Mancha, S.A.U. (en adelante, GICAMAN), con C.I.F A45421641, a *(nombre o razón social del avalado)*, con CIF *(número de documento del avalado)*, hasta el límite de *(importe en letra y números)* euros, para responder en concepto de **GARANTÍA PROVISIONAL** de la voluntad del licitador de participar y mantener su oferta en el procedimiento convocado para la constitución de derecho de superficie sobre la parcela registral 73.375 propiedad de GICAMAN para la promoción, construcción y y gestión de una promoción de 86 viviendas energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social de acuerdo con lo dispuesto en el pliego de condiciones regulador del negocio jurídico, y en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

En consecuencia, *(nombre de la entidad aseguradora)* 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 limite arriba indicado, considerándose *(nombre de la entidad aseguradora)* a tal efecto obligada solidariamente con el asegurado, 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 ésta, sin entrar a considerar la procedencia o improcedencia de la petición de reintegro y sin que sea admisible excusa alguna, incluida la oposición de la afianzada para la ejecución de este seguro de caución.

La presente garantía a primer requerimiento tendrá validez desde su entrega a GICAMAN, hasta que esta autorice su cancelación y devolución, una vez elevado a escritura pública el derecho de superficie con el adjudicatario.

Datos de contacto de la entidad aseguradora: *(nombre, teléfono, correo electrónico, etc.)*

Domicilio de la entidad aseguradora a efectos de notificaciones: *(indicar dirección postal)*

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

## **GARANTÍA DEFINITIVA DE CONSTRUCCIÓN (EXPEDIENTE URB/010/867/001)** (TEXTO DEL AVAL)

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

### **A V A L A**

Ante la empresa pública Gestión de Infraestructuras de Castilla La Mancha, S.A.U. (en adelante, GICAMAN), con C.I.F. A45421641, a (*nombre o razón social del avalado*), con CIF (*número de documento del avalado*), hasta el límite de (*importe en letra y números*) euros, para responder con carácter general, como superficiario de la parcela registral 73.375 propiedad de GICAMAN en concepto de **GARANTÍA DEFINITIVA** de la correcta ejecución de todas las obligaciones derivadas de la redacción del proyecto, promoción, ejecución y justificación de la promoción de 86 viviendas energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social en el plazo máximo acordado y de acuerdo con lo dispuesto en el presente pliego, en la normativa aplicable y, en especial, con arreglo a los requisitos que debe reunir el edificio para obtener financiación con cargo al programa de ayuda para la construcción de viviendas en alquiler asequible o social en edificios energéticamente eficientes, regulados en el RD 853/2021, de 5 de octubre.

En consecuencia, (*nombre de la entidad avalista*) 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 arriba indicado, considerándose (*nombre de la entidad avalista*) 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 ésta, sin entrar a considerar la procedencia o improcedencia de la petición de reintegro y sin que sea admisible excusa alguna, incluida la oposición de la afianzada para la ejecución de este aval.

La presente garantía a primer requerimiento tendrá validez desde su entrega a GICAMAN, hasta que esta autorice su cancelación y devolución, una vez finalizada la construcción y aportada la documentación exigida en pliego de condiciones regulador del negocio jurídico, relativa a las obras y su justificación, así como la garantía de explotación, sin que existan responsabilidades que hayan de ejecutarse sobre la misma.

Este aval ha quedado inscrito en el Registro especial de Avals con el número (*indicar número de registro y fecha de inscripción*).

Datos de contacto del avalista: (*nombre, teléfono, dirección de correo electrónico, etc.*)

Domicilio del avalista a efectos de notificaciones: (*indicar dirección postal*)

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

## **GARANTÍA DEFINITIVA DE CONSTRUCCIÓN (EXPEDIENTE URB/010/867/001)** (*TEXTO SEGURO DE CAUCIÓN*)

Contrato seguro caución: (*número contrato*)

La entidad (*razón social de la entidad aseguradora*), con domicilio en (*domicilio de la entidad de crédito*) y C.I.F. (*número de documento de la entidad*), y en su nombre y representación D./D<sup>a</sup> (*representante legal*), con N.I.F. (*número de documento de identificación*), actuando con poderes suficientes para obligarla en este acto, según manifiesta,

### **ASEGURA**

Ante la empresa pública Gestión de Infraestructuras de Castilla La Mancha, S.A.U. (en adelante, GICAMAN), con C.I.F A45421641, a (*nombre o razón social del avalado*), con CIF (*número de documento del asegurado*), hasta el límite de (*importe en letra y números*) euros, para responder como superficiario de la parcela registral 73.375 propiedad de GICAMAN en concepto de **GARANTÍA DEFINITIVA** de la correcta ejecución de todas las obligaciones derivadas de la redacción del proyecto, promoción, ejecución y justificación de la promoción de 86 viviendas energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social en el plazo máximo acordado y de acuerdo con lo dispuesto en el presente pliego, en la normativa aplicable y, en especial, con arreglo a los requisitos que debe reunir el edificio para obtener financiación con cargo al programa de ayuda para la construcción de viviendas en alquiler asequible o social en edificios energéticamente eficientes, regulados en el RD 853/2021, de 5 de octubre.

En consecuencia, (*nombre de la entidad aseguradora*) 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 arriba indicado, considerándose (*nombre de la entidad aseguradora*) a tal efecto obligada solidariamente con el asegurado, 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 ésta, sin entrar a considerar la procedencia o improcedencia de la petición de reintegro y sin que sea admisible excusa alguna, incluida la oposición de la afianzada para la ejecución de este seguro de caución.

La presente garantía a primer requerimiento tendrá validez desde su entrega a GICAMAN, hasta que esta autorice su cancelación y devolución, una vez finalizada la construcción y aportada la documentación exigida en pliego de condiciones regulador del negocio jurídico, relativa a las obras y su justificación, así como la garantía de explotación, sin que existan responsabilidades que hayan de ejecutarse sobre la misma.

Datos de contacto de la entidad aseguradora: (*nombre, teléfono, correo electrónico, etc.*)

Domicilio de la entidad aseguradora a efectos de notificaciones: (*indicar dirección postal*)

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

## **GARANTÍA DEFINITIVA DE EXPLOTACIÓN (EXPEDIENTE URB/010/867/001)** (*TEXTO DEL AVAL*)

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

### **A V A L A**

Ante la empresa pública Gestión de Infraestructuras de Castilla La Mancha, S.A.U. (en adelante, GICAMAN), con C.I.F A45421641, a (*nombre o razón social del avalado*), con CIF (*número de documento del avalado*), hasta el límite de (*importe en letra y números*) euros, para responder en concepto de **GARANTÍA DEFINITIVA** de todas la obligaciones, que como superficiaria de la parcela registral 73.375 propiedad de GICAMAN, estén relacionadas con la conservación y explotación del edificio construido con destino al alquiler asequible o social con arreglo a lo dispuesto en el pliego de condiciones regulador del negocio jurídico, en la normativa aplicable y en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, durante toda la vigencia del derecho de superficie constituido a su favor.

En consecuencia, (*nombre de la entidad avalista*) 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 limite arriba indicado, considerándose (*nombre de la entidad avalista*) 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 ésta, sin entrar a considerar la procedencia o improcedencia de la petición de reintegro y sin que sea admisible excusa alguna, incluida la oposición de la afianzada para la ejecución de este aval.

La presente garantía a primer requerimiento tendrá validez desde su entrega a GICAMAN, hasta que esta autorice su cancelación y devolución, una vez inscrito en el Registro de Propiedad la extinción del derecho de superficie, sin que existan responsabilidades que hayan de ejecutarse sobre la misma.

Este aval ha quedado inscrito en el Registro especial de Avaluos con el número (*indicar número de registro y fecha de inscripción*).

Datos de contacto del avalista: (*nombre, teléfono, dirección de correo electrónico, etc.*)

Domicilio del avalista a efectos de notificaciones: (*indicar dirección postal*)

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

## **GARANTÍA DEFINITIVA DE EXPLOTACIÓN (EXPEDIENTE URB/010/867/001)** (TEXTO SEGURO DE CAUCIÓN)

Contrato seguro caución: *(número contrato)*

La entidad *(razón social de la entidad aseguradora)*, con domicilio en *(domicilio de la entidad de crédito)* y C.I.F. *(número de documento de la entidad)*, y en su nombre y representación D./D<sup>a</sup> *(representante legal)*, con N.I.F. *(número de documento de identificación)*, actuando con poderes suficientes para obligarla en este acto, según manifiesta,

### **ASEGURA:**

Ante la empresa pública Gestión de Infraestructuras de Castilla La Mancha, S.A.U. (en adelante, GICAMAN), con C.I.F A45421641, a *(nombre o razón social del avalado)*, con CIF *(número de documento del avalado)*, hasta el límite de *(importe en letra y números)* euros, para responder en concepto de **GARANTÍA DEFINITIVA** de todas la obligaciones, que como superficiaria de la parcela registral 73.375 propiedad de GICAMAN, estén relacionadas con la conservación y explotación del edificio construido con desino al alquiler asequible o social con arreglo a lo dispuesto en el pliego de condiciones regulador del negocio jurídico, en la normativa aplicable y en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, durante toda la vigencia del derecho de superficie constituido a su favor.

En consecuencia, *(nombre de la entidad avalista)* 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 limite arriba indicado, considerándose *(nombre de la entidad aseguradora)* a tal efecto obligada solidariamente con el asegurado, 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 ésta, sin entrar a considerar la procedencia o improcedencia de la petición de reintegro y sin que sea admisible excusa alguna, incluida la oposición de la afianzada para la ejecución de este seguro de caución.

La presente garantía a primer requerimiento tendrá validez desde su entrega a GICAMAN, hasta que esta autorice su cancelación y devolución, una vez inscrito en el Registro de Propiedad la extinción del derecho de superficie, sin que existan responsabilidades que hayan de ejecutarse sobre la misma.

Datos de contacto del avalista: *(nombre, teléfono, dirección de correo electrónico, etc.)*

Domicilio del avalista a efectos de notificaciones: *(indicar dirección postal)*

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

## **ANEXO III: DECLARACIÓN RESPONSABLE DE DATOS BÁSICOS DE TITULARIDAD REAL**

### **DECLARACIÓN RESPONSABLE DE DATOS BÁSICOS DE LA PERSONA TITULAR REAL DE LA ENTIDAD DESTINATARIA ÚLTIMA DE LOS FONDOS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA**

CONSTITUCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LA PARCELA REGISTRAL 73.375 DE TOLEDO (EXPEDIENTE URB/010/867/001)

#### **EL DECLARANTE:**

- Don/Doña
- En calidad de superficiario/contratista/subcontratista
- Con DNI
- En representación de
- Con NIF/CIF

#### **DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:**

Que conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Orden HFP/1031/1021, de 29 de diciembre, y el artículo 22.d) del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y el Consejo, de 12 de febrero, los datos de la persona "titular real" destinataria de los fondos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) son:

**Nombre y apellidos del titular/es real/es:**

**D.N.I del titular/es real/es:**

**Fecha de nacimiento:**

Fecha y firma

## **ANEXO IV: DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LA NO CONCURRENCIA DE PROHIBICIÓN PARA CONTRATAR**

CONSTITUCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LA PARCELA REGISTRAL 73.375 DE TOLEDO (EXPEDIENTE URB/010/867/001)

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

No estar incurso en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en el artículo 71 y concordantes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y de no incurrir en ninguna situación de incompatibilidad según la normativa específica aplicable.

Fecha y firma

## **ANEXO V: REQUISITOS MÍNIMOS DE MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO E INSTALACIONES**

### **CONTENIDOS DEL DOCUMENTO-SOPORTE DEL MODELO DE GESTIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE (EXPEDIENTE URB/010/867/001)**

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

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

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

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

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

III. Documento de definición-justificación de los sistemas de comunicación que vaya a mantener con los arrendatarios.

Estas políticas de comunicación deberán recoger, al menos, uno de los siguientes sistemas:

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

IV. Plan de participación y gestión comunitaria.

V. Plan de difusión y publicidad de las viviendas:

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

VI. Documento de definición del espacio donde se prestará la atención presencial a los inquilinos de la promoción.

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

## ANEXO VI: MODELO DE OFERTA CUANTIFICABLE DE FORMA AUTOMÁTICA

CONSTITUCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LA PARCELA REGISTRAL 73.375 DE TOLEDO (EXPEDIENTE URB/010/867/001)

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

1º Ha tenido conocimiento del procedimiento convocado para la constitución de derecho de superficie sobre la finca registral 73.375, propiedad de GICAMAN, para la promoción, construcción y gestión de 86 viviendas de protección energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social.

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

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

4º Propone un plazo de duración del derecho de superficie de .....años (mínimo 52 años y máximo 75 años) para su valoración mediante criterios objetivos o automáticos.

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

Precio máximo alquiler metro cuadrado útil vivienda y anejos	€/m <sup>2</sup>
Reducción ofertada por la entidad licitadora	€/m <sup>2</sup>
Precio final reducido ofertado	€/m <sup>2</sup>

Fecha y firma

## **ANEXO VII: DECLARACIÓN RESPONSABLE LICITADORA CUMPLIMIENTO REQUISITOS**

### **MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE CUMPLIMIENTO DE LA LEY GENERAL DE SUBVENCIONES Y DEL ACUERDO N.º 6 Y SU ANEXO I**

CONSTITUCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LA PARCELA REGISTRAL 73.375 DE TOLEDO (EXPEDIENTE URB/010/867/001)

La entidad (*razón social de la entidad de crédito*), con domicilio en (*domicilio de la entidad de crédito*) y C.I.F. (*número de documento de la entidad*), y en su nombre y representación D./D<sup>a</sup> (*representante legal*), con N.I.F. (*número de documento de identificación*), actuando con poderes suficientes para obligarla en este acto y, al objeto de garantizar la imparcialidad en el procedimiento de licitación referenciado, el/la/los/las abajo firmante/s, como participantes en el proceso manifiesta que:

- 1.- Cumple con los requisitos y compromisos de las obligaciones establecidos en los artículos 13 y 34 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, haciendo mención expresa de la inexistencia o fiel cumplimiento de las obligaciones de reintegro de otras subvenciones o ayudas, conforme a los términos establecidos en el artículo 21 del RGS.
- 2.- Cumple con los requisitos y compromisos establecidos en el Acuerdo n.º 6 y su Anexo I.
- 3.- Se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
- 4.- No tiene la residencia fiscal en países y territorios considerados paraísos fiscales.
- 5.- De acuerdo con la definición que se establece en el apartado 18 del artículo 2 del Reglamento (UE) n.º 651/2014, de 17 de junio, no está en crisis, según lo establecido por las directrices comunitarias sobre ayudas estatales de salvamento y de reestructuración de empresas en crisis (Comunicación de la Comisión, 2014/CV 249/1 de 31 de julio de 2014).
- 6.- Está al corriente en el pago de obligaciones por reintegro de ayudas y se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo inherente al procedimiento de concesión de la subvención, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del RD 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
- 7.- Se compromete de resultar adjudicataria a cumplir con toda la normativa nacional y de la Unión Europea que resulte de aplicación (en particular, en materia de competencia, contratación, medioambiente) y que se compromete a presentar, en el momento de disponer de ellas, todas las licencias, autorizaciones y permisos necesarios para el proyecto.

Fecha y firma

## **ANEXO VIII: MODELO DE DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE NO PERJUICIO SIGNIFICATIVO A LOS SEIS OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES (DNSH) EN EL SENTIDO DEL ARTÍCULO 17 DEL REGLAMENTO (UR) 2020/852**

### **MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE NO PERJUICIO SIGNIFICATIVO A LOS SEIS OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES (DNSH) EN EL SENTIDO DEL ARTÍCULO 17 DEL REGLAMENTO (UE) 2020/852**

CONSTITUCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LA PARCELA REGISTRAL 73.375 DE TOLEDO (EXPEDIENTE URB/010/867/001)

#### **EL DECLARANTE:**

- Don/Doña
- En calidad de
- Con DNI
- En representación de
- Con NIF/CIF

#### **DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:**

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

- **NO CAUSA UN PERJUICIO SIGNIFICATIVO A LOS SEIS OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES** del artículo 17 del Reglamento (UE) 202/852, que se enumeran a continuación:
- *Mitigación del cambio climático* – se considera que una actividad causa un perjuicio significativo a la mitigación del cambio climático si da lugar a considerables emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).

- *Adaptación al cambio climático* – se considera que una actividad causa un perjuicio significativo a la adaptación al cambio climático si provoca un aumento de los efectos adversos de las condiciones climáticas actuales y de las previstas en el futuro, sobre sí misma o en las personas, la naturaleza o los activos.
- *Uso sostenible y protección de los recursos hídricos y marinos* – se considera que una actividad causa un perjuicio significativo a la utilización y protección sostenibles de los recursos hídricos y marinos si va en detrimento del buen estado o del buen potencial ecológico de las masas de agua, incluidas las superficiales y subterráneas, y del buen estado ecológico de las aguas marinas.
- *Economía circular, incluidos la prevención y el reciclado de residuos* – se considera que una actividad causa perjuicio significativo a la economía circular, incluidos la prevención y el reciclado de residuos, si genera importantes ineficiencias en el uso de materiales o en el uso directo o indirecto de recursos naturales; si da lugar a un aumento significativo de la generación de residuos, el tratamiento mecánico-biológico, incineración o depósito en vertedero de residuos; o si la eliminación de residuos a largo plazo puede causar un perjuicio significativo y a largo plazo para el medio ambiente.
- *Prevención y control de la contaminación a la atmósfera, el agua o el suelo* – se considera que una actividad causa un perjuicio significativo a la prevención y el control de la contaminación cuando da lugar a un aumento significativo de las emisiones de contaminantes a la atmósfera, el agua o el suelo.
- *Protección y restauración de la biodiversidad y los ecosistemas* – se considera que una actividad causa un perjuicio significativo a la protección y restauración de la biodiversidad y los ecosistemas cuando va en gran medida en detrimento de las buenas condiciones y la resiliencia de los ecosistemas, o va en detrimento del estado de conservación de los hábitats y las especies, en particular de aquellos de interés para la Unión.
- **LA ENTIDAD SOLICITANTE NO DESARROLLA ACTIVIDADES EXCLUIDAS** según lo indicado por la Guía técnica sobre la aplicación del principio de “no causar un perjuicio significativo” en virtud del Reglamento relativo al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

Las actividades excluidas son:

- a) Refinerías de petróleo
- b) Centrales térmicas de carbón y extracción de combustibles fósiles
- c) Generación de electricidad y/o calor utilizando combustibles fósiles y relacionados con su infraestructura de transporte y distribución
- d) Eliminación de desechos (por ejemplo, nucleares, que puedan causar daños a largo plazo al medioambiente)
- e) Inversiones en instalaciones para la deposición de residuos en vertedero o inversiones en plantas de tratamiento biológico mecánico (MBT) que impliquen un aumento de su capacidad o de su vida útil (salvo plantas de tratamiento de residuos peligrosos no reciclables)

*f) Actividades cubiertas por el régimen de comercio de derechos de emisión de la UE (según el Anexo I de la Ley 1/2005 de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero*

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

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

Fecha y firma

## **ANEXO IX: DECLARACIÓN RESPONSABLE CUMPLIMIENTO REAL DECRETO 853/2021**

CONSTITUCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LA PARCELA REGISTRAL 73.375 DE TOLEDO (EXPEDIENTE URB/010/867/001)

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

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

Fecha y firma

## **ANEXO X: DECLARACIÓN RESPONSABLE DE ACEPTACIÓN DE LA CESIÓN DE DATOS ENTRE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

CONSTITUCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LA PARCELA REGISTRAL 73.375 DE TOLEDO (EXPEDIENTE URB/010/867/001)

### **EL DECLARANTE:**

- Don/Doña
- En calidad de destinatario/contratista/subcontratista
- Con DNI
- En representación de
- Con NIF/CIF

### **DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:**

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

Fecha y firma

## **ANEXO XI: MODELO DE DECLARACIÓN DE COMPROMISO EN RELACIÓN CON LA EJECUCIÓN DE ACTUACIONES DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA (PRTR)**

CONSTITUCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LA PARCELA REGISTRAL 73.375 DE TOLEDO (EXPEDIENTE URB/010/867/001)

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

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

Fecha y firma

## **ANEXO XII: COMPROMISO PUBLICIDAD FINANCIACIÓN NEXT GENERATION**

CONSTITUCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LA PARCELA REGISTRAL 73.375 DE TOLEDO (EXPEDIENTE URB/010/867/001)

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

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

Fecha y firma

## **ANEXO XIII: DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL SOLICITANTE DE CESIÓN DE DERECHOS PARA LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE**

CONSTITUCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LA PARCELA REGISTRAL 73.375 DE TOLEDO (EXPEDIENTE URB/010/867/001)

### **EL DECLARANTE:**

- Don/Doña
- En calidad de
- Con DNI
- En representación de
- Con NIF/CIF

### **DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:**

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

Fecha y firma

## **ANEXO XIV: MODELO DE DECLARACIÓN TIPO DE AUSENCIA DE CONFLICTO DE INTERESES (DACI)**

CONSTITUCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LA PARCELA REGISTRAL 73.375 DE TOLEDO (EXPEDIENTE URB/010/867/001)

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

DECLARA

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

1. Que el artículo 61.3 "Conflicto de intereses", del Reglamento (UE, Euratom) 2018/1046 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de julio (Reglamento financiero de la UE) establece que "existirá conflicto de intereses cuando el ejercicio imparcial y objetivo de las funciones se vea comprometido por razones familiares, afectivas, de afinidad política o nacional, de interés económico o por cualquier motivo directo o indirecto de interés personal."
2. Que el artículo 64 "Lucha contra la corrupción y prevención de los conflictos de intereses" de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, tiene el fin de evitar cualquier distorsión de la competencia y garantizar la transparencia en el procedimiento y asegurar la igualdad de trato a todos los candidatos y licitadores.
3. Que el artículo 23 "Abstención", de la Ley 40/2015, de 1 octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, establece que deberán abstenerse de intervenir en el procedimiento "las autoridades y el personal al servicio de las Administraciones en quienes se den algunas de las circunstancias señaladas en el apartado siguiente", siendo estas:
  - a. Tener interés personal en el asunto de que se trate o en otro en cuya resolución pudiera influir la de aquél; ser administrador de sociedad o entidad interesada, o tener cuestión litigiosa pendiente con algún interesado.
  - b. Tener un vínculo matrimonial o situación de hecho asimilable y el parentesco de consanguinidad dentro del cuarto grado o de afinidad dentro del segundo, con cualquiera de los interesados, con los administradores de entidades o sociedades interesadas y también con los asesores, representantes legales o mandatarios que intervengan en el procedimiento, así como compartir despacho profesional o estar asociado con éstos para el asesoramiento, la representación o el mandato.
  - c. Tener amistad íntima o enemistad manifiesta con alguna de las personas mencionadas en el apartado anterior.

- d. Haber intervenido como perito o como testigo en el procedimiento de que se trate.
- e. Tener relación de servicio con persona natural o jurídica interesada directamente en el asunto, o haberle prestado en los dos últimos años servicios profesionales de cualquier tipo y en cualquier circunstancia o lugar.

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

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

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

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

(Nombre completo, DNI, fecha y firma)

## ANEXO XV: CRITERIOS DE EVALUACIÓN MEDIANTE JUICIO DE VALOR

CRITERIOS URBANÍSTICOS	
CRITERIO	DEFINICIÓN DEL CRITERIO
Inserción/relación del edificio en/con su entorno	La inserción urbana y paisajística de la edificación en su entorno y la definición de su relación con el mismo.
Soluciones para obtener el mayor nivel de individualización de los servicios a fin de que las viviendas puedan constituir diferentes unidades funcionales (bloques o grupos de viviendas)	Se valorarán las mejores soluciones para obtener un mayor nivel de individualización de los servicios a fin de que las viviendas puedan constituir diferentes unidades funcionales (bloques o grupos de viviendas) respecto de aquellos servicios o soluciones edificatorias para los que no quepa la individualización (accesos, garaje, etc.).

CRITERIOS HABITACIONALES	
CRITERIO	DEFINICIÓN DEL CRITERIO
Adecuación y potencialidad de viviendas para afrontar nuevas demandas sociales	<p>Propuestas adecuadas a nuevas demandas sociales mediante la adecuada funcionalidad del programa propuesto y la proyección de viviendas que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fomenten la equidad,</li> <li>• sean resilientes,</li> <li>• sean capaces de adaptarse a futuras necesidades,</li> <li>• incluyan soluciones habitacionales post-covid y</li> <li>• tengan accesibilidad universal.</li> </ul>
Criterios de género	Se tendrán también en cuenta la aplicación de criterios de género que faciliten la vida cotidiana en el diseño propuesto.
Criterio de diversidad de ocupantes en diferentes fases del ciclo de la vida	<p>En este sentido se tendrá en cuenta el criterio de diversidad de ocupantes, con la posibilidad de uso de las viviendas por personas con diversidad funcional y cognitiva.</p> <p>Se valorará la facilidad de adaptación a diferentes agrupaciones de personas y/o distintas generaciones, así como a diferentes fases del ciclo de la vida.</p>
Relación de las viviendas con el exterior	Las viviendas tendrán la mayor relación posible con el exterior, con aperturas generosas que faciliten el control visual entre el interior y el exterior e incluso con terrazas conforme a la normativa municipal.
Accesibilidad	Se optará por el mayor nivel posible de accesibilidad universal, teniéndose en cuenta, siempre que sea viable, la previsión de, al menos, un recorrido accesible (dormitorio-estar-baño).
Flexibilidad de los espacios	Se tendrá en cuenta la disposición de espacios adecuados para el trabajo y posibilidad de espacios de uso flexible para el desarrollo de otras actividades.
Adaptabilidad de las viviendas	Se tendrá en cuenta la capacidad de adaptación de las viviendas a nuevas necesidades de alojamiento a lo largo de la vida útil del edificio, de forma que se puedan producir agrupaciones de distintas dependencias de una o distintas viviendas sin necesidad de obras complejas.
Colindancia de usos entre viviendas	Se cuidarán aspectos como la colindancia de usos entre viviendas.

Trazado de las redes de instalaciones	Se cuidarán aspectos como el adecuado trazado de las redes de instalaciones.
Cocinas	<p>Las zonas de cocinar preferentemente estarán conectadas tanto visualmente con el espacio público o espacios libres de parcela (evitando patios de luces) como con los espacios de relación (estancia, comedor u otros) de la vivienda, facilitando la conexión visual entre ellos.</p> <p>Las cocinas facilitarán el uso simultáneo de dos personas.</p> <p>Se valorará que las superficies de las cocinas sean superiores a las establecidas en las Normas de Calidad actualmente vigentes, permitiendo una mayor longitud de bancos de trabajo y mayor espacio de almacenaje.</p>
Baños	<p>Los baños se proyectarán de forma que puedan ser usados simultáneamente por más de una persona, pudiendo compartimentarse.</p> <p>Al menos un baño de cada vivienda, siempre que sea posible, debe permitir una distribución que responda a los criterios de accesibilidad universal.</p> <p>Preferentemente tendrán entrada de luz y ventilación natural.</p> <p>Se evitarán los baños con acceso exclusivo desde un dormitorio.</p>
Espacios para el ciclo de la ropa	Se crearán los espacios adecuados para el ciclo de la ropa de forma coordinada (lavado, secado, planchado, almacenaje), con ubicación próxima, siempre que sea viable, al espacio exterior privado para zona de tendido.
Espacios abiertos para usos de estancia o juego	Se valorará la inclusión de espacios abiertos vinculados a las viviendas con una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de 1,2 m de diámetro y que sean capaces de albergar usos de estancia o juego.
Requisitos relativos al diseño-calidad de las dependencias	Sin perjuicio en lo establecido en la normativa de diseño y calidad, se valorará la inclusión de los siguientes requisitos mínimos de las distintas dependencias:
Dormitorios	En los dormitorios para dos personas se deberá poder inscribir un cuadrado de 2,5 m. de lado para garantizar su versatilidad.
Espacios para el almacenaje	Frente mínimo de almacenaje de 1 m / persona y 1 m adicional en función del número de habitaciones. El almacenaje se distribuirá de forma que se evite la jerarquización de espacios y se garantice la accesibilidad universal.
Hogar digital y servicios inteligentes	El proyecto impulsará la implantación del concepto de "hogar digital" en las viviendas del edificio, incorporando las funcionalidades correspondientes como mínimo al nivel medio, según clasificación definida en el anexo V del Real Decreto 346/2011, de 11

de control	<p>de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.</p> <p>Incorporación de instalaciones que permitan servicios inteligentes de control.</p>
------------	--

CRITERIOS RELATIVOS A LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y EL CONTROL MEDIOAMBIENTAL	
CRITERIO	DEFINICIÓN DEL CRITERIO
Consumo de energía primaria no renovable	Ante valores iguales conforme a la tabla 60.1 del RD 853/2021, se ponderará la mayor calidad de las soluciones empleadas para su consecución.
Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición	Se ponderará la mayor calidad de las soluciones de gestión, las que en todo caso serán conforme a lo establecido en el Real Decreto 853/2021
Reutilización, reciclaje y recuperación de materiales de RCD no peligrosos generados en el sitio de construcción	Al menos el 70% (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.  Se ponderará la mayor calidad de las soluciones propuestas.
Limitación de la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición	Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.  Se ponderará la mayor calidad de las soluciones propuestas.
Circularidad en los diseños de los edificios y las técnicas de construcción	Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad y, en particular, demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje.  Se ponderará la mayor calidad de las soluciones propuestas.
Planificación de la retirada del edificio o ámbito de actuación de productos de construcción con amianto en su composición	Plan donde se contemple la retirada del edificio o ámbito de actuación de aquellos productos de construcción que contengan amianto. La retirada deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, por una empresa legalmente autorizada. La gestión de los residuos originados en el proceso deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión

	<p>de los residuos de construcción y demolición.</p> <p>Se ponderará la mayor calidad de las soluciones propuestas.</p>
<p><b>Etiquetado climático y medioambiental a nivel proyecto</b></p>	<p>Justificación de que el proyecto cumple con el etiquetado climático y medioambiental asignado a la actuación propuesta en base al certificado de eficiencia energética del edificio, con el contenido requerido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio.</p> <p>Ante clasificaciones o etiquetados iguales, se ponderará la mayor calidad de las soluciones empleadas para su consecución.</p>
<p><b>Definición de determinadas características de la envolvente del edificio a nivel proyecto básico</b></p>	<p>El Proyecto Básico deberá indicar las características de la envolvente del edificio, proponiendo el uso de materiales adecuados, protecciones solares de fachadas y la óptima solución constructiva de la cubierta</p>
<p><b>Elección de materiales</b></p>	<p>Se valorará la elección de materiales locales y respetuosos con el medio ambiente en todo su ciclo de vida, minimizando el consumo de materiales con alta huella de carbono.</p>
<p><b>Fomento de los sistemas pasivos, el bioclimatismo, la iluminación y ventilación naturales</b></p>	<p>La propuesta fomentará los sistemas pasivos, el bioclimatismo, el fomento de la iluminación y ventilación natural. En la medida de lo posible, viviendas pasantes con ventilación cruzada. Se valorará la optimización de la orientación de las viviendas y su posible doble orientación.</p>
<p><b>Movilidad eléctrica en garaje</b></p>	<p>Se valorarán infraestructuras asociadas a la movilidad eléctrica en garaje.</p>

CRITERIOS RELATIVOS A LA RACIONALIDAD CONSTRUCTIVA Y EL MANTENIMIENTO	
CRITERIO	DEFINICIÓN DEL CRITERIO
Relación costes-prestaciones incorporando determinados criterios y soluciones	La relación entre costes y prestaciones se producirá incorporando criterios de racionalidad estructural, constructiva y económica, fomentando la prefabricación y la industrialización de los procesos, así como la incorporación de soluciones que faciliten y garanticen la durabilidad y el mantenimiento de bajo coste, con unidades de fácil registro y reposición.
Economía de mantenimiento	La propuesta deberá tener en cuenta la economía de mantenimiento, evitándose soluciones que supongan requerimientos excepcionales de producción y comercialización.
Aunamiento de innovación con resistencia, fácil mantenimiento y estandarización en las soluciones constructivas, materiales, instalaciones y de equipamiento	Las soluciones constructivas, materiales, instalaciones y equipamiento -tanto de los elementos comunes como del interior de las viviendas- deberán aunar innovación con resistencia, fácil mantenimiento y estandarización, fundamentalmente teniendo en cuenta el carácter de rotación de las viviendas por su destino al alquiler asequible o social.
Racionalidad constructiva cara a reducir los plazos de ejecución de las obras	También se valorará la oferta que proponga el sistema de racionalidad constructiva que permita que se reduzcan los plazos de ejecución de las obras.

CRITERIOS SOCIAL-COMUNITARIOS	
CRITERIO	DEFINICIÓN DEL CRITERIO
Modelos de gestión de los espacios compartidos del edificio	Se valorará la incorporación de modelos de gestión de los espacios compartidos del edificio, favoreciendo mediante la mezcla de usos el desarrollo social de la comunidad.
Repercusión en la mejora y cualificación del barrio	Dentro del modelo de gestión que se proponga se valorará la incidencia que se produce en el entorno urbano y social más inmediato y a través de este, su repercusión en la mejora y cualificación del barrio.
Espacios de uso comunitario flexibles	Se valorará la incorporación de espacios de uso comunitario flexibles, con inclusión de zonas de servicio y dotados de instalaciones suficientes para dar cabida a distintos usos: espacios de relación, zonas de juego, deporte comunitario, cuidado de menores o dependientes o adecuados al teletrabajo.
Utilización de los espacios libres de parcela y de la cubierta	Se elaborará propuesta de utilización de los espacios libres de parcela, la que podrá contemplar la instalación de piscinas, zonas de juegos para distintas edades, aseos comunes, zonas de descanso, etc. siendo todas estas soluciones accesibles desde todos los núcleos de comunicación del edificio. También se valorará el estudio de la posible utilización de la cubierta para usos comunitarios.
Zonas de lavadero/tendedero comunitarias	Se valorará la incorporación de zonas de lavadero/tendedero comunitarias, fundamentalmente si no se pueden garantizar espacios mínimos para el ciclo de la ropa en las viviendas.
Zaguanes	En los zaguanes se favorecerá la transparencia entre el interior y el exterior, evitando rincones con poco control visual. Se valorará la calidad de la iluminación de estos espacios.
Iluminación de los espacios de circulación y aparcamientos	En espacios de circulación y aparcamientos deberá haber buena iluminación favoreciendo la entrada de luz natural.
Dotaciones de los espacios de uso comunitario	Se valorará que los espacios de uso comunitario tengan conexión visual con el exterior y/o otras zonas comunes o de paso. En la medida de lo posible dispondrán de toma de agua potable, instalación de datos y eléctrica suficiente. Se valorará también que incluyan o estén próximos a aseos comunitarios, accesibles, también a menores. Deberán tener accesibilidad universal en su interior y en los recorridos hasta acceder a ellos.
Flexibilidad de las superficies y usos	Se valorará que los proyectos permitan flexibilizar las superficies y usos.