

PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS PARTICULARES (PCAP), PARA LA ENAJENACIÓN POR CONCURSO DE LA PARCELA RESIDENCIAL SITA EN AVENIDA RIO BOLADIEZ: PARCELA 53 DE LA FASE IV DEL POLÍGONO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA EN TOLEDO, CON DESTINO A COOPERATIVAS DE VIVIENDAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PRECIO TASADO, EN RÉGIMEN DE COMPRAVENTA



I.- DISPOSICIONES GENERALES

I.1.- INTRODUCCIÓN



Gestión de Infraestructuras de Castilla - La Mancha. S.A.U., en adelante GICAMAN, se creó por Ley de 11/1997, de 17 de diciembre, como ente instrumental al servicio de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, quedando adscrita en la actualidad a la Consejería de Fomento y, según lo dispuesto en el artículo 3.a), 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 promueva o participe, según los términos de sus encargos y mandatos de actuación, así como los servicios que se puedan instalar o desarrollar en dichas infraestructuras y equipamientos.

Dicha Ley ha sido modificada en diversas ocasiones por la Ley 13/2010, de 9 de diciembre (DOCM 20-12-2010), por Ley 4/2011, de 10 de marzo (DOCM 56 de 22-03-2011) y por 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 la sociedad para realizar cualquier actividad lícita para la consecución de su objeto y, a tal fin, poder firmar acuerdos con las Administraciones Públicas y particulares así como obtener y gestionar la financiación precisa.

GICAMAN forma parte del sector público, delimitado en el art. 3.1 h) y considerado poder adjudicador en virtud del art. 3.3 d) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del consejo 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014, y el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla La Mancha.

Si bien, los contratos celebrados por GICAMAN tendrán la consideración de contrato privado, como así establece el art. 26.1 b) de la referida Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, ya que GICAMAN es una entidad del sector público que, siendo poder adjudicador, no reúne la condición de Administración Pública.



Conforme Convenio firmado entre la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha y GICAMAN se formaliza la cesión de la propiedad a título gratuito de las Parcelas RP-2 (35 BIS) y 53 de la IV Fase del Polígono Residencial de Santa María de Benquerencia de Toledo para la construcción de Viviendas de Protección Pública, mediante la convocatoria de Procedimiento Abierto de Enajenación en base al art. 79. 3 b) del 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 de Castilla - La Mancha (en adelante TRLOTAU) donde se establece que los bienes del patrimonio público del suelo podrán ser cedidos gratuitamente, mediante convenio, a cualquiera de las otras Administraciones Públicas territoriales o, en general, a cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público, cuando se destinen a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

La Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, considera de especial interés social, para el ámbito concreto del municipio de Toledo, la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, destinadas a facilitar las necesidades de vivienda de la ciudadanía de la citada localidad, siendo preciso la utilización del suelo que conforma la Parcela 53, objeto del presente Pliego, sita en la IV Fase Residencial del Polígono Santa María de Benquerencia de Toledo, para la construcción de viviendas sometidas a algún tipo de protección pública, de conformidad con el artículo 79.1 a) del TRLOTAU que establece, como destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, la *“Construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, siempre que dicho fin sea compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico y exista demanda acreditada y suficiente en los registros administrativos correspondientes”*. Pudiendo estos bienes, con arreglo a lo recogido en el 79.3. a) del TRLOTAU, *“ser enajenados mediante concurso, por precio que, cuando deban destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección, no podrá superar, el de su valor legalmente establecido”*.

Es por todo ello que la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha cede gratuitamente a GICAMAN la propiedad de esta Parcela 53 para la construcción de Viviendas de Protección Pública y la convocatoria de su licitación por procedimiento abierto.

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



GICAMAN tiene su sede en la Calle Río Cabriel Nº 12. C.P. 45007. TOLEDO. Nuestra página web es la que se indica a continuación www.gicaman.es. En ella se colgará toda la documentación necesaria para el presente concurso.

I.2.- OBJETO DEL NEGOCIO JURÍDICO

I.2.1.- El presente Pliego tiene por objeto la enajenación modal por concurso de la parcela residencial propiedad de GICAMAN, sita en Avenida Río Boladiez: Parcela 53 de la Fase IV del Polígono Residencial Santa María de Benquerencia en Toledo dirigido a Cooperativas de Viviendas con destino a Viviendas de Precio Tasado: un máximo de 90 Viviendas; a fin de facilitar el acceso a vivienda protegida para sus socios que no pueden acceder al mercado libre, en un momento en el que la elevada demanda y los altos precios de la vivienda, han dejado fuera del mercado a muchas familias con rentas medias, garantizándose la estabilidad en el uso de la vivienda, la adaptación de sus dimensiones a las necesidades reales de los distintos hogares, promoviendo al mismo tiempo la calidad, la sostenibilidad medioambiental y la accesibilidad. Por otro lado, la agrupación de adquirentes o compradores en forma de cooperativa permite una disminución del precio final de la vivienda, teniendo en cuenta que los cooperativistas, actuando colectivamente, reducen costes y facilitan el acceso a subvenciones y ayudas públicas.

A continuación, se describe la parcela objeto de enajenación:

PARCELA 53:

Descripción registral de la finca:

Finca registral: 1/73441

- Código Registral Único Nº: 45020000671140
- Urbana: Parcela 53 del actual Plan de Ordenación Municipal de la IV Fase Residencial del Polígono Santa María Benquerencia del Plan General Municipal de Ordenación Urbana. Tiene una superficie de dos mil doscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados (2.244 m2). Linda: al Norte, con aparcamiento público que la separa de la parcela 52; al Sur, con el paseo peatonal Doctor Gregorio Marañón; al Este con espacio libre de titularidad pública que la separa de la parcela 54; y al Oeste, con espacio libre de titularidad pública que la separa de la parcela 51, donde se encuentra construida la piscina cubierta municipal.



- Aprovechamiento, once mil ochocientos ochenta metros cuadrados (11.880 m2).
- Uso: Residencial Plurifamiliar.

Descripción catastral de la finca:

Referencia Catastral: 8932401VK1183B0001SI

Superficie catastral: 2.244 m2

Localización: AV RIO BOLADIEZ 64, Toledo (TOLEDO)

Clase: Urbano, suelo sin edificar

Régimen urbanístico:

- Clasificación: Suelo Urbano consolidado.
 - Uso: Residencial plurifamiliar.
 - Superficie: 2.640,00 m2
 - Edificabilidad: 11.880,00 m2
 - Ordenanza Nº 8. Polígono Residencial de Santa María de Benquerencia
- 1.1. Zona de ordenanza B-Residencial

6

NOTA: comprobadas discrepancias en cuanto a la superficie de esta parcela, se realiza Levantamiento Topográfico de esta Parcela 53, teniendo como resultado una medición de 2.481,54 m2.

I.2.2.- La enajenación, se licitará por procedimiento abierto mediante pluralidad de criterios que se establecerán en el presente Pliego.

I.2.3.- La parcela se enajena como CUERPO CIERTO y LIBRE DE CARGAS. Los interesados han de aceptar esta medición, no pudiendo promover la resolución de la adjudicación ni en su caso del negocio jurídico patrimonial firmado, ni exigir una reducción del precio de enajenación, por razón de una menor cabida real o aprovechamiento. Del mismo modo, GICAMAN no exigirá mayor precio que el establecido en este Pliego, en el caso que resultará una mayor cabida o edificabilidad a la anunciada.

Las variaciones en el volumen edificable que pudieran producirse como consecuencia de la aplicación de las Ordenanzas vigentes o las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran encarecer la construcción, forman parte del riesgo y ventura empresarial y no constituirán causa de impugnación o resolución del negocio jurídico



patrimonial, ni podrán dar lugar a reclamación económica alguna.

La venta se realiza en el estadio de urbanización concreto en que se encuentra actualmente, por lo que el adjudicatario será responsable en su caso de la finalización del dicho proceso y/o de la urbanización interior de la parcela.

I.3 - PRECIO Y FORMA DE PAGO

I.3.1.- El precio de venta de la parcela, impuestos excluidos, es el siguiente:

**- UN MILLÓN OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO DOS EUROS,
(1.824.102,00 €).**

NOTA: el precio tiene carácter único y preceptivo sin que sea admisible la licitación al alza o la baja, por lo que las ofertas que lo mejoren se entenderán hechas al precio de venta indicado en el presente pliego y las que lo minoren serán excluidas.

7

I.3.2.- Forma de pago. A elegir por el adjudicatario:

1.3.2.1 Pago total del precio

El adjudicatario de la parcela dispondrá de un plazo de CUATRO (4) meses, a contar desde la notificación de la adjudicación, para proceder al abono de la totalidad del precio de venta y del I.V.A correspondiente. El pago deberá realizarse en todo caso antes o simultáneamente a la elevación a escritura pública de la venta efectuada. El pago deberá realizarse mediante cheque conformado o transferencia bancaria a la cuenta que GICAMAN designe al efecto.

El plazo de CUATRO (4) meses indicados anteriormente, podrá ser prorrogado por otros CUATRO (4) meses, a solicitud del adjudicatario y previa autorización de GICAMAN.

1.3.2.2. Pago aplazado del precio

1.3.2.2.A. Plazos de pago:

Primer pago: El adjudicatario de la parcela dispondrá de un plazo máximo de CUATRO (4) meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo de adjudicación, para proceder al abono del 5 % del precio de venta y de la totalidad del I.V.A correspondiente. El pago deberá realizarse en todo caso antes o simultáneamente a



la elevación a escritura pública de la venta efectuada. El pago deberá realizarse mediante cheque conformado o transferencia bancaria a la cuenta que GICAMAN designe al efecto.

El plazo de CUATRO (4) meses indicados anteriormente, podrá ser prorrogado por otros CUATRO (4) meses, a solicitud del interesado y previa autorización de GICAMAN.

Segundo pago: El adjudicatario de la parcela deberá abonar el en plazo máximo de 1 año, a contar desde la fecha de elevación del negocio de compraventa a escritura pública, el 50 % del precio de venta restante, esto es, el 47,5 % del precio venta total. El pago deberá realizarse mediante cheque conformado o transferencia bancaria a la cuenta que GICAMAN designe al efecto.

Tercer pago: El adjudicatario de la parcela deberá abonar el en plazo máximo de 2 años, a contar desde la fecha de elevación del negocio de compraventa a escritura pública, el otro 50 % del precio de venta restante, esto es, el 47,5 % del precio de venta total. El pago deberá realizarse mediante cheque conformado o transferencia bancaria a la cuenta que GICAMAN designe al efecto.

1.3.2.2.B. Garantías del pago aplazado:

A efectos de garantizar el segundo y tercer pago, el adjudicatario deberá presentar, como máximo, el día de elevación del negocio a escritura pública dos “AVALES FINANCIEROS” solidarios, a primer requerimiento y con renuncia expresa a los beneficios de exclusión, orden y división, de conformidad con el modelo recogido en el Anexo 6. importe de dichos pagos aplazados.

Una vez abonado cada pago aplazado, se procederá a la cancelación y devolución del citado aval en al plazo máximo de un mes desde que el pago hubiera sido satisfecho.

1.3.2.3. En cualquier momento el adjudicatario de la parcela podrá adelantar la totalidad o parte del precio aplazado con la consiguiente devolución y en su caso compensación de avales.

1.3.2.4. Conforme a lo indicado, los pagos deberán realizarse mediante cheque conformado o transferencia bancaria a la cuenta que GICAMAN designe al efecto.

I.4 - RÉGIMEN JURÍDICO

I.4.1 La preparación y adjudicación del presente procedimiento se regirán por lo establecido en el PCAP (Pliego de Condiciones Administrativas Particulares) y en todos



sus anexos, así como en su caso en el PPT o ficha técnica correspondiente y en defecto de previsión específica, se estará a la aplicación integrada de la legislación patrimonial estatal y autonómica.

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

I.4.3 Los contratos patrimoniales celebrados por GICAMAN tendrán la consideración de contratos privados, tal y como establece el art. 9.2 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de contratos del sector público, quedando excluidos de la del ámbito de aplicación de dicha ley de acuerdo con el art. 9.2 de dicho texto legal.

I.5.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes del presente negocio jurídico.

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

9

II.- BASES DE LA LICITACIÓN Y DE LA ADJUDICACIÓN

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

La enajenación de la parcela se llevará a cabo mediante procedimiento abierto con multiplicidad de criterios de adjudicación (concurso), con arreglo a las bases y los criterios recogidos en el presente Pliego.

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

II.2.1.- La convocatoria de la licitación pública para la enajenación de la parcela se anunciará en la página web de GICAMAN (www.gicaman.es) y en el D.O.C.M.



II.2.2.- El plazo de recepción de ofertas será de 60 días naturales y se hará constar en el anuncio de licitación. Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado hasta el primer día hábil siguiente.

II.2.3.- Lugar de presentación de ofertas. - Las ofertas se presentarán dentro del plazo máximo, según anuncio, en el Registro de: Gestión de Infraestructuras de Castilla - La Mancha, S.A.U. Centro de Instalación de Empresas III de Toledo (CIE III) Calle Río Cabriel 12, 1ª planta 45007 Toledo.

II.3.- LICITADORES, CAPACIDAD Y SOLVENCIA.

II.3.1.- Podrán optar al proceso licitatorio al que se refiere el presente Pliego de Condiciones, de conformidad a lo establecido en el artículo 79.3. a) del Decreto Legislativo 1/2023 de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (en lo sucesivo TRLOTAU), **EXCLUSIVAMENTE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS CONSTITUIDAS**, que tengan plena capacidad jurídica y de obrar y que figuren debidamente inscritas en el Registro oficial correspondiente, cuyo objeto sea la promoción y construcción de viviendas para adjudicación a sus socios.

10

Las Cooperativas de Viviendas deben tener personalidad y capacidad en la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes. No podrán participar en le presente procedimiento las Cooperativas de Viviendas que, a la fecha de finalización de dicho plazo, se encuentren en constitución, con arreglo a las normas que resulten de aplicación, independientemente de la fase en que se encuentren.

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

II.3.3.- A las Cooperativas de Viviendas extranjeras les será de aplicación las normas que rigen las inversiones de capital extranjero en España, así como todas aquellas que, sobre esta materia, se encuentren vigentes en el momento de anunciarse la convocatoria del procedimiento.

II.3.4.- En el supuesto de que las Cooperativas de Viviendas otorgasen mandatos o poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción o suscribieran contratos de arrendamientos de servicios u otros análogos, se acompañará la documentación pertinente acreditativa del contrato o acuerdo suscrito al efecto.



II.3.5.- Los licitadores deberán acreditar solvencia para el cumplimiento del destino finalista de la parcela, pudiendo basarse, de conformidad a lo establecido en el artículo 75 de la LCSP, en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tengas con ellas, siempre que demuestre que dispone efectivamente de esa solvencia y medios.

a) Solvencia económica y financiera, esta podrá acreditarse por todos o alguno de los siguientes medios:

- Capital social y aportaciones: Certificado de la entidad bancaria que acredite que los socios han desembolsado las cantidades obligatorias iniciales y de constitución del Capital Social.
- Cuentas Anuales: Cuentas Anuales aprobadas y debidamente depositadas en el registro correspondiente, (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, así como memoria).
- Informe de Instituciones financieras con los que haya mantenido posiciones de activo o pasivo significativas en los tres últimos años, que indique al menos los siguientes extremos: 1) Cumplimiento de los compromisos de reembolso de operaciones de crédito y 2) Evaluación global de la entidad.
- Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondientes al objeto del contrato, referido como máximo a los diez últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades de la empresa o de la persona responsable de la misma, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.
- Documentación acreditativa de los acuerdos alcanzados por el licitador con entidades de crédito para la financiación de la promoción, así como los precontratos o principios de acuerdo que avalen la construcción de la promoción a unos determinados precios que garanticen la viabilidad de esta.
- Para el caso de Cooperativas representadas por un Grupo Gestor, podrá aportar justificación de la solvencia económica de la Gestora.



- Seguro de Responsabilidad Civil: Póliza vigente de indemnización por riesgos profesionales.

b) Solvencia técnica o profesional, esta podrá acreditarse por todos o alguno de los siguientes medios:

- Medios Personales: Identificación del Equipo Técnico que desarrollará el proyecto, y su experiencia.
- Medios Materiales: Declaración de medios materiales e instalaciones de que se disponga para la ejecución del negocio jurídico.
- Documentación que acredite, en su caso, los acuerdos, precontratos y/o contratos que para la gestión y ejecución de la promoción hayan podido concertarse con personas físicas o jurídicas, así como las referencias profesionales o empresariales de las mismas, la responsabilidad asumida por estas y las garantías prestadas al efecto.
- Promociones desarrolladas en los 25 últimos años por la Cooperativa de Viviendas o, en su caso, por la gestora o la contratista de obras que desarrollará el proyecto. En el caso de acreditación de esta solvencia a través de entidad gestora o contratista, de deberá aportar compromiso firmado por ambas partes según el cual se acredite la puesta disposición efectiva de los medios necesarios a favor del licitador.

12

Si por razones justificadas, alguna de las Cooperativas de Viviendas licitadoras no pudiera facilitar alguna de las referencias indicadas, se podrá acreditar su solvencia técnica, profesional, económica y/o financiera mediante cualquier otra documentación o medio considerado suficiente por GICAMAN.

Para acreditar su solvencia técnica, profesional y/o económica, el licitador podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, para el cumplimiento del futuro negocio jurídico, dispone efectivamente de esos medios. En el caso de que el licitador justifique su solvencia mediante la integración de medios externos o terceros, deberá aportar un contrato, precontrato o acuerdo suscrito con la empresa a la que pertenezcan dichos medios, en el que conste la efectiva disposición de aquellos, debiendo estos terceros justificar su solvencia con arreglo al presente Pliego.

II.4.- CONTENIDO DE LAS OFERTAS



II.4.1 Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión o agrupación con otro licitador, si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una unión o agrupación. La contravención de ese principio dará lugar automáticamente a la desestimación de todas las ofertas por él presentadas.

II.4.2.- **Documentación.** - Los licitadores presentarán dos sobres cerrados y firmados por ellos mismos o persona que los represente, y contendrán: el primero Sobre (1): Documentación General y el segundo Sobre (2): Documentación objeto de valoración, relativa a los criterios de valoración técnica y de precio de venta de viviendas y anejos.

En cada uno de los sobres se indicará:

- Título del expediente
- Nombre del interesado
- Identificación del **Sobre, (1) o (2)**

Las ofertas se presentarán en papel y en formato digital.

1.- Sobre (1) "Documentación General":

Este sobre deberá aportar la solicitud de participación con los datos de la empresa y su representante conforme al modelo recogido en el **Anexo 1**, así como:

- a) Escrituras de Constitución de la Cooperativa de Viviendas debidamente inscrita en el registro correspondiente, así como, en su caso lo Estatutos Sociales.
- b) Copia del CIF de la Cooperativa de Viviendas y domicilio fiscal.
- c) Escritura de poder suficiente de representación otorgada a favor de la persona que consta como representante del licitador, debidamente inscrita en el registro correspondiente.
- d) Copia del DNI/NIF de la persona que representa a la Cooperativa de Viviendas.
- e) Declaración responsable de la no concurrencia de prohibición de contratar por cualquiera de las causas recogidas en el artículo 71 y concordantes de la LCSP conforme al modelo adjuntado en el **Anexo 2** de este Pliego.



- f) 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 3** de este Pliego.
- g) En el supuesto de que la Cooperativa de Viviendas licitadora otorgase mandatos o poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción o suscribieran contratos de arrendamiento de servicios u otros análogos, se acompañará la documentación pertinente acreditativa del contrato suscrito al efecto con la gestora.
- h) Documentación acreditativa de la Solvencia económica, financiera, técnica o profesional que podrá acreditarse por todos o algunos de los medios indicados de conformidad a lo establecido en el apartado II.3.4 de este Pliego.

2.- Sobre (2) Documentación objeto de valoración, relativa a los criterios técnicos y de precio de venta de viviendas y anejos:

Este sobre deberá contener el modelo recogido en el **Anexo 4** del presente Pliego relativo a la forma de pago e indicación del porcentaje de reducción correspondiente al criterio de precio de viviendas y anejos, conforme se indicará en el apartado D) de este punto, así como la documentación que a continuación se relaciona, tanto en formato papel como en formato digital (CD) cerrado (pdf) y abierto (doc, dxf, dwg, phz):

CRITERIOS TÉCNICOS:

- A) Proyecto Básico edificatorio con, al menos, los contenidos definidos en el Código Técnico de la Edificación y los necesarios también para poder solicitar Declaración Provisional de la Promoción de Viviendas de Precio Tasados en la Parcela 53 ante la Delegación provincial de la Consejería de Fomento y las correspondientes licencias municipales.

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.

- B) Estudio Económico-Financiero de la Promoción: el más completo y adecuado estudio económico-financiero del proyecto, incluyendo todos los costes detallados, su relación, claridad y coherencia con el cuadro de superficies útiles y los ingresos estimados por la enajenación de los inmuebles resultantes.
- C) Memoria de utilización durante la construcción de sistemas que contribuyan a la industrialización del sector de la construcción.

CRITERIO DE PRECIO DE VENTA DE VIVIENDAS Y ANEJOS:

- D) Porcentaje de reducción al valor máximo de venta de viviendas y anejos vinculados.

15

II.5.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La valoración del contenido de las ofertas presentadas se realizará en base a criterios técnicos y de precio de venta de viviendas que sumarán una puntuación máxima de 100.

Quedarán excluidas aquellas ofertas que no definan y justifiquen que las viviendas a construir en la parcela estarán sometidas al régimen de protección pública correspondiente y, de conformidad a lo establecido en el presente Pliego, no propongan un máximo de 90 Viviendas de Precio Tasado.

II.5.1.- Criterios de Valoración: A incluir en Sobre (2). Ponderación: puntuación máxima 100 puntos.

CRITERIOS TÉCNICOS:

A.- SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA BÁSICA Y ASPECTOS INNOVADORES INCLUIDOS EN EL DISEÑO DE LAS VIVIENDAS Y ESPACIONES COMUNES. Puntuación máxima: 45 puntos.

Se valorarán las mejores soluciones técnicas ofrecidas por los licitadores relativa a:



- El diseño e imagen del edificio. Puntuación máxima: 10 puntos.
- Los espacios privativos y sus instalaciones. Puntuación máxima: 5 puntos.
- La calificación energética A. Se valorará con 10 puntos las propuestas con la calificación energética A de las viviendas.
- Integración de la perspectiva de género en el diseño de las viviendas, espacios comunes (interiores y exteriores) y accesos. Puntuación máxima: 5 puntos.
- Integración de elementos que favorezcan el uso de los espacios a personas con diversidad física, cognitiva y sensorial. Puntuación máxima: 5 puntos.
- Los espacios comunes, tanto interiores como exteriores, obra de urbanización interior de la parcela e instalaciones y su contribución a las relaciones sociales y comunales. Puntuación máxima: 5 puntos.
- Contribución de la edificación a la movilidad sostenible. Puntuación máxima: 5 puntos.

B.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA PROMOCIÓN. Puntuación máxima: 15 puntos.

Estudio económico-financiero detallado en el que se describan las necesidades de intervención, las fuentes de financiación públicas y privadas previstas. Análisis de posibles subvenciones, de modo que quede justificada la viabilidad económico-financiera de la actuación. Se valorará la adecuación y coherencia del coste de ejecución material con las características y calidades de elementos constructivos, acabados e instalaciones propuestos, costes derivados de la construcción del tipo de viviendas ofertadas por el licitador, así como los medios financieros utilizados, costes totales del proyecto y su relación de los ingresos estimados por el licitador.

C.- MEMORIA SOBRE UTILIZACIÓN SISTEMAS DE INDUSTRIALIZACIÓN. Puntuación máxima: 10 puntos.

Se valorará la utilización durante el proceso de construcción de sistemas que contribuyan a la industrialización del sector de la construcción.

CRITERIO DE PRECIO DE VENTA DE VIVIENDAS Y ANEJOS:

D.- PORCENTAJE DE REDUCCIÓN AL VALOR MÁXIMO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS Y ANEXOS VINCULADOS. Puntuación máxima: 30 puntos.

El valor máximo de venta de las Viviendas de Protección Pública viene determinado por el Módulo Básico Regional, en función del régimen de protección y la ubicación de las viviendas. Se valorará la reducción aplicada sobre el valor máximo de venta determinado



en el momento de la venta, donde se asignarán 0 puntos a la oferta que iguale el valor máximo de venta y 3 puntos por cada 1 % de reducción aplicado al valor máximo de venta, hasta un máximo de reducción de un 10 % al que se le asignarán 30 puntos. Por tanto, se valorará con 3 puntos cada 1% de reducción al valor máximo de venta determinado en el momento de la venta, hasta un máximo de reducción del 10%. De modo que:

Porcentaje Reducción	Puntuación
1 %	3
2 %	6
3 %	9
4 %	12
5 %	15
6 %	18
7 %	21
8 %	24
9 %	27
10 %	30

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



Modificación de la Propuesta Arquitectónica:

Cuando, con ocasión de la tramitación de la preceptiva Licencia de Obras, se pretendan o resulten necesarios introducir modificaciones sustanciales sobre el proyecto presentado en la presente licitación, y en especial aquellas modificaciones que afecten a los criterios de valoración, estas deberán ser autorizadas previamente por GICAMAN, no pudiendo en ningún caso, afectar a las condiciones de la licitación, en especial a aquellos aspectos que hayan sido objeto de valoración, ni representar la ejecución de un proyecto edificatorio de peor calidad técnica de acuerdo con los criterios de baremación y adjudicación.

Se considerará que la propuesta de modificación del proyecto representa una menor calidad técnica si, a la vista del conjunto de los criterios de baremación del mismo, resultare una puntuación total inferior a la obtenida con el proyecto presentado a la licitación por el adjudicatario, sin que en ningún caso se entienda que dicha puntuación constituye una nueva valoración, siendo su finalidad meramente verificadora de la calidad del proyecto.

II.6.- MESA DE ASISTENCIA

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

- Presidencia: La titular de Secretaría General y Servicios Jurídicos y como suplente el titular del Área de Explotación y Desarrollo.
- Secretaría. Un integrante de Secretaría General y Servicios Jurídicos.
- Vocalía 1. Un integrante del Área de Explotación y Desarrollo.
- Vocalía 2. Un integrante del Área de Expansión y Gestión de Activos.
- Vocalía 3. Un integrante del Área Financiero, Personas y Medios Internos.
- Vocalía 4. Un integrante de la Secretaría General y Servicios Jurídicos.

II.7.- 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.

II.8.- APERTURA Y EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES

II.8.1.- Una vez finalizado el plazo de presentación de ofertas, la Mesa de Asistencia calificará los documentos, presentados en tiempo y forma, contenidos en el Sobre (1). Si la Mesa observare defectos y omisiones subsanables en la documentación presentada dará un plazo de tres días hábiles al interesado para que los subsane. Asimismo, la Mesa de Asistencia podrá recabar del interesado aclaraciones o documentación complementaria.

II.8.2.- A continuación, en sesión convocada al efecto, la Mesa de Asistencia expondrá el resultado de la apertura de la documentación general, declarando los licitadores que han sido admitidos y excluidos. Acto seguido se procederá a la apertura del Sobre (2), documentación relativa a criterios de valoración técnica y de precio de venta de viviendas y anejos, de aquellos interesados que hayan resultado admitidos y se remitirá al Comité de Expertos para que emita el correspondiente informe de valorando de los criterios de las ofertas presentadas. El Comité de Expertos dispondrá de un plazo de 10 días hábiles para emitir el informe.

Una vez recibido el informe del Comité de Expertos con la ponderación de los criterios, la Mesa de Asistencia procederá al estudio y análisis de lo informado, valorará su contenido y resolverá en cuenta a la puntuación a otorgar a cada uno de los licitadores interesados. La Mesa no se halla vinculada por el contenido del informe citado, pero si se apartase de sus conclusiones deberá motivarlo.

El órgano de contratación o la Mesa podrán pedir a los licitadores que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos, cuando consideren que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de una declaración o de parte de la oferta, o cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el procedimiento.

II.9.- ADJUDICACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO.

II.9.1.- ACTUACIONES DE LA MESA DE ASISTENCIA.



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



La Mesa de Asistencia, previos los informes técnicos que, en su caso, considere precisos, formulará propuesta de adjudicación del negocio jurídico que será elevada al órgano de competente junto con las actas de las sesiones. La propuesta de adjudicación del negocio jurídico no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto frente a GICAMAN.

II.9.2.- CRITERIOS DE DESEMPATE:

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

- Mayor porcentaje de reducción del precio máximo de venta de viviendas y anejos.
- Si persiste el empate, se resolverá mediante Sorteo Público al que serán convocados todos los licitadores.

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

No obstante, los licitadores habrán de tener en cuenta que, en el caso de que sean propuestos como adjudicatarios, en el plazo de 10 días hábiles a contar a partir de la notificación de la propuesta de resolución, deberán presentar la siguiente documentación:

- Certificación positiva de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria justificativa de estar al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias.
- 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.
- Certificación positiva de la Tesorería General de la Seguridad Social de estar al corriente del pago de sus obligaciones.
- Garantía definitiva con arreglo a lo regulado en el apartado II.10 del presente pliego.
- A efectos de la ley 10/2010 de Prevención de Blanqueo de Capitales y de la financiación del Terrorismo, la ficha de clientes (KYC) que les será facilitada por GICAMAN.



En caso de acreditarse el incumplimiento de dicha obligación, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado las ofertas.

II.9.4. ACTO DE ADJUDICACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO.

Dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción correcta de la documentación, el órgano de contratación deberá adjudicar, mediante resolución motivada, el negocio jurídico al licitador que haya presentado la mejor oferta.

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

El presente negocio jurídico podrá adjudicarse directamente en idénticas condiciones a las fijadas en el presente pliego y por el precio tipo cuando quedase desierto el procedimiento de enajenación en el plazo de seis meses a contar desde la publicación del acuerdo de declaración de concurso desierto, conforme a lo establecido en el artículo 79.3 del 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 de Castilla-La Mancha (TRLOTAU).

II.10.- GARANTÍA DEFINITIVA

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

II.10.2.- El Propuesto como adjudicatario del negocio jurídico deberá constituir garantía definitiva equivalente al 3% del precio de venta la parcela, para asegurar el correcto cumplimiento de las obligaciones recogidas en el presente Pliego, cuyo objetivo último es la promoción y construcción de Viviendas de Precio Tasado con arreglo al planeamiento municipal.



Dicha garantía se constituirá ante GICAMAN y podrá formalizarse mediante aval emitido por una entidad de crédito, inscrita en el Banco de España, conforme modelo recogido en el **Anexo 5A** del presente Pliego, mediante seguro de caución suscrito por entidad aseguradora debidamente inscrita en el Registro Mercantil y en el Registro administrativo de Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras, conforme modelo recogido en el **Anexo 5B** del presente Pliego, o en efectivo mediante depósito en la cuenta bancaria designada por GICAMAN, en cuyo caso se deberá aportar justificante del ingreso de dicha cantidad, en el que se hará constar como concepto: “Garantía Definitiva Enajenación Parcela 53 de Toledo.

II.10.3.- Devolución de la garantía. - Finalizada la construcción de las viviendas el adjudicatario deberá presentar a GICAMAN la declaración provisional y definitiva de la parcela, el certificado de eficiencia energética ofertado, así como cualquier documentación adicional que pudiera requerirse para comprobación del correcto cumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidas por el Adjudicatario. Dicha documentación será revisada por GICAMAN en el plazo de un mes.

Revisada la documentación y comprobado el correcto cumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidas por el comprador, GICAMAN procederá a la devolución del aval debidamente cancelado.

23

III.- EJECUCIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO.

III.1.- FASES EN LA EJECUCIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO.

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

- Primera fase: Abono del precio o del primer plazo y elevación a escritura pública de la compraventa.
- Segunda fase: Obtención de Licencias y Declaración Provisional de la parcela.
- Tercera fase: Promoción y Construcción de las Viviendas de Precio Tasado y su posterior Declaración Definitiva.



III.2.- OBLIGACIONES DEL ADQUIRENTE CON TRASCENDENCIA REAL.

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

III.2.1.- Obligación de comparecer en el día y hora señalados ante el Notario de Toledo que corresponda para elevar a escritura pública la adjudicación de la parcela y acompañar los correspondientes avales financieros en caso de pago aplazado. Estos avales financieros se ajustarán a los modelos de **Anexo 6A y Anexo 6B**.

III.2.2.- No enajenar ni gravar la parcela adjudicada por actos “Intervivos”, total o parcialmente, salvo autorización expresa de GICAMAN. No obstante, la anterior prohibición de disponer, GICAMAN podrá excepcionalmente autorizar la cesión de la parcela a favor de un nuevo adquirente, siempre que quede suficientemente acreditada la capacidad y solvencia del nuevo adquirente de conformidad al punto II.3. de este Pliego, y el carácter no especulativo de la enajenación. El nuevo adquirente, en su caso, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del transmitente, desde el momento en que quede formalizada la nueva enajenación en escritura pública, previamente autorizada por GICAMAN.

III.2.3.- El adquirente no podrá constituir hipoteca sobre la parcela sin la autorización previa y expresa de GICAMAN. Solo procederá autorización para hipotecar la parcela, cuando la hipoteca se constituya en garantía de préstamo relacionado con la presente actuación, a favor de Entidades de Crédito o Cajas de Ahorro. No se autorizarán hipotecas sobre la parcela para garantizar operaciones inmobiliarias de otro tipo que no tengan relación con la promoción residencial que el adjudicatario deba realizar en la parcela.

Estas hipotecas tendrán carácter preferente sobre las condiciones resolutorias pactadas, esto supone la posposición de la condición resolutoria.

III.2.4.- Destinar la parcela a la construcción de Viviendas de Precio Tasado con arreglo a las condiciones establecidas por la ordenación urbanística vigente, las ordenanzas municipales, el Pliego de Condiciones y su oferta, cumpliendo en todo caso las determinaciones que para la parcela señale el Ayuntamiento en la correspondiente licencia urbanística.



III.2.5.- Obligación de solicitar licencia de obras en el plazo máximo de 6 meses, a contar desde la elevación a escritura pública de la venta del suelo y presentar a GICAMAN copia de Proyecto debidamente presentada para la concesión de dicha licencia municipal con el objeto de comprobar que se cumplen los compromisos adquiridos por el adjudicatario y que fueron motivo de valoración.

III.2.6.- Las obras de edificación deberán iniciarse en el plazo máximo de 6 meses desde la obtención de la correspondiente licencia de obras y deberán estar finalizadas en el plazo máximo de 3 años, a contar desde la obtención de la citada licencia.

III.2.7.- En cualquier caso, sin perjuicio de lo anterior las obras de construcción deberán finalizadas en el plazo máximo de 4 años, a contar desde la elevación a escritura pública de la venta de la parcela.

III.2.8.- Solicitar en la Consejería de Fomento, a través de sus órganos competentes, la declaración provisional y definitiva del proyecto de viviendas. El adjudicatario desarrollará la promoción de Viviendas de Precio Tasado a su riesgo y ventura, sin que la Consejería o GICAMAN asuma responsabilidad alguna derivada de aquella.



III.2.9.- La licencia de obras o instalaciones, las de apertura, en su caso, y cualesquiera otras autorizaciones o permisos que sean necesarios, deberá obtenerlas por su cuenta y medios, sin que sobre este punto asuma ninguna responsabilidad GICAMAN, ni garantice su concesión por el hecho de la adjudicación.

III.2.10.- Permitir el acceso a la parcela, así como a las obras de edificación a GICAMAN directamente o a la persona o empresa que esta designe a efecto de supervisión de las obligaciones asumidas, sin perjuicio de la obligación de preaviso y de la adopción de todas las medidas de seguridad que sean pertinentes.

III.2.11.- El adjudicatario se obliga a respetar en la adjudicación de viviendas a los socios cooperativistas los criterios y procedimientos legalmente establecidos en la normativa autonómica aplicable a Viviendas de Precio Tasado y en especial lo establecido en el Decreto 8/2013, de 20/02/2013, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida.

III.2.12.- Derechos de tanteo y retracto. - El adjudicatario deberá pactar expresamente en los negocios jurídicos de compraventa y en los títulos de transmisión de las viviendas los derechos de tanteo y retracto a favor de GICAMAN, en tanto dure su régimen, de conformidad con lo establecido en el artículo 83.1 y 85 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

26

III.3.- DERECHOS DEL ADQUIRENTE DE LA PARCELA.

III.3.1.- El adjudicatario, una vez abonado la totalidad del precio o, en caso de pago aplazado, abonado el primer pago, y constituidos los correspondientes avales financieros, tiene derecho a que se eleve a escritura pública la adjudicación de la parcela.

III.3.2.- El adjudicatario tiene derecho a solicitar a GICAMAN autorización previa y expresa para constituir simultáneamente o con posterioridad a la adquisición de la propiedad de la parcela, hipoteca sobre las mismas en garantía de los préstamos obtenidos de entidad bancaria o financiera y exclusivamente con la finalidad de destinarlos a la presente actuación. En tal caso, el préstamo con garantía hipotecaria sobre la parcela por efecto de la construcción llevada a cabo por él, se extenderá y repartirá su responsabilidad a cada una de las futuras viviendas y anejos, y en su caso, locales.

Las condiciones resolutorias y garantías de estas hipotecas tendrán preferencia sobre las condiciones resolutorias impuestas por GICAMAN.



III.3.3.- El adquirente de la parcela, en el supuesto de que existieran dificultades económicas que comprometieran la viabilidad del proyecto edificatorio, podrá vender o transmitir la parcela y la edificación en fase de construcción a un tercero, con autorización previa de GICAMAN, y siempre que esta no desee ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre el solar y la edificación. La autorización corresponderá otorgarla a GICAMAN bajo los siguientes parámetros:

- Que el nuevo adquirente acredite suficientemente la capacidad y solvencia de conformidad al punto II.3. de este Pliego.
- Que el nuevo adquirente manifieste en documento notarial el compromiso ante GICAMAN de subrogarse en todos los derechos y obligaciones derivadas del negocio jurídico patrimonial, especialmente en la obligación de pago del precio aplazado pendiente a la fecha y en la obligación de edificar las viviendas protegidas en las mismas condiciones que aqué y con el nivel de eficiencia y sostenibilidad energética ofertada por al adquirente inicial, así como el resto de compromisos.
- Que el precio de adquisición de la parcela (sin incluir la parte construida en su caso) por el nuevo comprador no sea superior al precio de venta de la parcela adjudicada en este Pliego.
- Que el nuevo adquirente, constituya “AVAL FINANCIERO”, por los pagos aplazados pendiente de pago. Una vez presentados y revisados los nuevos avales, se procederá a la devolución de los inicialmente constituidos por el adjudicatario inicial. Hasta que no se presenten y revisen los avales del cesionario no se autorizará la cesión del negocio jurídico.

III.3.4.- En el supuesto que la parcela adquirida tuviera un uso compatible con el residencial, como por ejemplo comercial, el adjudicatario podrá a su costa y en su beneficio materializarlo de acuerdo con la normativa municipal.

IV.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO CON TRASCENDENCIA REAL Y EFECTOS.

IV.1.- CAUSAS Y PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN UNILATERAL.



IV.1.1. En el caso de que el adjudicatario no inicie las obras de edificación en el plazo máximo previsto en este pliego por causas imputables al mismo, GICAMAN, podrá requerirle para que proceda al inicio inmediato de las mismas, concediéndole un plazo único adicional de tres meses para su inicio. Vencido dicho plazo GICAMAN podrá recuperar la parcela adjudicada. En este caso GICAMAN detraerá el 20% del precio de la parcela en concepto de daños y perjuicios, ejecutará la garantía definitiva y procederá a la devolución al adjudicatario del resto precio de adjudicación abonado o en su caso a la devolución de los avales financieros, una vez que haya procedido de nuevo a la enajenación y adjudicación de la parcela y, como máximo, en el plazo de 18 meses.

IV.1.2. En caso de enajenar, gravar o hipotecar la parcela adjudicadas con infracción de lo dispuesto en el presente Pliego de condiciones, y sin perjuicio del derecho de terceros de buena fe, GICAMAN podrá recuperar la parcela adjudicada. Recuperada la parcela, GICAMAN detraerá la mitad del precio de la parcela en concepto de daños y perjuicios, ejecutará la garantía definitiva y procederá a la devolución al adjudicatario, o al tercero, de la otra mitad del precio de adjudicación efectivamente abonado, una vez que GICAMAN haya procedido de nuevo a la enajenación y adjudicación de la parcela y como máximo en el plazo de 24 meses. En caso de pago aplazado, GICAMAN procederá a la ejecución de los avales financieros hasta alcanzar el 50% del precio de adjudicación y a la devolución de los avales financieros, en la parte no ejecutada, una vez que GICAMAN haya procedido de nuevo a la enajenación y adjudicación de la parcela y, como máximo, en el plazo de 24 meses.

IV.1.3.- Si las obras iniciadas por el adjudicatario no se terminasen en el plazo máximo previsto en el presente Pliego por causas imputables al adjudicatario, GICAMAN, sin perjuicio de las competencias que correspondan al efecto al Ayuntamiento, podrá conceder un único plazo máximo de tres a nueve meses para su terminación, en función de la razón del retraso y del estado de las mismas. Vencido este plazo sin que las mismas se hubiesen finalizado, GICAMAN podrá recuperar la parcela, las viviendas y anejos, así como locales, en su caso. Además:



- A) GICAMAN detraerá la mitad del precio de la parcela en concepto de daños y perjuicios, ejecutará la garantía definitiva y procederá a la devolución al adjudicatario, o al tercero, de la otra mitad del precio de adjudicación efectivamente abonado, una vez que GICAMAN haya procedido de nuevo a la enajenación y adjudicación de la parcela y, como máximo, en el plazo de 24 meses. En caso de pago aplazado, GICAMAN procederá a la ejecución de los avales financieros hasta alcanzar el 50% del precio de adjudicación, y a la devolución de los avales financieros en la parte no ejecutada, una vez que GICAMAN haya procedido de nuevo a la enajenación y adjudicación de la parcela y, como máximo, en el plazo de 24 meses.
- B) En cuanto a lo construido, se procederá a su valoración por GICAMAN, a la vista del proyecto y de las obras realmente ejecutadas, detrayéndose, en su caso, de dicha valoración, el importe de todos aquellos elementos que no devengan útiles por su estado de conservación, obsolescencia o por no ajustarse a la normativa propia del tipo de vivienda a ejecutar, así como los costes de demolición o restauración que pueda ser necesario realizar. Del importe así resultante GICAMAN descontará el 25% en concepto de indemnización por daños y perjuicios, procediendo a la devolución del restante 75%, una vez que GICAMAN haya procedido de nuevo a la enajenación y adjudicación de la parcela, o a terminar con medios propios la promoción. La valoración de lo construido se realizará en el momento en que vaya a materializarse la devolución de este importe con ocasión de la nueva adjudicación o reanudación de las obras por GICAMAN.

IV.1.4.- En el caso de pago aplazado, cuando se produzcan las causas de resolución reguladas en los puntos anteriores, si el importe de las detracciones del precio por daños y perjuicios, fuera superior al precio efectivamente abonado a la fecha, GICAMAN exigirá al adjudicatario la diferencia por cualquier medio conforme a derecho. Todo ello sin perjuicio de la ejecución de la garantía definitiva constituida.

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

IV.2.- EFECTOS ECONÓMICOS Y REGISTRALES DE LA RESOLUCIÓN DEL NEGOCIO



JURÍDICO.

IV.2.1.- El incumplimiento de las obligaciones recogidas en el presente pliego, en concreto en el punto IV.1, que serán recogidas en la posterior escritura pública de compraventa, serán causa bastante para el ejercicio de la acción de resolución de la compraventa en los términos establecido en las cláusulas IV del presente Pliego.

IV.2.2.-En este sentido, la acción de resolución conllevará el acceso en propiedad a favor de GICAMAN, tanto del suelo como de la propiedad de lo construido hasta ese momento, que se valorará conforme a lo establecido en la cláusula anterior.

IV.2.3.- En todo caso, el dominio de la parcela enajenada revertirá automáticamente y con carácter retroactivo al patrimonio de GICAMAN, el cual podrá inscribirlo a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria, con sólo acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho.

IV.2.4.- Lo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad de promover actuaciones inspectoras o sancionadoras que correspondan a las Administraciones Públicas competentes en materia de urbanismo y vivienda.

IV.2.5.- La resolución del negocio jurídico podrá instarse por la parte no responsable de la misma, previa audiencia de la contraparte, salvo en el supuesto de mutuo acuerdo en que podrá hacerlo cualquiera de las dos.

IV.2.6.- Lo dispuesto en los puntos anteriores se hará dejando a salvo los derechos de terceros de buena fe y, en concreto, de los acreedores hipotecarios, cuando se haya autorizado hipotecas sobre el suelo y/o construcción con condiciones preferentes a las condiciones resolutorias a favor de GICAMAN.

IV.2.7.- En los casos de resolución del negocio jurídico, GICAMAN, podrá ejecutar la garantía definitivamente constituida por el adjudicatario.

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

Notificado el acuerdo de adjudicación, se concederá al adjudicatario plazo para el abono del precio total o, en su caso, primer pago. Dicho plazo será de CUATRO (4) meses, prorrogable por otros CUATRO (4) meses, a solicitud del adjudicatario y previa autorización de GICAMAN.



Abonada la totalidad del precio o, en su caso, del primer plazo y presentada la documentación pertinente, en especial los avales financieras, se procederá a elevar el negocio jurídico a escritura pública. El día de la firma se le entregará al comprador la factura de compra o certificación de abono.

VI.- GASTOS

Corresponderán a la parte compradora todos los gastos notariales de otorgamientos de la escritura pública, copias, gestión e inscripción en el Registro de la Propiedad, así como, los gastos de licitación del Diario Oficial de Castilla - La Mancha, con excepción del Impuesto sobre el Incremento de valor de los inmuebles de naturaleza urbana.

Los tributos o impuestos correspondientes al año de la adjudicación, en particular, el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) serán satisfechos por GICAMAN y por el adquirente en proporción al tiempo que cada uno haya sido titular de la parcela objeto de venta. A tal efecto, una vez que GICAMAN abone el importe liquidado, procederá a su repercusión al adquirente.

Asimismo, corresponderán a la parte compradora y vendedora, conforme a legalidad, el pago del resto de los impuestos, tributos y tasas que procedan.

31

VII.- OBLIGACIÓN DE SIGILO O CONFIDENCIALIDAD

La adjudicataria estará obligada a guardar sigilo respecto a los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, están relacionados con el objeto del contrato o de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo, no pudiendo, por tanto, proporcionar información a terceros sobre la materia objeto del contrato. Este deber se mantendrá durante un plazo de cinco años desde el conocimiento de esa información.

VIII.- PROTECCIÓN DE DATOS, CONTRATACIÓN Y BLANQUEO DE CAPITALES

VIII.1.- La ejecución o desarrollo del contrato de compraventa no implica el tratamiento por el adjudicatario de datos personales por cuenta de GICAMAN. Por tanto, el adjudicatario o su personal no puede acceder a los datos de tal naturaleza que figuran en los archivos, documentos y sistema informáticos de GICAMAN. No obstante, en caso de hacerlo de forma casual, estará obligado a guardar secreto incluso después de la finalización de la relación contractual, sin que en ningún caso pueda utilizar los datos, ni revelarlos a terceros.



VIII.2.- De conformidad con el Reglamento (UE) nº 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de los mismos, así como a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales, le informamos que los datos de carácter personal que los licitadores hayan facilitado a GICAMAN con ocasión del presente procedimiento, serán tratados por GICAMAN con la finalidad exclusiva de tramitar los expedientes de contratación, formalizar y gestionar el proceso de contratación, y controlar la ejecución del contrato por parte del adjudicatario. Sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones de publicidad y transparencia aplicables, al formar GICAMAN parte del Sector Público, sus datos no serán cedidos, salvo aquellos supuestos excepcionales, en los que sean requeridos por ley, a través de las autoridades competentes y en los casos concretos previstos en la norma. No se realizan transferencias internacionales de datos.

VIII.3.- Los datos personales serán conservados mientras se mantenga la relación contractual y, una vez finalizada, durante los plazos establecidos por la legislación aplicable a cada una de las partes, y en todo caso hasta que se haya cumplido el plazo de prescripción de posibles responsabilidades derivadas del contrato y/o acciones nacidas del tratamiento.

32

VIII.4.- El adjudicatario como titular de los datos personales, ostenta los derechos reconocidos en Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales y su normativa de desarrollo. A estos efectos podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, a no ser objeto de decisiones individuales automatizadas (incluida la elaboración de perfiles), portabilidad 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 info@gicaman.es, para lo que podremos solicitar documentación que acredite su identidad en caso 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.:
APDTIC Profesionales, S.L./dpo@gicaman.es.

VIII.5.- GICAMAN se encuentra sujeto a las normas sobre prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo establecidas en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y su normativa de desarrollo (en adelante normativa PBCYFT). A estos efectos el adjudicatario deberá presentar debidamente cumplimentados el modelo KYC (Know your client) que le facilite



GICAMAN, con carácter previo a la elevación a escritura pública del negocio jurídico.

VIII.6.- La información facilitada por el adjudicatario a estos efectos, será tratada por GICAMAN de conformidad con el Reglamento (UE) nº 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de los mismos y a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales, con la finalidad de gestionar y adoptar las medidas de diligencia debida en cumplimiento de la indicada normativa PBCYFT, así como para el seguimiento y registro de las operaciones de negocio derivadas del presente contrato de compraventa, y sólo podrá ser cedida o comunicada en aquellos casos en los que sean requeridos por ley a través de las autoridades competentes y en los casos previstos en la norma.

VIII.7.- El adjudicatario se obliga a comunicar a GICAMAN, cualquier cambio en los datos facilitados.

ANEXO 1

33

SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN

D./D^a....., con DNI
nº....., en representación de
....., con
CIF....., presenta:

La oferta y documentación que se acompaña para ser admitido y participar en el concurso para la enajenación de la parcela residencial propiedad de GICAMAN, sita en Avda. Río Boladiez: Parcela 53 de la Fase IV del Polígono Residencial Santa María de Benquerencia en Toledo, dirigido a Cooperativas de Viviendas y con destino a Viviendas de Precio Tasado.

Datos del licitador a efectos de notificaciones y requerimientos:

- . NOMBRE DEL LICITADOR:
- . NOMBRE DEL REPRESENTANTE EN SU CASO:
- . PERSONA DE CONTACTO:
- . DIRECCIÓN:
- . TELÉFONO:



-. MAIL

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

(firma digital)

ANEXO 2

34

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D/D^a....., con
DNI....., en representación de
....., con
CIF....., DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

- a) Que cumple con todas las condiciones previstas en el pliego para participar en el presente procedimiento para la enajenación de la parcela residencial propiedad de GICAMAN, sita en Avda. Río Boladiez: Parcela 53 de la Fase IV del Polígono Residencial Santa María de Benquerencia en Toledo, dirigido a Cooperativas de Viviendas y con destino a Viviendas de Precio Tasado, especialmente, de capacidad y representación.
- b) Que no concurre en la misma ninguna de las circunstancias de incapacidad, incompatibilidad y prohibición para contratar con el Sector Público.
- c) Que se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y autonómica, y con la Seguridad Social.
- d) Que la misma no ha solicitado o está declarada en concurso, ni ha sido declarada insolvente en ningún procedimiento, ni está sujeta a intervención judicial o ha sido inhabilitada conforme al Texto Refundido de la Ley Concursal aprobado por Real Decreto



Legislativo, de 5 de mayo de 2020.

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

(firma digital)

ANEXO 3

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE DATOS BÁSICOS DE TITULARIDAD REAL

35

RELATIVA AL PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL PROPIEDAD DE GICAMAN, SITA EN AVDA. RÍO BOLADIEZ: PARCELA 53 DE LA FASE IV DEL POLÍGONO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA EN TOLEDO, DIRIGIDO A COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y CON DESTINO A VIVIENDAS DE PRECIO TASADO.

EL DECLARANTE:

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

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:



Nombre y apellidos del titular/es real/es:

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

Fecha de nacimiento:

Firma digital

ANEXO 4

FORMA DE PAGO Y PORCENTAJE DE REDUCCIÓN DE PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE VIVIENDAS Y ANEJOS

D/Dª....., con DNI nº
....., en representación de
....., con CIF
.....y domicilio en
....., MANIFIESTA QUE:

Enterado del procedimiento abierto convocado para la enajenación de la parcela residencial propiedad de GICAMAN, sita en Avda. Río Boladiez: Parcela 53 de la Fase IV del Polígono Residencial Santa María de Benquerencia en Toledo, dirigido a Cooperativas de Viviendas y con destino a Viviendas de Precio Tasado, y obligándome al estricto cumplimiento de la totalidad de las condiciones y obligaciones señaladas en el pliego que regula este procedimiento y en la normativa que resulte aplicable:

- a) Me comprometo a adquirir la parcela por el precio fijo indicado en el presente Pliego con la siguiente forma de pago, (marcar la opción con X):

FORMA DE PAGO: ☐ Pago total precio ☐ Pago aplazado

- b) Me comprometo a aplicada el porcentaje de reducción sobre el valor máximo de venta, (marcar la opción con X):

Porcentaje Reducción	Puntuación
1 %	



2 %	
3 %	
4 %	
5 %	
6 %	
7 %	
8 %	
9 %	
10 %	

(firma digital)

ANEXO 5A

MODELO DE GARANTÍA DEFINITIVA (AVAL BANCARIO)

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

AVALA

Ante la Empresa Pública “Gestión de Infraestructuras de Castilla - La Mancha. S.A.U.” (GICAMAN) con C.I.F A-45.421.641, a (nombre o razón social de avalado), con C.I.F., hasta el límite de (importe en letra y números)

..... euros, para responder de la correcta ejecución de todas las obligaciones recogidas en el Pliego de condiciones de la enajenación y en especial de la obligación de construir, dentro de los plazos máximos, sobre la Parcela 53, propiedad de GICAMAN, de la Fase IV del Polígono Residencial Santa María de Benquerencia en Toledo, Viviendas de Precio Tasado, con arreglo a lo recogido en el presente pliego de condiciones, en la normativa aplicable y en su oferta de compra.

En consecuencia, (nombre del banco entidad de crédito) abonará al primer requerimiento fehaciente de GICAMAN por escrito, y sin más requisito que expresar en el mismo la procedencia de la reclamación hasta el importe límite antes indicado, considerándose (nombre del banco entidad de crédito), a tal efecto obligada



solidariamente con el avalado, renunciando expresamente a los beneficios de excusión, orden y división, y debiendo realizar los pagos reclamados por GICAMAN, de inmediato y al primer requerimiento de esta, sin entrar a considerar la procedencia o improcedencia de la petición del reintegro y sin que sea admisible excusa alguna, incluida la oposición del afianzado para la ejecución de este aval.

La presente garantía a primer requerimiento tendrá validez desde su entrega a GICAMAN, y hasta que esta autorice expresamente su cancelación, finalizada la promoción de viviendas sobre la parcela enajenada y comprobado por GICAMAN que dichas viviendas disponen de declaración definitiva como Viviendas de Precio Tasado, así como sostenibilidad energética con arreglo a lo recogido en su oferta.

Este aval ha quedado inscrito con esta fecha en el Registro especial de Avaes: Nº

Datos de contacto del avalista:

(firma digital)

ANEXO 5B

MODELO DE GARANTÍA DEFINITIVA (SEGURO DE CAUCIÓN)

38

Contrato seguro de caución: Nº

La entidad (razón social de la entidad aseguradora) con domicilio en y C.I.F. y en su nombre y representación Don/Dña. con N.I.F. con poderes suficientes para este acto, según manifiesta.

ASEGURA

Ante la Empresa Pública "Gestión de Infraestructuras de Castilla - La Mancha. S.A.U." (GICAMAN) con C.I.F. A-45.421.641, a (nombre o razón social de asegurado), con C.I.F., hasta el límite de (importe en letra y números) euros, para responder de la correcta ejecución de todas las obligaciones recogidas en el pliego de condiciones de la enajenación y en especial de la obligación de construir, dentro de los plazos máximos, sobre la Parcela 53, propiedad de GICAMAN, de la Fase IV del Polígono Residencial Santa María de Benquerencia en Toledo de la Fase IV del Polígono Residencial Santa María de Benquerencia en Toledo, Viviendas de Precio Tasado, con arreglo a lo recogido en el presente pliego de condiciones, en la normativa aplicable y en su oferta de compra.

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 antes indicado, considerándose la (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 esta, sin entrar a considerar la procedencia o improcedencia de la petición del reintegro y sin que sea admisible excusa alguna, incluida la oposición del afianzado para la ejecución de esta garantía.

La presente garantía a primer requerimiento tendrá validez desde su entrega a GICAMAN, y hasta que esta autorice expresamente su cancelación, finalizada la promoción de viviendas sobre la parcela enajenada, y comprobado por GICAMAN que dichas viviendas disponen de declaración definitiva como Viviendas de Precio Tasado, así como sostenibilidad energética con arreglo a lo recogido en su oferta.

Datos de contacto de la entidad aseguradora:
(firma digital)

ANEXO 6A

Modelo de Aval Financiero

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

AVALA

Ante la Empresa Pública “Gestión de Infraestructuras de Castilla - La Mancha. S.A.U.”
(GICAMAN) con NIF A-45.421.641 a (nombre y razón social del avalado)
..... con CIF
..... hasta el límite de (importe en letra y números):
.....

..... Euros, para responder en concepto del **pago aplazado (segundo pago)** del precio de la Parcela 53 de la Fase IV del Polígono Residencial Santa María de Benquerencia de Toledo.

En consecuencia, la (entidad)
abonará al primer requerimiento fehaciente de GICAMAN por escrito, y sin más requisito que expresar en el mismo el vencimiento del plazo y la procedencia de la reclamación hasta el importe límite antes indicado, considerándose la (entidad)
....., a tal efecto obligada



solidariamente con el avalado, renunciando expresamente a los beneficios de excusión, orden y división, y debiendo realizar los pagos reclamados por GICAMAN, de inmediato y al primer requerimiento de esta, sin entrar a considerar la procedencia o improcedencia de la petición del reintegro y sin que sea admisible excusa alguna, incluida la oposición del afianzado para la ejecución de este aval.

La presente garantía a primer requerimiento tendrá validez desde su entrega a GICAMAN, y hasta que esta autorice su cancelación, una vez vencidos los plazos pactados y satisfecha la deuda garantizada por el avalado.

Este aval ha quedado inscrito con esta fecha en el Registro especial de Avals con el N.º.

(Firma digital).

ANEXO 6B

Modelo de Aval Financiero

40

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

AVALA

Ante la Empresa Pública "Gestión de Infraestructuras de Castilla - La Mancha. S.A.U." (GICAMAN) con NIF A-45.421.641 a (nombre y razón social del avalado) con CIF hasta el limite de (importe en letra y números):
.....

..... Euros, para responder en concepto del **pago aplazado (tercer pago)** del precio de las Parcela 53 de la Fase IV del Polígono Residencial Santa María de Benquerencia de Toledo.

En consecuencia, la (entidad) abonará al primer requerimiento fehaciente de GICAMAN por escrito, y sin mas requisito que expresar en el mismo el vencimiento del plazo y la procedencia de la reclamación hasta el importe limite antes indicado, considerándose la (entidad) a tal efecto obligada solidariamente



con el avalado, renunciando expresamente a los beneficios de excusión, orden y división, y debiendo realizar los pagos reclamados por GICAMAN, de inmediato y al primer requerimiento de esta, sin entrar a considerar la procedencia o improcedencia de la petición del reintegro y sin que sea admisible excusa alguna, incluida la oposición del afianzado para la ejecución de este aval.

La presente garantía a primer requerimiento tendrá validez desde su entrega a GICAMAN, y hasta que esta autorice su cancelación, una vez vencidos los plazos pactados y satisfecha la deuda garantizada por el avalado.

Este aval ha quedado inscrito con esta fecha en el Registro especial de Avaluos con el Nº

(Firma digital).

En Toledo, a fecha de firma electrónica.

La Presidenta
Fdo.- D^a Silvia López Martín

El Director Gerente
Fdo.- Roberto Cámara García

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



