

# Plan Suma Vivienda

VICALVARO

emvs  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO



MADRID

## Introducción

El Gobierno del Ayuntamiento de Madrid tiene el compromiso de impulsar las políticas de vivienda, con el objetivo de rebajar el precio del alquiler en la ciudad de Madrid en este mandato. Es por eso que este se ha denominado ya el mandato de la vivienda y prueba de ello es la creación de un área específica de gobierno, el Área de Políticas de Vivienda.

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS Madrid) cuenta en la actualidad con un patrimonio de más de 8.500 viviendas en régimen de alquiler, y es hoy la mayor promotora de vivienda pública de España. A lo largo de este mandato, el Ayuntamiento de Madrid va a incorporar al patrimonio de la empresa nuevos suelos procedente de nuevos desarrollos que van a incrementar de manera notable la posibilidad constructora de EMVS Madrid.

Con el objetivo de no demorar el inicio de las obras de estas nuevas promociones, nace el Plan Suma Vivienda, un plan de EMVS Madrid, que incorporará nuevas parcelas al modelo de colaboración público-privado mediante la cesión del derecho de superficie. La fórmula de colaboración público-privada del Plan Suma Vivienda permitirá ampliar más rápidamente la oferta municipal de vivienda pública destinada a todos los madrileños como principal estrategia para reducir el precio del alquiler en la capital.

Este modelo, implantado desde hace años en España y avalado por la legislación estatal vigente en materia de vivienda, va a posibilitar la gestión inmediata de estas parcelas y hacer frente a la construcción simultánea de más viviendas de las que se llevan a cabo en este momento.

Además de las viviendas que se están construyendo de manera directa, el Ayuntamiento de Madrid pretende también favorecer la utilización de fórmulas de colaboración público-privada que permitan ampliar la oferta de vivienda pública como principal estrategia para reducir el precio del alquiler en nuestra ciudad. Para ello se pretende establecer sobre esas viviendas públicas de nueva construcción determinados regímenes de renta asequible mediante la constitución de derechos de superficie sobre las parcelas.

A través de estas fórmulas de colaboración público-privada se evita que los gastos de construcción de las viviendas se financien directamente con el presupuesto municipal y, en cambio, se consigue que la gestión de éstas por el adjudicatario pueda generar ingresos al consistorio mediante algún tipo de canon.

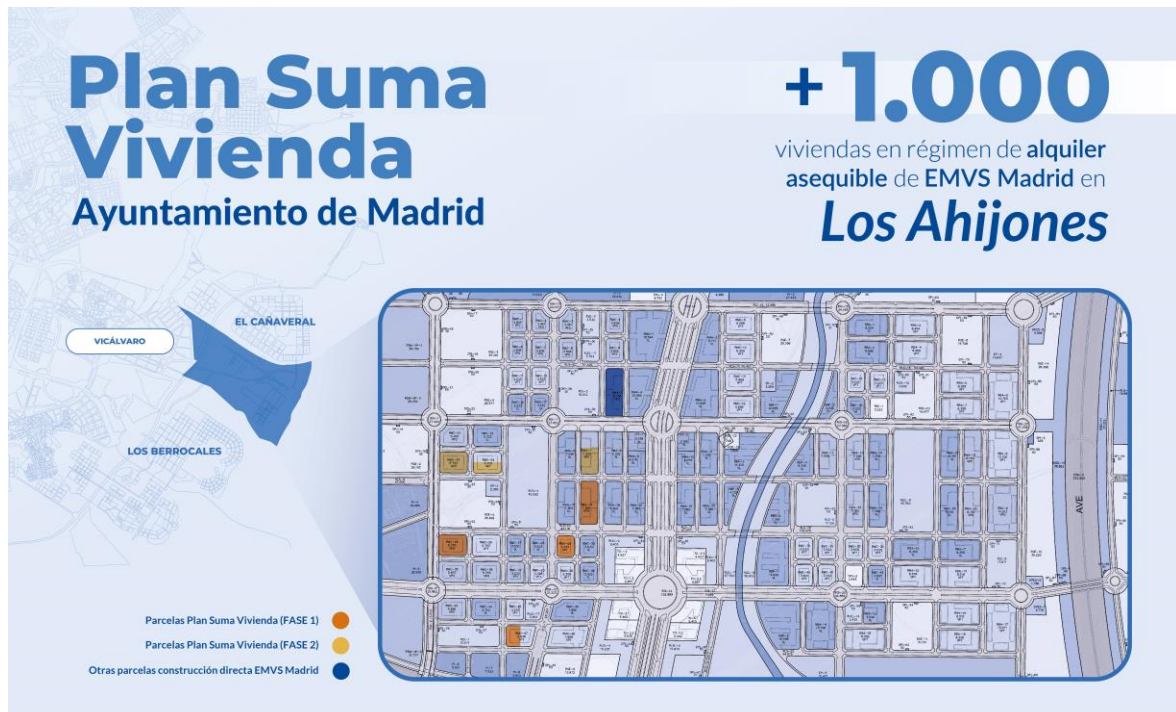
De esta manera, será el superficiario, bajo la supervisión de EMVS Madrid, el que asuma la construcción y posterior gestión de esas viviendas destinadas a un régimen de alquiler asequible durante un número determinado de años que garantice la rentabilidad de la inversión. Pasado ese tiempo, estas viviendas se incorporarán al patrimonio municipal, que podrá seguir destinando a alquileres de vivienda asequible.

## Un plan para hacer más viviendas

El Plan Suma Vivienda, promovido por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS Madrid), permitirá, mediante fórmulas de colaboración público-privadas, la construcción de miles de vivienda en los nuevos desarrollos urbanísticos.

Se trata de un plan abierto a las nuevas incorporaciones de suelo procedente de los nuevos desarrollos, parcelas dotacionales o posibles compras de suelo a lo largo del mandato, con el objetivo final de aumentar la oferta y con ello contribuir a mejorar la vida de miles de madrileños.

En el inicio del plan están previstas dos fases, que se estima que permitirán la construcción de más de 2.200 viviendas en Los Ahijones y Los Berrocales, en el distrito de Vicálvaro, y que serán destinadas a alquiler asequible.



# Plan Suma Vivienda

## Ayuntamiento de Madrid

**+1.200**  
viviendas en régimen de alquiler  
asequible de EMVS Madrid en  
**Los Berrocales**



En concreto, en abril de 2024 el Ayuntamiento de Madrid cedió 53 parcelas a la empresa municipal. De ellas, 27 parcelas ya son aptas para comenzar la edificación de manera inmediata, con una edificabilidad residencial de más de 114.000 metros cuadrados para más de 1.600 nuevas viviendas protegidas.

Por otra parte, ya se están realizando los estudios, proyectos y licitaciones previas para poder comenzar la tramitación de las 26 parcelas restantes de los nuevos desarrollos a lo largo de 2025. De esas 26 parcelas, la mitad serán destinadas a nuevos procedimientos de colaboración público-privada, que permitirán comenzar cuanto antes las obras de 600 viviendas. EMVS Madrid asumirá la gestión directa de las otras 13 parcelas de los Desarrollos del Este, que permitirán la construcción de 1.100 viviendas.

En resumen, para poder llevar a cabo en el menor tiempo posible la construcción del mayor número de viviendas y ponerlas cuanto antes a disposición del alquiler asequible, se prevé que la gestión de parte de las parcelas se realice mediante su gestión directa y la de las restantes a través

de la constitución de derechos de superficie, compaginado así ambos instrumentos jurídicos y diversificando, de este modo, las cargas económicas de un proyecto como el presente entre la administración municipal y los agentes privados especializados del sector.

Ello permitirá aumentar la oferta de viviendas públicas en alquiler del Ayuntamiento de Madrid ya que, combinando la máxima capacidad constructora de la empresa con nuevos procedimientos público privados, se va a conseguir la puesta en el mercado de alquiler de más 3.300 nuevas viviendas en estos desarrollos del Este.



## Un plan para más madrileños

Por otra parte, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid busca cumplir el objetivo de gobierno de convertirla en un referente de gestión de vivienda en alquiler asequible también para aquellas familias o jóvenes que quieren emanciparse y que tienen unos ingresos algo más elevados, pero que no son suficientes para afrontar los actuales precios del mercado. Mediante estas nuevas fórmulas lo que hace EMVS Madrid es ampliar el abanico de madrileños a los que se dirige, cumpliendo dicho objetivo y facilitando que esas familias y esos ciudadanos puedan encontrar viviendas a un precio más asequible que en el mercado libre.

Esta nueva fórmula de colaboración público privada permitirá, además, incrementar el umbral de ingresos a los que se dirige EMVS Madrid, que según el Reglamento que rige la gestión directa se limita a 3,5 veces el IPREM. Las nuevas viviendas que se construirán en la fórmula de colaboración público-privada permitirán acceder a vivienda en régimen de alquiler asequible a madrileños que ingresen hasta 5,5 veces el IPREM, por lo que supondrá ampliar nuestra oferta de vivienda asequible a un umbral de ingresos que, sin bien es más elevado que el actual, no suele ser suficiente para poder acceder al mercado libre de alquiler.

Como en el resto de viviendas de EMVS Madrid, los inquilinos del Plan Suma Vivienda nunca pagarán de renta más del 30% de los ingresos de su unidad familiar. Además, todas las nuevas viviendas de Los Ahijones y Los Berrocales se construirán teniendo en cuenta las necesidades de la población madrileña y los más altos estándares de calidad, confort y eficiencia energética.

## Normativa para el concurso de adjudicación

La normativa que rige todo este plan a través de los pliegos de contratación, incluirá la regulación del procedimiento a seguir para la asignación de las viviendas, así como su régimen de uso, el procedimiento de asignación, los requisitos de acceso a las viviendas, así como la constitución de una lista de interesados y su publicidad, además del régimen jurídico de los contratos de arrendamiento y su control por la Administración.

El concurso de adjudicación será abierto, con libre concurrencia de licitadores para la cesión del suelo municipal con destino al alquiler asequible. El plazo del derecho de superficie se establecerá en cada caso en función de la viabilidad económica de la gestión del alquiler y hasta el máximo regulado en la legislación vigente.

Por otra parte, las rentas máximas de alquiler asequible se determinarán en cada caso en función de los precios máximos establecidos en la normativa autonómica, si bien en la licitación se valorarán sustancialmente las mejoras en las reducciones de las rentas que los licitadores oferten.

La licitación de los distintos lotes que compondrán las 40 parcelas que se van a destinar a colaboración público privada se dividirá en dos fases.



## Primera fase del plan

La licitación de esta primera fase, se estima que permitirá construir más de 1.600 viviendas del Plan Suma Vivienda, donde se prevé que podrán vivir más de 4.200 madrileños. La mayoría de estos pisos, alrededor de 1.000, se levantarán en Los Berrocales, mientras que el resto se edificará en Los Ahijones. Además, se calcula que esta primera fase del plan generará más de 24.000 empleos (directos, indirectos e inducidos) durante la construcción y la explotación de los alquileres.

De esta manera, durante 65 años, será el superficiario el que asuma la construcción y posterior gestión de esas viviendas destinadas a régimen de alquiler asequible. Pasado ese tiempo, estas viviendas se incorporarán al patrimonio municipal del Ayuntamiento de Madrid con el objetivo de poder seguir destinándolas a alquiler asequible.

A continuación, se adjuntan los pliegos para licitar la primera fase del Plan Suma Vivienda, impulsado por el Área de Políticas de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, a través de EMVS Madrid.

**PLIEGO DE CLÁUSULAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN, A TÍTULO ONEROSO POR PLAZO DE 65 AÑOS, DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE 27 PARCELAS PROPIEDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A., POR CESIÓN GRATUITA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR ALQUILER DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (7 LOTES).**

### ÍNDICE

<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>4</b>
Cláusula 1. Finalidad del concurso. ....	4
Cláusula 2. Régimen jurídico. ....	4
Cláusula 3. Órgano de contratación.....	5
<b>TÍTULO II. DEL CONTRATO.....</b>	<b>5</b>
Cláusula 4. Objeto del contrato.....	5
Cláusula 5. Emplazamiento, situación patrimonial y circunstancias urbanísticas de las parcelas objeto de licitación.....	6
Cláusula 6. Plazo de los derechos de superficie.....	7
Cláusula 7. Precio del contrato y lotes. ....	7
<b>TÍTULO III. DE LOS REQUISITOS PARA CONCURRIR A LA LICITACIÓN. ....</b>	<b>9</b>
Cláusula 8. Aptitud para licitar. ....	9
Cláusula 9. Solvencia.....	12
Cláusula 10. Integración de la solvencia con medios externos.....	14
Cláusula 11. Garantía provisional. ....	15
Cláusula 12. Garantía definitiva. ....	16
Cláusula 13. Incautación y devolución de la garantía definitiva. ....	17
<b>TÍTULO IV. DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN. ....</b>	<b>17</b>
Cláusula 14. Procedimiento de adjudicación. ....	17
Cláusula 15. Publicidad de la licitación del contrato. ....	18
Cláusula 16. Criterios de valoración.....	18
<b>TÍTULO V. DE LAS PROPOSICIONES.....</b>	<b>28</b>
Cláusula 17. Presentación de proposiciones. ....	28
Cláusula 18. Forma y contenido de las proposiciones. ....	29



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=68a1d20b3ee30142>

Cláusula 19. Contenido del sobre A de “documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos” .....	30
Cláusula 20. Contenido de los sobres con los criterios valorables. ....	36
Cláusula 21. Calificación de la documentación presentada y apertura de proposiciones.....	37
<b>TÍTULO VI. DE LA ADJUDICACIÓN, PERFECCIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO Y PAGO DEL PRECIO O CANON. ....</b>	<b>39</b>
Cláusula 22. Adjudicación del contrato. ....	39
Cláusula 23. Perfección y formalización del contrato.....	42
Cláusula 24. Pago del precio o canon.....	44
<b>TÍTULO VII. DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. ....</b>	<b>45</b>
Cláusula 25. Destino de los inmuebles construidos.....	45
Cláusula 26. Limitación de renta de los arrendamientos.....	45
Cláusula 27. Actualización de renta de los contratos de arrendamiento.....	46
Cláusula 28. Duración de los contratos de arrendamiento.....	47
Cláusula 29. Limitaciones de los contratos de arrendamiento. ....	47
<b>TÍTULO VIII. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES. CESIÓN DEL CONTRATO. ....</b>	<b>52</b>
Cláusula 30. Derechos y obligaciones. ....	52
Cláusula 31. Transmisión de los derechos de superficie. ....	57
Cláusula 32. Transmisión de la sociedad titular de los derechos de superficie.....	57
Cláusula 33. Hipoteca del derecho de superficie. ....	58
<b>TÍTULO IX. EXTINCIÓN, RESOLUCIÓN Y PENALIDADES.....</b>	<b>58</b>
Cláusula 34. Extinción de los derechos de superficie. ....	58
Cláusula 35. Resolución del contrato.....	59
Cláusula 36. Penalidades. ....	61
Cláusula 37. Equilibrio económico financiero.....	65
Cláusula 38. Jurisdicción. ....	65
<b>ANEXO I. MODELO DE OFERTA DE CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES.....</b>	<b>66</b>
<b>ANEXO II. MODELO DE GARANTÍAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN MODELO DE AVAL .....</b>	<b>67</b>

<b>ANEXO III.</b> MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A LA APTITUD Y AUSENCIA DE PROHIBICIONES PARA CONTRATAR E INCOMPATIBILIDADES.....	68
<b>ANEXO IV.</b> MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE VIGENCIA DE DATOS QUE FIGUREN EN REGISTRO OFICIAL DE LICITADORES .	69
<b>ANEXO V.</b> MODELO DE COMPROMISO PARA LA INTEGRACIÓN DE SOLVENCIA CON MEDIOS EXTERNOS.....	70
<b>ANEXO VI.</b> INFORMACIÓN SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS.....	71
<b>ANEXO VII.</b> INSTRUCCIONES PARA EL REGISTRO EN EL PORTAL DE LICITACIÓN .....	73
<b>ANEXO VIII.</b> DECLARACIÓN DE SOMETIMIENTO A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES ESPAÑOLES PARA EMPRESAS EXTRANJERAS .....	76
<b>ANEXO IX.</b> DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN EN UNIÓN TEMPORAL.....	77



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=68a1d20b3ee30142>

**PLIEGO DE CLÁUSULAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN, A TÍTULO ONEROSO POR PLAZO DE 65 AÑOS, DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE 27 PARCELAS PROPIEDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A., POR CESIÓN GRATUITA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR ALQUILER DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (7 LOTES).**

## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

### **Cláusula 1. Finalidad del concurso.**

Mediante el presente concurso se da cumplimiento al Convenio entre el Ayuntamiento de Madrid y la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS Madrid) para la cesión gratuita de 53 parcelas, 31 del UZPP 02.03 “Desarrollo del Este-los Ahijones” y 22 del UZPP 02.04 “Desarrollo del Este- los Berrocales”, con destino a la construcción y posterior alquiler de viviendas de protección pública, de fecha 29 de julio de 2024 (en adelante el Convenio de Cesión).

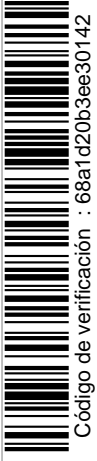
En virtud de dicho convenio, según se indica en el apartado VI de su exponendo, en las parcelas que son objeto de este concurso, además de aquellas otras incluidas en el Convenio de Cesión que serán objeto de posterior convocatoria, el Ayuntamiento de Madrid a través de EMVS Madrid busca fomentar la vivienda pública accesible para ciudadanos con dificultades de acceso mediante regímenes de renta asequible y colaboraciones público-privadas, utilizando derechos de superficie en parcelas para construir viviendas, evitando grandes gastos municipales y generando ingresos, lo que contribuye a la estabilidad presupuestaria al diversificar las cargas económicas entre el sector público y el privado. Respecto de dichas parcelas, será el Superficiario seleccionado en régimen de libre concurrencia, el que asuma la construcción y posterior explotación de esas viviendas destinadas a un régimen de alquiler asequible.

El concurso se ajusta, por tanto, a las determinaciones del Convenio de Cesión, y en particular de su Anexo II, que establece las condiciones a cumplir por EMVS Madrid para la licitación y adjudicación de las parcelas cedidas en régimen de libre concurrencia, para lo cual se aplicarán los principios de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

### **Cláusula 2. Régimen jurídico.**

El contrato a celebrar tiene carácter patrimonial, estando excluido del ámbito de aplicación de la LCSP, conforme a lo previsto en su artículo 9.2. Sin perjuicio de lo anterior, y conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la citada Ley, se aplicarán los principios de dicha Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Las partes quedan sometidas expresamente a lo establecido en el presente pliego y en el correspondiente de Prescripciones Técnicas.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

Tanto el Pliego de Prescripciones Técnicas como el Pliego de Cláusulas Particulares revisten carácter contractual, por lo que quedarán incorporados a la matriz en el momento de la formalización del contrato en escritura pública.

El contrato que resulte del presente concurso tiene naturaleza jurídica privada, por lo que se regirá por lo previsto en los precitados pliegos y sus anexos y por la legislación civil y mercantil.

Todo ello sin perjuicio de que resulten de aplicación normas específicas previstas en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSyRU); en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM); la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP); el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (RBEL); el Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto de 1373/2009, de 28 de agosto (RGLPAP), o en el 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.

Los efectos y extinción del presente contrato se regirán por el Derecho civil.

A los alquileres de las viviendas que se construyan en ejecución de este contrato, les será de aplicación la normativa sectorial aplicable en materia de vivienda de protección pública y la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

### **Cláusula 3. Órgano de contratación.**

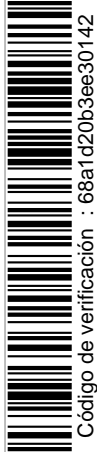
Consejero Delegado nombrado por el Consejo de Administración de EMVS Madrid, actuando en nombre y representación de dicha entidad en el ejercicio de las atribuciones que estatutariamente le corresponden y las que le han sido delegadas por el Consejo de Administración.

## **TÍTULO II. DEL CONTRATO.**

### **Cláusula 4. Objeto del contrato.**

El objeto del presente contrato es la constitución de derechos de superficie por plazo de 65 años para la cesión de las rasantes, vuelos y subsuelos en las parcelas objeto de licitación con destino a la construcción de viviendas protegidas para su alquiler por la renta limitada que establece este pliego.

Conforme a lo previsto en el artículo 53.1 del TRLSyRU, el derecho real de superficie atribuye al Superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

La construcción de las viviendas sobre los terrenos objeto de los derechos de superficie y los costes asociados a su posterior explotación, conservación y mantenimiento, serán íntegramente sufragados por el Superficiario, así como todos los tributos asociados a los terrenos y viviendas, y a la constitución de los derechos de superficie.

Los titulares de los derechos de superficie abonarán el precio en concepto de contraprestación que resulte de la adjudicación y llevarán a cabo la construcción de las parcelas, incluido el subsuelo, en los términos y plazo establecidos en estos pliegos.

Las viviendas de protección pública construidas en las edificaciones resultantes se destinarán a arrendamiento que deberá respetar los límites que a tal efecto determine la legislación vigente, en las condiciones de precio indicadas en la cláusula 26 durante la vigencia del derecho de superficie y a favor de las personas que cumplan los requisitos contenidos en la cláusula 29 del presente pliego.

#### **Cláusula 5. Emplazamiento, situación patrimonial y circunstancias urbanísticas de las parcelas objeto de licitación.**

La descripción, emplazamiento, situación patrimonial y registral de las parcelas objeto de licitación, así como sus circunstancias urbanísticas, se describen en el Pliego de Prescripciones Técnicas por cuya causa no se reproducen.

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

En consecuencia, el objeto de la licitación se lleva a cabo en su estado actual físico, y en su situación jurídica, administrativa, posesoria y registral, que los licitadores declaran conocer y aceptar.

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

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

En el caso de que las parcelas municipales objeto del contrato se encuentren afectas al pago de los gastos de urbanización, éstos serán asumidos íntegramente por el Ayuntamiento de Madrid, de conformidad con la cláusula octava del Convenio de Cesión. Del mismo modo, las devoluciones que por este concepto procedan serán percibidas por el Ayuntamiento de Madrid.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142



### Cláusula 6. Plazo de los derechos de superficie.

El plazo de los derechos de superficie objeto de contrato se fija en **SESENTA Y CINCO (65) AÑOS**, a computar a partir de la inscripción de los mismos en el Registro de la Propiedad.

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

El plazo de duración de los derechos de superficie no podrá ser objeto de prórroga, sin perjuicio de lo previsto en la cláusula 37 de este pliego.

### Cláusula 7. Precio del contrato y lotes.

Los derechos de superficie se constituyen a título oneroso consistiendo la contraprestación del Superficiario en el pago de una suma alzada, canon o precio por cada uno de los lotes objeto de licitación.

El precio tipo de cada lote está constituido por la suma de la valoración de los derechos de superficie a constituir sobre las parcelas que lo integran, siendo dichos lotes los siguientes:

LOTE	TIPO	ÁMBITOS	PARCELA	Precio Dº Superficie
1	VPPB	UZP 2.04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.2.1.1	1.150.000,00 €
	VPPB	UZP 2.04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.2.1.2	
2	VPPB	UZP 2.04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.3.1.1	1.070.000,00 €
	VPPB	UZP 2.04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.4.1.1	
	VPPL	UZP 2.04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.6.2.1	
	VPPL	UZP 2.04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.5.2.1	
3	VPPB	UZP 2.04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.5.1.1	1.350.000,00 €
	VPPB	UZP 2.04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.5.1.2	
4	VPPB	UZP 2.04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.6.1.1	1.350.000,00 €
	VPPB	UZP 2.04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.6.1.2	
5	VPPB	UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RMA 18.1	2.700.000,00 €
	VPPB	UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RMA 18.2	



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

LOTE	TIPO	ÁMBITOS	PARCELA	Precio Dº Superficie
6	VPPB	UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RMA 18.3	1.350.000,00 €
	VPPB	UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RMC 25.1	
	VPPB	UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RMC 25.2	
	VPPB	UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RMC 25.3	
	VPPB	UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RMC 25.4	
	VPPB	UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RMC 25.5	
	VPPB	UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RMC 25.6	
7	VPPL	UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RMC 29.1	600.000,00 €
	VPPL	UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RMC 29.2	
	VPPL	UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RMC 29.3	
	VPPL	UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RMC 29.4	
	VPPL	UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RMC 47.1	
	VPPL	UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RMC 47.2	
	VPPL	UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RMC 47.4	
	VPPL	UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RMC 47.5	

El importe total del concurso sin IVA es de 9.570.000,00 €.

Las cantidades anteriores constituyen el precio tipo del presente contrato, Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) excluido.

Los licitadores podrán presentar oferta a un lote, varios o todos ellos, presentando una propuesta para cada lote al que opten, la cual incluirá a su vez una propuesta técnica específica por cada parcela (o agrupación de parcelas colindantes si así lo plantease el licitador), a los efectos de su valoración específica respecto de este apartado dentro de los criterios de adjudicación.

Cada licitador solo podrá ser adjudicatario de un máximo de tres lotes. En caso de que un mismo licitador obtuviera la mejor puntuación en más de tres lotes, se le adjudicarían aquellos en los que hubiera obtenido mayor puntuación global o, en caso de haber obtenido igual puntuación global, aquellos en que hubiera ofertado un mayor precio o canon o, en caso de que fuera el mismo, aquellos con mayor número de licitadores admitidos; si se mantuviera el empate, se adjudicarían



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

los lotes por orden del 1 al 7 (de modo que el lote n.º 1 tendría preferencia sobre el lote n.º 2, y así sucesivamente).

No obstante, sí podrá ser adjudicatario un solo licitador de más de tres lotes en caso de que quedase desierto alguno de los restantes lotes, siempre que hubiera presentado oferta a dicho lote o lotes adicionales.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 99.4 LCSP y a los efectos de la limitación del número de lotes que pueden adjudicarse a cada licitador, se considerará que en las uniones de empresarios serán sus componentes, y no éstas, los considerados licitadores.

### **TÍTULO III. DE LOS REQUISITOS PARA CONCURRIR A LA LICITACIÓN.**

#### **Cláusula 8. Aptitud para licitar.**

Podrán concurrir y optar a la adjudicación del presente contrato las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras de Estados miembros de la Unión Europea a título individual o en unión temporal de empresarios, que tengan plena capacidad de obrar y que, conforme a lo exigido en el presente pliego, acrediten su solvencia económica o financiera y técnica o profesional, siempre que no incurran en los supuestos previstos en el artículo 95.2 del RGLPAP, ni las prohibiciones de contratar previstas en artículo 71.1 de la LCSP.

Conforme a los anteriores preceptos, no podrán contratar las personas en las que concurren las siguientes circunstancias:

a) Haber sido condenadas mediante sentencia firme por delitos de terrorismo, constitución o integración de una organización o grupo criminal, asociación ilícita, financiación ilegal de los partidos políticos, trata de seres humanos, corrupción en los negocios, tráfico de influencias, cohecho, fraudes, delitos contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social, delitos contra los derechos de los trabajadores, prevaricación, malversación, negociaciones prohibidas a los funcionarios, blanqueo de capitales, delitos relativos a la ordenación del territorio y el urbanismo, la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente, o a la pena de inhabilitación especial para el ejercicio de profesión, oficio, industria o comercio.

La prohibición de contratar alcanzará a las personas jurídicas que sean declaradas penalmente responsables, y a aquellas cuyos administradores o representantes, lo sean de hecho o de derecho, vigente su cargo o representación y hasta su cese, se encontraran en la situación mencionada en este apartado.

b) Haber sido sancionadas con carácter firme por infracción grave en materia profesional que ponga en entredicho su integridad, de disciplina de mercado, de falseamiento de la competencia, de integración laboral y de igualdad de oportunidades y no discriminación de las personas con discapacidad, o de extranjería, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente; o por infracción muy grave en materia medioambiental de conformidad



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

con lo establecido en la normativa vigente, o por infracción muy grave en materia laboral o social, de acuerdo con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, así como por la infracción grave prevista en el artículo 22.2 del citado texto.

c) Haber solicitado la declaración de concurso voluntario, haber sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, hallarse declaradas en concurso, salvo que en este haya adquirido eficacia un convenio o se haya iniciado un expediente de acuerdo extrajudicial de pagos, estar sujetos a intervención judicial o haber sido inhabilitados conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.

d) No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, en los términos que reglamentariamente se determinen; o en el caso de empresas de 50 o más trabajadores, no cumplir el requisito de que al menos el 2 por ciento de sus empleados sean trabajadores con discapacidad, de conformidad con el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, en las condiciones que reglamentariamente se determinen; o en el caso de empresas de más de 50 trabajadores, no cumplir con la obligación de contar con un plan de igualdad inscrito en el Registro Laboral correspondiente conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad de mujeres y hombres en su redacción dada por el Real Decreto Ley 6/2019, de 1 de marzo, y la Disposición final segunda de la Ley Orgánica 2/2024, de 1 de agosto.

En relación con el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o con la Seguridad Social, se considerará que las empresas se encuentran al corriente en el mismo cuando las deudas estén aplazadas, fraccionadas o se hubiera acordado su suspensión con ocasión de la impugnación de tales deudas.

La acreditación del cumplimiento de la cuota de reserva de puestos de trabajo del 2 % para personas con discapacidad y de la obligación de contar con un plan de igualdad a que se refiere el primer párrafo de esta letra se hará mediante la presentación de la declaración responsable a que se refiere el artículo 140.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Consejo de Ministros, mediante Real Decreto, podrá establecer una forma alternativa de acreditación que, en todo caso, será bien mediante certificación del órgano administrativo correspondiente, con vigencia mínima de seis meses, o bien mediante certificación del correspondiente Registro de Licitadores, en los casos en que dicha circunstancia figure inscrita en el mismo.

e) Haber incurrido en falsedad al efectuar la declaración responsable a que se refiere el artículo 140 o al facilitar cualesquiera otros datos relativos a su capacidad y solvencia, o haber incumplido, por causa que le sea imputable, la obligación de comunicar la información prevista en el artículo 82.4 y en el artículo 343.1.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

f) Estar afectado por una prohibición de contratar impuesta en virtud de sanción administrativa firme, con arreglo a lo previsto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, o en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

La presente causa de prohibición de contratar dejará de aplicarse cuando el órgano de contratación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 72.1, compruebe que la empresa ha cumplido sus obligaciones de pago o celebrado un acuerdo vinculante con vistas al pago de las cantidades adeudadas, incluidos en su caso los intereses acumulados o las multas impuestas.

g) Estar incurso la persona física o los administradores de la persona jurídica en alguno de los supuestos de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado o las respectivas normas de las Comunidades Autónomas, de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas o tratarse de cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma.

La prohibición alcanzará a las personas jurídicas en cuyo capital participen, en los términos y cuantías establecidas en la legislación citada, el personal y los altos cargos a que se refiere el párrafo anterior, así como los cargos electos al servicio de las mismas.

La prohibición se extiende igualmente, en ambos casos, a los cónyuges, personas vinculadas con análoga relación de convivencia afectiva, ascendientes y descendientes, así como a parientes en segundo grado por consanguinidad o afinidad de las personas a que se refieren los párrafos anteriores, cuando se produzca conflicto de intereses con el titular del órgano de contratación o los titulares de los órganos en que se hubiere delegado la facultad para contratar o los que ejerzan la sustitución del primero.

h) Haber contratado a personas respecto de las que se haya publicado en el «Boletín Oficial del Estado» el incumplimiento a que se refiere el artículo 15.1 de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado o en las respectivas normas de las Comunidades Autónomas, por haber pasado a prestar servicios en empresas o sociedades privadas directamente relacionadas con las competencias del cargo desempeñado durante los dos años siguientes a la fecha de cese en el mismo. La prohibición de contratar se mantendrá durante el tiempo que permanezca dentro de la organización de la empresa la persona contratada con el límite máximo de dos años a contar desde el cese como alto cargo.

Las prohibiciones de contratar afectarán también a aquellas empresas de las que, por razón de las personas que las rigen o de otras circunstancias, pueda presumirse que son continuación o que derivan, por transformación, fusión o sucesión, de otras empresas en las que hubiesen concurrido aquellas.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

En relación con las Uniones Temporales de Empresarios, la alteración de su composición, así como los supuestos de modificación durante la licitación, se estará a lo dispuesto en el artículo 69 apartado 8 y siguientes de la LCSP.

En los supuestos de sucesión del contratista, se estará a lo dispuesto en el artículo 98 LCSP. A los efectos anteriores, la empresa deberá comunicar al órgano de contratación la circunstancia que se hubiere producido.

Las personas jurídicas solo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

En relación con las empresas comunitarias que puedan resultar adjudicatarias, deberán abrir una sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

El adjudicatario de uno o varios lotes, ya sea UTE o empresa, podrá optar por constituir una sociedad mercantil de nueva creación que será titular del derecho o derechos de superficie y que deberá constituirse de forma previa a la formalización del contrato de derecho de superficie en escritura pública. En ese caso, el licitador adjudicatario o las empresas que integren la UTE adjudicataria, responderán solidariamente de las obligaciones correspondientes a la nueva sociedad constituida.

#### **Cláusula 9. Solvencia.**

Para poder contratar los licitadores deberán acreditar su solvencia económica y financiera y técnica o profesional, conforme a lo dispuesto en esta cláusula.

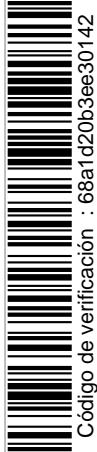
##### 9.1. Solvencia económica y financiera.

9.1.1. El licitador, por sí o por medios externos, deberá acreditar la existencia en su poder de capacidad suficiente para hacer frente al pago del 25 % del precio tipo o canon del lote al que opten (IVA excluido).

Este porcentaje se calculará conforme a los importes del precio tipo de cada lote indicados en la cláusula 7 del presente pliego y **no de la oferta económica** a realizar por el licitador.

En caso de presentar ofertas a varios lotes, se deberá acreditar la solvencia económica del referido 25 % en relación con cada uno de los lotes a los que opte el licitador.

Esta solvencia se acreditará mediante la presentación de alguno o varios de los documentos que a continuación se indican, siempre y cuando la suma total de los importes acreditados en cada uno de los documentos aportados represente fondos suficientes para hacer frente al total del indicado importe del 25 % del precio del lote o lotes correspondientes:



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142



- Informe de entidad financiera que acredite la liquidez suficiente del licitador, a través de fondos propios o ajenos. Dicha cantidad deberá ser indicada expresamente.

- y/o Certificado de entidad financiera acreditativo de poseer depósitos a la vista o a plazo o valores mobiliarios, de renta fija o variable, que se consideren líquidos por estar admitidos a negociación en cualquiera de los Mercados Organizados habituales en nuestro sistema financiero y que sean admisibles por la Administración actuante por haber obtenido la calificación de "Investment grade"-nivel de Inversión-.

- y/o contratos de adhesión o documentos acreditativos de cualquier compromiso de aportación de fondos de terceros con el licitador, afectos a la finalidad del pago del precio del derecho de superficie objeto de licitación. Los importes de dichos contratos que vayan a justificar los fondos necesarios hasta alcanzar el 25 % del precio de licitación, deberán poderse hacer efectivos como máximo en el plazo de un mes desde la finalización del plazo de presentación de ofertas y así deberá quedar acreditado en dichos contratos.

- y/o Certificados bancarios o cualquier otro documento acreditativo de los ingresos previstos que deberán poderse hacer efectivos como máximo en el plazo de un mes desde la finalización del plazo de presentación de ofertas y así deberá quedar acreditado en dichos documentos.

#### 9.1.2. Adicionalmente, el licitador deberá acreditar:

9.1.2.1 Un volumen anual de negocios que, referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos, deberá ser al menos de 10 millones (10.000.000 €) de euros por cada uno de los lotes (dicho importe se multiplicará por el número de lotes a los que se licite).

El volumen anual de negocios del licitador se acreditará mediante declaración responsable, a la que se acompañarán sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

9.1.2.2 - Recursos propios. Los licitadores han de contar con unos recursos propios por importe igual o superior a cinco millones de euros (5.000.000 €), al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales; acreditado por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, junto, en su caso, con el informe de auditoría.

Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen de recursos propios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por dicho Registro.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142



9.1.2.3 No empresa en crisis. Declaración responsable de que la empresa no está en crisis de acuerdo con la definición de «empresa en crisis» que se establece en el apartado 18 del artículo 2 del Reglamento (UE) n.º 651/2014, de 17 de junio de 2014.

#### 9.2. Solvencia técnica o profesional.

Los licitadores, por sí o por medios externos, deberán acreditar su solvencia técnica o profesional a través de todos y cada uno de los siguientes medios:

##### 1º. Experiencia suficiente para la promoción de edificaciones.

Se deberá acreditar la promoción de la construcción de, al menos, 150 viviendas en los últimos 3 años, mediante la presentación de certificado firmado por el representante legal de la empresa o declaración responsable en el que se relacionen las promociones ejecutadas, indicando localización de las mismas, número de viviendas de cada una de ellas y fecha de finalización de éstas.

A estos efectos, las obras promovidas por una sociedad extranjera filial del licitador tendrán la misma consideración que las directamente ejecutadas por el propio licitador, siempre que este último ostente directa o indirectamente el control de aquella en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.

##### 2º. Experiencia en la gestión de arrendamientos de vivienda o gestión inmobiliaria.

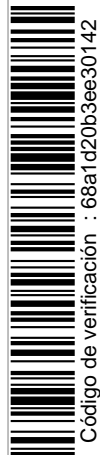
Se deberá acreditar un volumen anual de negocios que, referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos, deberá ser al menos de quinientos mil euros (500.000 €) en la gestión de arrendamiento de vivienda mediante aportación de certificado firmado por el representante legal de la empresa o declaración responsable en el que se incluya una relación de los servicios o trabajos realizados en gestión de arrendamientos de vivienda o gestión inmobiliaria, con expresión de los inmuebles gestionados, tipo de gestión realizada, importe anual de facturación y fecha de ejercicio de la actividad.

El órgano de contratación respetará en todo caso el carácter confidencial de los datos facilitados por los licitadores para acreditar su solvencia económico-financiera y técnica-profesional.

El adjudicatario propuesto en cada lote aportará la documentación indicada en la cláusula 22 de este pliego.

#### **Cláusula 10. Integración de la solvencia con medios externos.**

Para acreditar la solvencia necesaria para contratar, 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, para la ejecución del contrato, dispone efectivamente de esa solvencia y medios y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

Cuando un licitador recurra a las capacidades de otras entidades en lo que respecta a los criterios relativos a la solvencia económica y financiera, dichas entidades responderán de manera solidaria de las obligaciones del adjudicatario, incluso en el caso de que éste constituya antes de la formalización una sociedad mercantil de nueva creación en los términos del último párrafo de la cláusula 8 de este pliego.

En las mismas condiciones, los empresarios que concurran agrupados en las uniones temporales a que se refiere el artículo 69 LCSP, podrán recurrir a las capacidades ajenas a la unión temporal.

Por tanto, los licitadores podrán acreditar los requisitos específicos de solvencia económica o financiera y técnica o profesional exigidos en el presente pliego basándose en la solvencia y medios de otras entidades.

En caso de acreditar la solvencia por medios externos se deberá aportar el **Anexo V** de este pliego, debidamente cumplimentado y suscrito por el medio externo y el licitador.

En caso de que el licitador sea propuesto como adjudicatario, la persona física o jurídica que preste la solvencia como medio externo deberá acreditar la documentación exigida en la cláusula 22.5 del presente pliego.

#### **Cláusula 11. Garantía provisional.**

Los licitadores deberán constituir a disposición del órgano de contratación, una garantía provisional por importe equivalente al 5 por 100 del precio de los lotes a los que liciten, excluido el impuesto sobre el valor añadido.

En consecuencia, el importe de la garantía provisional para cada uno de los lotes objeto de licitación es el que se señala a continuación:

**Lote 1.** La garantía provisional asciende a 57.500,00 €.

**Lote 2.** La garantía provisional asciende a 53.500,00 €.

**Lote 3.** La garantía provisional asciende a 67.500,00 €.

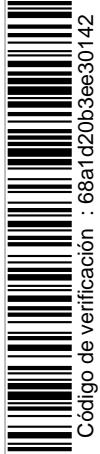
**Lote 4.** La garantía provisional asciende a 67.500,00 €.

**Lote 5.** La garantía provisional asciende a 135.000,00 €.

**Lote 6.** La garantía provisional asciende a 67.500,00 €.

**Lote 7.** La garantía provisional asciende a 30.000,00 €.

La garantía provisional presentada por el licitador responderá del mantenimiento de la proposición, así como de las demás obligaciones que se establecen en el presente pliego.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

En cuanto a la forma y requisitos de las garantías podrá presentarse en alguna de las siguientes formas:

- a) En efectivo o cheque bancario. En caso de cheque bancario, se procederá a su cobro en el plazo previsto en el artículo 135 de la Ley 19/1985, de 16 de julio, Cambiaria y del Cheque.
- 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 y con oficina abierta en España.

Cuando el licitador presente su proposición bajo la forma de unión temporal de empresarios, la garantía provisional podrá constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía exigida y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión.

Esta garantía deberá constituirse ante el propio órgano de contratación.

La constitución de las garantías mediante aval se ajustará al modelo que se indica en el **Anexo II** del presente pliego.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores después de la adjudicación del contrato.

En todo caso, la garantía será retenida al licitador cuya proposición hubiera sido seleccionada para la adjudicación hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva del contrato.

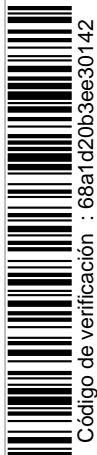
La garantía provisional será incautada a los licitadores que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación e, igualmente, a quien resultando seleccionado adjudicatario no constituya la garantía definitiva o no presente alguno de los documentos requeridos por EMVS Madrid para la adjudicación del contrato en el plazo establecido.

#### **Cláusula 12. Garantía definitiva.**

El licitador propuesto como adjudicatario de cada uno de los lotes estará obligado a constituir a disposición del órgano de contratación una garantía definitiva cuya cuantía será igual al 5 por 100 del importe del precio de adjudicación del contrato, excluido el impuesto sobre el valor añadido.

Esta garantía deberá constituirse en el plazo de 10 días hábiles a contar desde el siguiente a que se hubiese recibido el requerimiento de los servicios del órgano de contratación establecido en la cláusula 22 de este pliego.

En caso de que el licitador haya sido propuesto para la adjudicación de varios lotes, deberá constituir una garantía por cada uno de ellos.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

La garantía responderá de las obligaciones derivadas de la correcta ejecución del contrato conforme a lo establecido en el presente pliego, en el de Prescripciones Técnicas y la oferta presentada, incluyendo la falta de formalización del contrato en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

La garantía definitiva se constituirá, en la forma y con los requisitos establecidos en la cláusula 11 del presente pliego para la garantía provisional, ajustándose, de acuerdo con la forma escogida, al modelo que se establece en el **Anexo II** al presente pliego.

La constitución de la garantía definitiva no podrá acreditarse mediante medios electrónicos, debiendo otorgarse, en el caso de aval en escritura pública firmada ante notario.

Si la garantía provisional se hubiera constituido en metálico o cheque bancario el adjudicatario podrá aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o procederá una nueva constitución de esta última, en cuyo caso la garantía provisional se cancelará simultáneamente a la constitución de la definitiva.

Dado que la garantía definitiva responde, además del pago del precio, de obligaciones que se mantienen durante la vigencia del contrato, no cabrá aplicar el importe de la garantía definitiva al último pago del precio de adjudicación.

Las cantidades ingresadas en concepto de garantía, ya sea definitiva o provisional, no devengarán interés alguno hasta su cancelación.

### **Cláusula 13. Incautación y devolución de la garantía definitiva.**

La garantía definitiva será incautada en el supuesto de resolución culpable y de aquellos incumplimientos que no den lugar a resolución de acuerdo con la cláusula 35 del presente pliego, haciéndose efectiva sobre la misma, las indemnizaciones previstas en el presente pliego, sin perjuicio de la obligación del contratista de indemnizar a EMVS Madrid en el caso de que los daños y perjuicios causados superen el importe de la misma.

Extinguido el derecho de superficie, si no resultasen responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la garantía definitiva, se dictará acuerdo de devolución de aquella.

## **TÍTULO IV. DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.**

### **Cláusula 14. Procedimiento de adjudicación.**

De conformidad con lo señalado en la condición primera del Anexo II al Convenio de Cesión y en la normativa aplicable, la adjudicación del presente contrato se llevará a cabo en régimen de libre concurrencia, recayendo la adjudicación de cada uno de los lotes en los licitadores que, en su conjunto, hagan la proposición más ventajosa atendiendo a los criterios de valoración establecidos



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

en el presente pliego, los cuales se encuentran previstos en la condición quinta del precitado Anexo II al Convenio de Cesión.

En lo no previsto en este pliego, resulta de aplicación al procedimiento de adjudicación la LPAP, el RGLPAP y, en defecto de las anteriores, la LCSP y su normativa de desarrollo en relación con el procedimiento abierto.

#### **Cláusula 15. Publicidad de la licitación del contrato.**

El anuncio de licitación para la adjudicación será publicado en el perfil de contratante de EMVS Madrid alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público cuya dirección de acceso es la siguiente:

<https://contrataciondelestado.es/wps/poc?uri=deeplink%3AperfilContratante&idBp=cbzYK0tXiFUQK2TEfXGy%2BA%3D%3D>

Adicionalmente, se publicará un anuncio en tres de los periódicos de mayor difusión de carácter nacional. Se fija en la cantidad de 3.000 euros el importe máximo de los gastos de publicación en prensa nacional. Dichos gastos de publicidad correrán a cargo del adjudicatario de cada lote proporcionalmente al precio de cada uno ellos indicado en la cláusula 7 de este pliego, quien deberá abonarlos en el plazo de 15 días hábiles a contar desde el siguiente a que se hubiese recibido el correspondiente requerimiento de los servicios del órgano de contratación.

En el perfil de contratante se ofrecerá información relativa a la convocatoria de la licitación, incluyendo los pliegos y documentación complementaria, en su caso.

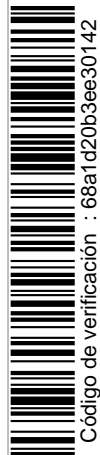
Los interesados en el procedimiento de licitación podrán solicitar información adicional sobre los pliegos y sobre la documentación complementaria con una antelación mínima de 20 días a la fecha límite fijada para la recepción de ofertas en el anuncio de licitación. Esta información se facilitará 10 días antes del fin del plazo de presentación de proposiciones.

Solo se admitirá la presentación de solicitudes de información a través de la utilidad específica de la Plataforma de Contratación del Sector Público (perfil de contratante de EMVS Madrid), en la pestaña "Solicitar Información" de la página web de la licitación, siendo contestadas dichas solicitudes de forma pública por el mismo medio.

#### **Cláusula 16. Criterios de valoración.**

Los criterios de valoración que han de servir de base para la adjudicación del contrato son los establecidos a continuación con su correspondiente ponderación.

En todo caso, las proposiciones presentadas por los licitadores en los distintos criterios valorables deberán ser únicas, por lo que la presentación de más de una proposición simultánea para el mismo lote dará lugar a la exclusión de todas ellas del procedimiento.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

**16.1. CRITERIOS NO VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES (DE 0 A 35 PUNTOS).****16.1.1. Explotación de las obras (de 0 a 10 puntos).****16.1.1.1. Programa para uso, mantenimiento y conservación de los edificios (hasta 3 puntos):**

El licitador deberá presentar en su oferta un plan de actuación para asegurar el adecuado mantenimiento y conservación de los elementos privativos (viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros) y comunes de los edificios y sus instalaciones objeto de la licitación.

Este plan debe incluir el Plan de Mantenimiento del edificio y zonas comunes, alcance, programación y periodicidad de las actuaciones de conservación y mantenimiento ordinario y extraordinario. Incluirá la descripción de los recursos humanos, técnicos y materiales que la licitadora se compromete a destinar al mantenimiento de las viviendas e instalaciones, así como su experiencia en este tipo de promociones.

Se valorará:

- El detalle y precisión en el calendario de ejecución anual de dichos trabajos y propuestas de actuación específicas y acordes a las características de cada edificio. **Hasta 1 punto.**
- La concreción y adecuación de la estructura organizativa y el diseño operativo necesario para los servicios especificando de forma detallada los medios personales, materiales, auxiliares y útiles que se van a destinar a los mismos en función de las características de cada edificio. **Hasta 1 punto.**
- Las mejoras de actuación específicas propuestas acordes a las características de cada edificio, que permitan la optimización de los recursos disponibles. **Hasta 1 punto.**

**16.1.1.2. Programa para la prestación de los servicios comunitarios (hasta 5 puntos):**

El licitador deberá presentar en su oferta un programa con el fin de asegurar la correcta prestación de los servicios mínimos comunitarios, y demás servicios complementarios en los edificios, de acuerdo con lo indicado en la Cláusula 12 del PPT.

En este apartado, el licitador detallará qué servicios mínimos (limpieza, mantenimiento, suministros en zonas comunes...) y complementarios (en su caso, conserjería, jardinería, etc...) se compromete a prestar en cada uno de los lotes a los que presente oferta.

Se valorará:

- El detalle y precisión en el calendario/horario de ejecución de la prestación de los servicios comunitarios. **Hasta 2 puntos.**



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

- La concreción y adecuación de la estructura organizativa y el diseño operativo necesario para los servicios especificando de forma detallada los medios personales, materiales, auxiliares y útiles que se van a destinar a los mismos en función de las características de cada edificio. **Hasta 1 punto.**
- Las mejoras de prestación de servicios respecto de los mínimos indicados en el PPT. **Hasta 2 puntos.**

#### 16.1.1.3 Comunicación con los arrendatarios. **Hasta 2 puntos.**

El licitador deberá presentar, en su oferta, las políticas de comunicación que vaya a mantener con los arrendatarios.

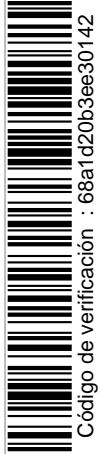
Estas políticas de comunicación deberán recoger, al menos:

- a. Medios de comunicación posibles entre el Superficiario y los arrendatarios: (teléfono, correo electrónico, tablón, web, buzón...).
- b. Sistemas de comunicación de incidencias (averías, cortes de suministro).
- c. Sistemas de comunicación de avisos generales.
- d. Sistemas de comunicación de avisos individualizados.
- e. Sistemas de comunicación de consumos individualizados en su caso (calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria).
- f. Sistemas de comunicación de los arrendatarios con el Superficiario, por el que puedan comunicar sugerencias y quejas.

Se valorará la claridad, accesibilidad y proactividad de las políticas de comunicación, así como la capacidad de los sistemas propuestos para gestionar y resolver eficazmente las comunicaciones en un tiempo razonable.

Se asignarán hasta 2 puntos a las ofertas que demuestren un uso integrado y eficiente de todos los medios de comunicación listados; hasta 0,5 puntos a las ofertas que implementen al menos tres de los medios propuestos, y se asignarán 0 puntos a las ofertas que no oferten ese mínimo, o que presenten documentación manifiestamente errónea o inadecuada.

La documentación relativa a este criterio en su conjunto tendrá una extensión total máxima de treinta (30) hojas a una sola cara o quince (15) a doble cara, tamaño DIN A4, en tipografía Arial 11 o similar. Las propuestas que no cumplan dichos requisitos formales tendrán una penalización en la valoración que alcanzará el 30 por 100 de la puntuación total establecida para este apartado.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142



**16.1.2. Propuesta técnica (de 0 a 25 puntos).**

## 16.1.2.1. Fase de redacción de proyecto (hasta 19 puntos):

Los licitadores presentarán un documento a nivel de Anteproyecto para cada parcela (o agrupación de parcelas colindantes si así lo considerase el licitador), valorándose la solución arquitectónica, funcional y técnica que satisfaga más correctamente las condiciones detalladas en el PPT para cada una de las promociones o lotes.

Todo ello en base a los siguientes parámetros:

16.1.2.1.1. Propuesta arquitectónica (hasta 12 puntos):

- Tratamiento de los espacios libres de parcela, que incluyan zonas estanciales, de convivencia y de juego, y, siempre que sea posible, zonas con vegetación autóctona de bajo consumo hídrico y árboles de porte, áreas de suelo natural y acabados superficiales para favorecer la reducción de temperatura en periodos de calor. **Hasta 1,5 puntos.**
- Solución global del edificio, calidad arquitectónica e imagen urbana, adecuación al entorno, posición en la parcela, volumetría, compacidad. Calidad de los materiales, soluciones y acabados para reducir el mantenimiento. Diseño y calidad de los espacios generados, organización funcional de las plantas, accesos, circulación (núcleos de comunicación), iluminación y ventilación. Accesibilidad. Adaptación a la normativa urbanística y aprovechamiento de la edificabilidad. Previsión de cuartos y canalizaciones de instalaciones. Respecto a garajes y trasteros: accesos, organización funcional, maniobrabilidad y recorridos peatonales y rodados. **Hasta 8 puntos.**
- Calidad de la distribución interior de las distintas tipologías de vivienda, zonificación y relación de espacios tanto comunes como privados, correcto amueblamiento. Espacios de almacenamiento. Comprobación de que no existen tipologías residuales de calidad claramente inferior a las restantes. Relación de superficie construida/útil aceptable. **Hasta 2,5 puntos.**

La documentación gráfica que defina la solución propuesta, estará compuesta como mínimo por la siguiente información:

- Plano de situación, referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.
- Plano de emplazamiento, justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.
- Plantas generales, acotadas, con indicación de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios.
- Alzados y secciones, acotados, con indicación de cotas de altura de plantas, gruesos de forjado, alturas totales. Sección constructiva.
- Planos de viviendas tipo, identificando en un esquema de planta general mediante colores las distintas tipologías de vivienda



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

Se incluirán cuadros de superficies totales y desglosadas, construidas y útiles, por usos y plantas.

Se incluirá una memoria de calidades de la edificación y de la urbanización especificando las características técnicas significativas sobre la calidad de los materiales y productos a emplear.

Se realizará un resumen de las instalaciones comunitarias de la urbanización para el uso de los inquilinos, indicando en su caso superficie de las zonas comunitarias y zonas ajardinadas, pistas deportivas, piscina, gimnasios, salas comunitarias, y otros espacios e instalaciones de uso comunitario.

El Licitador deberá cumplir con los aspectos de ordenación y diseño obligatorios incluidos en el PPT, que deberán respetarse en la redacción del Anteproyecto de Licitación.

16.1.2.1.2. Eficiencia energética y Sostenibilidad (hasta 7 puntos):

- Medidas Pasivas. Descripción de la envolvente del edificio y los sistemas constructivos propuestos para la configuración de las cubiertas, fachadas, huecos y suelos en contacto con el exterior o con zonas no climatizadas y su encuentro entre ellos, así como los medios de ventilación de las viviendas, que permitan alcanzar los mejores objetivos de hermeticidad y de limitación de la demanda de calefacción y refrigeración. Se valorará positivamente la cuantificación de los valores a alcanzar de demanda de calefacción y demanda de refrigeración, expresados en Kwh/m<sup>2</sup>\*año. Entendiendo la demanda energética como la energía útil necesaria que tendrían que proporcionar los sistemas técnicos para mantener en el interior del edificio unas condiciones definidas reglamentariamente. **Hasta 2,5 puntos**
- Descripción de las instalaciones, ya sean individuales o centralizadas, para cubrir las necesidades de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria, así como los sistemas de monitorización y control asociados. Se valorará positivamente la incorporación de esquemas de principio, fichas técnicas y cualquier otra documentación gráfica para definir con el mayor grado de exactitud la propuesta. **Hasta 2,5 puntos.**
- Descripción de las instalaciones de generación de energía eléctrica procedente de fuentes renovables. Se valorarán positivamente las propuestas que aumenten los requisitos que marca el CTE de generación de energía eléctrica mediante sistemas renovables. Se definirá en detalle la propuesta y se cuantificará la producción eléctrica. **Hasta 1,5 puntos.**
- Descripción de los sistemas propuestos para el ahorro de consumo de agua potable de red, así como de la gestión y reutilización de aguas pluviales y, en su caso, grises. **Hasta 0,5 puntos.**

16.1.2.2. Fase de ejecución de las obras (hasta 6 puntos):

Los licitadores deberán presentar una Propuesta del Plan de Trabajo relativa a la Fase de Ejecución de las Obras, que comprenderá la documentación necesaria para la adecuada definición de la



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

programación, en el que se reflejen claramente los hitos importantes de todo el proceso, y que servirán de base para elaborar el Plan de Trabajo de la Ejecución de las Obras en caso de resultar adjudicatario.

Se valorarán los métodos de construcción que supongan una mayor seguridad para los empleados, una mayor calidad y sostenibilidad de la edificación, un menor plazo de ejecución y un mayor beneficio para el medio ambiente en la fase de construcción del edificio, así como los mecanismos y medios definidos para el control de las obras durante la fase de ejecución, de acuerdo a los siguientes apartados:

#### 16.1.2.2.1. Memoria descriptiva. **Hasta 1,5 puntos.**

Describirá de forma clara y concisa la metodología, programación, los sistemas constructivos y de seguridad a emplear para la ejecución, y cualquier otro aspecto que permita valorar la correcta organización de la obra adecuándose a la complejidad de la misma. Se tendrán en cuenta las acometidas de las instalaciones de los servicios públicos y las posibles afecciones que la obra pueda ocasionar al entorno urbano.

Indicará los métodos de construcción que se prevén emplear en la construcción de las obras, y en su caso los sistemas de prefabricación que se contemplan en el anteproyecto.

El licitador justificará las ventajas que supongan los métodos de construcción empleados en la seguridad para los empleados, calidad y sostenibilidad de la edificación, reducción del plazo de ejecución y beneficios para el medio ambiente en la fase de construcción del edificio.

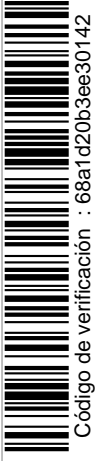
#### 16.1.2.2.2. Metodología y Programa de Trabajo. **Hasta 1,5 puntos.**

Describirá el método de trabajo en relación con la ejecución de la obra, así como los procedimientos que el licitador propone aplicar para garantizar la ejecución de las obras ajustándose a los requisitos de calidad, coste y plazo.

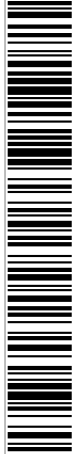
El licitador describirá los mecanismos y medios definidos que prevé emplear para el control de las obras durante la fase de ejecución.

El licitador presentará un Cronograma de Trabajo (Diagrama de Gantt o Diagrama de Barras), que describirá la planificación general de la obra según lo recogido en el Anteproyecto de licitación, y el desglose pormenorizado de plazos:

- Análisis de la ejecución de la obra, que deberá incluir, una descripción de los principales trabajos, especificando su desarrollo en el tiempo y el consiguiente solapamiento entre ellos.
- Desglose pormenorizado de los plazos de obra a escala mensual.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=68a1d20b3ee30142>**16.1.2.2.3. Seguridad y salud laboral. Hasta 1 punto.**

El licitador deberá elaborar una Propuesta del Plan de Seguridad y Salud laboral, en el que se describirán de forma general las políticas en esta materia que implantará en la ejecución de las obras.

**16.1.2.2.4. Gestión medioambiental de la obra. Hasta 1 punto.**

El licitador deberá elaborar una Propuesta del Plan de Gestión medioambiental, en el que se describirán de forma general las políticas en esta materia que implantará en la fase de ejecución de las obras.

**16.1.2.2.5. Gestión de Residuos. Hasta 1 punto.**

El licitador deberá elaborar una Propuesta del Plan de Gestión de Residuos, describiendo las medidas a implantar para limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles.

**16.1.2.3. Requisitos de la documentación técnica.**

La documentación que sirva de base para la valoración de la Propuesta técnica deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

**a) Fase de redacción de Proyecto:**

El licitador deberá presentar un Anteproyecto de licitación, que deberá acomodarse necesariamente a las Condiciones de Obligado Cumplimiento reflejadas en el PPT. La presentación del Anteproyecto implicará la manifestación de que el licitador dispone de todos los datos relevantes, que ha realizado los estudios necesarios y suficientes, y que conoce las condiciones de toda índole en que se realizarán las obras con el suficiente detalle para fijar y garantizar la calidad y la oferta económica de su propuesta.

La presentación del Anteproyecto deberá contener todos los aspectos que permitan valorar adecuadamente los apartados recogidos en el apartado 16.1.2.1. del presente pliego, en forma de documentación gráfica y escrita, ordenada de la siguiente forma:

- Propuesta arquitectónica.
- Eficiencia energética y sostenibilidad.

La información escrita y gráfica de este apartado se redactará con una extensión máxima de veinte (20) hojas a una sola cara, o diez (10) a doble cara, tamaño DIN A3.

La información gráfica se representará preferentemente a escala definida y de uso común, y contendrá las cotas generales, así como incorporación de escala gráfica en los planos. Los esquemas no precisarán de escala definida.

La información escrita se adaptará a tamaños y tipos de letra que sean legibles y coherentes con el tamaño de las hojas utilizadas.

Toda la información de este apartado deberá estar incluida en las hojas indicadas como máximas, incluyendo portadas, índices, títulos o cualquier otro tipo de información.

El incumplimiento de las exigencias de formato anteriormente establecidas (número de hojas) implicará necesariamente una penalización en la valoración que alcanzará el 30 por 100 de la puntuación total establecida para este apartado.

b) Fase de ejecución de las obras.

El licitador deberá confeccionar y presentar una Propuesta de Plan de Trabajo, que deberá de comprender todos los aspectos a valorar que se recogen en el apartado 16.1.2.2. del presente pliego, con el siguiente orden de exposición:

- (i) Memoria descriptiva.
- (ii) Metodología y Programa de Trabajo.
- (iii) Seguridad y salud laboral.
- (iv) Gestión medioambiental de la obra.
- (v) Gestión de residuos.

La información escrita y gráfica de este apartado se redactará con una extensión máxima de diez (10) hojas a una sola cara o cinco (5) a doble cara, tamaño DIN A3.

La información se adaptará a tamaños y tipos de letra que sean legibles y coherentes con el tamaño de las hojas utilizadas.

Toda la información de este apartado deberá estar incluida en las hojas indicadas como máximas, incluyendo portadas, índices, títulos o cualquier otro tipo de información.

El incumplimiento de las exigencias de formato anteriormente establecidas (número de hojas) implicará necesariamente una penalización en la valoración que alcanzará el 30 por 100 de la puntuación total establecida para este apartado.

16.1.2.4. Condiciones generales de la Propuesta técnica:

Serán excluidas de la licitación aquellas propuestas que resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico aplicable, con la normativa en materia de viviendas con protección pública y con las demás condiciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, sin perjuicio de lo que, en



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

su caso, resuelvan los órganos administrativos competentes en relación con la aplicación de la normativa urbanística y de viviendas con protección pública.

Se considerará que la propuesta edificatoria plantea incumplimientos del planeamiento no subsanables y que, por tanto, se produce una incompatibilidad que determinará la exclusión de las propuestas que los contengan, el incumplimiento de aquellas determinaciones del planeamiento cuya adecuación implique la elaboración de una nueva propuesta edificatoria de la que necesariamente se derive la alteración de cualquiera de los aspectos objeto de baremación. Del mismo modo, en relación con la normativa en materia de vivienda con protección pública.

La puntuación total de la propuesta técnica de diseño de la edificación de cada lote resultará de la media ponderada de las puntuaciones obtenidas en el conjunto de las parcelas que integran dicho lote, en proporción a la edificabilidad residencial de cada una de las parcelas (o agrupación de parcelas colindantes) consideradas.

## 16.2. CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES (DE 0 A 65 PUNTOS).

### 16.2.1. Propuesta económica: incremento del precio o canon del derecho de superficie (de 0 a 15 puntos).

Se valorará el incremento en el precio del derecho de superficie considerando la forma de pago. En este sentido, se establece en la cláusula 24 del presente pliego el calendario mínimo de pagos.

Conforme a lo anterior, se valorará de 0 a 15 puntos, asignando la máxima puntuación a la mejor oferta económica en función de su Valor Actual Neto (VAN), calculado de acuerdo con la fórmula matemática que se expresa a continuación y que permite comparar distintas ofertas efectuadas en la modalidad de pago aplazado en un plazo máximo de dos años computados en hitos mensuales desde la firma de la escritura pública y respetando el calendario mínimo descrito en la cláusula 24 de este pliego. De esta forma, a la cantidad ofertada en concepto de pago inicial se añadirá la suma de los valores actuales de los pagos aplazados obteniéndose así los diferentes importes totales, VAN, de conformidad con lo siguiente:

- a) Para la baremación de las ofertas admitidas se aplicará el criterio del Valor Actual a los diversos pagos aplazados, computados en hitos mensuales, según la siguiente fórmula:

$$VAN = D_0 + \frac{D_1}{(1+i)} + \frac{D_2}{(1+i)^2} + \frac{D_3}{(1+i)^3} + \dots + \frac{D_{24}}{(1+i)^{24}}$$

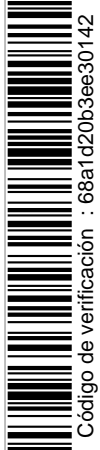
Donde:

$VAN$  = Valor Actual Neto.

$D_0$  = Pago inicial en el momento de la firma de la escritura.

$D$  = Importe de los pagos mensuales ofertados.

$i$  = El tipo de interés mensual equivalente obtenido a partir del interés legal del dinero, establecido en la Ley de Presupuestos Generales del Estado en vigor, y que es del 3,25% anual; más dos puntos porcentuales y para un periodo de 24 meses. Por lo



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

que la tasa del interés equivalente es del 0,4273127766% mensual, calculada según la siguiente fórmula:

$$r_{mensual} = (1 + r_{anual})^{\frac{1}{12}} - 1$$

- b) Los VAN de cada oferta que serán puntuados de 0 a 15 puntos, asignándose la máxima puntuación a la oferta que obtenga un mayor valor actual, baremando con 0 puntos las ofertas que iguallen el VAN que se obtendría por aplicación del precio de licitación y del calendario mínimo de pagos establecido y distribuyéndose el resto de puntos, de mayor a menor, gradualmente mediante el criterio de interpolación lineal, conforme a lo siguiente:

$$\text{Puntuación} = \left( \frac{VAN_{oferta} - VAN_{min}}{VAN_{max} - VAN_{min}} \right) \times P_{max}$$

Donde:

$P_{max}$  = es la puntuación máxima del criterio: 15 puntos.

$VAN_{oferta}$  = es el VAN de la oferta evaluada en cada lote.

$VAN_{max}$  = es el VAN de la oferta del lote con el mayor valor.

$VAN_{min}$  = es el VAN calculado con el precio de licitación o canon de cada lote con el calendario mínimo de pagos previsto en la cláusula 24, calculado conforme a lo indicado en el apartado a) anterior.

#### **16.2.2. Propuesta social: reducción del precio de los arrendamientos (de 0 a 50 puntos).**

Se valorará la propuesta de rebaja sobre los precios máximos iniciales de la renta de alquiler para las viviendas establecidos en la cláusula 26 del presente pliego.

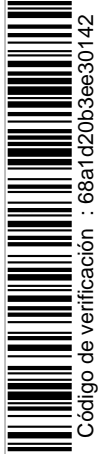
La puntuación se asignará según el siguiente criterio: 0 puntos por ofertas que no rebajen el precio máximo de alquiler en un mínimo del 0,5%; y de 1 punto a un máximo de 50 puntos por las rebajas entre un mínimo del 0,5% y un porcentaje igual o superior al 5% en el precio máximo de alquiler. En consecuencia, se aplicará la siguiente fórmula:

Se considera  $r$  el porcentaje de rebaja en el precio máximo del alquiler, siendo  $P_{max}$  la puntuación máxima (50 puntos), y  $P$  la puntuación que se calcula de la siguiente manera:

- a) Para ofertas que no rebajen el precio máximo de alquiler ( $r < 0,5\%$ ):

$$P = 0 \text{ puntos.}$$

- b) Para ofertas con rebajas entre un mínimo del 0,5% y un máximo del 5%: la asignación de puntos es lineal entre 1 y 50 puntos, según la siguiente fórmula:





$$P = 1 + \frac{(r - 0.5) \times (P_{\max} - 1)}{5 - 0.5}$$

Donde  $r$  debe estar entre 0,5% y 5% inclusive. Se asigna 1 punto a una rebaja del 0,5% y escala linealmente hasta la puntuación máxima ( $P_{\max}$  50 puntos) con una rebaja del 5%.

- c) Para ofertas con rebajas superiores al 5%:

$$P = P_{\max}$$

Justificación: se introduce un umbral de saciedad en cuanto a la rebaja sobre el precio máximo de alquiler, a partir del cual, incrementos adicionales, no redundan en una mayor puntuación para los licitadores. Esta posibilidad ha sido admitida por los tribunales administrativos y recientemente por el Tribunal Supremo en sentencia 1786/2024 - ECLI:ES:TS:2024:1786, de 5 de marzo de 2024. En este caso se modera el impacto que tendrían ofertas con altos porcentajes de baja, por los riesgos que introducirían en cuanto a la viabilidad de la ejecución del objeto del contrato y del modelo del estudio económico financiero en que se basa. Considerando la criticidad del objeto del contrato y los intereses en juego, se considera conveniente minimizar el riesgo de una incorrecta ejecución por parte del Superficiario por haber arriesgado demasiado en su oferta económica, y asegurar en la medida de lo posible la viabilidad del proyecto.

## TÍTULO V. DE LAS PROPOSICIONES.

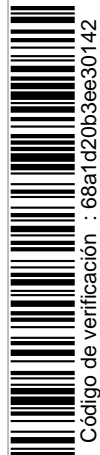
### Cláusula 17. Presentación de proposiciones.

El plazo de presentación de ofertas será de 75 días naturales a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio de licitación y los pliegos en el perfil de contratante.

Las proposiciones y documentación se presentarán de lunes a viernes de 8:30 a 14:00 horas, excepto días festivos, dentro del plazo señalado en párrafo anterior, en el Registro de EMVS Madrid, en la C/ Palos de la Frontera 13, 28012 – Madrid, o en las Oficinas de Correos, sin que sean admisibles las ofertas presentadas en otros registros públicos distintos de los señalados.

En caso de que el licitador haya optado por enviar las proposiciones por correo, deberá acreditar que han sido presentadas dentro del plazo de admisión que se indicará en el anuncio de licitación, comunicándolo así al órgano de contratación, en el mismo día de la presentación, al correo electrónico [contratacion@emvs.es](mailto:contratacion@emvs.es) mediante la remisión del resguardo correspondiente de la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos.

Sin tales requisitos no será admitida la proposición en el caso de que se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación. Transcurridos, no obstante, diez días naturales desde la terminación del plazo de presentación sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=68a1d20b3ee30142>

ningún caso.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición por cada lote. Tampoco podrá suscribir ninguna proposición en unión temporal con otras entidades si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. Tampoco podrán presentar simultáneamente ofertas empresas que pertenezcan al mismo grupo empresarial, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio. La contravención de estas prohibiciones dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones por él suscritas.

Los licitadores podrán optar a un lote, varios o todos ellos, presentando una única propuesta para cada lote al que opten. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de concurrir varios licitadores a un mismo lote, cada licitador solo podrá ser adjudicatario de un máximo de tres lotes, salvo que la suya sea la única oferta válida en el lote correspondiente, según lo indicado en la cláusula 7 de este Pliego.

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a lo previsto en este Pliego y su presentación supone la aceptación incondicionada por el licitador del contenido de la totalidad de dichas cláusulas o condiciones de este Pliego, del Pliego de Prescripciones Técnicas y del resto de documentación complementaria del concurso, sin salvedad o reserva alguna.

#### **Cláusula 18. Forma y contenido de las proposiciones.**

Las proposiciones constarán de **TRES (3) SOBRES**:

- SOBRE A** de: "Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos".
- SOBRE B** de: "Criterios no valorables en cifras o porcentajes".
- SOBRE C** de: "Criterios valorables en cifras o porcentajes".

Dichos sobres se presentarán en sobres cerrados debiendo figurar en el exterior de cada uno de ellos, el número de referencia del expediente administrativo y la denominación del contrato y lote o lotes al que licitan, el nombre y apellidos del licitador o razón social de la entidad y su correspondiente NIF o CIF. En su interior se hará constar una relación numérica de los documentos que contienen.

En caso de que un mismo licitador opte a varios lotes, deberá presentar un único Sobre A, un único Sobre B, y un único Sobre C, en los que deberá incluir tantas propuestas como lotes a los que opte, incluyendo los documentos exigidos de forma independiente para cada uno de los lotes elegidos.

En el interior de cada sobre se incluirá tanto la documentación en papel como en formato digital, debiendo incluirse esta última en un dispositivo informático tipo Pen Drive USB a incluir en cada uno de los tres sobres. La documentación digital será en formato PDF, salvo en el caso del Pen Drive USB correspondiente al Sobre A, que contendrá el Plan Económico-Financiero en formato Excel en lugar de PDF.

El dispositivo Pen Drive USB se identificará convenientemente en el exterior con los datos del licitador y el sobre a que corresponde.

En caso de discrepancia entre la documentación en papel y la de formato digital incluida en cada uno de los sobres, tendrá prevalencia la incluida en papel.

Podrán ser excluidas aquellas propuestas que contengan, en alguno de los sobres, información que haya de incluirse en un sobre distinto, de conformidad con el contenido que para cada uno de ellos se señala a continuación, si de ello se deriva desvelar el secreto de la oferta.

No se podrá divulgar la información facilitada por los empresarios que estos hayan designado como confidencial, y así haya sido acordado por el órgano de contratación. A estos efectos, los licitadores deberán incorporar en cada uno de los sobres la relación de documentación para los que propongan ese carácter confidencial, fundamentando el motivo de tal carácter.

La presentación de oferta comportará, en todo caso, la aceptación del canal telemático de PLYCA-Notificaciones para la recepción de las notificaciones que procedan en todas las fases de tramitación del procedimiento de adjudicación y de ejecución del contrato, remitiéndose los avisos de notificación a la dirección de correo electrónico informada por el licitador en su registro en el portal de licitación electrónica, que deberá mantener convenientemente actualizada. Dicho registro deberá realizarse de conformidad con lo indicado en el **Anexo VII** a este Pliego.

**Cláusula 19. Contenido del sobre A de “documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos”.**

Dentro de este sobre el licitador deberá incluir, tanto en papel como en su correspondiente Pen Drive USB según lo indicado en la cláusula 18 de este Pliego, lo siguiente:

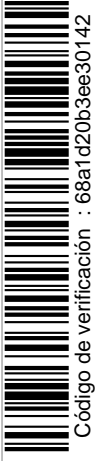
**1.- Capacidad de obrar.**

**1.1.-** Si la empresa fuera persona jurídica, la escritura o documento de constitución, los estatutos o acto fundacional en los que conste las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro Público que corresponda según el tipo de persona jurídica de que se trate, así como el Número de Identificación Fiscal (NIF).

**1.2.-** Si se trata de empresario individual, el DNI o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente.

**1.3.-** La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea, se acreditará por su inscripción en el registro procedente, de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidos o un certificado de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

**1.4.-** Las empresas extranjeras presentarán su documentación traducida de forma oficial al castellano.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

## 2.- Documentos acreditativos de apoderamiento.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar:

- DNI del representante.
- Documentación que acredite la capacidad de la persona jurídica y de las facultades del representante de la entidad para participar en licitaciones públicas.
- Salvo que se trate de poderes especiales otorgados para el acto concreto de la licitación, deberá constar la inscripción de los poderes en el Registro Mercantil, en caso de sociedades.

## 3.- Solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

En este sobre deberá acompañarse la documentación acreditativa de la solvencia económico y financiera y técnica-profesional en los términos establecidos en la cláusula 9 del presente pliego.

Con el objeto de no desvelar la oferta económica en esta fase del procedimiento, y con ello la exclusión de la misma, en la documentación relativa a la solvencia económica y financiera **no se indicará el importe de la oferta económica** presentada por el licitador al lote o lotes a los que licite.

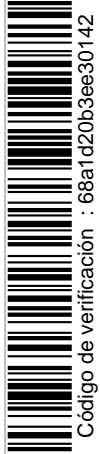
## 4.- Jurisdicción de empresas extranjeras.

Las empresas extranjeras deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles.

El **Anexo VIII** al presente pliego incluye un modelo de Declaración de sometimiento a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles para empresas extranjeras.

## 5.- Declaraciones responsables relativas a no estar incursos en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con el sector público o con la Administración, de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de que no existen deudas en período ejecutivo con el Ayuntamiento de Madrid.

Declaración responsable, conforme al modelo fijado en el **Anexo III** al presente pliego, de que el empresario, si se tratare de persona física, o la empresa, sus administradores y representantes, si se tratare de persona jurídica, así como el firmante de la proposición, no está incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar señaladas en la cláusula 8 del presente pliego.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

Esta declaración comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como de no tener deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Madrid.

#### 6.- Registro de Licitadores.

Cuando el empresario esté inscrito en el correspondiente Registro Oficial de Licitadores o figure en una base de datos nacional de un estado miembro de la Unión Europea, como un expediente virtual de la empresa, un sistema de almacenamiento electrónico de documentos o un sistema de precalificación, y éstos sean accesibles de modo gratuito para los citados órganos, no estará obligado a presentar los documentos justificativos u otra prueba documental de los datos inscritos en los referidos lugares, siendo únicamente necesario la manifestación expresa por parte del licitador de su inscripción en el Registro o base de datos correspondiente.

La inscripción en el correspondiente Registro Oficial de Licitadores eximirá a los licitadores inscritos, a tenor de lo en él reflejado y salvo prueba en contrario, de la presentación de las condiciones de aptitud del empresario en cuanto a su personalidad, capacidad de obrar y representación, por lo que, aportando el correspondiente certificado, no sería necesario presentar los documentos indicados en los apartados 1 y 2 anteriores.

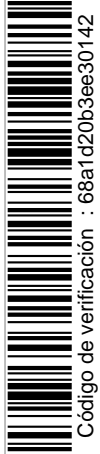
Junto con el certificado de inscripción en el referido Registro de Licitadores, deberá aportarse declaración responsable de vigencia de los datos contenidos en el mismo, según el modelo que figura en el **Anexo IV** al presente pliego. Si se hubiese producido alteración de los datos registrales, se hará mención expresa en la citada declaración, uniendo la documentación correspondiente.

La declaración responsable de vigencia de los datos contenidos en el certificado del referido Registro de licitadores deberá reiterarse en el caso de resultar adjudicatario en el documento en el que se formaliza el contrato.

La presentación de las proposiciones supone la autorización a la mesa y al órgano de contratación para consultar los datos recogidos en el correspondiente Registro Oficial de Licitadores o en las listas oficiales de operadores económicos en un estado miembro de la Unión Europea.

#### 7.- Integración de la solvencia con medios externos.

En el supuesto de que los licitadores recurran a la solvencia y medios de otras empresas de conformidad con el artículo 75 LCSP, se deberá presentar el compromiso firmado con dichas entidades conforme al modelo establecido en el **Anexo V** al pliego.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

### 8.- Uniones temporales de empresarios.

En el caso de que varias entidades participen en el procedimiento de licitación agrupadas en Unión Temporal de Empresas, para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz, se deberán presentar los documentos exigidos en la presente cláusula por todas y cada una de las entidades que la constituyan, además de un escrito de compromiso en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de los que la constituyan, la participación de cada uno de ellos, la asunción del compromiso de constituirse formalmente en unión temporal, en caso de resultar adjudicatarios, antes de la formalización de la adjudicación en escritura pública y la designación de un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las entidades que componen la unión.

Las empresas o empresarios que conformen la unión temporal quedarán obligados solidariamente ante EMVS Madrid.

Respecto a la determinación de la solvencia económica y financiera y profesional y técnica de la unión temporal y a sus efectos, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de la misma.

En el supuesto de que el contrato se adjudicase a una unión temporal de empresarios, ésta acreditará su constitución en escritura pública, así como el CIF asignado a dicha unión, antes de la formalización del contrato en escritura pública. En todo caso, la duración de la unión será coincidente con la del contrato hasta su extinción.

El **Anexo IX** al presente pliego incluye un modelo de Declaración de compromiso de constitución en Unión Temporal.

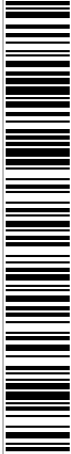
### 9.- Garantía provisional.

Garantía Provisional constituida en los términos indicados en la cláusula 11 del presente Pliego.

### 10.- Entidades pertenecientes a un mismo grupo.

Las entidades pertenecientes a un mismo grupo, entendiéndose por tales las que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio y que presenten distintas proposiciones para concurrir individualmente a la adjudicación, deberán presentar declaración en la que hagan constar esta condición.

También deberán presentar declaración explícita aquellas entidades que, presentando distintas proposiciones, concurren en alguno de los supuestos alternativos establecidos en el artículo 42.1 del Código de Comercio, respecto de los socios que la integran.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

## 11.- Estudio de la viabilidad económica y financiera.

Incluirá los siguientes documentos que se indican a continuación.

**CON EL OBJETO DE NO DESVELAR LA OFERTA ECONÓMICA EN ESTA FASE DEL PROCEDIMIENTO, Y CON ELLO LA EXCLUSIÓN DE LA MISMA Y DEL LICITADOR, NO SE PODRÁ INDICAR CANTIDAD NUMÉRICA ALGUNA O CUALQUIER OTRA REFERENCIA DE LA QUE SE PUEDA DEDUCIR EL IMPORTE DE LA OFERTA ECONÓMICA PRESENTADA POR EL LICITADOR, YA SEA EN RELACIÓN CON EL CANON O PRECIO DE CADA LOTE, O CON LA REDUCCIÓN DE LOS PRECIOS MÁXIMOS INICIALES DE RENTA DE ALQUILER. PARA ELLO LOS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DEBERÁN CEÑIRSE A LOS IMPORTES CONSIGNADOS EN LAS CLÁUSULAS 7 Y 26 DE ESTE PLIEGO, SIN INCREMENTO ALGUNO NI MINORACIÓN O REBAJA, RESPECTIVAMENTE.**

### a) Plan Económico-Financiero:

Los licitadores deberán presentar un Plan Económico-Financiero tanto en papel como en formato Excel, este último tendrá fórmulas en abierto sin incluir referencias circulares y en caso de macros deberá explicarse el funcionamiento de éstas, y deberá incluir:

- Calendario del proyecto, e hipótesis macroeconómicas de actualización de ingresos y costes.
- Plan de inversión Inicial, detallando Presupuesto de Ejecución Material y de Contrata, otros gastos de construcción y gastos de gestión de la sociedad en la fase de Construcción.
- Inversiones de reposición para la conservación y mantenimiento de las viviendas a lo largo de contrato.
- Plan de amortizaciones a lo largo del contrato.
- Ingresos de arrendamiento, con detalle de la superficie útil alquilada, el nivel de ocupación media, y la renta media por m<sup>2</sup>.
- Ingresos por la prestación de los servicios comunitarios, y por los costes del IBI repercutidos. Incluir otros ingresos considerados por el licitador.
- Coste de los Servicios Comunitarios prestados, y coste del IBI de las viviendas.
- Costes de estructura de la Sociedad durante la explotación.
- Financiación propia de la sociedad, detallando el nivel de apalancamiento y las aportaciones de fondos propios por los accionistas.
- Financiación ajena de la Sociedad. Se indicarán las características de la deuda.
- Tributos: estimaciones del impuesto de sociedades y del IVA.

El modelo financiero incluirá además los siguientes cálculos:

- Flujos de caja del proyecto antes de impuestos, flujos de caja del proyecto después de impuestos, flujos de caja del servicio de la deuda, flujos de caja disponibles para los accionistas, y flujos de caja del capital (o flujos de caja distribuidos a los accionistas).
- Cascada de flujos de caja del proyecto.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142



- Tasas de descuento (coste del capital o  $K_e$ , coste de la deuda o  $K_d$ , WACC antes de impuestos y WACC después de impuestos).
- VAN, TIR y periodo de recuperación de la inversión o pay-back del Flujo de Caja del Proyecto antes de impuestos, del Flujo de Caja del Proyecto después de Impuestos, del Flujo de Caja Disponible Accionistas, y del Flujo de Caja del Capital.
- Ratio anual de cobertura del servicio de la deuda, amortización anual de la deuda y plazo de la devolución de la deuda.

En la elaboración del Plan Económico-Financiero se tendrán en cuenta las siguientes normas:

- Todas las magnitudes monetarias se expresarán en euros (€) corrientes. A efectos de homologar las propuestas se utilizará como hipótesis de inflación una tasa anual del 2%.
- Los flujos de caja del proyecto antes de impuestos se calcularán como: ingresos operativos menos gastos operativos corrientes, menos la inversión. En el cómputo de la inversión deberán figurar de forma separada la Inversión inicial y las Inversiones de reposición.
- Los flujos de caja del proyecto después de impuestos se calcularán como: flujos de caja del proyecto antes de impuestos menos impuestos.
- Los flujos de caja del capital se calcularán como desembolsos de capital o reservas en efectivo, menos los dividendos repartidos con cargo a beneficios o reservas y amortizaciones de capital, en su caso, incluyendo los que deriven de los cobros y pagos realizados como consecuencia del otorgamiento de deuda subordinada por los propios accionistas de la sociedad.

#### **b) Memoria explicativa del Plan Económico-Financiero:**

Memoria explicativa de los valores fundamentales que intervienen en el Plan Económico-Financiero y las hipótesis de evolución durante el periodo contractual. Esta memoria deberá incluir los siguientes apartados:

- Explicación de la inversión inicial e inversiones de reposición.
- Explicación de los ingresos de arrendamientos y otros ingresos considerados, y del nivel de ocupación medio y renta media.
- Explicación y detalle de los gastos operativos previstos y de su evolución.
- Explicación de la política de amortizaciones y del plan de amortizaciones.
- Detalle de las fuentes de financiación del proyecto (recursos propios y ajenos).
- Análisis de solvencia de la futura sociedad titular de los derechos de superficie, que incluirá el porcentaje mínimo que representarán los recursos desembolsados por los accionistas sobre el total de los recursos movilizados, y la estimación del ratio de cobertura del servicio la deuda a lo largo del contrato.
- Análisis de rentabilidad de la sociedad que incluirá la tasa de retorno interna del flujo de caja del proyecto antes y después de impuestos y la tasa de retorno interna de los flujos de caja del capital.





Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=68a1d20b3ee30142>

El Plan Económico-Financiero presentado por el licitador no generará derecho alguno a favor del Superficiario para exigir el reequilibrio del contrato en el caso de que se produzca cualquier clase de desviación de la realidad respecto de las previsiones contenidas en el mismo.

Todos los documentos deberán firmarse por el representante legal del licitador con poder para participar en licitaciones públicas en el momento de presentar la oferta.

## **Cláusula 20. Contenido de los sobres con los criterios valorables.**

### **20.1. Sobre B de “criterios no valorables en cifras o porcentajes”.**

Dentro de este sobre el licitador deberá incluir, tanto en papel como en su correspondiente Pen Drive USB según lo indicado en la cláusula 18 de este Pliego, para cada lote por el que se licite, la documentación técnica a presentar en relación con los criterios de adjudicación vinculados a un juicio de valor que se detalla en el apartado 16.1 de la cláusula 16 de este Pliego.

En la documentación a presentar para la valoración de los criterios no valorables en cifras o porcentajes **no se incluirá ningún documento ni dato objeto de valoración en los criterios valorables en cifras o porcentajes.**

Todos los documentos deberán firmarse por el representante legal del licitador con poder para participar en licitaciones públicas en el momento de presentar la oferta.

### **20.2. Sobre C de “criterios valorables en cifras o porcentajes”.**

Dentro de este sobre el licitador deberá incluir, tanto en papel como en su correspondiente Pen Drive USB según lo indicado en la cláusula 18 de este Pliego, para cada lote por el que se licite, la siguiente documentación relativa a los criterios de valoración:

En este sobre se incluirá la proposición que se presentará redactada conforme al Modelo fijado en el **Anexo I** del presente pliego, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que EMVS Madrid estime fundamental para considerar la oferta.

En caso de discrepancia entre las cantidades expresadas en letra y las expresadas en cifra, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra, salvo que de los documentos que componen la proposición se desprenda otra cosa.

Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, podrá ser desechada en el momento por la Mesa de contratación mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=68a1d20b3ee30142>

Serán excluidas de la licitación aquellas proposiciones cuya oferta económica sea inferior al importe del precio tipo indicado en la cláusula 7 del presente pliego para cada uno de los lotes a que se refiere la presente licitación o cuyo calendario de plazos exceda del máximo previsto en la cláusula 24.

En la proposición se indicará como partida independiente el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido.

En caso de optar a varios lotes, se deberá presentar un **Anexo I** independiente para cada lote al que se licite.

Todos los documentos deberán firmarse por el representante legal del licitador con poder para participar en licitaciones públicas en el momento de presentar la oferta.

#### **Cláusula 21. Calificación de la documentación presentada y apertura de proposiciones.**

La Mesa de contratación se constituirá conforme con el [Acuerdo de 17 de octubre de 2019 del Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., por el que se designa el personal que integra las mesas de contratación y se dictan instrucciones internas para su funcionamiento](#), y adicionalmente, al amparo del apartado 4º de dicho Acuerdo, por el titular de la Dirección de Rehabilitación y Obra Nueva y por exigencia de la condición novena del Anexo II del Convenio de Cesión, por otros dos vocales representantes del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda, que serán designados por la Directora General de Políticas de Vivienda y Rehabilitación.

Constituida la Mesa de contratación, se procederá a la apertura del Sobre A de “documentación acreditativa de los requisitos previos”, certificando la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos.

Si la Mesa observase defectos subsanables, lo comunicará a los interesados, concediéndose un plazo de cinco días hábiles para que los licitadores presenten aclaraciones o los subsanen. La comunicación a los interesados se efectuará mediante notificación por medios electrónicos y el plazo se computará desde su recepción.

Una vez calificada la documentación y realizadas, si proceden, las actuaciones indicadas, la Mesa de contratación procederá a hacer un pronunciamiento expreso sobre los admitidos a licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

La Mesa de Contratación, en este mismo acto, procederá a la apertura del sobre B correspondiente a los criterios no valorables en cifras o porcentajes, entregándose automáticamente al órgano encargado de su valoración la documentación contenida en el mismo.

Posteriormente, la ponderación asignada a los criterios no valorables en cifras o porcentajes, en su caso, se asignará en el acto de apertura y lectura de las ofertas valorables en cifras o porcentajes (sobre C). La documentación se entregará al órgano encargado de su valoración.

En el caso de que se produzca el empate entre dos o más ofertas, se deberá aplicar el régimen de desempate establecido en el presente pliego.

El empate entre varias ofertas en el mismo lote tras la aplicación de los criterios de adjudicación del contrato se resolverá mediante la aplicación por orden de los siguientes criterios sociales, referidos al momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas:

- a) Mayor porcentaje de trabajadores con discapacidad o en situación de exclusión social en la plantilla de cada una de las empresas, primando en caso de igualdad, el mayor número de trabajadores fijos con discapacidad en plantilla, o el mayor número de personas trabajadoras en inclusión en la plantilla.
- b) Menor porcentaje de contratos temporales en la plantilla de cada una de las empresas.
- c) Mayor porcentaje de mujeres empleadas en la plantilla de cada una de las empresas.
- d) El sorteo, en caso de que la aplicación de los anteriores criterios no hubiera dado lugar a desempate.

A efectos de aplicación de estos criterios los licitadores deberán acreditarlos, en su caso, mediante los correspondientes contratos de trabajo y documentos de cotización a la Seguridad Social y cualquier otro documento admitido en derecho que acredite los criterios sociales anteriormente referidos.

Una vez emitidos, en su caso, los informes solicitados, la Mesa elevará las proposiciones junto con el acta y la propuesta que estime pertinente, que incluirá en todo caso la ponderación de los criterios indicados en la cláusula 16 al órgano de contratación. Dicha propuesta deberá realizarse en el plazo máximo de 2 meses desde la apertura del segundo sobre, y no será vinculante para el órgano de contratación.

En caso de que un licitador presentase la oferta más ventajosa en más de tres lotes, la propuesta de adjudicación aplicará lo previsto en la cláusula 7 de este pliego.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 152 LCSP, la decisión de no adjudicar o celebrar el contrato o el desistimiento del procedimiento podrán acordarse por el órgano de contratación antes de la formalización. Sólo podrá adoptarse la decisión de no adjudicar o celebrar el contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente. El desistimiento del procedimiento deberá estar fundado en una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación, debiendo justificarse en el expediente la concurrencia de la causa. En ningún caso procederá compensar a los licitadores por importe superior al 0,01% del precio tipo de cada lote consignado en la cláusula 7 de este pliego.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

## TÍTULO VI. DE LA ADJUDICACIÓN, PERFECCIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO Y PAGO DEL PRECIO O CANON.

### Cláusula 22. Adjudicación del contrato.

Antes de proceder a la adjudicación, los servicios dependientes del órgano de contratación requerirán al licitador que haya sido propuesto como adjudicatario en cada lote para que dentro del plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente a través del portal de licitación electrónica la siguiente documentación:

#### 1.- Obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

Obligaciones tributarias:

- a) Alta en el impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición referida al ejercicio corriente o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados b), e) y f) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Las uniones temporales de empresarios deberán acreditar, una vez formalizada su constitución, el alta en el impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de la misma.

- b) Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.

Además, el propuesto adjudicatario deberá presentar certificado de la Agencia Tributaria Madrid acreditativo de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias a los efectos de contratar con el Ayuntamiento de Madrid, por formar parte EMVS Madrid de dicha entidad local.

Obligaciones con la Seguridad Social:

Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.



## 2.- Acreditación de la constitución de la garantía definitiva.

Acreditación de haber constituido la misma en los términos indicados en la cláusula 12 del presente pliego.

En caso de resultar propuesto para la adjudicación de varios lotes, deberá constituirse una garantía para cada uno de ellos.

## 3.- Acreditación de la liquidez para hacer frente al primer pago ofertado.

Documentación acreditativa de la existencia de liquidez suficiente, por parte del licitador o del medio externo, para hacer frente al primer pago ofertado y al IVA correspondiente al importe íntegro del precio ofertado (que se abonará con el primer pago aplazado y no con cada uno de los pagos a realizar), todo ello referido al lote para cuya adjudicación haya resultado propuesto.

En caso de resultar propuesto para la adjudicación de más de un lote, deberá acreditarse de forma independiente la liquidez suficiente para el primer pago, más IVA del importe íntegro correspondiente de cada uno de ellos.

La acreditación de la liquidez deberá realizarse mediante la presentación de todos o alguno de los siguientes documentos:

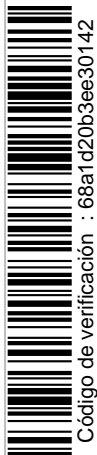
- Informe de Entidad financiera que acredite la liquidez suficiente del licitador, a través de fondos propios o ajenos. Dicha cantidad deberá ser indicada expresamente.

- y/o Certificado de entidad financiera acreditativo de poseer depósitos a la vista o a plazo o valores mobiliarios, de renta fija o variable, que se consideren líquidos por estar admitidos a negociación en cualquiera de los Mercados Organizados habituales en nuestro sistema financiero y que sean admisibles por haber obtenido la calificación de "Investment grade"-nivel de Inversión-."

## 4.- Documentación acreditativa de la solvencia técnica o profesional.

1. Documentación acreditativa de la promoción, por parte del licitador o de su medio externo, de la construcción de las viviendas relacionadas como solvencia técnica o profesional, tales como certificado final de obra, licencia de primera ocupación, documentación acreditativa de la inscripción de obra nueva en el Registro de la Propiedad o certificado de buena ejecución.

A estos efectos, las obras promovidas por una sociedad extranjera filial del licitador tendrán la misma consideración que las directamente ejecutadas por el propio licitador,



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

siempre que este último ostente directa o indirectamente el control de aquella en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.

2. Documentación de la que se deduzca la realización de los servicios y trabajos en materia de gestión de arrendamientos de vivienda o gestión inmobiliaria relacionados por el licitador como solvencia técnica o profesional, en particular, los contratos o certificados acreditativos de la ejecución de los mismos.

#### **5.- Acreditación de la capacidad jurídica y de obrar de los medios externos que acreditan la solvencia económica y financiera y técnica o profesional.**

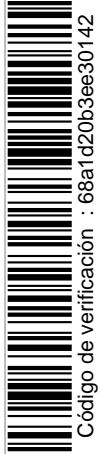
En caso de haberse acreditado la solvencia económica y financiera o técnica- profesional por medios externos, la persona física o jurídica que preste la solvencia deberá acreditarla mediante la siguiente documentación, conforme a la cláusula 19 del presente pliego:

- Acreditación de su capacidad de obrar.
- Acreditación de la existencia de poder bastante, en caso de personas jurídicas.
- Certificados relativos a no estar incurso en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con el sector público y con la Administración, de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de que no existen deudas en período ejecutivo con el Ayuntamiento de Madrid.
- La acreditación de la capacidad de obrar y el apoderamiento podrá ser sustituido por la inscripción en el ROLECE.
- En caso de empresas extranjeras de países miembros de la Unión Europea, declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles.
- **Anexo V** actualizado a las condiciones de la oferta, cumplimentado por el licitador propuesto como adjudicatario y por el medio externo que preste la acreditación de la liquidez para hacer frente al primer pago.

De no presentarse la documentación requerida en el plazo señalado o de resultar la misma indebidamente cumplimentada se entenderá que el licitador ha retirado su oferta.

En el caso en que durante la tramitación de procedimiento resultase retirada la oferta por parte del adjudicatario, EMVS Madrid procederá a adjudicar el contrato al licitador que haya presentado la segunda oferta más ventajosa y así sucesivamente, perdiendo aquél la garantía provisional, sin perjuicio de la indemnización de los eventuales daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

Para poder adjudicar a la segunda oferta más ventajosa se requerirá al licitador que la haya presentado, para que en el plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142





Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=68a1d20b3ee30142>

hubiera recibido el requerimiento, presente mediante sobre electrónico la documentación relacionada en la presente cláusula.

La adjudicación se notificará a los licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil del contratante del órgano de contratación, indicándose al adjudicatario el plazo a que debe procederse a su formalización.

La notificación se hará a través del sistema PLYCA-Notificaciones. En este caso, así como el resto de los previstos en este pliego, conforme a lo señalado en el artículo 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se entenderá rechazada la notificación cuando hayan transcurrido diez días, naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido.

El adjudicatario de cada lote está obligado a satisfacer los impuestos por los conceptos que procedan, así como los gastos de inserción de anuncios publicados, de conformidad con lo señalado en la cláusula 15 de este pliego, quien deberá abonarlos en el plazo de 15 días hábiles a contar desde el siguiente a que se hubiese recibido el correspondiente requerimiento de los servicios del órgano de contratación.

El órgano de contratación podrá declarar desierta la licitación, cuando no exista ninguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en el pliego. Dicha declaración será publicada en el perfil de contratante.

En caso de que la licitación fuera declarada desierta, de conformidad con lo señalado en el artículo 178.2 de la LSCM, se podrá adjudicar de forma directa cada uno de los lotes dentro del año siguiente al acuerdo en que se declare desierto el concurso, con sujeción al contenido del presente Pliego de Cláusulas Particulares y al de Prescripciones Técnicas que sirven de base a la presente licitación y, por tanto, en las mismas condiciones de precio de licitación de las parcelas y demás condiciones contenidas en los mismos.

### **Cláusula 23. Perfección y formalización del contrato.**

El contrato se perfeccionará con su formalización en escritura pública.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 99.7 LCSP cada lote constituirá un contrato.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 53.2 del TRLSJR, para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad.

El plazo para la formalización del contrato será el que se fije en la notificación de la adjudicación que no podrá ser superior a dos meses a contar desde que ésta se produzca.

En aquellos casos en que se trate de una propuesta edificatoria a materializar sobre parcelas colindantes, una vez firmada la escritura pública, EMVS Madrid colaborará en los permisos necesarios para la agrupación de las parcelas y su inscripción registral como una finca única.

La escritura pública será otorgada ante Notario de Madrid que por turno corresponda y en la fecha en la que se requiera al adjudicatario, sin perjuicio del posible aplazamiento, expresamente autorizado por EMVS Madrid y previa solicitud del adjudicatario justificando las circunstancias excepcionales en que se fundamente el mismo. Dicho aplazamiento no podrá ampliar en más de un mes el plazo máximo fijado en la presente cláusula.

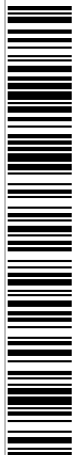
Otorgada la escritura pública, el adjudicatario se compromete a su inscripción registral, para lo que procederá a su presentación en el Registro de la Propiedad en el plazo improrrogable de 2 meses desde su formalización. Una vez resulte inscrita, el adjudicatario deberá presentar en EMVS Madrid copia autorizada de la escritura pública debidamente inscrita, en el plazo de 20 días desde su inscripción. No obstante, en caso de que el adjudicatario no proceda a la inscripción registral en el referido plazo, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidades a que hubiera lugar, EMVS Madrid podrá de oficio instar la inscripción registral de la escritura pública otorgada.

Todos los gastos e impuestos que el otorgamiento de la escritura pública pudiera generar serán de cuenta del adjudicatario, así como los relativos a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

La no comparecencia en la fecha señalada para la formalización del contrato en escritura pública supondrá la retirada de la oferta por el adjudicatario y la incautación de la garantía definitiva procediéndose, en su caso, a requerir la documentación recogida en la cláusula 22 del presente pliego al siguiente licitador según el orden previsto en la clasificación de las ofertas.

La no presentación en el Registro de la Propiedad de la escritura en el plazo señalado o la falta de inscripción registral por causa imputable al adjudicatario, salvo que EMVS Madrid ejerza el derecho a solicitar su inscripción, supondrá la resolución automática del contrato y la incautación de la garantía definitiva procediéndose conforme al apartado anterior.

En el supuesto de que el adjudicatario haya ofertado el pago aplazado del derecho de superficie se hará constar en la escritura pública la condición resolutoria explícita a la que queda sometido el contrato, la cual podrá ser sustituida por la constitución de aval bancario o por cualquier otro medio permitido en el artículo 134 de la citada LPAP que garantice de forma suficiente a juicio de EMVS Madrid, el abono del importe de la cantidad aplazada. Notificada la adjudicación, formalizado el derecho de superficie en escritura pública e inscrito el mismo en el Registro de la Propiedad, la documentación que acompaña a las proposiciones de los licitadores que no hayan resultado adjudicatarios quedará a disposición de los interesados. Si estos no retiraran su documentación en los tres meses siguientes a la fecha en que se les requiera para ello, EMVS Madrid no estará obligada a seguir custodiándola, a excepción de los documentos acreditativos de la constitución de la garantía provisional.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

**Cláusula 24. Pago del precio o canon.**

Es obligación del contratista el abono del precio o canon de adjudicación o contraprestación por los derechos de superficie de cada lote, incrementado con el Impuesto sobre el Valor Añadido.

De conformidad con lo señalado en el artículo 134 de la LPAP y el 99 del RGLPAP, el adjudicatario deberá proceder a la satisfacción de la cantidad del precio de adjudicación, bien al contado o acogiéndose a la posibilidad de pago aplazado. El interés de aplazamiento no podrá ser inferior al interés legal del dinero.

Las propuestas de pago a plazos deberán respetar, como mínimo, el siguiente calendario de pagos:

- El 25 % del precio, en el momento de formalización del contrato en escritura pública. En este pago se abonará el importe íntegro del IVA correspondiente a la totalidad del precio, incluyendo los importes aplazados.
- Transcurrido un año desde el anterior acto, deberá haber sido abonado un 25 % adicional, hasta totalizar el 50 % del precio.
- A los dos años desde el momento de la formalización del contrato, deberá estar completado el abono del 100 % del precio.

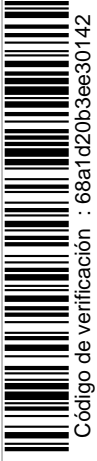
Estos hitos son considerados de cumplimiento mínimo obligatorio, en términos de aplazamiento del pago del precio, gozando el licitador de libertad en su oferta de establecer otro calendario de pagos, coincidiendo con hitos mensuales y siempre que las cantidades acumuladas en los plazos propuestos alcancen, como mínimo, la estructura anteriormente descrita.

Con posterioridad a la formalización de la adjudicación acordada en resolución motivada por el órgano de contratación, el adjudicatario podrá comunicar por escrito a EMVS Madrid actuante un nuevo régimen de pagos que mejore el presentado con anterioridad. Dicha mejora consistirá en la reducción sobre los plazos inicialmente propuestos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 134 de la LPAP el pago aplazado quedará garantizado mediante condición resolutoria explícita, hipoteca, aval bancario, u otra garantía suficiente usual en el mercado.

Las cantidades pendientes de pago devengarán el interés legal del dinero de dicha cantidad durante el periodo comprendido entre la fecha de formalización de la escritura pública hasta la fecha en la que se haga efectivo el citado pago.

En el caso de constituirse la condición resolutoria, de conformidad con lo señalado en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 59 de su Reglamento, en la escritura pública, se hará constar que la falta de pago de la cantidad aplazada, incluidos los intereses de la misma, a su vencimiento, dará derecho a EMVS Madrid para resolver de pleno derecho el contrato.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

En todo caso, una vez hecho efectivo el pago total del derecho de superficie en las condiciones ofertadas más los intereses correspondientes, procederá el levantamiento de la condición resolutoria, previa solicitud del interesado.

## TÍTULO VII. DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

### Cláusula 25. Destino de los inmuebles construidos.

El adjudicatario de cada lote (Superficiario) destinará las viviendas y anejos a alquiler a precio asequible durante toda la vigencia del derecho de superficie. Dicho destino deberá constar, en todo caso, por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

La extinción, en su caso, del periodo de protección legalmente establecido, no implicará ningún cambio en las condiciones de arrendamiento. El Superficiario se obliga a arrendar las viviendas de conformidad con los criterios establecidos la normativa de aplicación en materia de vivienda con protección pública y conforme al contenido de su oferta.

El Superficiario, como arrendador, deberá asumir la administración, explotación y mantenimiento del inmueble hasta que concluya el periodo de vinculación al régimen de protección y, concluido el mismo, hasta la extinción del derecho de superficie.

### Cláusula 26. Limitación de renta de los arrendamientos.

**26.1.** Conforme a la finalidad de la presente licitación, el adjudicatario Superficiario de cada lote estará obligado a limitar la renta inicial de los arrendamientos de las viviendas de los inmuebles construidos en los términos de su oferta, renta que, en todo caso, no podrá ser superior a la que resulte aplicable para las viviendas de protección pública de precio básico (VPPB) en el municipio de Madrid.

La renta máxima inicial será la que resulte de aplicar a los anteriores importes la reducción ofertada, en su caso, por el adjudicatario Superficiario de cada lote.

Puesto que la anterior renta máxima inicial se calcula de conformidad con lo que actualmente establece el artículo 13.1 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, en relación con ORDEN de 15 de febrero de 2024, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se establecen los precios de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid, correspondiente a viviendas de protección pública de precio básico (VPPB), a partir del primer año desde la calificación definitiva; si dicha renta máxima inicial sufriera variación al ser modificados sus parámetros de cálculo por la Comunidad de Madrid, para los nuevos contratos de arrendamiento que celebre el Superficiario a partir de ese momento se podrá aplicar el nuevo límite máximo, detrayendo siempre del mismo la reducción ofertada por el Superficiario.



Los importes adicionales que pueden ser repercutidos a los inquilinos serán los previstos en el artículo 13 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid y en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En ningún caso podrá el Superficiario cobrar importe adicional alguno por el mobiliario o instalaciones existentes en la vivienda o anejos.

En caso de que existiera más garajes y trasteros que viviendas, no vinculados a las mismas, podrán arrendarse libremente.

Igualmente, en el caso de locales comerciales no vinculados, podrán arrendarse libremente.

**26.2.** En las edificaciones en que solo se presten los servicios comunitarios mínimos (limpieza, mantenimiento de zonas e instalaciones comunes, suministros comunes) la repercusión de dichos servicios no podrá exceder de un 15 por 100 de los valores en renta máximos ofertados por vivienda (incluido trastero y plaza/s de garaje asociados a dicha vivienda).

En las edificaciones en que además de los servicios comunitarios mínimos se presten otros servicios complementarios como conserjería, zonas ajardinadas y/o recreativas, piscina u otras instalaciones deportivas, los gastos comunes que se repercutan (en el caso de prestación de todos los servicios indicados) de un 18 por 100 de los valores en renta máximos ofertados por vivienda (incluido trastero y plaza/s de garaje asociados a dicha vivienda).

El Superficiario con sus medios propios o mediante subcontratas, prestará a los arrendatarios los servicios comunitarios. El nivel de prestaciones de los servicios comunitarios que ha de prestar el Superficiario dependerá de lo indicado en su oferta

**26.3.** El Superficiario podrá repercutir a los arrendatarios los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores, sin aplicar ningún sobrecargo adicional.

El Superficiario podrá repercutir a los arrendatarios mediante un prorrateo mensual sin ningún sobrecargo adicional, el coste del Impuesto de Bienes Inmuebles y de las tasas de basuras u otras tasas municipales a las viviendas correspondientes a las fincas arrendadas, siempre que lo permita la Ley de Arrendamientos Urbanos y la legislación de la Comunidad de Madrid.

**26.4.** El riesgo de la demanda (nivel de ocupación de las viviendas) y de morosidad (falta de pago del alquiler y demás gastos por el arrendatario) corresponderá al Superficiario.

#### **Cláusula 27. Actualización de renta de los contratos de arrendamiento.**

Una vez firmado el contrato de arrendamiento, la actualización periódica de la renta de los contratos vigentes se registrará por lo que establezca la Ley de Arrendamientos Urbanos.



**Cláusula 28. Duración de los contratos de arrendamiento.**

De conformidad con lo señalado en el artículo 9 de la LAU, la duración de los contratos de arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

**Cláusula 29. Limitaciones de los contratos de arrendamiento.**

Los arrendatarios deberán cumplir los requisitos exigibles de conformidad con la normativa en materia de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid en función de su calificación, así como los siguientes:

**29.1. Requisitos de acceso a las viviendas.**

Para poder resultar beneficiarios en régimen de arrendamiento de las viviendas a las que se refiere el presente Título, habrán de acreditar cumplir los siguientes requisitos de acceso:

- a) Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil. La mayoría de edad se acreditará con el documento acreditativo de identidad correspondiente, la condición de menor emancipado con la acreditación de la concesión de la emancipación y la capacidad mediante documento declarativo del solicitante.
- b) Tener nacionalidad española o residencia legal en España. Esta circunstancia se acreditará mediante aportación del documento nacional de identidad o la tarjeta de identidad de extranjeros que acredite contar con autorización de residencia, en su caso, del interesado y personas mayores de dieciocho años que convivan con él. En el caso de ciudadanos de un Estado miembro de la Unión Europea y de otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, certificado del Registro Central de Extranjeros que acredite su condición de ciudadano de la Unión o tarjeta de residencia de familiar de ciudadano de la Unión, conforme al Real Decreto 240/2007, de 16 de febrero, sobre entrada, libre circulación y residencia en España de ciudadanos de los Estados miembros de la Unión Europea y de otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo.
- c) Que los ingresos anuales de la unidad de convivencia, correspondientes al último ejercicio fiscal cerrado y disponible, no sobrepasen el límite de 5,5 veces el IPREM.

Para el cálculo de los ingresos, estos se ponderarán mediante la aplicación de los siguientes coeficientes multiplicativos correctores establecidos en función del número de miembros de la unidad de convivencia:



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=68a1d20b3ee30142>

- Coeficiente 0,800; para unidades de uno o dos miembros.
- Coeficiente 0,776; para unidades de tres miembros.
- Coeficiente 0,744; para unidades de cuatro miembros.
- Coeficiente 0,704; para unidades de cinco miembros.
- Coeficiente 0,700; para unidades de seis o más miembros.

Para la acreditación de los ingresos se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Excepcionalmente y ante la no disposición de datos fiscales recientes, se podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales.

La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

d) Que el importe de la renta anual a abonar no exceda del 30 por 100 de los ingresos netos anuales de la unidad de convivencia.

El Superficiario podrá implantar un modelo de riesgo de crédito, que evalué de forma objetiva, en función de la vivienda concreta a asignar, los ingresos netos de la unidad de convivencia y en consecuencia el alquiler máximo que puede asumir un inquilino sin poner en peligro su solvencia.

e) No ostentar, ni el solicitante ni ningún otro miembro de su unidad de convivencia, el pleno dominio o un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando:

\* El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma por título de herencia.

\* En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de esta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

Este requisito se acreditará mediante certificado emitido por el Servicio de Índices del Registro de la Propiedad, de titularidades inscritas en favor del arrendatario y miembros de su unidad de convivencia. En el caso de que en dicho certificado conste la existencia de alguna titularidad, se deberá aportar nota simple del Registro de la Propiedad referente a la misma.

f) Acreditar el solicitante un período mínimo de antigüedad de tres años inmediatamente anteriores a la solicitud, en el empadronamiento o en la localización de su centro de trabajo



o de su trabajo, entendido como prestación de servicios remunerada por cuenta ajena o por cuenta propia, en el municipio de Madrid.

Este requisito se acreditará mediante certificado de empadronamiento o contrato de trabajo en el caso de trabajador por cuenta ajena o bien por acreditación del domicilio fiscal o de apertura de centro de trabajo en el municipio en caso del trabajador por cuenta propia.

Los requisitos anteriores deberán cumplirse a la fecha de formalización del contrato de arrendamiento.

A los efectos de lo establecido en esta cláusula se entenderá por unidad de convivencia del solicitante el conjunto de personas que se declare vayan a habitar la vivienda de forma habitual y permanente con vocación de estabilidad y, en todo caso, las que integren su unidad familiar. Se considera unidad familiar la compuesta por el solicitante, por este y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y sus hijos menores de edad, ascendientes convivientes y demás personas sobre las que se ostente la tutela legal o guarda y custodia.

#### **29.2. Formación de la lista de interesados y publicidad.**

EMVS Madrid elaborará y dispondrá con carácter permanente, por cada parcela objeto de la cesión, de una lista abierta de interesados gestionada electrónicamente.

A tal efecto, con una antelación de al menos cuatro meses a la terminación de las obras de construcción de las viviendas, el Superficialario, deberá facilitar a EMVS Madrid para su publicación en su página WEB la siguiente información:

- a) Características principales de las viviendas, distrito de ubicación, metros cuadrados construidos y útiles, número de dormitorios, anexos vinculados, renta máxima mensual, gastos comunes y gastos susceptibles de repercusión.
- b) Requisitos a cumplir para poder acceder a las mismas.

Dicha información deberá actualizarse permanentemente a fin de que se mantengan publicadas aquellas viviendas que estén disponibles durante todo el periodo de cesión del Derecho de Superficie, y no aquellas otras viviendas o elementos que se encuentren arrendados.

Para todo ello, EMVS Madrid indicará al Superficialario los sistemas o protocolos de intercambio de datos que deberá tener disponibles al objeto de mantener la información actualizada.

Una vez abierto el plazo, los interesados en acceder a una vivienda dirigirán a EMVS Madrid, en la forma que esta haya determinado en el anuncio, su solicitud de inscripción en la lista de interesados correspondiente a una determinada parcela.

La solicitud será única y una vez presentada cada solicitante recibirá comunicación de un código identificativo.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

EMVS Madrid periódicamente facilitará al Superficiario la relación actualizada de interesados inscritos por cada parcela para que sea este quien gestione todas las actuaciones, comprobaciones, para, en su caso, proceder a la adjudicación de vivienda.

La inscripción en la lista de interesados se efectuará por EMVS Madrid atendiendo al riguroso orden cronológico de presentación de solicitudes, para lo cual deberá disponer de un sistema electrónico que permita dejar constancia fidedigna tanto de la identidad y datos de contacto del solicitante, como del día y hora de presentación de la solicitud,

La inscripción en la lista de interesados tendrá una vigencia de tres años, transcurridos los cuales, el interesado podrá volver a formular nuevas solicitudes. A tal efecto, con una antelación mínima de diez días al término de la vigencia de su inscripción, el interesado comunicará a EMVS Madrid su interés de renovación, manteniendo, por lo tanto, su orden originario de inscripción. En caso de no recibirse dicha comunicación, se procederá a cursar su exclusión.

El interesado podrá desistir en cualquier momento de su solicitud de inscripción.

La lista de interesados, ordenada y periódicamente actualizada, deberá figurar permanentemente publicada en la página web de EMVS Madrid. En la publicación de la lista de interesados, se guardarán las debidas medidas de seguridad por razones de protección de datos. Asimismo, figurarán permanentemente publicadas en la página web las características principales de las viviendas disponibles de la promoción (metros cuadrados construidos y útiles, número de dormitorios, anexos vinculados a las viviendas, renta mensual, gastos comunes y gastos susceptibles de repercusión) y la información sobre los requisitos a cumplir para poder acceder a estas viviendas.

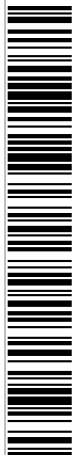
### **29.3. Procedimiento de asignación.**

La oferta y asignación de viviendas tanto en el momento de la entrega inicial como en las ocasiones posteriores en que existan viviendas disponibles a lo largo de la duración del derecho de superficie, se realizará siguiendo el riguroso orden cronológico de inscripción de las solicitudes en la lista de interesados, abierta y vigente por cada parcela.

A efectos de determinar el orden de prelación para la asignación de las viviendas, se considerará el orden específico de inscripción de solicitudes.

Siguiendo el orden de prelación para la asignación, el Superficiario dirigirá al solicitante que por turno corresponda, comunicación con indicación de las características de la vivienda ofertada y requerimiento para la acreditación de los requisitos de acceso con identificación de la documentación necesaria aportar al efecto.

Si el solicitante rechazara la vivienda ofertada, se producirá su exclusión de la lista de interesados, sin perjuicio de la posibilidad de volver a formular una nueva solicitud, y se continuará el proceso, requiriendo al siguiente solicitante inscrito en la lista según el orden. En caso de que el solicitante



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

no aportara en plazo la documentación acreditativa o la aportara de forma incompleta, el Superficiario le requerirá para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, indicándole que, de no hacerlo, se cursará su exclusión.

El Superficiario deberá conservar a efectos justificativos durante un plazo mínimo de seis años los registros y documentos electrónicos correspondientes a los requerimientos efectuados, la acreditación de requisitos aportada y las exclusiones efectuadas.

La asignación de vivienda de un interesado inscrito en la lista de una parcela supondrá la exclusión de dicho interesado tanto en esa lista como en el resto de inscripciones.

#### **29.4. Control por EMVS Madrid.**

El Superficiario deberá comunicar a EMVS Madrid permanentemente los solicitantes a los que se ha asignado vivienda de acuerdo con lo establecido en el presente capítulo, y justificar aquellos casos en los que no se haya asignado vivienda a algún solicitante al que le correspondería de acuerdo con su orden en la lista de inscritos.

Si por EMVS Madrid se detecta que alguno de los beneficiarios por asignación de vivienda en el ámbito de una parcela figuraba igualmente inscrito como solicitante en otra lista, procederá obligatoriamente a su exclusión en esta última.

EMVS Madrid supervisará el proceso de asignación de las viviendas pudiendo requerir en cualquier momento al Superficiario la documentación acreditativa de la tramitación.

EMVS Madrid estará habilitada para solicitar toda la información necesaria al Superficiario y a los propios arrendatarios, a cuyo efecto, en los contratos de arrendamiento que se suscriban, deberá incluirse una cláusula por la que el arrendatario se comprometa a colaborar con EMVS Madrid en el marco de las inspecciones dirigidas a comprobar el efectivo cumplimiento de los requisitos exigidos para el disfrute de las viviendas.

Al tratarse de vivienda protegida, el Superficiario deberá solicitar el correspondiente visado de contratos de arrendamiento de viviendas protegidas de nueva construcción otorgados por el promotor al órgano competente de la Comunidad de Madrid. Los contratos de arrendamiento deberán incluir las cláusulas que recojan los requisitos de información exigidos por la normativa de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid, así como aquellos que puedan establecer los planes de vivienda y suelo. Actualmente dicha regulación se contiene en el artículo 14 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Los contratos de arrendamiento se registrarán por lo previsto en la normativa de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid y por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.



**TÍTULO VIII. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES. CESIÓN DEL CONTRATO.****Cláusula 30. Derechos y obligaciones.**

1. El adjudicatario de cada lote, como Superficiario, tiene derecho en los términos previstos en este pliego y en el de Prescripciones Técnicas a:

- a) Realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de las parcelas objeto de contrato, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.
- b) Arrendar los inmuebles construidos con las condiciones de renta y limitaciones establecidas en este pliego.
- c) Hipotecar el derecho de superficie y transmitir los derechos de superficie en los términos previstos en el presente pliego.

2. Son obligaciones del Superficiario, con carácter previo al inicio de las obras de edificación y durante la ejecución de las mismas, las siguientes:

- a) Abonar el precio de adjudicación de la presente licitación, incrementado con el Impuesto sobre el Valor Añadido de cada uno de los lotes de los que haya sido adjudicatario en la cuantía y plazos que resulten de la adjudicación.
- b) Solicitar la inscripción de los derechos de superficie en el Registro de la Propiedad en el plazo de dos meses desde la formalización.
- c) Presentar a EMVS Madrid copia autorizada de la escritura pública debidamente inscrita, en el plazo de veinte días desde su inscripción.
- d) Satisfacer todos los gastos e impuestos derivados de la formalización de la de escritura pública, de la expedición de sus copias y los relativos a su inscripción registral.
- e) Satisfacer los impuestos de toda clase derivados de la ejecución de las obras, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).
- f) Presentar a los servicios técnicos de EMVS Madrid, con la debida antelación previa a la solicitud de la licencia, copia del Proyecto Básico, a los efectos de comprobar que el mismo se ajusta a la propuesta técnica presentada en la licitación, acreditando el cumplimiento de las medidas propuestas en su oferta. No obstante, podrá modificar o sustituir alguna de las medidas propuestas en el Anteproyecto de licitación siempre que demuestre que el cambio supone un beneficio mayor o igual que el que se obtendría por la puesta en marcha de las medidas que se presentaron en el Anteproyecto de licitación.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

g) Solicitar, por sí mismo o a través de tercero, en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde la fecha de inscripción del derecho de superficie en el Registro de la Propiedad, la correspondiente licencia municipal de Obras o título habilitante equivalente conforme a las determinaciones de la normativa urbanística aplicable y la solicitud de calificación provisional.

h) Ejecutar, salvo causa justificada apreciada por EMVS Madrid, el Proyecto de Edificación objeto de la licencia en un plazo máximo de 30 meses a contar desde la obtención de la licencia de edificación de conformidad con la propuesta de diseño presentada a la licitación por el adjudicatario, o de sus modificaciones informadas y justificadas previamente ante EMVS Madrid.

En este sentido, la ejecución de las obras de edificación se deberá materializar conforme a la propuesta técnica en virtud de la cual se obtuvo la adjudicación, sin que quepan en el mismo más modificaciones que las que se deriven del proceso de tramitación de la licencia municipal o la correspondiente calificación, de un cambio del planeamiento y/o de la normativa de aplicación sobrevenida con posterioridad a la perfección del contrato o de las modificaciones informadas previamente a EMVS Madrid, siempre que exista causa debidamente justificada.

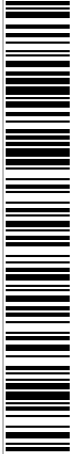
A estos efectos, siempre que exista causa justificada, se podrán incluir modificaciones a la propuesta edificatoria presentada que no supongan la ejecución de un proyecto edificatorio de peor calidad técnica, entendiéndose por tal un proyecto que, de haber sido presentado en el proceso de licitación, hubiese obtenido, en su conjunto, una puntuación inferior a la obtenida con la propuesta técnica presentada a la licitación por el adjudicatario. En consecuencia, dichas modificaciones, en ningún caso, podrán representar una minoración de la valoración final de la baremación, alterando la puntuación total que determinó la adjudicación del contrato, ni afectar a las condiciones de la licitación.

i) Solicitar Licencia de Primera Ocupación o, en su caso, presentación de la declaración responsable prevista por la normativa urbanística, en el plazo de dos meses desde la obtención del Certificado Final de Obras de Edificación, además de solicitar la correspondiente calificación definitiva al órgano competente de la Comunidad de Madrid, dentro del mismo plazo

j) Abonar los gastos derivados de la solicitud de las licencias, calificación, permisos y demás autorizaciones necesarias para la ejecución de las obras y puesta en funcionamiento de las instalaciones.

k) Asumir la obligación de limpieza y traslado, en su caso, de los elementos que pudiere contener la parcela en el momento de la adjudicación.

l) Responder de los daños producidos a personas o cosas en la vía pública como consecuencia del desarrollo de las obras. El Superficialario, así mismo, será responsable de los desperfectos producidos en el pavimento de la calzada por acumulación de tierras



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

procedentes de las obras o por la ejecución de las mismas y deberá disponer de marquesinas provisionales, vallas y personal auxiliar para la limpieza diaria. Igualmente, responderá de los desperfectos que cause el personal que ejecute la obra por el uso indebido de los servicios urbanos.

m) Formalizar, a su costa, una póliza de "Seguro a todo riesgo construcción", o seguro de responsabilidad civil oportuno, en tanto dure la ejecución de las obras hasta su puesta en funcionamiento, por el valor de la totalidad de las obras, construcciones e instalaciones, que cubrirá los daños a la obra civil y a las instalaciones, así como los posibles daños a personas o cosas que pudieran producirse con ocasión de la ejecución de las mismas.

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

n) Garantizar la vigilancia del recinto, a través de los medios que estime oportunos, siempre que cumplan la normativa vigente en materia de seguridad y vigilancia.

ñ) Cumplir cualquier normativa que resulte de aplicación en la ejecución de las obras de edificación conforme a la legislación vigente en ese momento.

3. Una vez ejecutadas las obras de edificación son obligaciones del adjudicatario Superficiario de cada lote las siguientes:

a) Destinar los inmuebles construidos a su alquiler de conformidad con lo previsto en este pliego y en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

b) Conservar en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, las obras efectuadas y las instalaciones y servicios del edificio.

El Superficiario quedará obligado a realizar las tareas precisas de conservación, reparación y mantenimiento preventivo y correctivo, tanto de las obras, construcciones e instalaciones, como de la parcela municipal, durante el período de vigencia del derecho de superficie contratando a tal efecto los seguros correspondientes.

En particular, el Superficiario estará obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

El Superficiario deberá acondicionar y adecuar las viviendas cada vez que vayan a ser ocupadas por un nuevo usuario, desarrollando, como mínimo, las siguientes tareas:



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

- Limpieza integral de la vivienda.
- Reparación de los desperfectos que pudiera presentar, sin perjuicio de repercutir sus costes a las personas responsables.
- Repintado, si procediera en atención a su estado.
- Igualmente, realizará las actuaciones de mantenimiento preventivo y correctivo pertinentes en las viviendas.

El Superficiario deberá contar con un “Seguro de todo riesgo daños materiales” para la totalidad del edificio, tanto sus zonas comunitarias e instalaciones, piscinas, como las privativas, viviendas, aparcamientos y trasteros, que cubra los daños ocasionados por incendios, inundaciones, heladas, viento, explosiones, accidentes, o vandalismo.

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

c) Destinar las viviendas construidas con sus anejos correspondientes sobre las parcelas objeto del derecho de superficie a arrendamiento durante la vigencia del derecho de superficie, en las condiciones de limitación de renta a que refiere la cláusula 26 y concordantes del presente pliego y de las que resulten de la oferta presentada por el licitador.

A fin de verificar estos extremos, el Superficiario queda obligado, anualmente, durante la vigencia del derecho de superficie, a presentar a EMVS Madrid informe de auditoría externa independiente que acredite que se mantienen los límites de renta que resulten de la adjudicación, así como el cumplimiento de los requisitos de los arrendatarios.

Sin perjuicio de lo indicado en la cláusula 29 de este pliego, en cualquier momento durante la vigencia del derecho de superficie EMVS Madrid podrá solicitar la relación individualizada de los contratos en vigor, sus visados, y la documentación complementaria de los mismos a fin de que se acredite que las personas que arriendan las viviendas construidas lo hacen en las condiciones de renta y con los límites establecidos en el presente pliego.

d) Respetar las limitaciones previstas para los contratos de arrendamiento en la cláusula 29 de este pliego.

e) Satisfacer todos los gastos necesarios para el cumplimiento del contrato, como son los generales, financieros, de seguros, transportes y desplazamientos, materiales, instalaciones, honorarios del personal a su cargo, tasas y toda clase de tributos, el IVA y cualesquiera otros que pudieran derivarse de la ejecución del contrato durante la vigencia del mismo.

f) Entregar a EMVS Madrid las obras e instalaciones a la finalización de los derechos de superficie, sin indemnización alguna, sin perjuicio de lo señalado en la cláusula 34 del presente pliego.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142



g) Cumplir las demás obligaciones previstas en el presente Pliego de Cláusulas Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

h) Cumplir la legislación sectorial que resulte de aplicación por razón de la materia a la ejecución del contrato, en particular la normativa en materia de viviendas con protección pública.

i) Prestar los servicios comunitarios básicos y adicionales, conforme a las condiciones contempladas en su Oferta.

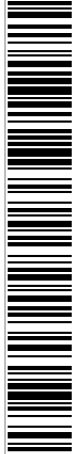
4. Con objeto de dar publicidad y la adecuada difusión a la presente actuación, el adjudicatario Superficiario de cada lote se obliga a realizar a su costa las siguientes actuaciones:

a) Incluir expresamente en los contratos de arrendamiento que se formalicen con los arrendatarios que el propietario del suelo sobre en el que se localiza la vivienda o garaje construido es EMVS Madrid, ostentado el arrendador un derecho de superficie sobre el mismo por un plazo de 65 años, quedando obligado, por tal motivo, al cumplimiento de las obligaciones derivadas de los pliegos de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas que sirvieron de base a la adjudicación, así como a los términos en que ésta se produjo, en particular, en lo que se refiere a la limitación del precio de la renta y requisitos de los arrendatarios, adjuntando a los contratos de arrendamiento una copia del presente pliego y del acuerdo de adjudicación del lote en el que se localice la parcela.

b) Asimismo, el Superficiario queda obligado a colocar en cada una de las parcelas edificadas un cartel, ya desde el inicio de las obras, visible desde la vía pública, de al menos 2 metros por 2 metros de tamaño, en el que se indique que la parcela es de titularidad de EMVS Madrid y que el arrendamiento queda sometido a las obligaciones derivadas del pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas que han servido de base a la licitación.

5. No existirá vinculación laboral alguna entre el personal que se destine a la ejecución del contrato y EMVS Madrid, por cuanto aquél queda expresamente sometido al poder direccional y de organización de la empresa adjudicataria en todo ámbito y orden legalmente establecido y siendo, por tanto, ésta la única responsable y obligada al cumplimiento de cuantas disposiciones legales resulten aplicables al caso, en especial en materia de contratación, Seguridad Social, prevención de riesgos laborales y tributaria, por cuanto dicho personal en ningún caso tendrá vinculación jurídico-laboral con EMVS Madrid, y ello con independencia de las facultades de control e inspección que legal y/o contractualmente correspondan al mismo.

A la extinción de los derechos de superficie, no podrá producirse en ningún caso la consolidación de las personas que hayan realizado los trabajos objeto del contrato como el personal de EMVS Madrid. A tal fin, los empleados o responsables de EMVS Madrid deben abstenerse de realizar actos que impliquen el ejercicio de facultades que, como parte de la relación jurídico laboral, le corresponden a la empresa contratista.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

6. El contratista deberá respetar la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, así como las disposiciones que en materia de protección de datos se encuentren en vigor a la adjudicación del contrato o que puedan estarlo durante su vigencia.

7. El contratista será responsable de todos los daños y perjuicios directos e indirectos que se causen a terceros, como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato.

### **Cláusula 31. Transmisión de los derechos de superficie.**

Los derechos de superficie constituidos sobre las parcelas objeto de licitación no podrán ser objeto de transmisión a terceros de manera individual, sino que dicha transmisión deberá serlo del conjunto de derechos de superficie de las parcelas objeto del lote.

Previamente a dicha transmisión deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Que el órgano de contratación autorice, de forma previa y expresa, la transmisión.
- b) Que haya sido ejecutada la edificación de las parcelas y abonado el precio de adjudicación.
- c) Que el nuevo Superficiario tenga:
  - Capacidad para contratar con el sector público.
  - La solvencia que resulte exigible en función de la fase de ejecución del contrato.
  - Y no esté incurso en una causa de prohibición de contratar con el sector público.

La cesión se formalizará en escritura pública en la que deberá comparecer EMVS Madrid siendo obligación del nuevo Superficiario la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad.

De conformidad con lo señalado en el artículo 10.2 de la LSCM, el nuevo Superficiario quedará subrogado en el lugar del transmitente, tanto en los derechos y deberes urbanísticos.

Igualmente, quedará subrogado en los derechos y obligaciones del Superficiario inicial con EMVS Madrid.

### **Cláusula 32. Transmisión de la sociedad titular de los derechos de superficie.**

La transmisión de acciones o participaciones representativas del capital social de la sociedad mercantil titular de los derechos de superficie que implique un cambio de control efectivo en la sociedad, estará sometida a la previa autorización de EMVS Madrid.



**Cláusula 33. Hipoteca del derecho de superficie.**

El titular del derecho de superficie podrá hipotecarlo como garantía de los préstamos contraídos para financiar la realización, modificación o ampliación de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones objeto del mismo, por plazo no superior al de su duración.

En caso de ejecución hipotecaria, el nuevo titular del derecho de superficie quedará subrogado por ministerio de la ley, en los derechos y obligaciones del Superficiario.

En caso de pago aplazado, la condición resolutoria expresa constituida en garantía del pago total del precio de adjudicación gozará de preferencia sobre cualquier otro crédito o hipoteca que grave el derecho de superficie sobre la parcela, hasta el completo abono del referido precio.

**TÍTULO IX. EXTINCIÓN, RESOLUCIÓN Y PENALIDADES.****Cláusula 34. Extinción de los derechos de superficie.**

Los derechos de superficie se extinguirán por el transcurso del plazo establecido en la cláusula 6 del presente pliego.

Igualmente, podrá dar lugar a la extinción de los derechos de superficie, la no edificación en los términos y plazo previsto en este pliego.

Extinguido el derecho de superficie por el transcurso del plazo previsto de duración, EMVS Madrid hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna al Superficiario por este concepto.

Todas las obras, edificios, construcciones e instalaciones realizadas por los Superficiarios revertirán a EMVS Madrid libres de cargas y en adecuado y correcto estado de conservación al finalizar los derechos de superficie constituidos. A tal efecto vendrán obligados a realizar a su costa las obras necesarias que señalen los servicios técnicos.

La extinción del derecho de superficie determina la de toda clase de derechos reales o personales establecidos sobre el derecho de superficie.

Esta obligación de entrega a EMVS Madrid libre de cargas se extiende a los contratos de arrendamiento vigentes al momento de la finalización del derecho de superficie, por lo que así deberá ser tenido en cuenta en los contratos que se formalicen, a fin de que la duración del arrendamiento prevea expresamente que éste queda condicionado a la vigencia del derecho de superficie.

Será nula cualquier obligación contraída por el Superficiario cuya duración sea superior al período del derecho de superficie, en lo que exceda del mismo.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

La entrega de las parcelas se producirá en el plazo y condiciones que se indique por EMVS Madrid en el requerimiento que a tal efecto se practique, transcurrido el cual sin que dicha entrega se haya producido, EMVS Madrid procederá a su cumplimiento en ejecución subsidiaria, con repercusión de los costes correspondientes con cargo al Superficiario.

Conforme al artículo 54.5 del TRLSyRU si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los de Superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

### **Cláusula 35. Resolución del contrato.**

Podrá dar lugar a la resolución del contrato el incumplimiento de cualquiera de las siguientes obligaciones:

- a) El pago del precio en las condiciones y plazos establecidos en la adjudicación.
- b) La obligación de construir la edificación ofertada por el contratista en el plazo establecido en el presente pliego.
- c) La obligación de destinar el inmueble a arrendamiento durante el plazo de duración del derecho de superficie, en las condiciones de limitación de renta establecidas en la cláusula 26 del presente pliego y de las que resulten de la oferta presentada por el adjudicatario.
- d) El cumplimiento de las limitaciones para los contratos de arrendamiento establecidos la cláusula 29 de este pliego.

En caso de la resolución del contrato cuando no se proceda al pago de la totalidad del precio de adjudicación por parte del Superficiario en los plazos ofertados o, en su caso, conforme al nuevo régimen de pagos autorizado conforme lo señalado en cláusula 24 del presente pliego, operará la condición resolutoria explícita recogida en la escritura de adjudicación a que refiere la citada cláusula, la cual será inscrita como carga de la parcela en el Registro de la Propiedad, o, en su caso, la ejecución del aval bancario o de cualquier otra garantía constituida al amparo del artículo 134 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas como afianzamiento del pago aplazado, operando como denuncia a efectos hipotecarios, la notificación notarial señalada en la presente cláusula, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

A tal efecto, de conformidad con lo señalado en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 59 de su Reglamento, en la escritura pública, se hará constar que la falta de pago de la cantidad aplazada, incluidos los intereses de la misma, a su vencimiento, dará derecho a la parte transmitente para resolver de pleno derecho esta transmisión, para lo que expresamente la sujetan a la condición resolutoria de falta de pago del citado plazo a su vencimiento, o, en su caso, a la liquidación del aval bancario o de la garantía constituida al amparo del artículo 134 de la citada Ley de Patrimonio como afianzamiento del pago aplazado.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

En caso de incumplimiento, sin perjuicio de la posible reclamación por daños y perjuicios, conforme a lo dispuesto en el Artículo 1.504 del Código Civil, la parte transmitente notificará notarialmente a la parte adjudicataria la resolución del contrato y le requerirá para que efectúe el pago en el plazo de los veinte días naturales siguientes al de la notificación. El incumplimiento quedará acreditado si del acta notarial de requerimiento no resulta lo contrario en la copia que se expida superado el expresado plazo de veinte días.

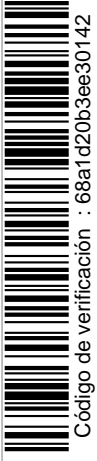
Será título suficiente para reinscribir el pleno derecho sobre la finca a nombre de EMVS Madrid y con ello su extinción por incumplimiento, la escritura pública que ésta, por sí sola, podrá otorgar, acompañada de la pertinente copia del acta de notificación y requerimiento anteriormente referido y cumplimiento de los requisitos legales.

A estos efectos, se entenderá que la parte adjudicataria confiere poder irrevocable a EMVS Madrid, supeditado a la práctica de la citada acta de notificación y requerimiento señalada y falta de pago que resulte de la misma.

Así mismo, podrán ser causas de resolución del contrato las siguientes:

- a) La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista.
- b) La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.
- c) El mutuo acuerdo entre EMVS Madrid y el contratista.
- d) La demora en el cumplimiento de los plazos previstos en este pliego por parte del contratista.
- e) La denegación de la licencia de obras necesaria, o de la correspondiente calificación, sin posibilidad de subsanación, por causas imputables al Superficiario. Por el contrario, no será causa de resolución del contrato el hecho de que el otorgamiento de la licencia de edificación se lleve a cabo con imposición de requisitos o medidas correctoras para su ajuste al planeamiento y a la normativa en vigor.
- f) La edificación en contra de la ordenación territorial y urbanística o de las condiciones establecidas en la licencia otorgada.
- g) La comisión de infracciones urbanísticas graves o muy graves.
- h) Cualesquiera incumplimientos reiterados y culpables del contratista de las obligaciones establecidas en este pliego.

En caso de resolución del contrato por las causas señaladas anteriormente, a excepción de las previstas en las letras f), g) y h), EMVS Madrid readquirirá el pleno dominio de la finca cedida



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

abonando al Superficiario el valor no amortizado de las obras e instalaciones fijas ejecutadas por aquél.

1.- Se entenderá por inversión en las obras e instalaciones fijas el importe que resulte de lo siguiente:

El precio real de las obras e instalaciones fijas ejecutadas siempre que sea igual o inferior al precio que figura en el Proyecto Básico presentado para la obtención de la licencia. No formarán parte de la inversión cualesquiera desviaciones al alza que hubieran podido producirse en el coste de las obras e instalaciones fijas ejecutadas, así como tampoco el importe correspondiente a las obras o instalaciones que no estén en condiciones idóneas de uso y utilización. A tal efecto, EMVS Madrid encargará la correspondiente tasación de la edificación.

2.-- Del importe de la inversión se deducirá la amortización lineal aplicada a partir de la fecha del certificado final de obra y teniendo en cuenta el tiempo que restara para la finalización del derecho de superficie. Se considerará como valor de la amortización, el 2% lineal durante un plazo de cincuenta años.

Cuando la resolución se produzca por mutuo acuerdo, los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado por ellas.

El incumplimiento por parte de EMVS Madrid de las obligaciones del contrato determinará para aquella, con carácter general, el pago de los daños y perjuicios que por tal causa se irroguen al contratista.

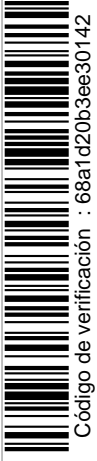
Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a EMVS Madrid los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

Dicha indemnización se hará efectiva, en primer lugar, sobre la garantía definitiva que se hubiese constituido.

Asimismo, quedarán en poder de EMVS Madrid cuantas obras e instalaciones de carácter fijo hubieren sido realizadas en la parcela cedida, salvo que se requiera por EMVS Madrid que se proceda a su demolición y a costa del Superficiario y siendo, asimismo, de su cuenta los gastos que se originen por la resolución.

### **Cláusula 36. Penalidades.**

El incumplimiento de las obligaciones que corresponden al Superficiario en virtud de lo que disponen los pliegos, el contrato y la Ley, llevará consigo la imposición de las penalidades establecidas en este apartado, sin perjuicio de la obligación de resarcir los daños y perjuicios que se hayan podido ocasionar.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=68a1d20b3ee30142>

El régimen de penalidades se aplicará por el órgano de contratación con independencia de que los hechos base de la infracción puedan ser causa de extinción del derecho de superficie. En este caso, EMVS Madrid podrá iniciar, así mismo, el procedimiento de extinción por incumplimiento.

El régimen de incumplimientos y penalidades es independiente de las infracciones y sanciones que sean ajenas al vínculo propiamente correspondiente al derecho de superficie, previstas en la normativa sectorial, que se regirán por sus propios principios y normas. Asimismo, cuando el incumplimiento revista los caracteres de delito o falta, el órgano de contratación pondrá los hechos en conocimiento del órgano competente. La firma del contrato por parte del Superficialario implicará la aceptación del régimen de penalidades recogidas en este pliego.

Los incumplimientos del Superficialario, a efectos del régimen de penalidades, se clasifican en graves y leves.

**Con carácter general, son incumplimientos graves:**

- a) Incumplir, total o parcialmente, las condiciones establecidas en la legislación aplicable u omitir actuaciones obligatorias de conformidad con la misma.
- b) Incurrir en demoras en el cumplimiento de las obligaciones que se imponen al Superficialario en virtud de los pliegos.
- c) Ceder, arrendar, subarrendar o traspasar la totalidad o parte del derecho de superficie sin cumplir previamente los requisitos exigidos por la normativa aplicable y los pliegos.
- d) No contratar las pólizas de seguro a las que esté obligado el Superficialario o contratarlas incumpliendo lo que disponen los pliegos.
- e) Incumplir las obligaciones relativas a la constitución de las garantías definitivas de construcción y de explotación.
- f) No solicitar u obtener las licencias y autorizaciones necesarias para la ejecución de las obras y puesta en explotación de las viviendas.

**Con relación a la redacción del proyecto y a la ejecución de las obras, son incumplimientos graves:**

- a) Incumplir las obligaciones señaladas para la elaboración y presentación del proyecto básico y de ejecución y para el inicio, finalización y puesta en servicio de las obras en virtud del pliego, en particular lo señalado en el Capítulo III del PPT.
- b) Incumplir las indicaciones y/o instrucciones de los facultativos competentes, en la ejecución de las obras, así como las que puedan señalar los técnicos de EMVS Madrid, en su caso.
- c) Incumplir, en la construcción de las obras, los parámetros y normas de calidad y de seguridad establecidos en los pliegos, normativa y la oferta, o realizar unidades de obra defectuosas, mal ejecutadas o no ajustadas al proyecto.
- d) No llevar controles de gastos y costes de la actividad adecuados que permitan a los técnicos de EMVS Madrid conocer el estado financiero del Superficialario en cualquier momento del periodo de construcción.



- e) Menoscabar medios en la ejecución de la obra, servicios y personal exigidos destinados a facilitar la consecución de la propuesta adjudicataria y que sean necesarios para la correcta ejecución de la obra.
- f) Obstruir las funciones de control y seguimiento de los técnicos designados, incluidos los técnicos de EMVS Madrid.
- g) Incumplir las obligaciones sociolaborales en relación con sus trabajadores.
- h) No comunicar oportunamente a EMVS Madrid el descubrimiento de restos arqueológicos y similares, sin perjuicio de las sanciones que prevea la normativa aplicable.
- i) No comunicar oportunamente la finalización de las obras de acuerdo con el apartado 8 del Capítulo III del PPT.
- j) No entregar la documentación a EMVS Madrid señalada en el apartado 9 del Capítulo III del PPT.
- k) Incurrir en cuatro incumplimientos leves durante un periodo de 12 meses consecutivos.

**Con relación a la explotación del derecho de superficie son incumplimientos graves:**

- a) Incumplir en la explotación los parámetros y estándares de calidad y de seguridad establecidos en la normativa aplicable y en los pliegos. En especial lo indicado por el adjudicatario en su oferta de conformidad con lo señalado en los apartados 10 a 14 del Capítulo IV del PPT.
- b) No llevar los adecuados controles de gastos y costes de la actividad que permitan a EMVS Madrid, a lo largo del periodo de explotación, conocer, en todo momento, el estado financiero del Superficialario.
- c) Impedir, injustificadamente, sea total o parcialmente, la utilización de la construcción, excepto en supuestos de fuerza mayor.
- d) Incumplir las funciones relativas al uso, policía y conservación de la construcción, así como las relativas al mantenimiento.
- e) Obstruir las funciones inspectoras y de seguimiento de la explotación que corresponden a EMVS Madrid.
- f) No informar a EMVS Madrid por escrito y con la antelación debida, a fin de que sean previamente autorizadas, las modificaciones que pretenda introducir en las prestaciones objeto del contrato.
- g) Incumplir la calidad en la prestación de los servicios a los arrendatarios, incluido los elementos comunes, de acuerdo con el pliego y la oferta del Superficialario, en especial lo indicado por el adjudicatario en su oferta de conformidad con lo señalado en los apartados 10 a 14 del Capítulo IV del PPT.
- h) Aplicar mensualidades, rentas y/o cuotas superiores a las establecidas en el pliego y en la oferta del Superficialario.
- i) No admitir la utilización de la construcción por los usuarios en condiciones de igualdad y no discriminación.
- j) No presentar anualmente, a requerimiento de EMVS Madrid, los informes de auditoría y explotación de acuerdo con lo señalado en el apartado 15 del Capítulo IV del PPT.
- k) Se considerarán demoras constitutivas de incumplimientos graves los retrasos del adjudicatario en la formalización del contrato, en la elaboración y presentación del proyecto básico y de ejecución, en la realización del replanteo del proyecto de ejecución aprobado,



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

en la terminación de las obras y en su puesta en servicio. Las demoras indicadas podrán dar lugar, además de a la imposición de las penalidades que correspondan, a la extinción del derecho de superficie en los términos que se establecen en el pliego

- l) Incurrir en cuatro incumplimientos leves.

**Constituyen incumplimientos leves los siguientes:**

- a) Incumplir parcialmente las obligaciones de señalización de las obras en los términos que establecen los pliegos y en la normativa aplicable.
- b) Faltar los empleados del Superficiario al respeto a los usuarios.
- c) No mantener y conservar todas las obras e instalaciones en un estado correcto, siempre que eso no implique ningún riesgo para la seguridad y la correcta prestación del objeto del contrato.
- d) No cumplir o no hacer cumplir las normas de convivencia o régimen interior, a menos que esta conducta sea reiterada, en cuyo caso el incumplimiento será grave.
- e) Cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en este pliego, el pliego de prescripciones técnicas, el contrato y el resto de la normativa aplicable que no tengan la consideración de grave.

**El régimen de penalizaciones por incumplimientos es el siguiente:**

- a) Los incumplimientos leves serán sancionados con multa de hasta 5.000 euros y una penalización de 200 euros por cada día que se mantenga el incumplimiento identificado hasta su subsanación.
- b) Los incumplimientos graves serán sancionados con multa de entre 5.001 a 20.000 euros y una penalización de 600 euros por cada día que se mantenga el incumplimiento identificado hasta su subsanación.

En la imposición de penalidades, EMVS Madrid guardará la debida proporcionalidad entre la gravedad del incumplimiento y la penalidad aplicada, considerando especialmente los siguientes criterios para la graduación: el tipo de incumplimiento; la importancia económica; la existencia de intencionalidad; la naturaleza de los perjuicios; la reincidencia, por incurrir, en el plazo de 6 meses en más de un incumplimiento de la misma naturaleza; el beneficio obtenido por el Superficiario.

El importe de las penalidades se incrementará anualmente sobre la base del índice de precios al consumo general nacional publicado por el INE.

La imposición de penalidades por el órgano de contratación exigirá expediente contradictorio instruido a dichos efectos, de conformidad con el procedimiento previsto en esta cláusula. Todas las penalidades se impondrán por el órgano de contratación, previa audiencia del adjudicatario por un plazo de cinco días, e informe de los servicios técnicos de EMVS Madrid.

El procedimiento se incoará de oficio por el órgano de contratación, bien por propia iniciativa o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier persona que tenga conocimiento de los hechos constitutivos de la infracción.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

Si iniciado el procedimiento el Superficiario reconociera su responsabilidad, se podrá, en cualquier momento, concluir el procedimiento imponiendo la penalidad que corresponda, con una reducción de entre el 25% y el 50% sobre el importe de la penalidad, tras la adecuada valoración de las circunstancias concurrentes.

#### **Cláusula 37. Equilibrio económico financiero.**

El contrato se realiza a riesgo y ventura del contratista. En particular, el contratista asume los riesgos económicos y las responsabilidades de toda índole que se deriven de la construcción de los edificios y de la explotación de la actividad. En ningún caso la falta de demanda de viviendas en alquiler dará derecho al restablecimiento del equilibrio económico financiero.

A efectos aclaratorios se deja constancia de que EMVS Madrid no está contratando la ejecución de obras, limitándose su intervención a que el Superficiario destine los terrenos al fin establecido en el presente pliego y en el PPT, lo que incluye cumplir con las directrices establecidas en cuanto a las características de la edificación que se establecen en los citados pliegos.

Sin perjuicio de lo anterior, procederá el restablecimiento del equilibrio económico del contrato cuando causas sobrevenidas imprevisibles o de fuerza mayor determinaran de forma directa la ruptura sustancial de la economía del contrato. A estos efectos, se entenderá por causas de fuerza mayor las enumeradas en el artículo 239 de la LCSP.

En todo caso, no existirá derecho al restablecimiento del equilibrio económico financiero por cuestiones relacionadas con la gestión y explotación de alquileres.

El restablecimiento del equilibrio económico del contrato se realizará mediante la adopción de las medidas que en cada caso procedan pudiendo consistir en la prórroga del derecho de superficie por un período que no exceda de un 15 % de su duración inicial y en todo caso, hasta el máximo legal de duración del mismo.

#### **Cláusula 38. Jurisdicción.**

El presente contrato se rige por las normas de derecho privado. En su virtud, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan tanto en las fases de preparación y adjudicación del contrato, como en la interpretación y cumplimiento del mismo.

Los licitadores, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Madrid.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

**ANEXO I****MODELO DE OFERTA DE CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES**

D. ..., en nombre (propio o en representación de la entidad ...), vecino de ..., con domicilio en ..., provisto con CIF/NIF ..., con conocimiento y aceptación de lo establecido en el Pliego de Cláusulas Particulares que rigen el CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN, A TÍTULO ONEROSO POR PLAZO DE 65 AÑOS, DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE 27 PARCELAS PROPIEDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A., POR CESIÓN GRATUITA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR ALQUILER DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (7 LOTES), se compromete a tomar a su cargo el lote ..., por el precio de ... más ... en concepto de IVA.

El precio ofertado se abonará (elegir una de las dos opciones):

- en su totalidad en el momento de la firma de la escritura pública más el IVA total.
- o de acuerdo con la siguiente propuesta de pago aplazado (Indicar propuesta ...) más el IVA correspondiente, que será abonado íntegramente en el primer plazo.

Asimismo, oferta una rebaja sobre los precios máximos iniciales de la renta de alquiler para las viviendas establecidos en la cláusula 26 del PCP, para el lote ..., del ... %.

Igualmente, se obliga al estricto cumplimiento de la totalidad de las condiciones señaladas en el Pliego de Prescripciones Técnicas que regula la presente negociación y de la normativa aplicable.

(fecha y firma del licitador)

**DIRIGIDO AL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN CORRESPONDIENTE**

*Puede consultar toda la Información detallada sobre Protección de Datos en el Anexo VI al presente pliego.*



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=68a1d20b3ee30142>

**ANEXO II**

**MODELO DE GARANTÍAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN MODELO DE AVAL**

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca) .....  
 .....NIF ..... con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en .....en la calle/plaza/avenida ..... C.P..... y en su nombre (nombre y apellidos de los Apoderados) .....  
 ..... con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo efectuado por....., con fecha .....

**AVALA**

a: (nombre y apellidos o razón social del avalado).....NI F.....en virtud de lo dispuesto por el Pliego de Cláusulas Particulares que rigen el CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN, A TÍTULO ONEROSO POR PLAZO DE 65 AÑOS, DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE 27 PARCELAS PROPIEDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A., POR CESIÓN GRATUITA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR ALQUILER DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (7 LOTES), para responder de las obligaciones, penalidades y demás gastos que se puedan derivar conforme a las condiciones a precitadas, ante la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., por importe de euros:(en letra).....(en cifra) .....

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa a los beneficios de orden, excusión y división, y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., con sujeción a los términos previstos en la normativa de contratación de las Administraciones Públicas, y en sus normas de desarrollo.

Este aval tendrá validez en tanto que el órgano competente de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A., no autorice su cancelación, habiendo sido inscrito en el día de la fecha en el Registro especial de Avaluos con el número.....

.....(lugar y fecha)  
 .....(razón social de la entidad)  
 ..... (firma de los Apoderados)

*Puede consultar toda la Información detallada sobre Protección de Datos en el Anexo VI al presente pliego.*

### ANEXO III

#### MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A LA APTITUD Y AUSENCIA DE PROHIBICIONES PARA CONTRATAR E INCOMPATIBILIDADES

D. ..., en nombre (propio o en representación de la entidad ...), vecino de ..., con domicilio en ..., provisto con CIF/NIF ...,

#### DECLARA

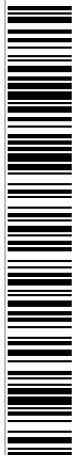
Que la empresa a la que representa, sus administradores y representantes, así como el firmante, no están incurso en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 95.2 del RGLPAP aprobado por RD 1373/2009, de 28 de agosto, en los términos y condiciones previstos en el mismo, ni se encuentra incurso en ninguna de las circunstancias recogidas en la Cláusula 8 del Pliego de Cláusulas Particulares que regula la adjudicación.

Asimismo, declara que la citada empresa se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como no tener deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Madrid, y se compromete a que, de resultar propuesto como adjudicatario, presentará los correspondientes certificados acreditativos.

Fecha y firma del licitador.

DIRIGIDO AL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN CORRESPONDIENTE.

*Puede consultar toda la Información detallada sobre Protección de Datos en el Anexo VI al presente pliego.*



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

**ANEXO IV****MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE VIGENCIA DE DATOS QUE FIGUREN EN REGISTRO OFICIAL DE LICITADORES**

D. ..., con D.N.I. n.º: ..., en nombre propio o en representación de la entidad, inscrita en el Registro Oficial de Licitadores ..., en calidad de ..., al objeto de participar en el CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN, A TÍTULO ONEROSO POR PLAZO DE 65 AÑOS, DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE 27 PARCELAS PROPIEDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A., POR CESIÓN GRATUITA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR ALQUILER DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (7 LOTES), declara bajo su responsabilidad:

A) Que los datos de esta entidad que constan en el Registro Oficial de Licitadores ... no han sido alterados en ninguna de sus circunstancias y que se corresponden con la certificación del Registro que acompaña a esta declaración.

B) Que los datos de esta entidad que constan en el Registro de Licitadores referentes a:

- 1...
- 2 ...
- 3 ...

han sufrido alteración según se acredita mediante los documentos que se adjuntan a la presente declaración y que estos extremos han sido comunicados al Registro con fecha ..., manteniéndose el resto de los datos sin ninguna alteración respecto del contenido de la certificación del Registro.

En ..., a ...

Firmado:

Nota: Las opciones A) y B) son incompatibles entre sí, señale solamente la que corresponda. Esta declaración deberá ser emitida por cualquiera de los representantes con facultades que figuren inscritos en el correspondiente Registro de Licitadores.

*Puede consultar toda la Información detallada sobre Protección de Datos en el Anexo VI al presente pliego.*



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142



## ANEXO V

### MODELO DE COMPROMISO PARA LA INTEGRACIÓN DE SOLVENCIA CON MEDIOS EXTERNOS

D./Dña. ...., con DNI número.....en nombre y representación de la entidad ....., con N.I.F. .... al objeto de participar en el CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN, A TÍTULO ONEROSO POR PLAZO DE 65 AÑOS, DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE 27 PARCELAS PROPIEDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A., POR CESIÓN GRATUITA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR ALQUILER DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (7 LOTES),

Y

D./Dña. ...., con DNI número.....en nombre y representación de la entidad ....., con N.I.F. ....

Se comprometen a:

- Que la solvencia o medios que pone a disposición la entidad..... a favor de la entidad.....son los siguientes<sup>1</sup>:

- ...  
- ...

-Que durante toda la ejecución del contrato dispondrán efectivamente de la solvencia o medios que se describen en este compromiso.

- Que la disposición efectiva de la solvencia o medios descritos no está sometida a condición o limitación alguna.

- Que las entidades asumen la responsabilidad conjunta con carácter solidario de la ejecución del contrato.

Fecha

Firma del licitador.

Firma de la otra entidad.

DIRIGIDO AL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN CORRESPONDIENTE

*Puede consultar toda la Información detallada sobre Protección de Datos en el Anexo VI al presente pliego.*

\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Se deberá indicar la solvencia o medios concretos.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

**ANEXO VI****INFORMACIÓN SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS**

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., como responsable del tratamiento de sus datos personales y en cumplimiento de lo establecido en el REGLAMENTO (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, y la LEY ORGÁNICA 3/2018 de 5 de diciembre de Protección de Datos y garantía de los derechos digitales, le informa de lo siguiente:

**1. Identidad y datos de contacto del responsable**

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.  
Calle Palos de la Frontera núm.13. 28012 Madrid  
[proteccion.datos@emvs.es](mailto:proteccion.datos@emvs.es)

**2. Datos de contacto del Delegado de Protección de Datos**

[dpd@emvs.es](mailto:dpd@emvs.es)

**3. Fines del tratamiento a que se destinan sus datos personales**

Procedimiento de contratación según la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, así como la normativa que le sea de aplicación, y la formalización del contrato correspondiente.

**4. Categorías de datos personales**

- Identificativos: nombre, apellidos, DNI, NIE, Pasaporte.
- De contacto: domicilio, teléfono, correo electrónico.
- Personales: poderes de representación.
- Económicos: datos bancarios, tributarios, de solvencia.

**5. Base jurídica del tratamiento**

Reglamento (UE) 2016/679, Artículo 6.1 b) y c):

*b) el tratamiento es necesario para la ejecución de un contrato en el que el interesado es parte o para la aplicación a petición de este de medidas precontractuales,*

*c) el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable del tratamiento.*

**6. Comunicaciones**

Los datos se comunicarán a las Administraciones y Organismos Públicos competentes, así como a los terceros imprescindibles para el cumplimiento de la finalidad del tratamiento.  
No se van a realizar transferencias internacionales.

**7. Plazo de conservación de los datos personales**

Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

En el caso de los Licitadores que no resulten adjudicatarios, los datos personales recabados serán conservados durante el tiempo necesario para la finalidad del tratamiento, y en todo caso hasta que hayan prescrito los plazos para interponer cualquier acción civil, penal o administrativa relacionada con los mismos.

En el supuesto de los Licitadores que resulten adjudicatarios, los datos no se suprimen, archivándose con el contrato correspondiente.

#### 8. Carácter legal o contractual de los datos recabados

Los datos recabados son un requisito legal y contractual. Si no se facilitan los datos no se podrá participar en el procedimiento de contratación.

#### 9. Decisiones automatizadas

No hay decisiones automatizadas relativas a sus datos.

#### 10. Ejercicio de derechos del Interesado

Derecho de acceso: a obtener del Responsable del Tratamiento la confirmación de si se están tratando o no datos personales que le conciernen y, en tal caso, derecho de acceso a los datos personales e información conforme indica el artículo 15 del Reglamento (UE) 2016/679.

Derecho de rectificación: a solicitar la rectificación de sus datos personales, si fueran inexactos o estuvieran incompletos, de conformidad con el artículo 16 del Reglamento (UE) 2016/679.

Derecho de supresión u olvido: a solicitar la supresión de los datos personales que le conciernen, conforme indica el artículo 17 del Reglamento (UE) 2016/679.

Derecho a la limitación del tratamiento: a solicitar la limitación del tratamiento de sus datos, según indica el artículo 18 del Reglamento (UE) 2016/679, en cuyo caso, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., los conservará únicamente para el ejercicio o la defensa de posibles reclamaciones.

Derecho a la portabilidad: a solicitar la portabilidad de sus datos personales directamente de un Responsable del Tratamiento a otro, según indica el artículo 20 del Reglamento (UE) 2016/679.

Derecho de oposición: a oponerse al tratamiento de sus datos personales por motivos relacionados con su situación particular, conforme al artículo 21 del Reglamento (UE) 2016/679, en cuyo caso, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., dejará de tratarlos; salvo por motivos legítimos imperiosos o en el ejercicio o la defensa de posibles reclamaciones.

En cualquier momento el titular puede ejercer sus derechos dirigiéndose a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., a través del e-mail [proteccion.datos@emvs.es](mailto:proteccion.datos@emvs.es) aportando un documento acreditativo de su identidad.

Puede contactar con el Delegado de Protección de Datos, a través del e-mail [dpd@emvs.es](mailto:dpd@emvs.es) y, si no obtuviera la respuesta pretendida, puede contactar con la Agencia Española de Protección de Datos.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

**ANEXO VII****INSTRUCCIONES PARA EL REGISTRO EN EL PORTAL DE LICITACIÓN****Primero. Procedimiento de registro.**

Los licitadores registrarse en portal de licitación electrónica de EMVS Madrid, y para ello tendrán que seguir el siguiente procedimiento:

1) Verificar que el ordenador que se va a utilizar para la licitación electrónica cumple con los requisitos mínimos exigidos. Para ello acceder, con Internet Explorer y Firefox ESR 52, al siguiente enlace: <http://soporte.plyca.es/checklist/>

2) Para registrarse en el Portal de licitación de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., debe acceder al siguiente enlace: <https://www.emvs.es/Concursos>

Posteriormente deberá pulsar en la pestaña "*Procedimientos de contratación: Anuncios, pliegos e información*"

<https://www4.emvs.es/licitacion/UltimosExpte.do>

A continuación, deberá **identificarse** en el portal accediendo a la opción indicada en la parte superior izquierda de la pantalla "**Acceda a más información con su certificado digital**", empleando para ello un certificado digital válido, debiendo seguir las instrucciones que le indiquen en pantalla.

Recuerde que en caso de tener importado el certificado en su navegador, deberá tenerlo con la clave pública (.pfx) y con la clave privada (.cer) en todos los navegadores desde los que trabaje. Si tiene DNI electrónico, los pasos a seguir son idénticos solo que, en lugar de tener el certificado digital importado en su navegador, deberá disponer de un lector de tarjetas inteligentes que cumpla el estándar ISO-7816.

Se mostrarán los datos del usuario conectado, debiendo cumplimentar el campo "*Email*" y pulsar "*Actualizar email*". Se le abrirá una nueva página indicándole que el proceso de validación está en curso. Se le habrá enviado un correo electrónico a la dirección indicada para que siga las instrucciones en él descritas para completar el proceso.

Tenga en cuenta que la recepción del correo de confirmación podría no ser inmediata, compruebe la bandeja de correo no deseado (spam) si este no aparece en un tiempo razonable. Después, pulse "**Aceptar**".

En el correo que reciba, deberá pinchar sobre el enlace resaltado en rojo para confirmar el proceso.

Posteriormente se le remitirá a una página en la que se le indica que, para poder participar en cualquier procedimiento de contratación como interesado, licitador, adjudicatario o contratista por medios telemáticos, deberá estar dado de alta en la plataforma. A continuación, pulse en "darse de alta" si no estaba dado de alta previamente.



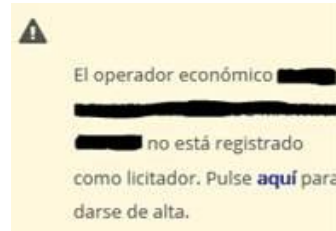
Código de verificación : 68a1d20b3ee30142



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificador/CopiaAutentica.do?codigoVerificacion=68a1d20b3ee30142>

3) Darse de alta en el registro del portal de licitación la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. Para ello es necesario disponer de un certificado de firma electrónica válido (consultar <https://sede.minetur.gob.es/es-ES/procedimientososelectronicos/Paginas/requisitos.aspx>) y acceder desde el menú *Empresas* -> *Gestionar mi Empresa* a la opción *Trámite de alta*: si desea iniciar el proceso de alta como licitador o pulsar en la opción del menú flotante que aparece en la parte superior derecha del navegador:



En la siguiente pantalla deberá descargarse la solicitud de inscripción, guardándola en su disco local con extensión PDF. En dicha solicitud observará que se habrán volcado los datos que usted cumplimentó en la pantalla anterior. Estos datos ya no serán editables, es decir, no podrá modificarlos en el PDF que usted se haya descargado.

Deberá cumplimentar el resto de información de carácter obligatorio teniendo en cuenta que en el apartado de "DATOS DE LOS APODERADOS" deberán incluir los datos de los representantes/apoderados de su empresa que dispongan de un certificado digital válido, y a posteriori firmar la solicitud desde el apartado "*Firma digital del Representante*".

Únicamente los apoderados registrados en el formulario o los representantes autorizados por estos, podrán realizar gestiones en nombre de la empresa. Es necesario que dichos apoderados y representantes dispongan de un certificado digital válido.

Una vez cumplimentado y firmado el documento, anexas la solicitud de inscripción desde el botón "**Anexar fichero**". Si al anexas el fichero en el Portal le aparece un error indicándole que "Integridad de la firma no válida", pruebe a descargarse de nuevo la solicitud, cumplimentarla y firmarla desde Valide; URL: <https://valide.redsara.es>

- a) Diríjase al apartado "*Realizar Firma*".
- b) Pulsar el botón "*Firmar*".
- c) Seleccione la solicitud de inscripción ya cumplimentada.
- d) Seleccione el certificado digital cuando se lo solicite.
- e) Espere a que aparezca en pantalla "*Fichero firmado correctamente*".

Una vez registrada su empresa en el Portal de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.: identificarse de nuevo en la opción indicada en la parte superior de la pantalla "**Acceda a más información con su certificado digital**", y acceder al menú "**Cambiar representación...**". Seleccionar la empresa en representación de la cual se actúa y pulsar "**Aceptar**", tardara unos 5 minutos en poder seleccionar a la empresa. Este es el tiempo que tarda en tramitarse en el sistema de gestión.



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=68a1d20b3ee30142>

4) Para dar de alta a otros representantes, acceder a la opción de menú "**Gestionar Mi empresa**" y dirigirse a la opción "**Si desea gestionar los usuarios que podrá acceder a la plataforma para participar en los procesos de licitación representando a su empresa pulse Gestión de apoderados**", y añadir a las personas necesarias (recuerde incluir los datos de DNI/CIF, tal y como aparecen en sus certificados).

#### 5) Registro en caso de UTE.

En primer lugar, ambas empresas deberán haberse dado de alta de acuerdo con el procedimiento ordinario indicado anteriormente. A continuación, se debe dar de alta a la UTE. El campo DNI/CIF debe dejarse vacío en caso de que la UTE no haya sido constituida aún. Al seleccionar como empresa UTE ya aparece un formulario en el que indica un número de identificación provisional.

1. El CIF no será necesario ya que, al no estar constituida la UTE, aún no tiene CIF.
2. En dicha solicitud deberá rellenar los datos obligatorios, indicando las diferentes empresas que conforman la UTE.
3. La firma del alta podrá ser la de cualquiera de los apoderados de las empresas previamente dadas de alta.
4. A la hora de entregar el sobre cuando deba especificar el CIF de la UTE, tendrá que emplear el CIF temporal de la UTE.

Es posible firmar la propuesta económica por varias personas, pero no es necesario en el caso del envío del sobre. En caso de que se quieran añadir dos firmas a un documento, lo firmará el primer apoderado/representante, se guardará el sobre, se enviará el sobre por medios electrónicos al segundo apoderado/representante, que a continuación lo firmará. Lo podrá enviar cualquiera de los apoderados/representantes.

6) Se pone a disposición de los licitadores un sistema de notificaciones telemáticas a los interesados.

Desde la opción de "**Mis Comunicaciones**" del menú "Empresas", un usuario identificado previamente con su certificado electrónico, tendrá acceso al buzón de comunicaciones y notificaciones recibidas para su empresa.

Para poder acceder a las notificaciones, será necesario tener instalado el software de notificaciones.

#### Segundo. Soporte para usuarios.

Los licitadores disponen en el siguiente enlace de un soporte específico para resolver las dudas que pudieran presentarse en relación con la licitación electrónica:

<https://www.nexus-it.es/plyca/soporte-empresas/formulario-de-contacto-empresas/>

**ANEXO VIII**

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

D./D<sup>a</sup>....., con DNI número ..... en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa a que representa) con NIF..... con domicilio en ..... calle....., número..... (si hay varios licitadores que constituyen una unión temporal de empresas incluir todas las empresas licitadoras).

Consultado el anuncio de licitación del “CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN, A TÍTULO ONEROSO POR PLAZO DE 65 AÑOS, DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE 27 PARCELAS PROPIEDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A., POR CESIÓN GRATUITA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR ALQUILER DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (7 LOTES)”, y enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, cuyo contenido declara conocer y acepta plenamente,

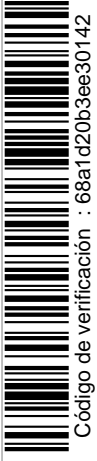
DECLARO bajo mi personal responsabilidad:

El sometimiento a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles con sede en el municipio de Madrid de cualquier orden para todas las incidencias que, de modo directo o indirecto, pudieran surgir de la ejecución del contrato, con renuncia expresa, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que me pudiera corresponder.

Y para que conste a los efectos oportunos se expide la presente declaración en

..... a .... de ..... de .....

Firma del licitador



Código de verificación : 68a1d20b3ee30142





Código de verificación : 68a1d20b3ee30142

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=68a1d20b3ee30142>



**MADRID**

políticas de  
vivienda

**emvs**  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

**ANEXO IX**

**DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN EN UNIÓN TEMPORAL**

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

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

SE COMPROMETEN a constituir una unión temporal de empresas, cuya denominación será [EMPRESA X], [EMPRESA Y], UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS LEY 18/1982 (UTE, de manera abreviada), de conformidad con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público, a efectos de participar en la licitación del “CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN, A TÍTULO ONEROSO POR PLAZO DE 65 AÑOS, DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE 27 PARCELAS PROPIEDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A., POR CESIÓN GRATUITA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR ALQUILER DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (7 LOTES)” y enterados de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el pliego de condiciones particulares y en el pliego de prescripciones técnicas, cuyo contenido declaran conocer y aceptan plenamente.

En el caso de resultar adjudicatarias se comprometen a formalizar en escritura pública la citada unión.

La participación en la unión temporal de cada miembro es la que sigue:

[EMPRESA X]: [0,00%]

[EMPRESA Y]: [0,00%]

Como persona representante de la citada unión se nombra a.....con DNI..... como Gerente de la UTE.

Fecha y firma de las empresas licitadoras



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN, A TÍTULO ONEROSO POR PLAZO DE 65 AÑOS, DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE 27 PARCELAS PROPIEDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A., POR CESIÓN GRATUITA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR ALQUILER DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (7 LOTES).**

**ÍNDICE**

<b>CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES. ....</b>	<b>2</b>
1. OBJETO.....	2
2. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES CORRESPONDIENTES A LAS PARCELAS. ....	2
<b>CAPÍTULO II. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA. ....</b>	<b>3</b>
3. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS.....	3
4. RÉGIMEN DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES. ....	4
5. NORMAS. ....	5
<b>CAPÍTULO III. PERIODO DE CONSTRUCCIÓN. ....</b>	<b>7</b>
6. FASE DE REDACCIÓN DE PROYECTOS.....	7
7. FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	8
8. FINALIZACIÓN Y COMPROBACIÓN DE LAS OBRAS.....	11
9. DOCUMENTACIÓN FINAL DE LA OBRA .....	12
<b>CAPÍTULO IV. PERIODO DE EXPLOTACIÓN. ....</b>	<b>13</b>
10. EXPLOTACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE. ....	13
11. USO, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS.....	14
12. PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS COMUNITARIOS .....	15
13. COMUNICACIÓN CON LOS ARRENDATARIOS.....	15
14. INFORMES Y AUDITORÍAS EN LA FASE DE EXPLOTACIÓN.....	16
<b>ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN LOS 7 LOTES</b> .....	<b>17</b>



Código de verificación : bc8e16bdde737619

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=bc8e16bdde737619>



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN, A TÍTULO ONEROSO POR PLAZO DE 65 AÑOS, DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE 27 PARCELAS PROPIEDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A., POR CESIÓN GRATUITA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR ALQUILER DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (7 LOTES).**

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

### 1. OBJETO.

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto establecer las condiciones técnicas que han de regir en el procedimiento abierto para la constitución y cesión de un derecho de superficie, a título oneroso, sobre la rasante, vuelo y subsuelo de las parcelas del patrimonio municipal de suelo cedidas por el Ayuntamiento de Madrid a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., con el fin de construir distintos edificios destinados al uso residencial en régimen de protección pública para arrendamiento.

El derecho de superficie responderá, en cualquier caso, a la regulación que del mismo se hace en los artículos 179, 180, y 181 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y los artículos 53 y 54 del Texto Refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

### 2. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES CORRESPONDIENTES A LAS PARCELAS.

En la siguiente tabla se muestran las características de las parcelas que componen cada uno de los Lotes, indicando su superficie, así como su edificabilidad residencial y terciaria: †

LOTE	TIPO	ÁMBITOS	PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	Edificabilidad residencial	Edificabilidad terciario / comercial
1	VPPB	UZP 2 04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.2.1.1	3.288,18	6.741,27	106,31
	VPPB	UZP 2 04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.2.1.2	3.015,90	8.138,73	128,35
2	VPPB	UZP 2 04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.3.1.1	2.958,50	8.569,03	135,14
	VPPB	UZP 2 04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.4.1.1	3.934,50	10.288,25	162,25
	VPPL	UZP 2 04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.6.2.1	2.646,68	2.290,00	234,66
	VPPL	UZP 2 04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.5.2.1	2.646,42	2.290,00	234,66
3	VPPB	UZP 2 04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.5.1.1	3.015,68	7.866,18	728,34
	VPPB	UZP 2 04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.5.1.2	3.288,72	7.013,82	106,32
4	VPPB	UZP 2 04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.6.1.1	3.288,75	7.013,65	106,32



Código de verificación : bc8e16bdde7376f9



LOTE	TIPO	ÁMBITOS	PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	Edificabilidad residencial	Edificabilidad terciario / comercial
	VPPB	UZP 2 04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RC.6.1 2	3.015,54	7.866,35	728,34
5	VPPB	UZP 2 03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHUJONES	RMA 18.1	2.494,29	8.895,20	508,00
	VPPB	UZP 2 03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHUJONES	RMA 18.2	1.852,73	2.429,34	140,47
	VPPB	UZP 2 03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHUJONES	RMA 18.3	3.012,10	9.620,03	551,46
6	VPPB	UZP 2 03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHUJONES	RMC 25.1	1.121,69	2.282,29	216,03
	VPPB	UZP 2 03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHUJONES	RMC 25 2	608,13	777,1	73,56
	VPPB	UZP 2 03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHUJONES	RMC 25 3	1.121,73	2.282,29	216,03
	VPPB	UZP 2 03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHUJONES	RMC 25.4	1.121,44	2.282,29	216,03
	VPPB	UZP 2 03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHUJONES	RMC 25 5	608,13	777,1	73,56
	VPPB	UZP 2 03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHUJONES	RMC 25.6	1.121,95	2.282,30	216,02
7	VPPL	UZP 2 03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHUJONES	RMC 29.1	883,4	2.101,34	189,69
	VPPL	UZP 2 03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHUJONES	RMC 29 2	883,36	2.101,34	189,69
	VPPL	UZP 2 03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHUJONES	RMC 29 3	883,19	2.101,34	189,69
	VPPL	UZP 2 03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHUJONES	RMC 29.4	883,32	2.101,34	189,69
	VPPL	UZP 2 03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHUJONES	RMC 47.1	842,18	2.018,76	182,23
	VPPL	UZP 2 03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHUJONES	RMC 47 2	958,91	1.284,74	115,97
	VPPL	UZP 2 03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHUJONES	RMC 47.4	842,19	2.018,76	182,23
	VPPL	UZP 2 03 DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHUJONES	RMC 47 5	958,93	1.284,72	115,98

En los anexos al presente pliego se incluye la documentación registral, urbanística, de PMS, catastral y planos de cada una de las parcelas.

La valoración del precio o canon correspondiente a cada uno de los lotes se establece en la cláusula 7 del Pliego de Condiciones Particulares.

En las cláusulas 25 a 29 del Pliego de Condiciones Particulares se regula el régimen de arrendamiento de las viviendas.

## CAPÍTULO II. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA.

### 3. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS.

Los diferentes aspectos a tener en cuenta se concretan en los siguientes términos:

- Deberán cumplir la normativa técnica de aplicación, y en especial en cuanto a las dimensiones y características de las piezas, lo establecido para el uso residencial en la modificación de las NNUU del PG97, aprobada por Acuerdo de 8 de noviembre de 2023 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en vigor desde el 27 de noviembre de 2023, y la subsanación de errores aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de enero de 2024.
- Igualmente cumplirá con lo establecido para las viviendas de Protección Pública por la normativa vigente.



Código de verificación : bc8e16bdde7376f9



- Ninguna vivienda tendrá menos de 40 m<sup>2</sup> ni más de 90 m<sup>2</sup> útiles interiores, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7.3.4 de la NNUU del PG97, ni una superficie construida superior a 110 m<sup>2</sup>.
- La cocina deberá estar amueblada en su frente de mayor longitud, con dotación de muebles bajos y altos, y contará con instalación integrada de placa de inducción, horno, fregadero y campana extractora. Se diseñará para obtener el máximo aprovechamiento del espacio para almacenaje, así como la previsión de la ubicación de electrodomésticos necesarios (nevera, lavavajillas y lavadora, pudiendo ésta última estar en espacio aparte).
- La vivienda contará con espacios de almacenaje, en forma de armarios, revestidos interiormente, con balda maletero, barra completa y cajonera.
- Las viviendas deberán estar dotadas de servicio de climatización, que podrá ser de tipo individual o centralizado, tanto de calefacción como de refrigeración (invierno-verano), así como de agua caliente sanitaria, no pudiendo ser las fuentes de energía de carácter fósil.

### 3.1. Tipologías de viviendas.

Las tipologías de viviendas serán de uno, dos y tres dormitorios.

El licitador tendrá flexibilidad en configurar el mix óptimo de viviendas de uno, dos y tres dormitorios que considere oportuno, en base a su experiencia comercial y las características de la parcela.

## 4. RÉGIMEN DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES.

El adjudicatario de cada lote deberá ejecutar, en uno o varios edificios independientes, las construcciones necesarias para el desarrollo de la edificabilidad máxima establecida por el planeamiento en cada una de las parcelas que integran los distintos lotes.

Los criterios generales que deberán observar las soluciones arquitectónicas que se presenten, serán los siguientes:

- Simplicidad constructiva de las propuestas, desarrollando una estrategia racional y económicamente asumible de construcción según la solución adoptada, y una reducción de tiempos de ejecución.
- Criterios de sostenibilidad y eficiencia energética, con el fin de obtener viviendas que sean ecológicas y eficientes. Para ello, se deberán tener en cuenta criterios de baja demanda energética, reducción de consumo de energía primaria total y no renovable, reducción de emisiones de CO<sub>2</sub> y la contribución de energías renovables.
- Relación óptima entre superficie construida y superficie útil.
- Adecuada accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, más allá de los requerimientos normativos.



Código de verificación : bc8e16bdde7376f9



- Elección de tipologías constructivas y materiales empleados que reduzcan los futuros costes de mantenimiento, teniendo en cuenta que las promociones serán destinadas al arrendamiento.
- Buena orientación de fachadas.
- Buena iluminación natural de las piezas habitables.
- Baja transmitancia térmica de la envolvente.
- Elementos de control solar de ejecución y uso factible, incluyendo un sencillo mantenimiento.
- Elementos bioclimáticos.
- Mínima permeabilidad al aire.
- Alto rendimiento de los equipos e instalaciones.
- Uso de fuentes renovables para generación eléctrica o térmica y su contribución a bajar consumos de ACS, calefacción, refrigeración y otras instalaciones.
- Medidas para la reducción de la temperatura exterior a través del tratamiento de los espacios libres de parcela, siempre que sea posible.
- Medidas para una adecuada gestión del agua.

Asimismo, en todos los casos, el adjudicatario deberá ejecutar las construcciones correspondientes a la dotación obligatoria de aparcamiento establecida por la normativa urbanística. Dicha dotación se deberá resolver íntegramente como garaje-aparcamiento subterráneo, en situación enteramente bajo rasante.

El adjudicatario del derecho de superficie sobre cada lote y parcela será responsable de los daños producidos a personas o cosas en la vía pública como consecuencia del desarrollo de las obras. Asimismo, será responsable de los desperfectos producidos en el dominio público por acumulación de tierras y otros materiales procedentes de las obras. Dispondrá de marquesinas provisionales, vallas y personal auxiliar para la limpieza diaria. Asimismo, responderá de los desperfectos que cause el personal que ejecuta la obra por el uso indebido de los servicios urbanos.

## 5. NORMAS.

Los proyectos de construcción y su ejecución deberán contemplar, al menos, la siguiente normativa:

- Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Madrid en vigor.





Nota: - La modificación de las NNUU del PG97, aprobada por Acuerdo de 8 de noviembre de 2023 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en vigor desde el 27 de noviembre de 2023, y la subsanación de errores aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de enero de 2024.

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Normativa sobre Prevención de Riesgos Laborales: Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre prevención de riesgos laborales y Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales.
- Normativa sobre Seguridad y Salud en obras de construcción: Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en obras de construcción.
- Normativa sobre la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición vigente estatal, normativa de la Comunidad de Madrid vigente y local.
- Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y sus posteriores modificaciones.
- Normativa sobre calidad de la edificación: Ley 2/1999, de 17 de marzo, de medidas para la calidad de la Edificación.
- Normativa vigente sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.
- Normativa vigente sobre calificación energética.
- Normativa vigente sobre telecomunicaciones.
- Normativa de viviendas de protección pública.
- Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid.
- Normativa de aplicación más específica al proyecto:
  - o Normativa básica de obligado cumplimiento para obras de edificación y urbanización.
  - o Normas específicas de las compañías suministradoras en la Comunidad de Madrid sobre instalaciones y acometidas.







- Demás disposiciones que en esta materia sean de aplicación.

### **CAPÍTULO III. PERIODO DE CONSTRUCCIÓN.**

#### **6. FASE DE REDACCIÓN DE PROYECTOS.**

En caso de ser adjudicatario el licitador deberá elaborar un Proyecto Básico y un Proyecto de Ejecución por cada parcela (o agrupación de parcelas colindantes) objeto del contrato.

El adjudicatario deberá presentar a EMVS Madrid el Proyecto Básico y el Proyecto de Ejecución de forma previa a la solicitud de la licencia y calificación provisional, y a la ejecución de las obras, respectivamente, al objeto de comprobar que los Proyectos se ajustan a la propuesta técnica presentada en la licitación.

Cuando en la elaboración del Proyecto Básico necesario para la solicitud de la licencia urbanística y de la calificación provisional de protección pública, se pretendan introducir modificaciones sobre la propuesta que resultó adjudicataria en la licitación, éstas deberán ser justificadas y remitidas con la debida antelación a EMVS Madrid, no pudiendo, en ningún caso, afectar a las condiciones de la licitación, ni representar la ejecución de un proyecto edificatorio de peor calidad técnica que el que resultó adjudicatario de la licitación.

Se considerará que las modificaciones presentadas suponen una menor calidad técnica si, a la vista del conjunto de los criterios de valoración, resultase una puntuación total inferior a la obtenida con el Anteproyecto 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.

En caso de que el Adjudicatario, en el desarrollo del Proyecto, presente un mix de tipologías de viviendas diferente al presentado en el Anteproyecto de licitación, podrá cambiarlo previa justificación de que el mismo no supone una merma en la calidad tanto de las viviendas contempladas como del resto de condiciones que dieron lugar a la valoración final de la oferta presentada. No obstante, el nuevo mix de tipologías deberá contar con la aprobación previa por parte de EMVS Madrid.

El adjudicatario deberá incluir en ambas fases del Proyecto una acreditación del cumplimiento de las medidas propuestas en su oferta. No obstante, podrá modificar o sustituir alguna de las medidas propuestas en el Anteproyecto de licitación siempre que demuestre que el cambio supone un beneficio mayor o igual que el que se obtendría con las medidas que se presentaron en el Anteproyecto de licitación.

El Proyecto Básico deberá reunir la definición suficiente para poder comprobar que las soluciones propuestas cumplen con la normativa vigente que permite solicitar y obtener





la licencia de obras, así como el cumplimiento de los requisitos exigidos para la calificación de viviendas protegidas.

El Proyecto de Ejecución desarrollará el Proyecto Básico y definirá las obras en su totalidad, sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas, ni alterarse los usos y condiciones bajo los que, en su caso, se otorgaron la licencia municipal de obras y demás autorizaciones administrativas necesarias, salvo en aspectos legalmente permitidos.

En ningún caso, cualquier conformidad o aprobación por parte de EMVS Madrid del Proyecto Básico o del Proyecto de Ejecución implicará el traslado de responsabilidad alguna por su contenido o ejecución, siendo entera responsabilidad del adjudicatario cualquier incumplimiento, daño o perjuicio que pueda producirse.

## 7. FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

### 7.1. Ejecución de las obras.

La fase de ejecución de las obras comprenderá la realización de las obras e instalaciones de la edificación y urbanización de la parcela objeto del derecho de superficie, destinados a los usos mencionados en el presente Pliego y en el PCP, y los trámites y gestiones necesarios para la efectiva puesta en marcha de la explotación de las Viviendas (ocupación de las Viviendas por los usuarios).

### 7.2. Duración de las obras.

La ejecución de las obras deberá producirse en plazo máximo de 30 meses a contar desde la obtención de la licencia de edificación.

### 7.3. Responsabilidad de las obras.

Será de la entera responsabilidad del adjudicatario la ejecución de las obras, sus consecuencias, la obtención de licencias, permisos o autorizaciones, así como cualquier otro aspecto, de la naturaleza que sea, relacionado con dicha ejecución.

EMVS Madrid podrá en cualquier momento recabar información sobre la marcha de las obras efectuando para ello la inspección, comprobación y vigilancia precisas para la correcta realización de las mismas. Estas funciones no supondrán ninguna reducción de la responsabilidad del adjudicatario y de los demás intervinientes en la ejecución de las obras.

El adjudicatario aportará cuanta documentación y precisiones le sea requerida 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 las





obras, EMVS Madrid podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado.

En el caso de que el adjudicatario quisiera introducir modificaciones sobre el proyecto, se someterán a la conformidad de EMVS Madrid. En ningún caso dichas modificaciones podrán ejecutarse antes de que, en su caso, se haya obtenido la citada conformidad y en ningún caso supondrán el derecho del adjudicatario a obtener ninguna cuantía de EMVS Madrid, ni podrán disminuir la calidad y/o funcionalidad de las Viviendas.

#### 7.4. Condiciones mínimas de ejecución y calidad de las Viviendas.

Las exigencias básicas de calidad, seguridad y habitabilidad que deberá cumplir la construcción y sus instalaciones serán, como mínimo, las reguladas por el CTE, la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 74, de 29 de marzo de 1.999), la normativa de vivienda protegida y demás normativa aplicable. Estas exigencias básicas deberán cumplirse en la redacción de proyecto, la construcción, el mantenimiento y la conservación de la Construcción.

El adjudicatario se compromete a poner en práctica las medidas de sostenibilidad medioambiental incluidas en su oferta, a aportar los respectivos certificados de eficiencia energética y al cumplimiento de los requisitos medioambientales tanto para los edificios, como para su proceso de su construcción.

#### 7.5. Dirección facultativa y OCT

El adjudicatario deberá nombrar y comunicar a EMVS Madrid, la Dirección Facultativa de cada una de las obras sobre los terrenos objeto de contrato, así como contratar el Organismo de Control Técnico (OCT) que de forma independiente al Adjudicatario supervisará la construcción de las obras, en los términos previstos en la ley.

#### 7.6. Materiales y productos.

Todos los materiales, equipos y productos que se incorporen con carácter temporal o permanente a la construcción, cumplirán el CTE, y demás normativa aplicable en función del uso previsto. Los materiales y acabados deberán elegirse de forma que garanticen la máxima duración y mínima necesidad de mantenimiento posible.

Todos los materiales y productos a emplear en las obras deberán tener registrado, conocido e identificable los datos del origen y el suministrador, sea éste persona física o jurídica. Igualmente deberán tener las garantías de calidad, sellos y marcas suficientes para justificar su idoneidad respecto de lo especificado en proyecto. En caso contrario, se someterán a los controles previos de ensayo, experimentación, etc., necesarios para demostrar su adecuación suficiente a las especificaciones y prescripciones técnicas





conforme a las disposiciones vigentes referentes a materiales o prototipos de construcción que le son de aplicación, así como todos aquellos que se crean necesarios para acreditar su calidad y funcionamiento, por cuenta del adjudicatario. Cualquier otro que no haya sido especificado y que sea necesario realizar deberá ser aprobado por la Dirección Facultativa, bien entendido que será rechazado el que no reúna las condiciones exigidas por la buena práctica de la construcción.

Todas las características serán registradas en un Libro-memoria de la obra que mantendrá el constructor como registro de materiales y productos, del cual se entregará finalmente a la Dirección Facultativa un ejemplar, con independencia de las consultas que durante la misma el OCT quisiera realizar.

#### 7.7. Plan de trabajo y seguimiento de la obra.

El adjudicatario será supervisado por un OCT, contratado con una empresa externa e independiente, que servirá como apoyo técnico a la Dirección Facultativa.

EMVS Madrid podrá dirigirse directamente al OCT y a la Dirección Facultativa para solicitar cualquier informe o documentación referidos al proyecto y/o a la ejecución de las obras.

El adjudicatario durante la fase de ejecución de las obras, deberá elaborar y mantener actualizado conforme al avance real de las obras:

- Plan de trabajo: Describirá de forma clara y concisa todos los medios humanos y materiales, así como la metodología, el programa de trabajo, y los sistemas constructivos y de seguridad a emplear para la ejecución de cada una de las obras elementales detalladas en el Programa de Trabajo. Se indicarán expresamente las obras ejecutadas por terceros o empresas vinculadas. Se tendrán en cuenta las acometidas de las instalaciones de los servicios públicos y las posibles afecciones que la obra pueda ocasionar al entorno urbano.
- Metodología y programa de trabajo: Describirá el método de trabajo en relación con la ejecución de la obra, incluyendo modelos de informes, de fichas técnicas y referencias de programas informáticos, así como los procedimientos que el licitador propone aplicar para garantizar la ejecución de las obras (cronograma de trabajo, diagrama de barras de GANTT, etc.).
- Sistema de gestión de la calidad: En el Plan de Control de Calidad para la ejecución de las obras, se describirán todas las medidas a adoptar, materiales empleados y los procesos constructivos. Se establecerán los sistemas de control del proyecto, control de recepción en obra de productos, equipos y sistemas, control de la ejecución de la obra y control de la obra terminada.
- Plan de seguridad y salud: El Plan de Seguridad y Salud contendrá la relación comprensiva de los medios y elementos de seguridad y salud laboral que deban





emplearse para dar cumplimiento al Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto en adaptación a sus medios propios y a la normativa aplicable (Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, y demás normativa de desarrollo).

- Sistema de gestión medioambiental: El Sistema de Gestión Medioambiental deberá contemplar un Manual de prácticas medioambientales, un análisis de idoneidad de materiales, suministros y equipos, medidas de fomento de la circularidad en el proceso de construcción, un plan de gestión de residuos.

#### 7.8. Informes, auditorías e inspecciones en la fase de construcción.

El adjudicatario enviará de forma trimestral un informe a EMVS Madrid sobre el estado de las obras. Aunque en caso de que lo considere necesario, EMVS Madrid podrá solicitar al adjudicatario que le envíe con periodicidad mensual el informe sobre el estado de las obras.

El adjudicatario contratará a su costa una auditoría sobre la eficiencia energética de los Edificios, al objeto de comprobar el nivel de eficiencia energética comprometido en su oferta.

La auditoría de eficiencia energética deberá ser llevada a cabo por una empresa homologada independiente de reconocido prestigio. De forma previa a su contratación, el adjudicatario comunicará el nombre de la empresa auditora a EMVS Madrid, por si decidiese presentar alguna objeción o incluso el rechazo de la misma.

EMVS Madrid, o la entidad en la cual éste delegue, podrá realizar inspecciones periódicas a las obras, levantando acta para verificar la correcta ejecución de las obras, y el cumplimiento de los plazos de construcción.

### 8. FINALIZACIÓN Y COMPROBACIÓN DE LAS OBRAS.

#### 8.1. Comunicación de la fecha de finalización de las obras.

El adjudicatario deberá informar a EMVS Madrid, con una antelación mínima de dos meses, de la fecha de finalización de las obras de construcción. A tal efecto, se entenderá por fecha de finalización de la construcción, aquella en la que estén ejecutadas y en condiciones de ser puestas en uso la totalidad de las edificaciones, instalaciones principales y accesorias de acuerdo con el Proyecto de Ejecución aprobado para cada una de las parcelas del Lote.

Una vez concluidas las obras, el adjudicatario deberá otorgar la/s oportuna/s escritura/s de declaración de obra nueva, que deberá/n ser inscrita/s en el Registro de la Propiedad competente. El adjudicatario sufragará todos los gastos.





## 9. DOCUMENTACIÓN FINAL DE LA OBRA

El adjudicatario entregará la documentación en soporte informático debiendo entregarse tanto en los ficheros originales (AUTOCAD, BIM, ...) como en pdf, con un índice paginado de estos últimos distinguiendo un archivo pdf por cada apartado como mínimo. De forma adicional a los planos originales de proyecto, se entregarán los planos as-built de las edificaciones.

Con carácter previo a la recepción de las obras, el Adjudicatario aportará a EMVS Madrid la documentación relacionada a continuación, que refleje la realidad de la obra ejecutada:

- Libro del Edificio, realizado según la Ley 2/1999, de Medidas de Calidad de la Edificación.
  - Proyecto de Ejecución, con la documentación final que recoja las obras realmente ejecutado/as, así como las modificaciones autorizadas durante su ejecución, incluyendo toda la documentación que se haya elaborado para reflejar el resultado del proceso constructivo. De tal modo que se pueda conocer, tras su conclusión y con el debido detalle, cuantos datos sean precisos para poder llevar a cabo posteriormente los trabajos de mantenimiento, conservación y, en su caso, de reparación. Deberán incluirse, al menos, los siguientes documentos:
    - Memoria de Calidades de las obras de edificación y urbanización, y descripción de las unidades construidas, así como las garantías que emitan los constructores y sus proveedores o suministradores sobre la calidad de sus actividades y materiales.
    - Memoria de las instalaciones ejecutadas, con los planos del conjunto y de detalle que definan perfectamente la obra ejecutada.
    - Presupuesto detallado con definición de precios simples y unitarios, contradictorios y descompuestos, mediciones recogidas en obra ejecutada, con la descripción completa de unidades y las calidades utilizadas.
    - Relación de todas las empresas y profesionales que hubieran intervenido en la construcción y de los documentos legalmente exigibles o que hubiese requerido la dirección facultativa, con los que se acredite la calidad de los procesos constructivos, materiales, instalaciones o cualquier otro elemento de la obra.
  - Manual de uso y mantenimiento de las viviendas y de las zonas y elementos comunes, con las normas e instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento que contenga el proyecto, completadas, en su caso, con las que la dirección facultativa considere necesarias, y con las que hubieren establecido los proveedores o suministradores de materiales o instalaciones específicas. Dicho manual deberá dar respuesta a lo establecido en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en





cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas con el objeto de facilitar el buen uso de la Construcción.

- Normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que puedan producirse durante la vida de la construcción.
  - Acta de recepción de las obras.
  - Aprobación del Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo.
  - Traslado de las anotaciones del Libro de Órdenes, Libro de Incidencias (con las oportunas diligencias de la Inspección de Trabajo) y Libro de Asistencias y/o Actas de Obra significativas para el conocimiento, descripción, conservación, así como mantenimiento de lo realmente ejecutado.
- Valoración final de las obras ejecutadas.
  - Cuadro de superficies útiles y construidas de todos los elementos privativos y comunes, que sirvan de base para la comprobación de la Escritura de Obra Nueva y, en su caso, de la División Horizontal, y la documentación gráfica que defina las variaciones.
  - Certificado Final de Obra.
  - Registro industrial de las instalaciones.
  - Proyectos legales de las instalaciones.
  - Documentación relativa a la realización de las pruebas efectuadas en las instalaciones y servicios y su resultado.
  - Certificación de eficiencia energética, del Proyecto y Edificio terminado registrado.
  - Copia de la Licencia de Obras.
  - Título habilitante para Primera Ocupación.
  - Copia de la Calificación definitiva de vivienda protegida.
  - Copia de la Licencia de Funcionamiento del garaje, si procede.
  - Documentos acreditativos del pago de los derechos de acometida y enganche de los servicios de alcantarillado, energía eléctrica, y abastecimiento de agua.
  - Cualquier otra documentación que resulte necesaria, a juicio de EMVS Madrid, para disponer de toda la información relacionada con la obra y el edificio construido.

#### **CAPÍTULO IV. PERIODO DE EXPLOTACIÓN.**

##### **10. EXPLOTACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.**

###### 10.1. Fase de explotación del derecho de superficie.

La fase de explotación comienza cuando sea efectiva la puesta en explotación de todos los elementos que componen la construcción (ocupación de las viviendas por los usuarios). Para ello será necesario, entre otras cosas, que se haya finalizado la construcción y se hayan otorgado todas las licencias, autorizaciones pertinentes y demás trámites administrativos necesarios para ocupar las viviendas por los usuarios.







## 10.2. Plan de Explotación

El adjudicatario deberá presentar un Plan de Explotación que llevará a cabo y que será el desarrollo de la Propuesta del Plan de Explotación ofertado. El citado Plan deberá contener las especificaciones necesarias y procedimientos para el correcto mantenimiento y conservación de los edificios, la prestación de los servicios comunitarios.

## 11. USO, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

### 11.1. Manual de uso, mantenimiento y conservación del edificio.

El adjudicatario deberá presentar, con base al Proyecto de Ejecución, un Manual de Uso, Mantenimiento y Conservación del edificio conforme al CTE y al artículo 5.5 de la Ley 2/1999, de Medidas Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid, en el que se detallen las condiciones que para tal fin se desarrollaran durante el periodo de explotación.

Este Manual de Uso, Mantenimiento y Conservación del Edificio, deberá ser enviado a EMVS Madrid para evaluar su adecuación a la oferta del licitador.

### 11.2. Documentación técnica y administrativa.

Con la finalidad de realizar un adecuado mantenimiento, el adjudicatario deberá conservar los catálogos, datos de materiales utilizados y documentación técnica final de la obra ejecutada.

### 11.3. Repuestos y recambios.

Con vistas a facilitar las operaciones y trabajos de mantenimiento y conservación, el adjudicatario deberá adoptar medidas previsoras como disponer de determinados recambios o repuestos para posibles sustituciones o reposiciones.

### 11.4. Revisión de las instalaciones y demás elementos de la vivienda.

Las revisiones en las instalaciones y demás elementos de las viviendas se harán en cada cambio de inquilino siempre que haya pasado un plazo superior a un año desde la última revisión. Los desperfectos que se identifiquen en la revisión de la vivienda serán reparados por el adjudicatario antes de la entrada del siguiente inquilino. Mientras las viviendas estén ocupadas, se atenderá de forma permanente las peticiones de los usuarios sobre aquellos defectos o reparaciones que precisen en sus viviendas.





Cuando haya un cambio de inquilino, el adjudicatario deberá realizar, como mínimo, la limpieza integral de la vivienda y la reparación de los desperfectos que pudiera presentar (incluyendo el repintado, si fuera necesario, y la reposición de todo aquello que por su estado fuese necesario cambiar), con anterioridad a la puesta a disposición de la vivienda al nuevo inquilino.

A la entrada de un nuevo inquilino en la vivienda, esté dispondrá de un plazo de 30 días para comunicar posibles desperfectos de las viviendas, y el Adjudicatario deberá solucionar los desperfectos en un plazo de 30 días, o en el caso de averías urgentes deberán ser resueltas en un plazo de 5 días.

## 12. PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS COMUNITARIOS

### 12.1. Manual de prestación de los servicios comunitarios.

El adjudicatario antes del período de explotación deberá elaborar para cada urbanización un Manual de prestación de los servicios comunitarios, donde se especifique el plan de explotación de cada uno de los servicios, los niveles de servicio, la dotación de recursos humanos (indicando horas de presencia semanales y anuales), y una memoria económica con el coste estimado de la prestación de los servicios.

### 12.2. Tipos de servicios comunitarios obligatorios.

Todas las urbanizaciones contarán con los siguientes servicios comunitarios:

- Limpieza de las zonas comunes.
- Mantenimiento del edificio y de sus instalaciones.
- Mantenimiento y limpieza del Garaje.
- Suministros de energía y agua en las zonas comunes.

Las urbanizaciones podrán disponer además del servicio de conserjería, piscina y zonas ajardinadas y recreativas infantiles (salvo que la normativa urbanística no permita la construcción de dichos elementos).

## 13. COMUNICACIÓN CON LOS ARRENDATARIOS.

### 13.1. Manual de comunicación con los arrendatarios.

El adjudicatario antes del período de explotación deberá elaborar un Manual de comunicación con los arrendatarios, donde se especifique las políticas de comunicación que vaya a mantener con los arrendatarios.

Este Manual de comunicación con los arrendatarios, deberá ser enviado a EMVS Madrid para evaluar su adecuación a la oferta del licitador.





## 13.2. Políticas de comunicación.

Las políticas de comunicación que vaya a mantener el adjudicatario con los arrendatarios, deberán recoger todos los medios y sistema incluidos en su oferta.

## 14. INFORMES Y AUDITORÍAS EN LA FASE DE EXPLOTACIÓN.

### 14.1. Informes de seguimiento sobre mantenimiento, servicios y gestión del arrendamiento.

El adjudicatario estará obligado durante el período de explotación, a entregar anualmente en el primer trimestre del año siguiente, un informe anual de seguimiento sobre las actividades de mantenimiento, los servicios mínimos y complementarios, y la gestión del arrendamiento.

### 14.2. Auditorías financieras e Informe especial de auditoría.

El adjudicatario estará obligado a realizar las auditorías de las cuentas anuales y el informe especial de auditoría previstos en el PCP.

### 14.3. Auditoría del estado de la construcción a la finalización del derecho de superficie.

Una vez transcurrido el plazo previsto del derecho de superficie, el adjudicatario entregará el edificio en buen estado de funcionamiento, limpieza, mantenimiento y conservación.

Encargará una auditoría sobre el estado de entrega de la construcción.

El adjudicatario estará obligado a realizar a su costa las reparaciones o tareas de mantenimiento que resulten necesarias como resultado de la auditoría para llegar al umbral de aceptabilidad requerido.

### 14.4. Efectos de no presentación de la información.

La no remisión de la información señalada se considerará falta grave a los efectos de la aplicación de las penalizaciones económicas, conforme a lo dispuesto en el PCP.





## ANEXO I

### DOCUMENTACIÓN DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN LOS 7 LOTES

Debido al tamaño excesivo de los archivos PDF que contienen los documentos correspondientes, y con el fin de asegurar el acceso a toda la documentación, se ha optado por sustituir dichos archivos adjuntos por un enlace de descarga directa. Este enlace proporciona acceso completo y seguro a los anexos, manteniendo la calidad y la integridad de la información.

Los interesados podrán acceder a los documentos anexos a través del siguiente enlace:

[https://www.emvs.es/concursos/PlataformaCSP/pliegosDocs/FICHAS\\_PARCELAS\\_194\\_2024.zip](https://www.emvs.es/concursos/PlataformaCSP/pliegosDocs/FICHAS_PARCELAS_194_2024.zip)



Código de verificación : bc8e16bdde7376f9

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=bc8e16bdde7376f9>

## Segunda fase del plan

La segunda fase del Plan Suma Vivienda en Los Berrocales y Los Ahijones se comenzará a licitar en 2025 en la que se prevé la construcción de más de 600 viviendas en estos nuevos desarrollos urbanísticos de Madrid.

Así, tras la finalización de esta segunda fase, el Ayuntamiento de Madrid incorporará a su parque público de viviendas más de 2.200 pisos de alquiler asequible del Plan Suma Vivienda construidos mediante la fórmula de colaboración público-privada.

## Sumará más fases

Como ya se ha explicado en el documento, el Plan Suma Vivienda es un programa abierto que irá creciendo e incorporando nuevas fases con nuevos suelos procedentes de los nuevos desarrollos, parcelas dotacionales o posibles compras de suelo a lo largo del mandato, a medida que se vayan desbloqueando otros desarrollos urbanísticos de la capital como la Solana de Valdebebas, Los Cerros o Valdecarros.

Todo con el objetivo final de aumentar la oferta, reducir el precio y, con ello, contribuir a mejorar la vida de miles de madrileños.