

PLIEGO DE BASES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS QUE REGIRÁN LA TRANSMISIÓN, MEDIANTE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE DIVERSAS PARCELAS PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER SOCIAL «Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia-Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU».

ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES	3
2.	OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO Y DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN	6
3.	RÉGIMEN JURÍDICO	12
4.	PLAZO DEL CONTRATO Y REVERSIÓN	13
5.	PLAZOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LOS EDIFICIOS	15
6.	CONDICIONES DEL RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO	19
7.	PRECIO DE LA LICITACIÓN	23
8.	APORTACIÓN A LA FINANCIACIÓN POR PARTE DE CLM AL ADJUDICATARIO ...	24
9.	GARANTÍAS	26
10.	CAPACIDAD PARA TOMAR PARTE DEL CONCURSO	31
11.	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN, CONVOCATORIA, PLAZO Y PRESENTACIÓN PROPOSICIONES	32
12.	FORMALIZACIÓN DE LAS PROPUESTAS	35
13.	VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	43
14.	ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y RESPONSABLE DEL CONTRATO	46
15.	MESA DE CONTRATACIÓN	47
16.	APERTURA DE LAS PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN	48
17.	FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO Y DERECHO DE SUPERFICIE, ASÍ COMO PÓLIZAS DE SEGURO	54
18.	DERECHOS DE TRANSMISIÓN Y ADQUISICIÓN PREFERENTE DEL DERECHO DE SUPERFICIE	56
19.	REVERSIÓN	58
20.	CONTENIDO DEL DERECHO DE SUPERFICIE	59
21.	EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE	63
22.	RESOLUCIÓN DEL CONTRATO	64



23.	HIPOTECA DEL DERECHO DE SUPERFICIE	67
24.	COMISIÓN DE SEGUIMIENTO Y CONTROL	68
25.	JURISDICCIÓN COMPETE	69
26.	CONFIDENCIALIDAD	70



1. ANTECEDENTES

El aumento del precio del alquiler de los inmuebles en la localidad de Illescas (Toledo), ha incrementado las dificultades para acceder a una vivienda digna y adecuada. Además, se ha evidenciado la ausencia de un parque de viviendas capaz de ofrecer una solución ajustada a las necesidades de la ciudadanía.

El Ayuntamiento de Illescas pretende poner en práctica mecanismos de acceso a la vivienda a través de la fórmula de la colaboración de entes públicos con promotores privados.

Este modelo permite construir en suelo perteneciente al patrimonio público sin que la Administración titular pierda la propiedad y, al mismo tiempo, hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada, contribuyendo a mejorar su calidad de vida.

La promoción de este parque de viviendas debe contar con la colaboración del sector privado, que podrá promover y gestionar dicho parque, de acuerdo con las previsiones de este Pliego y la normativa sectorial aplicable. Illescas ha optado por articular la promoción y gestión del parque de viviendas a través de los derechos de superficie regulados en este pliego.

Esta colaboración público-privada se considera como uno de los ejes principales de la reactivación económica, de tal modo que ya en el año 2020 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, reguló en su artículo 31 una serie de especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre administraciones públicas o sus entidades dependientes y la iniciativa privada.

Así, se disponen una serie de singularidades para la figura del derecho de superficie para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre administraciones públicas y la iniciativa privada, no siendo preceptiva la existencia de canon a abonar a la Administración o entes dependientes, pues su nota diferenciadora será el compromiso del adjudicatario de esos derechos de ofrecer viviendas con rentas asequibles o sociales, en todo caso limitadas.

Igualmente, se regulan las especialidades de los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones públicas para ampliar el parque de viviendas en régimen de alquiler asequible o social, atendiendo especialmente a la duración de estos acuerdos y al sistema de determinación de responsabilidad entre los firmantes. Finalmente, dada la interdependencia entre los acuerdos administrativos y el derecho de superficie o concesión demanial, se prevé que el título de constitución de estos no pueda contradecir a aquel.



Por su parte en el art. 31 de dicha norma dispone, bajo el epígrafe “Especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada”, que se considerará oneroso, aunque en su título de constitución no se contemple el abono de canon o precio, el derecho de superficie o concesión demanial que tenga por finalidad la promoción del alquiler asequible o social constituido como consecuencia de la colaboración entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada. En los casos en que colaboren diferentes Administraciones Públicas, o sus entidades dependientes o vinculadas, ya se rijan por el derecho público o privado, para la constitución del referido derecho de superficie o concesión demanial, el instrumento administrativo de colaboración que se formalice, que se ajustará a la normativa autonómica de vivienda y suelo, podrá tener una duración de hasta 80 años.

La presente licitación se inscribe en el marco de las medidas establecidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia elaborado por el Gobierno de la Nación en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2021/241, del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

Las medidas que recoge el Plan cumplen con los seis pilares establecidos por el Reglamento del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, y se articulan alrededor de cuatro ejes principales: la transición ecológica, la transformación digital, la cohesión social y territorial y la igualdad de género.

Estos cuatro ejes de trabajo se desarrollan a través de diez políticas palanca que integran a su vez 30 componentes o líneas de acción. El componente 2 es el “Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana”, centrado en el impulso a las actuaciones de rehabilitación y mejora del parque edificatorio, tanto en ámbitos urbanos como rurales, con el marco estratégico de la Agenda Urbana española, fomentando también la construcción de vivienda en alquiler social con estándares de la máxima calidad y eficiencia.

En este contexto, el Gobierno de la Nación ha aprobado el RD 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en el que se articula y regula, entre otros, el “Programa de ayudas a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes”. La concesión y ejecución de las ayudas de este programa apoyará específicamente el cumplimiento del Objetivo N.º 31 del CID: Nuevas viviendas construidas para alquiler social o a precios asequibles que cumplan los criterios de eficiencia energética (20.000 viviendas), el segundo trimestre de 2026.

El Programa ha sido financiado por el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, al estar incluido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.



Con fecha, 07 de febrero de 2024 el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha y el Ayuntamiento de Illescas han suscrito el ACUERDO BILATERAL N.º 9 (PROGRAMA 6), por el que el Ministerio se compromete a financiar la promoción en régimen de cesión de derechos de superficie, de 159 viviendas de protección pública, energéticamente eficientes, destinadas a alquiler social, en 2 parcelas propiedad del Ayuntamiento de Illescas, por un importe máximo de 7.902.300,00 €.

De tal forma, que, en aras de proceder a la adjudicación del derecho de superficie, esta Administración, mediante acuerdo de Pleno de 27 de marzo de 2024, aprobó expediente de licitación para su adjudicación, dividiéndose dicha licitación en los siguientes lotes:

- Lote 1- 78 Viviendas VPO de alquiler. En la parcela R-16 del Sector Alameda del Señorío - SUB PE 05 del POM de Illescas. (referencia catastral: 8945202VK2484N0001JX).
- Lote 2- 81 Viviendas VPO de alquiler. En la parcela R-17 del Sector Alameda del Señorío - SUB PE 05 del POM de Illescas. (referencia catastral: 8945701VK2484N0001TX).

En sesión celebrada por el Pleno municipal de fecha 25 de julio de 2024, se declaró desierto el procedimiento de licitación correspondiente al LOTE 2.- “CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE 81 VIVIENDAS VPO DE ALQUILER. EN LA PARCELA R-17 DEL SECTOR ALAMEDA DEL SEÑORÍO - SUB PE 05 DEL POM DE ILLESCAS. (referencia catastral: 8945701VK2484N0001TX)”, en tanto en cuanto, no se presentó oferta al mismo, declarándose desierto, asimismo, en Pleno municipal celebrado el 02 de agosto de 2024, el LOTE 1 “CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE 81 VIVIENDAS VPO DE ALQUILER. EN LA PARCELA R-17 DEL SECTOR ALAMEDA DEL SEÑORÍO - SUB PE 05 DEL POM DE ILLESCAS. (referencia catastral: 8945202VK2484N0001JX)”, en tanto en cuanto renuncia presentada por el adjudicatario propuesto en fecha 29/07/2024 (R/E nº 6662).

No obstante, ante la necesidad de ejecutar y explotar las viviendas energéticamente eficientes en las parcelas R-16 y R-17 del Sector Alameda del Señorío SUB PE 05 del POM de Illescas. se procede a iniciar la presente licitación.

La aportación del MITMA se hará con cargo a los fondos transferidos a la Comunidad Autónoma correspondiente a la anualidad 2023. El apartado tercero del Acuerdo establece que el Ayuntamiento de Illescas desarrollará las actuaciones en régimen de colaboración público-privada a través de la concesión de derechos de superficie, mediante licitación pública en la que se adjudique la promoción, construcción y posterior gestión de las viviendas, en el marco del PRTR. Las ayudas correspondientes se incorporarán a la licitación como aportación para la construcción de viviendas para viabilizar la actuación.



2.OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO Y DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

2.1 OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto de este Pliego la transmisión onerosa y la constitución de un derecho de superficie sobre las parcelas propiedad del Ayuntamiento de Illescas que se relacionan en el **Anexo I**.

Serán obligaciones del adjudicatario del derecho de superficie las siguientes:

- La promoción, diseño y construcción de edificios de viviendas calificadas como protegidas relacionadas en el Anexo I de acuerdo con lo previsto en este pliego y la oferta formulada. Las parcelas únicamente se podrán destinar a este fin.
- La conservación y mantenimiento de los edificios construidos sobre las parcelas cedidas en régimen de derecho de superficie durante todo el plazo de vigencia del derecho de superficie, de acuerdo con lo dispuesto en este pliego y en la oferta formulada por el adjudicatario. A estos efectos, tendrán la consideración de elementos comunes los definidos en el artículo 396 del Código Civil.
- La gestión y explotación de los edificios de viviendas construidos sobre las parcelas cedidas en régimen de derecho de superficie, en régimen de alquiler asequible en los términos establecidos en el presente Pliego y en la legislación aplicable, con destino a vivienda habitual y permanente de sus ocupantes.
- Entregar al Ayuntamiento de Illescas, en buen estado de conservación y mantenimiento, la propiedad de lo edificado, a la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración.
- La adjudicataria asumirá la ejecución de estas prestaciones a su exclusivo riesgo y ventura.
- Suscribir un seguro de Responsabilidad Civil en sus modalidades de General, Trabajos Terminados, Daños a preexistentes, Defensa Jurídica y Fianzas civiles y penales. Este seguro deberá garantizar las responsabilidades que pudieran derivarse de los daños y perjuicios que se causen a terceras personas como consecuencia de la ejecución de las obras, tanto las directamente imputables a la adjudicataria como las ejecutadas por terceras empresas contratadas por el adjudicatario y, en general, a toda persona que participe en las obras. La suma asegurada no podrá, en ningún caso, ser inferior a 100% del Presupuesto de Ejecución Material del Anteproyecto de licitación. Dicha póliza deberá estar suscrita en el momento de la formalización del contrato.
- Suscribir un seguro de Todo Riesgo Daños Materiales durante la fase de explotación (seguro multirriesgo). El superficiario deberá contar con un Seguro de todo riesgo de daños materiales para la totalidad de los edificios, tanto sus zonas comunitarias e instalaciones



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 40.000,00 euros. Dicha póliza deberá estar suscrita en el momento de la finalización de la obra y previa a la licencia de primera ocupación.

- Suscribir Póliza de responsabilidad civil que cubra la fase de explotación de la Construcción. La suma asegurada no podrá, en ningún caso, ser inferior a 5.000.000 de euros. Dicha póliza deberá estar suscrita en el momento de la formalización del contrato
- Seguro que cubra la responsabilidad decenal del constructor. La suma asegurada no podrá, en ningún caso, ser inferior a 100% del Presupuesto de Ejecución Material del Anteproyecto de licitación. Dicha póliza deberá estar suscrita previa al inicio de la obra.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las tres últimas obligaciones, el Ayuntamiento de Illescas podrá suscribir directamente las oportunas pólizas de seguro, repercutiendo las primas de seguro a la superficiaria, incluso con cargo a la garantía constituida.

2.2 DIVISIÓN EN LOTES

El objeto del contrato se divide en 2 LOTES:

-Lote 1- 78 Viviendas VPO de alquiler. En la parcela R-16 del Sector Alameda del Señorío - SUB PE 05 del POM de Illescas. (referencia catastral: 8945202VK2484N0001JX).

-Lote 2- 81 Viviendas VPO de alquiler. En la parcela R-17 del Sector Alameda del Señorío - SUB PE 05 del POM de Illescas. (referencia catastral: 8945701VK2484N0001TX).

Los licitadores podrán presentar oferta para uno, varios o todos los lotes, presentando una única propuesta por cada lote al que opten.

Los Anexos I y III contienen una descripción individualizada y pormenorizada de cada una de las parcelas que componen cada lote:

- **Anexo I**: tabla resumen de los lotes objeto de licitación.
- **Anexo III**: se facilitan las fichas de información urbanística.

En las condiciones urbanísticas de las parcelas se recoge la edificabilidad máxima que le asigna el planeamiento vigente, conforme a la cual se valora el derecho de superficie sin que las posibles variaciones al redactar el proyecto de construcción y rehabilitación por aplicación de nueva normativa generen derechos a indemnización o sean causa de resolución del contrato.

Conforme al Catálogo de Bienes y Espacio Protegidos del Plan de Ordenación Municipal de Illescas, tal y como se describe en plano PC-02 “Zonas de Prevención” las parcela R-16 y R-17 del sector SUB PE 05, denominado Alameda del Señorío, se encuentran ubicadas en el ámbito de Protección A-47. En base a lo indicado en el apartado 4.2.4 de este Catálogo “Los bienes catalogables de este tipo requiere para su protección de la delimitación de las áreas afectadas que con carácter precautorio han de ser sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades que impliquen movimiento de tierra u otro. Será de aplicación el artículo 44 de la Ley de Patrimonio Histórico Español a todos los bienes y objetos que sean descubiertos”. Habiendo iniciado el Ayuntamiento de Illescas los trabajos necesarios a tal fin.

La licitadora deberá comprobar la información urbanística que estime oportuna para formular su oferta.

2.3. CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO Y OBRAS DE EDIFICACIÓN

El uso de las viviendas únicamente deberá ser residencial y destinado a vivienda protegida en régimen de alquiler social. Los garajes y trasteros de los edificios, si no estuvieran vinculados a las viviendas, podrán arrendarse por el superficiario en los términos establecidos en el párrafo siguiente.

La planta baja de los inmuebles en los que esté previsto según normativa la posibilidad de construcción de un local comercial, éstos no quedarán vinculados a las viviendas y podrán ser arrendados libremente. Los garajes y trasteros no vinculados podrán ser arrendados por el superficiario en las condiciones que establezca la calificación de vivienda protegida.

Los edificios deberán cumplir con las condiciones previstas por el planeamiento aprobado, con la legislación urbanística vigente y con la normativa técnica de aplicación.

Las promociones de viviendas construidas deberán obtener la calificación provisional y definitiva como vivienda protegida (VPO), de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública.

Los edificios que se construyan deberán tener un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite incluidos en la tabla, en función de la zona climática en la que se ubique el edificio, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación. Estos valores límite suponen una reducción del 20% con respecto a los establecidos en la sección HE0 del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación para edificios nuevos destinados a uso residencial vivienda. En aplicación de lo dispuesto en la disposición preliminar de TRLOTAU añadida por el decreto 1/2021 por el que se aprueba la ley SUMA, la edificabilidad se puede incrementar en un 5% siempre que pueda certificarse la clasificación energética A para los edificios, según las condiciones establecidas en el CTE que regula las condiciones de Edificios de Consumo Casi Nulo (ECCN). De igual forma, para las edificaciones residenciales que garanticen mediante certificación de organismo independiente especializado, la obtención de un estándar de mínima demanda energética superior a

la normativa nacional, podrá incrementarse la superficie construida un 10% respecto de la permitida por el planeamiento, cuando no se incumpla con ello el resto de parámetros de la ordenanza, como deberá ser en estos edificios.

La edificabilidad asignada a estos solares ya ha sido incrementada en un 10% respecto al aprovechamiento recogido en el Plan de Ordenación vigente, amparado en lo reflejado en el párrafo anterior y por tanto quedando de la siguiente forma:

- Parcela R-16 = 7.132,51m² edificables

- Parcela R-17 = 7.406,83 m² edificables

Condicionado dicho aprovechamiento a la obtención de un certificado de un organismo independiente especializado, donde se acredite la obtención de un estándar de mínima demanda energética superior a la normativa nacional.

	Cep,nren,lim [kWh/m ² ·año]		
	C	D	E
Territorio Castilla-La Mancha	≤ 25,6	≤ 30,4	≤ 34,4

En la construcción de los edificios se deben cumplir los siguientes requisitos:

a) El proyecto debe incluir un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición que debe indicar explícitamente que cumple con lo establecido en el Real Decreto 853/2021, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y que se desarrollará posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, donde se cumplirán las siguientes condiciones:

1º Al menos el 70% (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno, utilizando residuos



para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la Unión Europea.

2º Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la Unión Europea y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.

b) El diseño del edificio y las técnicas de construcción deben apoyar la circularidad y, en particular, se demuestra, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo está diseñado para ser más eficiente en el uso de recursos, adaptable, flexible y desmontable para permitir la reutilización y reciclaje.

c) Justificar que la actuación propuesta cumple el principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente (DNSH por sus siglas en inglés) y su normativa de aplicación, tanto nacional como europea, y en particular en lo dispuesto en el Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia, en el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y su normativa de desarrollo, y en el Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020, y de acuerdo con la Guía Técnica de la Comisión Europea (2021/C 58/01) sobre la aplicación de este principio.

d) El proyecto cumplirá con el etiquetado climático y medioambiental asignado a la actuación propuesta, en base al certificado de eficiencia energética del edificio, con el contenido requerido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, firmado por técnico competente y registrado en el registro autonómico de certificación de eficiencia energética de edificios de Castilla-La Mancha.

Las entidades que participen deberán presentar un anteproyecto de las obras para cada una de las parcelas integrantes de cada lote a cuya adjudicación opten en los términos establecidos en el Sobre B: "Criterios evaluables mediante juicio de valor".

Los edificios que se construyan deberán tener un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite incluidos en la tabla, en función de la zona climática en la que se ubique el edificio, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación. Estos valores límite suponen una reducción del 20% con respecto a los establecidos en la sección HE0 del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación para edificios nuevos destinados a uso residencial vivienda. En aplicación de lo dispuesto en la disposición preliminar de TRLOTAU añadida

por el decreto 1/2021 por el que se aprueba la ley SUMA, la edificabilidad se puede incrementar en un 5% siempre que pueda certificarse la clasificación energética A para los edificios, según las condiciones establecidas en el CTE que regula las condiciones de Edificios de Consumo Casi Nulo (ECCN). De igual forma, para las edificaciones residenciales que garanticen mediante certificación de organismo independiente especializado, la obtención de un estándar de mínima demanda energética superior a la normativa nacional, podrá incrementarse la superficie construida un 10% respecto de la permitida por el planeamiento, cuando no se incumpla con ello el resto de parámetros de la ordenanza, como deberá ser en estos edificios.

La edificabilidad asignada a estos solares ya ha sido incrementada en un 10% respecto al aprovechamiento recogido en el Plan de Ordenación vigente, amparado en lo reflejado en el párrafo anterior y por tanto quedando de la siguiente forma:

- Parcela R-16 = 7.132,51m² edificables
- Parcela R-17 = 7.406,83 m² edificables

Condicionado dicho aprovechamiento a la obtención de un certificado de un organismo independiente especializado, donde se acredite la obtención de un estándar de mínima demanda energética superior a la normativa nacional.

La actuación objeto de ayuda deberá cumplir con la normativa vigente que le sea de aplicación, así como contar con las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas y deberá finalizarse antes del 30 de junio de 2026, sin perjuicio de las posibles prórrogas que pudieran establecerse de conformidad con el artículo 4.7 del Real Decreto 853/2021.

Serán de la exclusiva cuenta y cargo de la superficiaria la obtención de la totalidad de los permisos, autorizaciones y licencias requeridas para la redacción de proyecto de ejecución de obra, cualquier otro proyecto complementario al mismo y ejecución de las obras de edificación del edificio de viviendas sobre la parcela adjudicada en régimen de derecho de superficie, así como el abono de la totalidad de los tributos (tasas, impuestos, etc.) y gastos que de ello se derive.



3. RÉGIMEN JURÍDICO

3.1. NORMATIVA APLICABLE AL CONTRATO POR EL QUE SE CONSTITUYE EL DERECHO DE SUPERFICIE

El contrato a celebrar tiene carácter patrimonial por lo que está excluido del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP) conforme a lo previsto en el artículo 9.2 de la misma. Sin perjuicio de lo anterior, y según dispone el artículo 4 LCSP, le serán de aplicación los principios de dicha Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse en su interpretación.

El contrato derivado del presente proceso tiene naturaleza jurídica privada, por lo que se registrará por lo previsto en el presente Pliego y sus anexos y por la legislación civil y mercantil.

Todo ello, sin perjuicio de que resulten de aplicación las leyes específicas aplicables, en concreto, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

Igualmente es de aplicación 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, cuyo capítulo VI está integrado por los artículos 31 a 33 que recogen una serie de medidas en el ámbito de la vivienda. Así, se regulan una serie de especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre administraciones públicas y la iniciativa privada. Así se prevé que, en estos casos, no sea preceptiva la existencia de canon a abonar a la Administración pues su nota diferenciadora será el compromiso del adjudicatario de esos derechos de ofrecer viviendas con rentas asequibles o sociales, en todo caso limitadas.

Los efectos y extinción del presente contrato se registrarán por el derecho civil.

A los alquileres de las viviendas que se construyan en ejecución de este contrato, les será de aplicación la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

El presente pliego y sus anexos tienen carácter contractual. El Ayuntamiento de Illescas se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación del presente pliego.

El órgano competente para la adjudicación del contrato y para dirimir las dudas, cuestiones y reclamaciones que puedan surgir en la interpretación y cumplimiento del contrato será el Ayuntamiento de Illescas.



4. PLAZO DEL CONTRATO Y REVERSIÓN

El derecho de superficie se constituirá por plazo de improrrogable de **SESENTA Y CINCO AÑOS (65)**.

El destino exclusivo del derecho de superficie será la realización de construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de las fincas propiedad del Ayuntamiento de Illescas, así como la conservación, mantenimiento, gestión y explotación de los edificios, zonas comunes, jardines, equipamientos deportivos, piscinas etc, en cada una de las parcelas que se sacan a licitación para destinarlas al alquiler social, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

Una vez finalizado dicho plazo, la propiedad superficiaria revertirá al Ayuntamiento de Illescas.

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

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 53. 2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el derecho de superficie quedará válidamente constituido con la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública en la que se haya formalizado la constitución del derecho de superficie y su plazo comenzará a contar desde esa fecha. A tal efecto, el Ayuntamiento de Illescas emplazará a la superficiaria ante el notario designado por turno notarial para que, una vez notificada la adjudicación definitiva, en el plazo máximo de UN (1) MES, proceda a formalizar el contrato y elevar a escritura pública del derecho de superficie.

Los gastos notariales, registrales, fiscales y cualesquiera otros gastos derivados de la constitución y extinción del derecho de superficie serán de la exclusiva cuenta y cargo de la adjudicataria.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 54.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el derecho de superficie se extinguirá si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el Ayuntamiento de Illescas, como propietaria del suelo, hará suya la propiedad de lo edificado, de las zonas comunes, jardines, equipamientos deportivos, piscinas etc sin que deba satisfacer indemnización alguna al superficiario. Igualmente se producirá la reversión en los supuestos de resolución del contrato que expresamente se mencionan en este pliego.



Las construcciones, las zonas comunes, jardines, equipamientos deportivos, piscinas etc deberán entregarse en condiciones de servir al fin para el que se constituyó el derecho de superficie.

La extinción del derecho de superficie por transcurso del término provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

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



5. PLAZOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LOS EDIFICIOS

5.1 RIESGO Y VENTURA

La construcción y explotación de las obras objeto del derecho de superficie, se realizará a riesgo y ventura del adjudicatario.

Los licitadores aceptan de forma incondicionada la situación física y jurídica de los terrenos objeto del contrato, asumiendo cualquier actuación que sea necesario realizar para la construcción de la edificación.

Corresponderá al superficiario llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para solicitar y obtener del Ayuntamiento de Illescas y de otros organismos competentes cuantas licencias y autorizaciones sean preceptivas para la construcción de las edificaciones.

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

El superficiario asumirá la obligación de construcción y posterior mantenimiento de los inmuebles objeto del contrato por todo el plazo de vigencia del derecho de superficie. Del incumplimiento de dichos deberes responderá la garantía definitiva del contrato. El superficiario responderá asimismo del cumplimiento del resto de deberes que la legislación urbanística impone a los propietarios de construcciones.

La Entidad adjudicataria asume la plena responsabilidad de la correcta ejecución de las obras e instalaciones y su gestión y explotación tanto frente a terceros como frente al Ayuntamiento de Illescas y en consecuencia responderá de la totalidad de los daños que pudieran causarse.

El superficiario asumirá el coste y la financiación de la totalidad de los trabajos encaminados a la correcta ejecución de la actuación objeto de esta licitación como: levantamiento topográfico, estudio geotécnico, redacción de proyectos, direcciones de obra y coordinación de seguridad y salud de la obra, etc, así como los costes de las obras de construcción, urbanización, mantenimiento y conservación necesarias para una adecuada gestión y explotación de los arrendamientos de las viviendas resultantes del proceso constructivo.

5.2 PROYECTO BÁSICO Y PROYECTO DE EJECUCIÓN

El adjudicatario se compromete a que tanto el proyecto básico como el proyecto de ejecución y sus proyectos complementarios se adecúen, además de a las determinaciones establecidas en las normas de planeamiento, a las previsiones del anteproyecto presentado al concurso, que será de obligado cumplimiento para el adjudicatario.



El adjudicatario deberá remitir al Ayuntamiento de Illescas copia de la Calificación Provisional y Definitiva de vivienda protegida de Castilla La Mancha, así como de las modificaciones de ambas que pudieran tramitarse. De igual modo, se facilitará al Ayuntamiento de Illescas copias simples de las escrituras de declaración de obra nueva en construcción y división en propiedad horizontal.

5.3 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Será de la entera responsabilidad del adjudicatario:

- Solicitar y obtener del Ayuntamiento de Illescas y de otros organismos competentes cuantas licencias y autorizaciones sean preceptivas para la construcción de la edificación, así como para su ocupación.
- Ejecutar las obras de construcción de la edificación, así como las obras de urbanización del interior de la parcela, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución.

El adjudicatario deberá remitir al Ayuntamiento de Illescas copia del Acta de Replanteo e inicio de las obras debidamente suscrita en el plazo máximo de 15 días naturales a contar desde el día siguiente a aquél en que se hubiere formalizado. Así como mensualmente copia de las certificaciones de obra ejecutada.

El Ayuntamiento de Illescas podrá en cualquier momento recabar información sobre la marcha de las obras, controlar la recepción de materiales y de ejecución de unidades de obra y realizar seguimiento económico de la misma. Asimismo, el adjudicatario autoriza a que los servicios técnicos del Ayuntamiento de Illescas puedan inspeccionar las obras, dando inmediatamente cumplimiento el adjudicatario a los requerimientos de enmienda que se le efectúen como consecuencia de tales inspecciones.

El adjudicatario aportará la documentación y precisiones que se le requieran durante la ejecución de las obras. Cuando el adjudicatario o personas de él dependientes, incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha de la ejecución, el Ayuntamiento de Illescas podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado.

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



5.4 PLAZO DE EJECUCIÓN

El titular del derecho de superficie, conforme a lo que prescribe el art. 69 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, deberá cumplir con los siguientes plazos que tienen el carácter de máximos:

- 1.- En cualquier caso, el adjudicatario deberá solicitar al Ayuntamiento de Illescas licencia de obra, con proyecto básico, en un plazo de tres meses desde la constitución del derecho de superficie en escritura pública.
- 2.- Iniciar las obras, previa aprobación por parte del Ayuntamiento del proyecto de ejecución que deberán presentar en un plazo de tres meses desde la concesión de la licencia de obras.
- 3.- Las obras de edificación deberán estar finalizadas el **30 de junio de 2026**.

La documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención deberá ser aportada con anterioridad a la fecha fijada en el Decreto de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha de concesión directa de una subvención para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en la localidad de Illescas.

Dada la condición de destinatario último que corresponde al adjudicatario, conforme se especifica en la cláusula 8 del presente Pliego, es de su responsabilidad la acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto de subvención directa.

Los citados plazos se someterán a lo prescrito por el art. 69 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, sin perjuicio de la aplicabilidad de las modificaciones que, en su caso, en el mismo se produjeran.

El incumplimiento de cualquiera de los plazos podrá, a potestad del Ayuntamiento de Illescas, dar lugar a la extinción del derecho de superficie constituyéndose en una causa de extinción convencional del mismo.

5.5 MODIFICACIÓN DEL PROYECTO

En el caso de que el adjudicatario quisiera introducir modificaciones en el proyecto que alteren sustancialmente las condiciones de la adjudicación, deberá solicitarlo al Ayuntamiento de Illescas con la justificación correspondiente para recabar la autorización del órgano de contratación. En ningún caso dichas modificaciones podrán ejecutarse antes de que, en su caso, se haya obtenido la citada autorización y no podrán suponer el derecho del adjudicatario al reequilibrio del contrato de explotación ni podrán disminuir la calidad y/o funcionalidad de la construcción.



5.6 FINALIZACIÓN Y COMPROBACIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

Una vez finalizadas las obras, el adjudicatario deberá presentar en el Ayuntamiento de Illescas declaración responsable de primera ocupación, a la que se acompañará solicitud de calificación definitiva de vivienda de protección oficial.

Los adjudicatarios deberán cumplir lo establecido en los artículos 69 y 70 del Capítulo VII Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Una vez concluidas las obras, el concesionario deberá otorgar la oportuna escritura de acta final de obra, que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente, debiendo facilitar copia al Ayuntamiento de Illescas.

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

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



6. CONDICIONES DEL RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO

6.1 RÉGIMEN DE ALQUILER

1. Las viviendas construidas sólo podrán ser arrendadas a personas que vayan a tener en ellas su domicilio habitual y permanente. Asimismo, los arrendatarios deberán estar inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

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

3. El precio del alquiler de las viviendas no podrá ser superior al establecido en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento para cada entidad beneficiaria suscrito el 7 de febrero de 2024 de 2024:

Denominación actuación	Cuantía máxima por metro ² de superficie útil de la vivienda al mes	Cuantía máxima por metro ² de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda al mes
Ejecución de 78 viviendas protegidas en la manzana R16 Alameda del Señorío.	7,64€	2,32€
Ejecución de 81 viviendas en la manzana R-17 Alameda del Señorío	7,64€	2,32€

Además de la renta inicial o revisada que corresponda, la beneficiaria podrá repercutir a la persona arrendataria los gastos de comunidad e impuestos, tasas o tributos, también satisfechos por ella y que correspondan a la vivienda arrendada.

La superficiaria deberá destinar las viviendas y anejos al arrendamiento a precio asequible desde el otorgamiento de la calificación de vivienda protegida, hasta la finalización del derecho de superficie, circunstancia ésta que deberá constar, en todo caso, por nota marginal en el Registro de la Propiedad.



La extinción del periodo de protección legalmente establecido no implicará ningún cambio en las condiciones de arrendamiento. La adjudicataria se obliga a arrendar las viviendas de conformidad con la normativa de vivienda protegida.

6.2 PRECIO, PLAZO Y OTRAS CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO

La adjudicataria deberá cumplir todos los requisitos recogidos en el CAPÍTULO VII del Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Los contratos de arrendamiento estarán sujetos al Acuerdo de la Comisión Bilateral que se adjunta como **Anexo IV**, así como a lo dispuesto en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 o norma autonómica que lo sustituya, y disposiciones adicionales que le sean de aplicación, así como en la Ley de Arrendamientos Urbanos, con las particularidades que se establecen en los casos en que la arrendadora sea persona jurídica.

Las rentas de alquiler ofertadas en las propuestas de los adjudicatarios se podrán actualizar anualmente desde la obtención de la Calificación Definitiva. Dicha renta se actualizará anualmente en función del índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda definido por el Instituto Nacional de Estadística o índice que le sustituya.

De acuerdo con la normativa de vivienda protegida, la renta se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato por referencia a la variación anual del índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

La renta actualizada será exigible a partir del mes siguiente a aquel en que se haya notificado por escrito expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

6.3 CONDICIONES ECONÓMICAS DE LA GESTIÓN

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



6.4 CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE

Durante la vigencia del derecho de superficie constituido a favor de la adjudicataria, ésta ejecutará a su cargo las obras y trabajos de mantenimiento ordinario y extraordinario, así como la conservación y reparaciones necesarias para mantener las viviendas, garajes y, en su caso, locales, así como las zonas comunes del edificio en perfecto estado de uso y conservación.

El adjudicatario deberá mantener la construcción de conformidad con lo que, en cada momento le sea de aplicación respecto a la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y supresión de barreras y de seguridad de los usuarios, así como garantizar la habitabilidad de las viviendas.

Estas actuaciones serán, al menos, las relacionadas en el **Anexo V**.

La superficiaria asumirá los gastos de los servicios comunitarios que correspondan, así como los tributos, arbitrios y tasas que, en su caso, graven la propiedad y sean legalmente exigibles, hasta la entrega de las viviendas a los arrendatarios, pudiendo a partir de ese momento repercutir a los arrendatarios la parte de aquellos gastos que correspondan a la vivienda arrendada, a excepción del IBI, con arreglo a la cuota de participación que corresponda a la misma en la escritura de división de propiedad horizontal sin que en ningún caso dicho importe adicional a percibir pueda superar el 20% del precio del alquiler mensual establecido, no siendo aplicable dicho límite porcentual a los suministros ordinarios de la vivienda (agua, electricidad, calefacción y gas).

La reparación de los elementos comunes del edificio de viviendas se realizará con arreglo a Ley.

En cuanto a la reparación de las viviendas, el arrendador está obligado a cumplir con todas las obligaciones de conservación y reparación de la vivienda establecidas en los artículos 21 y concordantes de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU):

“... 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.

Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda. Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de realizar las reparaciones necesarias para dejar la vivienda en estado de servir para el uso convenido, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al

arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda (como grifos, cerraduras, etc.), así como la limpieza e higiene de las mismas serán de cargo del arrendatario”.

Los consumos particulares en el interior de las viviendas y, en su caso, locales comerciales y otros que dependan exclusivamente de los usuarios, serán soportados por éstos.

Además, cada vez que se produzca un cambio de arrendatario, el adjudicatario deberá acondicionar y adecuar las viviendas, realizando en ellas todas las actuaciones (limpieza, repintado, etc.) y reparaciones que sean necesarias para entregar la vivienda al nuevo arrendatario en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, desarrollando, de manera meramente enunciativa, como mínimo, las siguientes:

- 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.

A la entrada de un nuevo inquilino en la vivienda éste dispondrá de un plazo de 10 días para comunicar posibles desperfectos de las viviendas, y el adjudicatario deberá solucionar los desperfectos en un plazo de 15 días, o en caso de averías urgentes deberán ser resueltas en un plazo de 3 días.



7. PRECIO DE LA LICITACIÓN

El precio de licitación en el caso de una licitación de derecho de superficie es el canon superficiario anual de la parcela.

En este caso el **canon es cero euros (0 €)**

Todo ello, se establece en el marco fijado para la colaboración público-privada que se considera como uno de los ejes principales de la reactivación económica, de tal modo que ya en el año 2020 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, en su artículo 31 dispone, bajo el epígrafe *“Especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre administraciones públicas o sus entidades dependientes y la iniciativa privada”*, que se considerará oneroso, aunque en su título de constitución no se contemple el abono de canon o precio, el derecho de superficie o concesión demanial que tenga por finalidad la promoción del alquiler asequible o social constituido como consecuencia de la colaboración entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada.



8. APORTACIÓN A LA FINANCIACIÓN POR PARTE DE CLM AL ADJUDICATARIO

1.- En aplicación del artículo 61 del citado Real Decreto la empresa o entidad privada que resulte adjudicataria del derecho de superficie podrá ser destinatario último de la ayuda, siendo de su responsabilidad la acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha de concesión directa de una subvención para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes y de los derivados de la normativa general sobre subvenciones que le sea de aplicación ante la Consejería de Fomento, órgano concedente de la ayuda.

2.- Las empresas que resulten adjudicatarias percibirían una aportación a la financiación que no superaría en ningún caso, los importes que se señalan a continuación:

Tipo de actuación: Colaboración público-privada					
Denominación de actuación	Presupuesto estimado (€)*	Estimación ayuda MITMANG (€)	% ayuda MITMANG	Estimación Aportación Superficialario (€)	% Estimación Aportación Superficialario
EJECUCIÓN DE 78 VIVIENDAS VPO EN LA MANZANA R-16 ALAMEDA DEL SEÑORÍO	8.499.933,64	3.876.600,00	45,61%	4.623.333,64	54,39%
EJECUCIÓN DE 81 VIVIENDAS VPO EN LA MANZANA R-17 ALAMEDA DEL SEÑORÍO	8.826.854,16	4.025.700,00	45,61%	4.801.154,16	54,39%
TOTAL	17.326.787,80	7.902.300,00	45,61%	9.424.487,80	54,39%

*Incluye honorarios profesionales e IVA.

Las aportaciones anteriores se otorgarán en cada parcela si se promueve un número mínimo de viviendas y unas superficies útiles de vivienda mínimas conforme a las limitaciones señaladas en el artículo 65.1 del R.D 853/2021 "Los promotores de las viviendas públicas, incluso procedentes de la rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, podrán obtener una ayuda, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 700 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar los 50.000 euros por vivienda, sin que en ningún caso pueda exceder del coste de las actuaciones subvencionables".

Se considera que la inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la aportación a la financiación, está constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate, incluyendo los honorarios profesionales, el coste de la edificación, los gastos generales, los informes preceptivos

y/o necesarios, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados.

No se tendrán en cuenta los costes correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos. No obstante, el IVA o el impuesto indirecto equivalente, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial.

El pago de la aportación a la financiación a la empresa que resulte adjudicataria del presente procedimiento de licitación podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados para cada parcela a la empresa que resulte adjudicataria del presente procedimiento de licitación según se defina en el Decreto de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha de concesión directa de una subvención para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.



9. GARANTÍAS

9.1 GARANTÍA PROVISIONAL

Las licitadoras deberán constituir, para poder participar en el procedimiento de licitación, una **garantía provisional**, por cada uno de los lotes en los que se pretenda participar, **por importe QUINCE MIL EUROS (15.000 €)**.

La garantía provisional responderá expresamente del mantenimiento de la oferta de la licitadora hasta la formalización del derecho o derechos de superficie a cuya adjudicación se hubieran presentado.

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 conjunto se alcance la cuantía requerida y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a las licitadoras que no hayan resultado adjudicatarias una vez que se haya formalizado el derecho de superficie correspondiente al lote por el que se hubiera presentado la oferta o bien cuando alguno de los lotes una vez que dicho lote se haya declarado desierto.

En todo caso, la garantía provisional se devolverá a la licitadora seleccionada como adjudicataria cuando haya constituido la garantía definitiva.

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

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 para la adjudicación del contrato en el plazo establecido.

9.2 GARANTÍA DEFINITIVA

El licitador propuesto como adjudicatario de cada uno de los lotes deberá constituir a disposición del Ayuntamiento de Illescas **dos garantías definitivas**:

a) Primera garantía definitiva (en adelante “**Garantía de construcción**”)

b) Segunda garantía definitiva (en adelante “**Garantía de explotación**”)

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



-GARANTIA POR REDACCION DE PROYECTO, PROMOCION Y CONSTRUCCION:

Esta garantía deberá constituirse en el plazo de **DIEZ (10) DÍAS HÁBILES** a contar desde el siguiente a aquel en que se hubiese recibido el requerimiento por los servicios del órgano de contratación y deberá ser acreditada mediante la presentación de documento original.

Esta garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en la LCSP.

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

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

El importe de la garantía ascenderá para cada uno de los lotes, a los siguientes importes:

Lote 1.- TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA CON SESENTA Y DOS EUROS (386.360,62 €).

Lote 2- CUATROCIENTOS UNA MIL DOSCIENTOS VEINTE CON SESENTA Y CUATRO EUROS. (401.220,64 €).

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

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

La garantía responderá de las obligaciones derivadas de la correcta ejecución del contrato conforme a lo establecido en el presente Pliego y a la oferta presentada por el adjudicatario. En concreto la garantía responderá de las siguientes eventualidades:

- Falta de formalización de la escritura pública de constitución y cesión del derecho de superficie en el plazo previsto por causas imputables al contratista y su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Imposición al contratista de penalidades por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud de este pliego o que impusiera la normativa de aplicación, conforme a lo previsto en el presente Pliego.

- De la correcta ejecución de las prestaciones previstas, incluidas las mejoras que ofertadas por el contratista hayan sido aceptadas por el órgano de contratación.
- De los gastos originados al Ayuntamiento de Illescas por la demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones, y de los daños y perjuicios ocasionados a la misma con motivo de la ejecución del contrato o por su incumplimiento, cuando no proceda su resolución.
- De la incautación que puede decretarse en los casos de resolución, de acuerdo con lo que en este pliego o en la norma reguladora esté establecido.
- De la inadecuada ejecución de cualquiera de las prestaciones que conforman la operación aquí regulada, así como de la inexistencia de vicios o defectos de los bienes construidos o suministrados o de los servicios prestados durante el plazo de garantía, siempre que supongan una repercusión lesiva al Ayuntamiento de Illescas.

Las condiciones generales de la garantía serán, por defecto, las recogidas en la Ley de Contratos del Sector Público, 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

-GARANTIA POR GESTION, CONSERVACION Y EXPLOTACION

La entidad adjudicataria, deberá acompañar a la solicitud de devolución de la Garantía de construcción la Garantía de explotación.

Esta garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en la LCSP

El importe de la garantía correspondiente a la gestión, conservación y explotación de los edificios, que se iniciará tras calificación definitiva de las viviendas protegidas, ascenderá, cada uno de los lotes, a los siguientes importes:

Lote 1.- OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (85.000.00),.

Lote 2- NOVENTA MIL (90.000,00).

Esta garantía quedará depositada en el Ayuntamiento de Illescas.

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

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

Las garantías serán renovadas por periodos de **5 años**, actualizado con el IPC, hasta que finalice el derecho de superficie.



En los casos de cesión de contratos no se procederá a la devolución o cancelación de la garantía prestada por el cedente hasta que se halle formalmente constituida la del cesionario.

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

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

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

La Garantía de explotación responderá:

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

En los casos de cesión del derecho de superficie no se cancelará y devolverá la garantía de construcción o explotación del cedente hasta que se encuentren debidamente formalizadas las garantías del cesionario.

9.3 ACREDITACIÓN DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS

La acreditación de la constitución de la garantía provisional y definitiva se podrá realizar a través de las siguientes formas:

- Mediante ingreso en metálico, cheque o talón conformado, o transferencia bancaria en la Caja de la Corporación.
- En valores de deuda pública de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 55 del RGLCAP, y según los modelos del Anexo III y IV del citado reglamento.
- Mediante aval prestado por alguno de los Bancos, Cajas de Ahorros, Cooperativas de Crédito, establecimientos financieros de crédito y Sociedades de Garantía Recíproca autorizadas para operar en España, siempre que sean prestados en la forma y condiciones establecidas en el artículo 56 del RGLCAP, El aval deberá depositarse igualmente en la Caja General de Depósitos del Ayuntamiento o presentarse directamente ante el órgano de contratación en el sobre que contenga la documentación administrativa.
- Por contrato de seguro de caución con entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución, siempre que tanto la garantía constituida de esta forma como la entidad aseguradora cumplan los requisitos expresados en el artículo 57 del RGLCAP y sean constituidos según los modelos del Anexo VI del mencionado reglamento.



10. CAPACIDAD PARA TOMAR PARTE DEL CONCURSO

Podrán concurrir a la presente licitación todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal de empresarios, que tengan plena capacidad jurídica y de obrar, de acuerdo con lo previsto en los artículos 65 a 70 de la LCSP; que, conforme a lo exigido en el presente pliego, acrediten su solvencia económica o financiera y técnica o profesional y que no se hallen incursas en alguna de las circunstancias de prohibición para contratar recogidas en el artículo 71 de la LCSP. Debiendo tener su residencia fiscal en España.

Las licitadoras deberán reunir los requisitos de solvencia indicados en la presente cláusula y en la duodécima (12) del presente Pliego y acreditarlos a través de los medios indicados.

Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus propios estatutos o reglas fundacionales, les sean propios; no obstante, ello se considerará el carácter no restrictivo de los objetos sociales en relación con las actividades mercantiles de las sociedades ofertantes.

A los efectos de la aptitud para contratar con el sector público que se exige a las empresas no comunitarias, comunitarias y uniones de empresarios, se estará a lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

Quienes concurren en representación de una persona natural o jurídica deberán acreditar documentalmente estar facultado para ello.

Para acreditar la solvencia necesaria, el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, durante toda la duración de la operación jurídica aquí descrita, dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra, no esté incurso en una prohibición de contratar. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley de Contratos del Sector Público.

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



11. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN, CONVOCATORIA, PLAZO Y PRESENTACIÓN PROPOSICIONES

11.1 PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y CONVOCATORIA

La adjudicación de la concesión se licitará a través de un **procedimiento abierto, tramitación ordinaria y múltiples criterios de selección**, en aplicación de las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, según lo establecido en el artículo 78.2 del RBEL y en el artículo 26 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Para ello, el órgano de contratación deberá publicar anuncio de licitación en el perfil de contratante del Ayuntamiento de Illescas alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, en la siguiente dirección:

<https://contrataciondelestado.es>

11.2 PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y PLAZO DE PRESENTACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en la DA 15ª de la LCSP, las proposiciones para tomar parte en esta contratación se presentarán únicamente de forma electrónica en el **plazo de 30 días naturales** contados a partir del siguiente al de la publicación del anuncio de la licitación en la Plataforma de Contratación del Sector Público, **hasta las 23:59 horas** según determinan los artículos 87.4 del RBEL y 96.4 de la LPAP. Si el último día del plazo fuera inhábil en Illescas se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

La presentación de proposiciones se realizará exclusivamente a través de los servicios de licitación electrónica de la Plataforma de Contratación del Sector Público: <https://contrataciondelestado.es>, en alguno de los formatos indicados en la misma y con los siguientes requerimientos:

No se admitirán las ofertas que no sean presentadas de esta manera. Asimismo, todas las comunicaciones que se produzcan en este procedimiento de licitación se producirán a través de la mencionada Plataforma de Contratación del Sector Público.

Ante cualquier duda que el licitador pueda tener, respecto a los requerimientos técnicos que debe reunir su equipo informático para participar en el procedimiento de contratación, la forma de acceder a la asistencia de soporte técnico adecuado, formatos de archivo, características de las certificaciones digitales que puede emplear o, cualquiera otra cuestión o incidencia que le pueda surgir en la preparación y presentación de ofertas telemáticas, puede obtener información en: <https://contrataciondelestado.es>, en el apartado "Información", o ponerse en contacto con el servicio de asistencia a los licitadores de la Plataforma de Contratación del Sector Público, con la debida antelación a través del correo: licitacionE@minhafp.es.

En orden a respetar lo establecido en el art. 133 de la LCSP, los licitadores podrán designar como confidenciales alguno o algunos de los documentos aportados. Esta circunstancia deberá reflejarse claramente en el propio documento designado como tal, todo ello sin perjuicio de lo establecido en la Ley sobre publicidad de la adjudicación e información que debe darse a los licitadores.

En el presente procedimiento de licitación no se admitirán variantes o alternativas.

La presentación de proposiciones supone, por parte del empresario, la aceptación incondicional del clausulado de este pliego, sin salvedad alguna.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 139.1 de la LCSP, la presentación de las proposiciones supone la autorización al órgano de contratación para consultar los datos recogidos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público, así como a recabar electrónicamente de los organismos competentes las certificaciones acreditativas de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Agencia Tributaria y con el Ayuntamiento de Illescas, así como con la Seguridad Social.

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

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

11.3 CAUSAS DE EXCLUSIÓN

Se excluirá del procedimiento cualquier propuesta que incurra en alguna de las siguientes circunstancias, lo que deberá ser apreciado razonadamente por el Ayuntamiento de Illescas:

- a) Falta de presentación de la documentación exigida en el Sobre A “DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA GENERAL”
- b) Presentación de la documentación fuera de plazo.
- c) Falta de acreditación de la solvencia económica, financiera, técnica o profesional que se exija.
- d) Presentación de varias proposiciones para un mismo lote, suscribirla en unión temporal si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una unión temporal.

- e) La inclusión en un sobre de documentación que deba presentarse en otro sobre distinto.
- f) El incumplimiento de cualquier otra condición u obligación establecida en el presente pliego.

Las propuestas excluidas se reflejarán en el acta que corresponda o mediante diligencia razonando las causas que motivaron su exclusión.



12. FORMALIZACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Las licitadoras presentarán una proposición para cada uno de los lotes a los que opte en **3 sobres (archivos electrónicos)** firmados electrónicamente por el licitador (en el caso de las UTES, se deberá firmar por cada uno de los representantes de las empresas que la integren), cuyos contenidos, que en todo caso serán en castellano, serán los siguientes:

12.1 SOBRE A: “DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA GENERAL”

El SOBRE A “DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA GENERAL” contendrá para cada lote la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos previos para participar en la licitación:

- a) **Concreción del lote al que opta**, de conformidad con el **Anexo VI**.
- b) **Documento Europeo Único de Contratación (DEUC)**. Cumplimentado conforme a las indicaciones contenidas en el **Anexo II**, firmado por el licitador o su representante. En el caso de licitación por lotes con diferentes requisitos de solvencia y capacidad, deberá presentarse tantas declaraciones como lotes en los que participa, debidamente firmadas.
- c) **Justificante de la constitución de la garantía provisional**.
- d) **Los licitadores que se basen en la solvencia y medios de otras entidades**, deberán hacerlo constar **cumplimentando el modelo de declaración responsable** que se aporta como **Anexo VIII**.
- e) En el supuesto de que el licitador se presente en **UTE**, deberá cumplimentar **Anexo IX**.
- f) El licitador indicará en el **Anexo X** su **pertenencia o no a Grupo empresarial**.

EN NINGÚN CASO, de la información y/o documentación contenida en el SOBRE A, SE PODRÁ DEDUCIR o CONOCER cualquier información relativa a los criterios evaluables mediante juicio de valor o cuantificables de forma automática, que se incluirá, única y exclusivamente, en el Sobre B o C, respectivamente. El incumplimiento de esta condición SERÁ CAUSA DE EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

- g) Documento **Anexo XV.- declaración de ausencia de conflicto de intereses (DACI)** de la contratista cumplimentado y firmado.

12.2 SOBRE B: “CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR”

Los criterios evaluables mediante juicio de valor se puntuarán de conformidad con lo establecido en la cláusula 13.1 del presente Pliego. Son criterios evaluables mediante juicio de valor:



- 1.- Propuesta arquitectónica a nivel de Anteproyecto.
- 2.- Propuesta de gestión y del mantenimiento del edificio.
- 3.- Propuesta de vida comunitaria.

Se incluirán en el Sobre B y, conforme a los criterios citados deberá desarrollar, a los efectos de la valoración técnica y con carácter orientativo, los siguientes extremos:

12.2.1 PROPUESTA ARQUITECTÓNICA E INTEGRACIÓN URBANA. ANTEPROYECTO.

- Desde el punto de vista urbanístico:

La inserción urbana y paisajística de la edificación en su entorno y la definición de su relación con el mismo.

- Desde el punto de vista habitacional:

La adecuada funcionalidad del programa propuesto, la proyección de viviendas que fomenten la equidad, que sean resilientes, capaces de adaptarse a futuras necesidades, que incluyan soluciones habitacionales accesibilidad universal. Propuestas adecuadas a nuevas demandas sociales.

Se tendrá en cuenta el criterio de diversidad de ocupantes, con la posibilidad de uso de las viviendas por personas con diversidad funcional y cognitiva. Se valorará la facilidad de adaptación a diferentes agrupaciones de personas y/o distintas generaciones, así como a diferentes fases del ciclo de la vida.

Las viviendas tendrán la mayor relación posible con el exterior, con aperturas generosas que faciliten el control visual entre el interior y el exterior.

Se deberá aportar el diseño de las viviendas accesibles, que deberán ajustarse a las condiciones de la normativa de accesibilidad (DB SUA 9 y código de Accesibilidad se Castilla - La Mancha). Se exige que se reserve el 3% del total para viviendas accesibles. Se valorará que se diseñen más viviendas accesibles que el % mínimo exigido. Asimismo, se tendrá en cuenta la máxima accesibilidad de zonas comunes, garajes, trasteros, urbanización interior etc.

Se tendrá en cuenta la disposición de espacios adecuados para el trabajo y posibilidad de espacios de uso flexible para el desarrollo de otras actividades.

Se cuidarán aspectos como la colindancia de usos entre viviendas y un adecuado trazado de las redes de instalaciones.

Se crearán los espacios adecuados para el ciclo de la ropa de forma coordinada (lavado, secado, planchado, almacenaje), con ubicación próxima, siempre que sea viable, al espacio exterior privado para zona de tendido.



El proyecto impulsará la implantación del concepto de "hogar digital" en las viviendas del edificio, incorporando las funcionalidades correspondientes como mínimo al nivel medio, según clasificación definida en el anexo V del Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones. Incorporación de instalaciones que permitan servicios inteligentes de control.

- Desde el punto de vista de la eficiencia energética y control medioambiental:

Todas las propuestas deberán cumplir todos y cada uno de los requisitos del Artículo 60 del Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes. Programa desarrollado a través del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social de Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Debemos recordar que de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del citado Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, no serán subvencionables las actuaciones de inversión en generadores térmicos que utilicen combustibles de origen fósil. Por tanto, respecto a lo anterior las propuestas deberán contener:

- Declaración responsable de que el edificio/s a construir tendrá/n un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite incluidos en la tabla 60.1 del RD 853/2021.
- Declaración responsable de que el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, cumplirá con lo establecido en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos de suelos contaminados, y que se desarrollará posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos, conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de residuos, donde se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Al menos el 70% (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.

- Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.
- Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad y, en particular, demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje.

El anteproyecto deberá indicar las características de la envolvente del edificio, proponiendo el uso de materiales adecuados, protecciones solares de fachadas y la óptima solución constructiva de la cubierta. Se valorará la elección de materiales locales y respetuosos con el medio ambiente en todo su ciclo de vida, minimizando el consumo de materiales con alta huella de carbono.

La propuesta fomentará los sistemas pasivos, edificación bioclimática, el fomento de la iluminación y ventilación natural. En la medida de lo posible, viviendas pasantes con ventilación cruzada.

Se valorará la optimización de la orientación de las viviendas y su posible doble orientación. Se valorarán las dotaciones de infraestructuras asociadas a la movilidad eléctrica en garaje.

Se valorará también las distintas propuestas para ajardinamiento de las zonas libres privadas de las parcelas, como apoyo a la edificación bioclimática que se propone. Para ello deberán proponerse diseños sostenibles mediante vegetación autóctona de la zona que requiera además poco mantenimiento, indicando las medidas mínimas necesarias para garantizar su mantenimiento efectivo.

- Desde el punto de vista de la racionalidad constructiva y el mantenimiento:

La relación entre costes y prestaciones, incorporando criterios de racionalidad estructural, constructiva y económica, fomentando la prefabricación y la industrialización de los procesos, así como la incorporación de soluciones que faciliten y garanticen la durabilidad y el mantenimiento de bajo coste, con unidades de fácil registro y reposición.

La propuesta deberá tener en cuenta la economía de mantenimiento, evitándose soluciones que supongan requerimientos excepcionales de producción y comercialización.



Las soluciones constructivas, materiales, instalaciones y equipamiento, tanto de los elementos comunes como del interior de las viviendas, deberán aunar innovación con resistencia, fácil mantenimiento y estandarización, fundamentalmente teniendo en cuenta el carácter de rotación de las viviendas por su destino al alquiler social.

También se valorará la oferta que proponga el sistema de racionalidad constructiva que permita que se reduzcan los plazos de ejecución de las obras.

ANTEPROYECTO

Se aportará un documento denominado anteproyecto que incluirá:

- Memoria: justificativa, urbanística, descriptiva, constructiva, instalaciones, presupuesto estimado, plazo de ejecución de obra etc que recoja y describa todos los elementos imprescindibles para poder valorar la propuesta. La memoria completa tendrá un máximo de 30 páginas numeradas (1-30)
(tipo de letra Arial 11)
- Documentación gráfica: Incluirá como máximo 10 formatos DIN- A3 (420 x 297 mm) en pdf a una cara que incluyan la descripción completa del Anteproyecto.

El anteproyecto deberá incluir la documentación necesaria para definir la calidad del proyecto desde el punto de vista arquitectónico, urbano y social.

Para su valoración deberá constar de:

- Esquema/Idea de la propuesta de solución arquitectónica e integración en el emplazamiento, desarrollo del programa, modelo habitacional, así como la sostenibilidad ambiental, social y económica.
- Planos de todas las plantas proyectadas, secciones y alzados, así como plano de implantación en la parcela y de relación e integración en el entorno en el que se ubican.
- Representación gráfica 2D y 3D de la idea conceptual que permita comprender la pertinencia e idoneidad de la propuesta. Los A3 contendrán gráficos, esquemas y textos que apoyen la definición de la misma a criterio de la licitadora. En todos los archivos gráficos debe especificarse la escala gráfica y el norte. Los planos se representarán a escala definida de uso común.
- Memoria general donde se incluirán al menos:
- Una memoria técnica en la que se identifiquen los objetivos energéticos y medioambientales de la propuesta de actuación.

- Cumplimiento de condiciones urbanísticas y descripción del edificio, definiendo usos, número de plantas, superficies (útiles y construidas).

La memoria incluirá un apartado en el que se acredite la compatibilidad de la ordenanza urbanística y el cumplimiento de la normativa sobre viviendas protegidas en lo relativo a las características objetivas de las viviendas.

- Memoria descriptiva de cómo se ha tenido en cuenta la perspectiva de género en los edificios de viviendas. Las actuaciones garantizarán la participación, la accesibilidad y la percepción de seguridad de las mujeres, entre otros aspectos.
- Avance de presupuesto con costes de la ejecución de las obras desglosado por capítulos.
- Dotación de aparcamientos, según normativa aplicable.
- Programa de plazos que incluya un cronograma detallado con inclusión de todas las fases del proceso hasta la entrega de las viviendas.

12.2.2 MANTENIMIENTO DE LOS INMUEBLES

La propuesta deberá contener:

- Memoria descriptiva del Plan de Mantenimiento previsto para el del edificio y zonas comunes, alcance, programación y periodicidad de las actuaciones de conservación y mantenimiento ordinario y extraordinario (tanto preventivo como correctivo). 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. También se detallarán los tiempos de respuesta y el medio de comunicación de las incidencias.

Esta memoria completa tendrá un máximo de 10 páginas numeradas (1-10; tipo de letra Arial 11).

12.2.3 MODELO DE VIDA COMUNITARIA, GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LOS INMUEBLES

Se valorarán:

- Las fórmulas de colaboración entre la superficiaria y los arrendatarios para la gestión de los elementos comunes.
- Las propuestas que el licitador se compromete a realizar, mediante espacios destinados al uso común de los vecinos, que permitan optimizar el uso de los inmuebles particulares:

Se valorará la incorporación de modelos de gestión de los espacios compartidos del edificio, favoreciendo mediante la mezcla de usos el desarrollo social de la comunidad.



Dentro del modelo de gestión que se proponga se valorará la incidencia que se produce en el entorno urbano y social más inmediato y a través de este, su repercusión en la mejora y cualificación del barrio.

Se valorará la incorporación de espacios de uso comunitario flexibles, con inclusión de zonas de servicio y dotados de instalaciones suficientes para dar cabida a distintos usos: espacios de relación, zonas de juego, deporte comunitario, cuidado de menores o dependientes o adecuados al teletrabajo.

Siempre que sea posible, se elaborará propuesta de utilización de los espacios libres de parcela, (zonas de juegos para distintas edades... con aseos próximos) que serán accesibles desde todos los núcleos de comunicación del edificio. También se valorará el estudio de la posible utilización de la cubierta para usos comunitarios.

Se valorará la incorporación de zonas de lavadero/tendedero comunitarias, fundamentalmente si no se pueden garantizar espacios mínimos para el ciclo de la ropa en las viviendas.

En los zaguanes se favorecerá la transparencia entre el interior y el exterior, evitando rincones con poco control visual. Se valorará la calidad de la iluminación de estos espacios.

En espacios de circulación y aparcamientos deberá haber buena iluminación favoreciendo la entrada de luz natural.

Se valorará que los espacios de uso comunitario tengan conexión visual con el exterior y/o otras zonas comunes o de paso. En la medida de lo posible dispondrán de toma de agua potable, instalación de datos y eléctrica suficiente. Se valorará también que incluyan o estén próximos a aseos comunitarios, accesibles, también a menores. Deberán tener accesibilidad universal en su interior y en los recorridos hasta acceder a ellos.

Se valorará que los proyectos permitan flexibilizar las superficies y usos.

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

- Sistemas de comunicación que vaya a mantener con los arrendatarios. Estas políticas de comunicación deberán recoger, al menos, uno de los siguientes sistemas:

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

- Plan de participación y gestión comunitaria.
- Plan de difusión y publicidad de las viviendas: descripción de las actuaciones que se llevarán a cabo para garantizar la amplia difusión de la puesta a disposición las viviendas para su arrendamiento, que incluirá en todo momento los requisitos de publicidad incluidos en el «Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia-Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU».

Esta memoria completa tendrá un máximo de 20 páginas numeradas (1-10; tipo de letra Arial 11).

12.3 SOBRE C: “CRITERIOS CUANTIFICABLES DE FORMA AUTOMÁTICA”

El sobre C deberá contener la siguiente documentación para cada lote:

Las licitadoras presentarán una oferta evaluable de forma objetiva y automática que se cumplimentará según el modelo que se adjunta como **Anexo XI** “MODELO DE PROPOSICIÓN DE OFERTA CUANTIFICABLE DE FORMA AUTOMÁTICA” y en la que se indicará:

- a) Disminución de la renta de alquiler aplicable a los adjudicatarios de las viviendas de protección pública una vez construidas.
- b) Reducción del plazo en la ejecución de la obra.
- c) Asumir por parte de la empresa adjudicataria la totalidad de los gastos de comunidad (servicios comunitarios) e impuestos, tasas o tributos, que correspondan a la vivienda arrendada, renunciado expresamente al cobro de estos a los inquilinos. Renunciando a la posibilidad recogida en el art. 6.4 del presente pliego.

La puntuación de los criterios referidos a continuación se realizará de conformidad con lo establecido en la cláusula 13.2 del presente Pliego.



13. VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

13.1 SOBRE B: “CRITERIOS DE EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR” (MÁXIMO 45 PUNTOS)

La puntuación del “SOBRE B” se calculará, si no procede la exclusión, sumando los puntos obtenidos en cada uno de los criterios y será como máximo de 45 puntos, según la siguiente distribución:

- **Propuesta arquitectónica a nivel de Anteproyecto: 0 a 25 puntos.**
- **Propuesta de mantenimiento del edificio: 0 a 10 puntos.**
- **Propuesta de gestión del edificio, explotación y vida comunitaria: 0 a 10 puntos.**

Se determina como criterio de calidad una puntuación mínima de 15 puntos. De este modo se garantiza la solidez y viabilidad de la propuesta presentada.

Las propuestas que no alcancen este mínimo quedarán excluidas.

13.2. SOBRE C: “CRITERIOS CUANTIFICABLES DE FORMA AUTOMÁTICA” (MÁXIMO 55 PUNTOS)

La puntuación de la documentación correspondiente al "SOBRE C" se realizará conforme a los siguientes criterios y será, como máximo de 55 puntos.

13.2.1 Disminución de la renta de alquiler aplicable a los adjudicatarios de las viviendas de protección pública una vez construidas.

Para la determinación del criterio de evaluación se utilizará como base los parámetros que contempla el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento para cada entidad beneficiaria suscrito el 7 de febrero de 2024, sobre limitación de precio del alquiler de las viviendas y en concreto en la cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda al mes.

La renta de alquiler formulada por el licitador deberá igualar o mejorar a la baja, en todo caso, el precio de renta indicado en el presente pliego, que toma como base el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento para cada entidad beneficiaria suscrito el 7 de febrero de 2024, no considerándose, en ningún caso, una proposición de renta superior al importe establecido.

Ponderación: Las ofertas serán puntuadas entre 0 y 40 puntos, asignándose 40 puntos al licitador que presente la menor renta de alquiler y 0 puntos al licitador que presente la mayor renta, puntuándose proporcionalmente al resto de ofertas, según la siguiente expresión matemática:

$$P_i = \frac{O_f}{O_f \times 40}$$

O_f máx



Siendo:

Pi: puntuación obtenida por la oferta del licitador.

Of: oferta del licitador.

Of máx.: oferta con menor renta de alquiler.

13.2.2 Reducción del plazo de finalización de obra con respecto a 30 de junio de 2026, como fecha máxima de finalización.

Se valorará la reducción del plazo que se entienda posible, en función del grado de detalle del proyecto y del sistema constructivo previsto y la posibilidad de cumplimiento del programa de tiempo/actividades a presentar por los licitadores. Se deberán expresar los plazos de ejecución por capítulos y días hábiles, programas de ejecución de la obra y de su control, metodología a seguir y demás extremos que se consideren oportunos para concretar el procedimiento previsto para su ejecución, acompañado de los documentos de estudio que justifiquen la solución propuesta para garantizar que el plazo ofrecido puede ser razonablemente cumplido, sin menoscabo de la calidad de la ejecución de la obra.

Sin la adecuada justificación no se valorarán las propuestas de reducción de plazo de ejecución material de la obra objeto de concurrencia.

Deberá indicarse la reducción del plazo de ejecución en días hábiles teniendo como referencia que el último día de obra deberá ser el 30 de junio de 2026

A efectos del cómputo de los días hábiles de trabajo se considerarán como máximo 20 días de trabajo al mes (5 días hábiles a la semana y 4 semanas por mes).

Ponderación: Las ofertas serán puntuadas entre 0 y 5 puntos, asignándose 5 puntos a la oferta con reducción de plazo (indicado en días hábiles) más alto y 0 puntos en el caso de no ofertar cantidad alguna en este apartado. El resto de ofertas puntuará de forma proporcional según la siguiente expresión matemática:

$$Pi = \frac{Of}{Of\ máx.} \times 5$$

Of máx Siendo:

Pi: puntuación obtenida por la oferta del licitador.

Of: oferta del licitador.

Of máx.: oferta con la mayor reducción de plazo (días hábiles).

La cuantía de esta baja será un valor único que se aplicará a cada uno de los precios máximos de alquiler de las viviendas.

13.2.3 Asumir por parte de la empresa adjudataria la totalidad de los gastos de comunidad (servicios comunitarios) e impuestos, tasas o tributos, que correspondan a la vivienda arrendada, renunciado expresamente al cobro de estos a los inquilinos. Renunciando a la posibilidad recogida en el art. 6.4 del presente pliego.



Ponderación: Se otorgarán 10 puntos a las ofertas que asuman la totalidad de los gastos de comunidad (servicios comunitarios) e impuestos, tasas o tributos, que correspondan a la vivienda arrendada, renunciado expresamente al cobro de estos a los inquilinos, otorgándose 0 puntos a las ofertas que no asuman la totalidad de los citados gastos y sí los repercute a los inquilinos.



14. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y RESPONSABLE DEL CONTRATO

14.1 ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

El órgano de contratación es el Pleno municipal, en aplicación de lo establecido en la Disposición Adicional Segunda, apartado 9 de la LCSP. A tal efecto, ostenta la facultad para adjudicar las concesiones demaniales cualquiera que fuera su importe y duración, así como las prerrogativas de interpretación, resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificación por razones de interés público, pudiendo además acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, con sujeción a la normativa aplicable. Los acuerdos que a este respecto dicte serán ejecutivos, sin perjuicio del derecho del concesionario a impugnarlo ante la jurisdicción competente.

14.2 RESPONSABLE DEL CONTRATO

En el acuerdo de adjudicación del contrato se designará un técnico municipal responsable de la ejecución del contrato, con las funciones que se prevén en el artículo 62 de la LCSP.



15. MESA DE CONTRATACIÓN

La Mesa de Contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa, y actuará conforme a lo previsto en el artículo 326 de la LCSP, estando compuesto por los siguientes miembros:

- **Presidente:** Concejales de Urbanismo del Ayuntamiento de Illescas, D. Francisco Rodríguez Sánchez.
 - **Presidenta Suplente:** Concejala de Obras Públicas, Régimen Interior y Seguridad Ciudadana del Ayuntamiento de Illescas, D^a. Elvira Manzanque Fraile.
 - **Concejala electa por el Pleno Municipal (PP):** D^a. Alejandra Hernández Hernández.
 - **Concejal suplente electo por el Pleno Municipal (VOX):** D. José Luis Sosa Rivera.
- **Vocales:**
- 1.- **Concejala grupo municipal PSOE:** Concejala de Conservación Urbana, Juventud, Infancia y Familia del Ayuntamiento de Illescas, D^a. Sandra Quevedo Rodríguez.
 - 2.- **Secretaria Accidental del Ayuntamiento:** D^a. Rosario Mora Ruiz.
 - 3.- **Interventor del Ayuntamiento:** D. Germán Barambones Trujillo.
 - 4.- **Arquitecto municipal:** D. Jose H. Navarro González
 - 5.- **Administrativa del Departamento de Contratación:** D^a. Trinidad Navarro Yepes.
- **Asesor:**
- 6.- **Asesor: Arquitecto Jefe del Servicio de Infraestructuras de la Secretaría General de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes:** D. Fernando Pérez González.
- **Secretaria:**
- 7.- **Secretaria titular: Administrativa de la A.G. del Departamento de Patrimonio:** D^a Miriam Sánchez Fernández.
 - 8.- **Secretaria suplente: Auxiliar Administrativo A.G. del Área de Contratación:** D^a Hortensia Molina Rodriguez.

Para la válida constitución de la Mesa debe asistir la mitad más uno de los miembros integrantes y, en todo caso, el Presidente, el Secretario de la Mesa, la Interventora Municipal y la Secretaria General de la Corporación.

De todo lo actuado se dejará constancia en el expediente.

16. APERTURA DE LAS PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN

16.1 APERTURA DE PROPOSICIONES

Todas las proposiciones recibidas electrónicamente a través de la PLACSP serán custodiadas sin posibilidad de acceder a su contenido, en ningún caso, hasta que se reúna el órgano de contratación para realizar las actuaciones correspondientes. En un plazo máximo de **TRES DÍAS HÁBILES (3)** siguientes a la fecha de finalización del plazo para la presentación de ofertas se constituirá la Mesa de Contratación al objeto de calificar los documentos presentados en tiempo y forma en el SOBRE A “DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA GENERAL”.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 141 de la LCSP, si la Mesa de Contratación, observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a los interesados por medio de la PLACSP, concediéndose un plazo no superior de **TRES DÍAS HÁBILES (3)**, desde el envío de la notificación al interesado, para que los licitadores los corrijan o subsanen a través de la mencionada Plataforma, mediante comparecencia electrónica, bajo apercibimiento de exclusión definitiva del licitador si, en el plazo concedido, no procede a la subsanación de la documentación.

Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

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

Los licitadores rechazados quedarán excluidos del procedimiento de adjudicación de la presente concesión y sus sobres no podrán ser abiertos. El resultado de la calificación se comunicará en los términos previstos en el artículo 82 del RGLCAP.

Una vez calificada la documentación del SOBRE A “DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA GENERAL” y solventado, en su caso, el trámite de subsanación de errores o aclaraciones, la Mesa de Contratación procederá a la apertura del SOBRE B: “CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR” de los licitadores admitidos.

Se remitirá al personal técnico del Ayuntamiento de Illescas para que emita el correspondiente informe valorando las ofertas presentadas. El informe de valoración de las ofertas presentadas se emitirá en un plazo máximo de 1 mes.

Emitido informe por los servicios técnicos municipales sobre la puntuación obtenida en el SOBRE B: “CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR”, se reunirá la mesa de contratación para comunicar cuál es la puntuación obtenida por cada licitador, así como los licitadores que hubieran sido excluidos y las causas de su exclusión.



Seguidamente, en la misma sesión, la Mesa de Contratación procederá, en acto público, a la apertura y lectura de la proposición económica contenida en el SOBRE C: “CRITERIOS CUANTIFICABLES DE FORMA AUTOMÁTICA” solamente de aquellas ofertas que hayan superado la puntuación mínima de conformidad con lo establecido en la cláusula 16.3 del presente Pliego de los licitadores que continúen en el procedimiento de adjudicación.

La Mesa podrá requerir cuantos informes técnicos estime oportunos antes de emitir propuesta de adjudicación, en caso de emitirse éste, se dará a conocer la ponderación asignada a los distintos criterios y se propondrá al adjudicatario.

A tal efecto, se levantará Acta a la que se unirá como documento inseparable el/los Informe/s técnicos que, en su caso, haya servido de base a la decisión de la Mesa, elevándose la propuesta al órgano de contratación para su adjudicación.

Si la proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida variara sustancialmente el modelo establecido, o 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, será desechada por la Mesa, en resolución motivada. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno o la otra no altere su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición.

En aquellos casos que, de conformidad con los criterios que figuren en el Pliego, no resultase admisible la oferta presentada, la Mesa propondrá que se declare desierta la licitación. De igual modo, si durante su intervención apreciase que se ha cometido alguna infracción de las normas de preparación o reguladoras del procedimiento de adjudicación del contrato, podrá exponerlo justificadamente al órgano de contratación, proponiéndose que se declare el desistimiento.

16.2 CRITERIOS DE DESEMPATE

En caso de empate en la puntuación obtenida por dos o más licitadores, se establece como criterio de desempate, por el orden siguiente:

1. El menor importe ofertado en el criterio precio de alquiler de las viviendas (CLÁUSULA 13.2.1).
2. La mayor puntuación que resulte de la valoración del anteproyecto.
3. Haber ofertado asumir la totalidad de los gastos de comunidad (servicios comunitarios) e impuestos, tasas o tributos, que correspondan a la vivienda arrendada, renunciado expresamente al cobro de estos a los inquilinos.
4. Sorteo que se realizará en acto público.



16.3 PUNTUACIÓN MÍNIMA

Se determina como criterio de calidad una **puntuación mínima de 15 puntos** en los criterios contenidos en el SOBRE B: “CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR”. Las propuestas que no alcancen este mínimo quedarán excluidas.

No se procederá a la apertura de las propuestas contenidas en el SOBRE C: “CRITERIOS CUANTIFICABLES DE FORMA AUTOMÁTICA” de aquellos licitadores que no hayan alcanzado la puntuación mínima prevista para el SOBRE B.

En el supuesto de que ninguna de las propuestas presentadas obtenga la puntuación mínima, se declarará desierta la adjudicación del lote.

16.4 REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE CADA LOTE DE LA LICITACIÓN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

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

Recibida la propuesta de adjudicación de la mesa de contratación, los servicios dependientes del órgano de contratación, requerirán a la licitadora propuesta para que en el plazo de DIEZ (10) DÍAS HÁBILES desde el siguiente a la notificación, aporte la siguiente documentación:

1.- La prueba de la **no concurrencia de prohibición de contratar**, por cualquiera de las causas recogidas en el artículo 71 de la LCSP. Deberá realizarse a través de una declaración responsable formalizada según el modelo que se adjunta como **Anexo VII**.

2.- La acreditación de **hallarse al corriente** en el cumplimiento de las **obligaciones tributarias – tanto estatales como autonómicas (Junta de Comunidades de Castilla la Mancha) – y con la Seguridad Social**, impuestas por las disposiciones vigentes, así como no tener deuda alguna con el Ayuntamiento de Illescas (esta última se realizará de oficio por el Ayuntamiento). *[Para justificar este apartado es necesario que se aporte Certificaciones administrativas expedidas por las Administraciones correspondientes.]*

3.- Declaración responsable de que la empresa, de acuerdo con la definición que se establece en el apartado 18 del artículo 2 del Reglamento (UE) nº 651/2014, de 17 de junio, no está en crisis, según lo establecido por las directrices comunitarias sobre ayudas estatales de salvamento y de reestructuración de empresas en crisis (Comunicación de la Comisión, 2014/CV 249/1 de 31 de julio de 2014).



4.- Acreditación de la solvencia económica y financiera:

El criterio para la acreditación de la solvencia económica y financiera será el volumen anual de negocios de la persona licitadora que, referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos, deberá ser al menos dos veces el valor del presupuesto estimado de construcción del lote o sumatorio del valor de los lotes sobre los que se oferte la constitución del derecho de superficie:

Licitadores que oferten al Lote 1.- 17.000.000,00 €

Licitadores que oferten al Lote 2.- 18.000.000,00 €

Licitadores que oferten al Lote 1 + Lote 2.- 35.000.000,00 €

El volumen anual de negocios se acreditará por medio de 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.

Siendo una prestación importante de los derechos de superficie licitados la construcción de la edificación será admisible como medio de acreditación de la solvencia económico-financiera la siguiente categoría de clasificación de la licitadora:

Licitadores que oferten al Lote 1.- Grupo C, Subgrupo 2 y Categoría 5

Licitadores que oferten al Lote 2.- Grupo C, Subgrupo 2 y Categoría 5 Licitadores

que oferten al Lote 1 + Lote 2.- Grupo C, Subgrupo 2 y Categoría 6

5.- Acreditación de la solvencia técnica:

La experiencia en la construcción se acreditará con una relación de las obras ejecutadas, avalada por certificados de buena ejecución con un número de unidades igual o superior al número de viviendas estimadas para los lotes a los que oferte según los datos del Anexo I. Estos certificados indicarán el importe (PEC de los Proyectos), las fechas y el lugar de ejecución de las obras, así como el periodo de duración de la construcción, o de forma alternativa con la correspondiente clasificación.

La gestión de viviendas en alquiler se acreditará mediante declaración prestada por representante legal relativa a la experiencia, en los últimos cinco años, en la gestión del alquiler de al menos 50 viviendas, donde deberá de indicarse, al menos, ubicación, superficie y tiempo de arrendamiento de cada vivienda. así mismo deberá indicar si alguna de las vivienda pertenecían a única edificación con elementos comunes.



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

7.- Compromiso, mediante la cumplimentación de una declaración responsable conforme al modelo que consta en el **Anexo XII**, de cumplimiento del principio de “no causar un perjuicio significativo al medio ambiente” (principio de no significant harm DNSH), su normativa de aplicación, tanto nacional como europea, y en particular en lo dispuesto en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), aprobado por el Consejo de Ministros el 27 de abril de 2021 y por el Reglamento (UE) N°2021/241 del Parlamento y del Consejo de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y su normativa de desarrollo y en el Reglamento (UE) 2020/852 del

Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020, y de acuerdo con la Guía Técnica de la Comisión Europea (2021/C 58/01) sobre la aplicación de este principio. En caso de incumplimiento del principio DNSH, del etiquetado climático o de las condiciones recogidas en el anexo a la CID y en los apartados 3,6 y 8 del componente 2 del PRTR, se deberán reintegrar las ayudas que en su caso se perciban.

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

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

9.- Declaración responsable de aceptación de la cesión de datos entre las Administraciones Públicas implicadas para dar cumplimiento a lo previsto en la normativa europea que es de aplicación y de conformidad con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales (modelo **Anexo XIV**).





**Plan de Recuperación,
Transformación
y Resiliencia**



**Financiado por
la Unión Europea**
NextGenerationEU



El órgano de contratación acordará, mediante resolución motivada, la adjudicación del contrato que se notificará a las licitadoras.



17. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO Y DERECHO DE SUPERFICIE, ASÍ COMO PÓLIZAS DE SEGURO

La formalización del derecho de superficie se efectuará, en acto único, mediante la celebración de **CONTRATO ADMINISTRATIVO** y con la elevación del acuerdo en **ESCRITURA PÚBLICA**, dentro del plazo de **UN (1) MES**, a contar desde el día siguiente a aquel en que se reciba la notificación de la adjudicación definitiva.

Asimismo, **previamente** a la formalización del contrato y elevación de escritura pública, el adjudicatario **deberá aportar:**

- Seguro de Responsabilidad Civil en sus modalidades de General, Trabajos Terminados, Daños a preexistentes, Defensa Jurídica y Fianzas civiles y penales. Este seguro deberá garantizar las responsabilidades que pudieran derivarse de los daños y perjuicios que se causen a terceras personas como consecuencia de la ejecución de las obras, tanto las directamente imputables a la adjudicataria como las ejecutadas por terceras empresas contratadas por el adjudicatario y, en general, a toda persona que participe en las obras. La suma asegurada no podrá, en ningún caso, ser inferior a 100% del Presupuesto de Ejecución Material del Anteproyecto de licitación.
- Suscribir Póliza de responsabilidad civil que cubra la fase de explotación de la Construcción. La suma asegurada no podrá, en ningún caso, ser inferior a 5.000.000 de euros.

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

- (I) Que la superficiaria asume la obligación de construir la edificación ofertada y que otorgará la escritura de declaración de obra nueva y división en propiedad horizontal.
- (II) Que la edificación se destinará a atender, en régimen de alquiler de vivienda protegida, las necesidades de vivienda habitual y permanente de las personas que cumplan con los requisitos que fije la normativa vivienda protegida aplicable en cada momento, el periodo durante el cual el superficiario deberá destinar los bienes a alquiler asequible, y, en su caso, el importe máximo de la subvención a percibir, así como las cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de transmisiones del derecho, conforme a lo establecido en el apartado siguiente.

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



Todos los gastos notariales, registrales y fiscales derivados de la constitución del derecho de superficie serán de exclusiva cuenta y cargo del adjudicatario. Serán asimismo de la exclusiva cuenta y cargo del adjudicatario cualesquiera otros gastos de cualquier naturaleza derivados de la licitación y adjudicación del contrato.

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

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



18. DERECHOS DE TRANSMISIÓN Y ADQUISICIÓN PREFERENTE DEL DERECHO DE SUPERFICIE

18.1. DERECHO DE TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

La superficiaria no podrá transmitir ni gravar el derecho de superficie sin autorización previa del Ayuntamiento de Illescas.

La transmisión o gravamen del derecho de superficie sin autorización del Ayuntamiento de Illescas dará lugar a la extinción del derecho de superficie a los efectos de lo previsto en la Ley Hipotecaria.

Con anterioridad a la cesión del derecho de superficie, la entidad adjudicataria deberá comunicar su intención, de forma fehaciente, al Ayuntamiento de Illescas especificando detalladamente el precio y demás condiciones en que pretenda la enajenación, al objeto de que por parte del Ayuntamiento de Illescas se ejercite, si se estima oportuno, el derecho de adquisición preferente que queda regulado en la cláusula siguiente.

Esta cláusula se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

La referida autorización se otorgará siempre y cuando la transmisión se produzca a otras entidades que cumplan los requisitos exigidos a las licitadoras en el presente pliego para poder resultar adjudicatario y el adquirente asuma de forma expresa, en escritura pública, la totalidad de los compromisos y obligaciones derivados del presente pliego por el plazo que reste de duración del derecho de superficie. La transmisión no supondrá modificación alguna de los fines para los que se ha constituido el derecho de superficie.

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

El incumplimiento por parte del superficiario de la obligación de destinar los bienes al fin concreto para el que en su caso se concedió la aportación a la financiación, que se producirá en todo caso con la enajenación o gravamen del bien, será causa de reintegro, quedando el bien afecto al pago del reintegro cualquiera que sea su poseedor, salvo que resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título.

No se considerará incumplida la obligación de destino referida en el párrafo anterior cuando, el cambio de destino, enajenación o gravamen sea autorizado por el Ayuntamiento de Illescas. En este supuesto, el adquirente asumirá la obligación de destino de los bienes por el período restante y, en caso de incumplimiento de la misma, del reintegro de la aportación a la financiación.



18.2 DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DEL DERECHO DE SUPERFICIE

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

El ejercicio del citado derecho de adquisición preferente exigirá en la modalidad de tanteo que el adjudicatario que pretenda transmitir el derecho de superficie adjudicado, lo comunique fehacientemente al Ayuntamiento de Illescas con una antelación mínima de tres meses al acto jurídico de la transmisión, especificando detalladamente el precio y demás condiciones en que pretenda la enajenación. El Ayuntamiento de Illescas dispondrá de un plazo de 1 mes para resolver sobre el ejercicio del derecho de tanteo.

En su modalidad de retracto, el ejercicio del derecho de adquisición preferente se concretará en la subrogación del Ayuntamiento de Illescas en el lugar del que adquiera el derecho de superficie que transmita el adjudicatario, en las mismas condiciones que realmente se hayan estipulado en el contrato.

El ejercicio del derecho de retracto se ajustará a lo dispuesto en el art. 1.521 y siguientes del Código Civil para el retracto legal, si bien el plazo de ejercicio será de 60 días naturales.



19. REVERSIÓN

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



20. CONTENIDO DEL DERECHO DE SUPERFICIE

20.1 FACULTADES Y DEBERES DE LA SUPERFICIARIA

20.1.1 FACULTADES

- a) Tendrá derecho a la ocupación de las parcelas objeto de cesión, a ejecutar la obra y urbanización, y sus posibles ampliaciones en los términos autorizados, utilizando y aprovechando el suelo y lo edificado durante toda la vigencia del mismo, de forma acorde con la finalidad establecida en el presente Pliego y con los usos e intensidades establecidos por las correspondientes autorizaciones.
- b) Tendrá derecho a la gestión y explotación de las edificaciones y sus servicios en los términos previstos en este Pliego y en la normativa sectorial aplicable.
- c) Tendrá derecho a que el Ayuntamiento de Illescas le facilite el cumplimiento del fin del derecho de superficie.
- d) Podrá constituir garantía real de hipoteca sobre el derecho de superficie. Tendrá las demás facultades que le reconozcan las disposiciones legales aplicables.

20.1.2 DEBERES

- a) Acepta de forma incondicionada la situación física y jurídica de los terrenos objeto de la presente adjudicación, asumiendo cualquier actuación que sea necesario realizar para la construcción y puesta en funcionamiento de las edificaciones a las que se destinan las parcelas.
- b) Deberá llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para solicitar y obtener cuantas licencias y autorizaciones sean preceptivas para la ejecución, puesta en funcionamiento y explotación en régimen de arrendamiento del edificio de viviendas a construir sobre la parcela que se le adjudica en régimen de derecho de superficie; asumiendo a su exclusiva cuenta y cargo la totalidad de los gastos e impuestos por cualquier concepto que graven las referidas actuaciones.
- c) Estará obligada a la ejecución y finalización de todas las obras y edificaciones necesarias para la gestión dentro del plazo previsto en su oferta para cada uno de los edificios, desde la comunicación de la adjudicación, y de acuerdo con la licencia concedida al efecto.
- d) Está obligada a realizar a su cargo, riesgo y ventura la redacción de todos los proyectos que sean necesarios, la designación de la dirección facultativa de obra, la redacción de planes de seguridad y cumplimiento de la normativa de aplicación en esta materia, la construcción del edificio, constitución del mismo en régimen de propiedad horizontal y obtención de la calificación definitiva de viviendas de



protección pública, así como destinar las viviendas construidas a su arrendamiento en alquiler social o cesión de uso durante un plazo de 65 años, con destino a domicilio habitual y permanente de los usuarios que cumplan los requisitos establecidos en la normativa de aplicación. El destino por un plazo de 65 años al arrendamiento social o a precio asequible deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

e) Cumplirá las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral, de seguridad social y de seguridad y prevención de riesgos laborales y llevará una contabilidad separada correspondiente a la obra y actividad subvencionada.

f) Asumirá la adquisición y mantenimiento de toda la maquinaria, utillaje, medios y elementos necesarios para la explotación, gestión, mantenimiento y reposición de las instalaciones.

g) Realizará todas las obras de construcción y las instalaciones necesarias cumpliendo las previsiones del planeamiento municipal, de la normativa urbanística y del anteproyecto presentado, observando, en todo momento, las obligaciones relativas al uso, conservación y rehabilitación.

h) Formalizará en escritura pública a su cargo la obra nueva realizada y la división en propiedad horizontal de las viviendas y su inscripción en el Registro de la Propiedad, dentro de los dos meses siguientes a la finalización de las obras asumiendo todos los gastos e impuestos que se deriven. Obteniendo, en todo caso, la calificación provisional y definitiva de las viviendas de protección pública.

i) Elaborará, dentro del plazo de tres meses desde la obtención de la calificación definitiva, un documento único titulado “Estado de dimensiones y características de la obra ejecutada”, que defina con detalle las características del edificio, en modelo BIM, a través del cual se gestionará el mantenimiento.

j) Asumirá el pago de todos los tributos, cánones, tasas y cualesquiera otros arbitrios que graven la construcción y gestión del edificio de viviendas.

k) Asumirá toda la responsabilidad civil, fiscal, laboral y administrativa que se derive de su actividad. El Ayuntamiento de Illescas no asumirá ninguna responsabilidad de ningún tipo por cualquier incidencia que pudiera surgir.

l) Responderá de los daños y perjuicios que puedan causar los arrendatarios al Ayuntamiento de Illescas y a terceros.

m) Cumplirá, respecto al precio del alquiler de las viviendas, los acuerdos de la Comisión Bilateral que se recogen como Anexo IV, así como lo propuesto en su oferta.



- n) Mantendrá en buen estado de uso y conservación las edificaciones e instalaciones, asumiendo su reparación ante cualquier evento dañoso, debiendo suscribir al efecto póliza de seguro multirriesgo, o de otro tipo, sobre las edificaciones e instalaciones que se construyan.
- o) Comunicará al Ayuntamiento de Illescas cualquier circunstancia sobrevenida que se produzca durante la ejecución de las obras y que pueda dar lugar a modificaciones del edificio y/o de su presupuesto.
- p) Remitirá al Ayuntamiento de Illescas un informe anual sobre la gestión, destinatarios, estado del edificio, labores de mantenimiento según el libro del edificio y los documentos que lo acrediten, pago de tributos y gastos. Dichas labores mínimas y obligatorias quedan recogidas en el Anexo V.
- q) A la extinción del derecho de superficie los inmuebles construidos revertirán al Ayuntamiento de Illescas, libres de cargas y gravámenes, subrogándose ésta en los contratos de arrendamiento vigentes al tiempo de la reversión. La entrega de la posesión del edificio, sus viviendas, garajes, trasteros y cualesquiera otros anejos se producirá en el plazo de los 30 días siguientes a la finalización del plazo de vigencia por el que se constituye el derecho de superficie.

20.2 Suscribir las pólizas de seguros descritas en la cláusula 2.1 de este pliego. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento de Illescas podrá suscribir directamente las oportunas pólizas de seguro, repercutiendo las primas de seguro a la superficiaria, incluso con cargo a la garantía constituida.

FACULTADES, DEBERES Y PRERROGATIVAS DEL AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

20.2.1 FACULTADES

Además de las contempladas en la legislación vigente, son facultades del Ayuntamiento de Illescas: Exigir a cargo del adjudicatario, una auditoria operativa anual de la gestión del arrendamiento y la explotación del edificio. La mencionada auditoría podrá tener, al menos, el siguiente contenido:

- Cuantificación de los ingresos de alquiler de viviendas, trasteros y garajes vinculados. Volumen de ingresos por Garajes no vinculados y Locales comerciales, en su caso.
- Verificación de los siguientes extremos:
 - ✓ Que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, que los precios de alquiler cumplen con la normativa de precios correspondiente a la oferta del adjudicatario de conformidad con las prescripciones del presente pliego.

- ✓ Que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, que la repercusión de gastos por comunidad e impuestos, tasas o tributos no supera el límite del 20% del importe del alquiler mensual.
- ✓ Que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, con los requisitos de los inquilinos de acceso a la vivienda protegida exigidos por la ley.
- ✓ Que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, con los requisitos exigidos por la ley de duración del contrato, fianzas exigidas y demás requisitos establecidos como obligatorios por la legislación.
- ✓ Que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, que la actualización de las rentas no supera el valor del IPC aplicable.
- ✓ Que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, de que el adjudicatario tiene depositadas las fianzas de alquiler exigidas por la ley.
- ✓ Que el adjudicatario mantiene vigentes y con los límites de coberturas indicados en los pliegos las pólizas de seguros exigidos por el presente pliego.
- ✓ Que el adjudicatario mantiene en vigor las certificaciones energéticas de los edificios indicados en su oferta y exigidos en los pliegos.

20.2.2 DEBERES

Además de los contemplados en la legislación vigente, son deberes del Ayuntamiento de Illescas:

- a) Otorgar a la adjudicataria el derecho real de superficie para el cumplimiento del objeto del presente Pliego.
- b) Facilitar el cumplimiento del fin del derecho de superficie.

20.2.3 PRERROGATIVAS

Corresponde al Ayuntamiento de Illescas resolver las dudas que ofrezca el cumplimiento del contrato, y demás contemplados en la legislación vigente.



21. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Las siguientes causas motivarán la extinción del derecho de superficie. Estas causas se inscribirán en el título constitutivo de cada derecho de superficie como causa de extinción convencional a los efectos de lo previsto en la Ley Hipotecaria.

- a) El derecho de superficie se extinguirá por el transcurso de su plazo de duración. La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario. Si por cualquier causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del derecho de superficie.
- b) El incumplimiento del plazo de edificación previsto en el título constitutivo del derecho de superficie.
- c) El incumplimiento de la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- d) La transmisión total o parcial del derecho de superficie, sin la autorización previa y expresa del Ayuntamiento de Illescas.
- e) La no reposición de la garantía definitiva en la cuantía que corresponda en el plazo de QUINCE (15) DÍAS hábiles desde su ejecución.
- f) La extinción de la personalidad jurídica de la superficiaria, con la advertencia que la subrogación legal en sus funciones por parte de otra institución, organismo, entidad o persona sólo comportará la transmisión del derecho de superficie si es consentida de manera expresa por el Ayuntamiento de Illescas, en su calidad de titular del suelo.
- g) La no constitución de las pólizas de seguros en los términos establecidos en el presente Pliego, art. 2.1
- h) El Ayuntamiento de Illescas se reserva el derecho de extinguir el derecho de superficie antes de que se produzca su vencimiento, si fuera procedente por fundadas causas sobrevenidas de interés público. En tal caso el superficiario tendrá derecho a percibir del Ayuntamiento de Illescas la parte no amortizada de los bienes objeto de reversión siempre y cuando los mismos estén en condiciones idóneas de uso y utilización.

La extinción del derecho de superficie producirá la reversión de la parcela y de todo lo construido sin derecho a indemnización alguna por parte de la superficiaria.



22. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

22.1 CAUSAS DE RESOLUCIÓN

Serán causas de resolución las señaladas en la legislación civil y mercantil así como en la legislación de Contratos del Sector Público, en la medida en que les sea de aplicación.

Además, las causas que se enumeran a continuación, que se pactan como condiciones resolutorias explícitas a los efectos legales oportunos:

- a) El arrendamiento de viviendas a personas que no cumplan los requisitos fijados en la normativa vigente y/o en los acuerdos de la Comisión Bilateral que se adjuntan como Anexo IV.
- b) Destinar las viviendas a un uso distinto al de arrendamiento de vivienda de protección oficial en los términos previstos en este Pliego y en la normativa sectorial aplicable.
- c) Superar los precios de arrendamiento fijados en la oferta presentada por el adjudicatario.
- d) La existencia de vicios no reparados en la construcción de las viviendas objeto del contrato.
- e) El incumplimiento de la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- f) El impedimento a los técnicos del Ayuntamiento de Illescas para inspeccionar las obras y la explotación de las viviendas.
- g) La no realización, por parte de la superficiaria, de las obras de conservación y reparación que sean exigidas por el Ayuntamiento de Illescas para el mantenimiento de los inmuebles y de las instalaciones en perfectas condiciones.
- h) El incumplimiento del plan de mantenimiento fijado en la oferta (SOBRE B).
- i) La no constitución de las pólizas de seguro en los términos establecidos en el presente Pliego.

22.2 INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL SUPERFICIARIO: EJECUCIÓN DE GARANTÍAS

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud de este pliego o que impusiera la normativa de aplicación permitirá al Ayuntamiento de Illescas optar alternativamente por:

- (A) exigir el cumplimiento íntegro del contrato o su resolución en los términos previstos en los artículos 1.124 del Código Civil; o (B) la imposición de penalidades económicas al superficiario en los términos previstos en el apartado siguiente.



En caso de que el Ayuntamiento de Illescas optará por exigir el cumplimiento del contrato a la superficiaria, si esta no cumpliera lo exigido, el Ayuntamiento de Illescas se reserva la facultad de ejecutar la garantía definitiva en la parte que corresponda. Todo ello sin perjuicio de la indemnización que pudiera reclamar a la Entidad por los daños y perjuicios causados.

22.3 RÉGIMEN DE PENALIDADES

Si el Ayuntamiento de Illescas optara por la imposición de penalidades, éstas se ajustarán a los siguientes límites:

- Cada penalidad no podrá exceder del 10% del presupuesto total de la obra durante su fase de construcción.
- Cada penalidad no podrá exceder del 20% de los ingresos obtenidos por la explotación del edificio durante el año anterior, si el incumplimiento se produce en su fase de explotación. Si se tratara del primer año de explotación, no podrá exceder del 20% de los ingresos obtenidos por la explotación del edificio durante cada segmento de trimestres anterior al incumplimiento (el de los meses 1 a 3, el de los meses 3 a 6 o el de los meses 6 a 9).

Las penalizaciones contractuales serán independientes de la indemnización que por los daños y perjuicios causados se viera obligado a abonar la superficiaria al Ayuntamiento de Illescas.

La superficiaria deberá abonar la penalización en el plazo de 10 días desde que el Ayuntamiento de Illescas se lo notificara; en el mismo plazo podrá alegar lo que a su derecho interese.

Si no abonara la indemnización o las alegaciones no fueren aceptadas, se ejecutará el cobro de la penalidad o penalidades impuestas, las cuales podrán ser detraídas de la garantía. Dicha ejecución se hará directamente por acuerdo del órgano de contratación y sin más trámite de audiencia.

22.4 PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR CONCURRENCIA DE LAS CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPLÍCITAS

El contrato podrá ser resuelto por el Órgano de Contratación cuando se produzcan incumplimientos de cualesquiera de las obligaciones fijadas en estas bases para el cumplimiento del contrato por parte del adjudicatario.

La resolución del contrato será acordada, previa audiencia al contratista, siendo necesaria la emisión, con carácter previo, de los informes correspondientes que acrediten los incumplimientos.

El titular del derecho de superficie y derechos posteriores podrán oponerse a la extinción del derecho de superficie en el plazo improrrogable de DOS (2) DÍAS hábiles desde el siguiente a aquel en que se



haya practicado la notificación. La oposición deberá fundarse en motivos relacionados con el incumplimiento que se le imputa. Cualquier alegación distinta al incumplimiento que se le imputa no se tendrá en cuenta a efectos de oposición a la resolución del derecho de superficie.

La falta de oposición de la superficiaria y titulares de derechos posteriores o la oposición fundada en motivos ajenos a la causa de resolución que se le imputa equivaldrá a la aceptación de la resolución del contrato y facultará al Ayuntamiento de Illescas para otorgar escritura de resolución del derecho de superficie que será inscrita en el Registro de la Propiedad competente.



23. HIPOTECA DEL DERECHO DE SUPERFICIE

El derecho de superficie será hipotecable previa autorización del Ayuntamiento de Illescas.

No se admitirá la hipoteca del derecho de superficie en garantía de deudas que no guarden relación con la ejecución de las viviendas de protección pública.

El adjudicatario, hará entrega al Ayuntamiento de Illescas de una copia de la escritura de constitución de hipoteca debidamente inscrita, en el plazo de tres meses desde su formalización.

23.1 EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA

El adjudicatario en el procedimiento de ejecución hipotecaria quedará subrogado en la posición del superficiario.

El incumplimiento por parte del superficiario de la obligación de destinar los bienes al fin concreto para el que en su caso se concedió la aportación a la financiación, que se producirá en todo caso con la enajenación o el gravamen del bien, será causa de reintegro, en los términos establecidos en el título II de la LGS, quedando el bien afecto al pago del reintegro cualquiera que sea su poseedor, salvo que resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título.

No se considerará incumplida la obligación de destino referida en párrafo anterior cuando, el cambio de destino, enajenación o gravamen sea autorizado por la entidad concedente.

En este supuesto, el adquirente asumirá la obligación de destino de los bienes por el período restante y, en caso de incumplimiento de la misma, del reintegro de la subvención.

23.2 EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA

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



24. COMISIÓN DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

El cumplimiento de las obligaciones de la superficiaria será evaluado por una comisión de seguimiento y control formada por, al menos, tres representantes del Ayuntamiento de Illescas y dos representantes de la Superficiaria adjudicataria del Lote.

Corresponde a la comisión de seguimiento y control las siguientes funciones:

- a) Velar por el cumplimiento de los compromisos, técnicos y económicos, asumidos por la superficiaria de cada lote y que han sido evaluados a la hora de adjudicar los derechos de superficie.
- b) Velar por una gestión y administración de la superficiaria hacia los futuros inquilinos, procurando garantizar una convivencia en armonía, y en general velar por el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por la superficiaria.
- c) Recoger y contrastar información sobre la actividad de la superficiaria.
- d) Recoger y contrastar información sobre el estado, gestión y situación de los edificios, viviendas y locales construidos por la superficiaria, incluyendo todos los negocios jurídicos con terceros que tengan por objeto las viviendas y locales construidos por la superficiaria.
- e) Proponer cambios en los términos reguladores de los derechos de superficie que no sean sustanciales ni puedan desvirtuar el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia que han regido su adjudicación.
- f) Evaluar y, en su caso, dirimir cualquier controversia que se pueda suscitar en torno a la interpretación y ejecución de las previsiones recogidas en el presente Pliego.

La comisión de seguimiento y control trabajará de forma continuada durante toda la vigencia del derecho de superficie y podrá reunirse cada vez que sea convocada por alguno de sus miembros, reuniéndose obligatoriamente al menos dos veces al año.



25. JURISDICCIÓN COMPETENTE

Para cuantas cuestiones puedan derivarse en relación con los efectos del cumplimiento y extinción del contrato, las partes se someten a los órganos del Orden Jurisdiccional Civil. En lo que hace referencia a la preparación y adjudicación, las partes someten a los órganos del Orden Jurisdiccional Contencioso Administrativo que resulten competentes.

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



26. CONFIDENCIALIDAD

La adjudicataria se compromete a mantener toda la información en virtud del presente contrato que le sea suministrada por el Ayuntamiento de Illescas, o conozca por otras fuentes, en secreto y a no revelarla a ninguna persona física o jurídica, con la única excepción del personal de su plantilla a cargo de los trabajos, de tal forma que no llegue a ser conocida por terceros ni siquiera debido a negligencia y a no reproducir, transformar y, en general, hacer uso de la información que le suministre el Ayuntamiento de Illescas o conozca por otras fuentes, en virtud del presente contrato, sino con objeto de dar el debido cumplimiento a los servicios contratados.

La persona licitadora identificará en su proposición la parte de la información facilitada que considera confidencial justificando adecuadamente los secretos técnicos o comerciales y los aspectos confidenciales de la misma. El Ayuntamiento de Illescas no podrá divulgar esta información sin su consentimiento.

El hecho de participar en el procedimiento supone que la licitadora acepta todas las cláusulas del presente pliego, así como lo que prevé la legislación vigente sobre la materia. Las licitadoras aceptan que el Ayuntamiento de Illescas publique o ponga a disposición de quien lo solicite, conforme a lo dispuesto en la normativa de aplicación, todos los datos no designados como confidenciales, derivados del proceso de licitación y ejecución de este contrato, con el fin de promover la transparencia pública a institucional de la contratación pública.



ANEXO I.- RESUMEN DE LOTES DE VIVIENDA DE ALQUILER ASEGUIBLE EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES

Tipo de actuación: Colaboración público-privada						
Lote	Denominación actuación	Presupuesto estimado (€)*	Estimación ayuda MITMA-NG (€)	% ayuda MITMA-NG	Estimación Aportación Superficialario (€)	% Estimación Aportación Superficialario
Lote n.º 1	78 VIVIENDAS VPO DE ALQUILER, EN LA PARCELA R-16 DEL SECTOR ALAMEDA DEL SEÑORÍO - SUB PE 05 DEL POM DE ILLESCAS (ref. cat. 8945202VK2484N0001JX)	8.499.933,64	3.876.600,00	45,61%	4.623.333,64	54,39%
Lote n.º 2	81 VIVIENDAS VPO DE ALQUILER, EN LA PARCELA R-17 DEL SECTOR ALAMEDA DEL SEÑORÍO - SUB PE 05 DEL POM DE ILLESCAS (ref. cat. 8945701VK2484N0001TX)	8.826.854,16	4.025.700,00	45,61%	4.801.154,16	54,39%
TOTAL		17.326.787,80	7.902.300,00	45,61%	9.424.487,80	54,39%



ANEXO II.- INSTRUCCIONES PARA CUMPLIMENTAR EL DOCUMENTO EUROPEO DE CONTRATACIÓN (DEUC)

- 1) La presentación del DEUC por el licitador sirve como prueba preliminar del CUMPLIMIENTO de los REQUISITOS PREVIOS especificados en el presente pliego para participar en este procedimiento de licitación.

El DEUC consiste en una declaración responsable de la situación financiera, las capacidades y la idoneidad de las empresas para participar en un procedimiento de contratación pública, de conformidad con el artículo 59 Directiva 2014/14, (Anexo 1.5) y el **Reglamento de Ejecución de la Comisión (UE) 2016/7 de 5 de enero de 2016** que establece el formulario normalizado del mismo y las instrucciones para su cumplimentación.

El órgano de contratación podrá hacer uso de sus facultades de comprobación de las declaraciones responsables previamente presentadas requiriendo al efecto la presentación de los correspondientes justificantes documentales, en los términos del artículo 69 de la Ley 39/2015.

En cualquier caso, la presentación del DEUC por el licitador conlleva el compromiso de que, en caso de que la propuesta de adjudicación del contrato recaiga a su favor, se aportarán los documentos justificativos a los que sustituye de conformidad con lo previsto en la cláusula 2.3.2.

- 2) **Formulario normalizado DEUC.**

El formulario normalizado del DEUC se encuentra a disposición de los licitadores en las siguientes direcciones electrónicas: <https://ec.europa.eu/growth/tolos-databases/espd/filter?lang=es> Mientras no sea posible su tramitación electrónica se presentará en formato papel firmado.

- 3) **Instrucciones.**

Los **requisitos** que en el documento se declaran **deben cumplirse**, en todo caso, el **último día de plazo de licitación** y subsistir hasta la perfección del contrato, pudiendo la Administración efectuar verificaciones en cualquier momento del procedimiento. La declaración debe estar **firmada** por quien tenga poder suficiente para ello.

En caso de que la **solvencia** o **adscripción de medios** exigidas se cumpla con **medios externos** al licitador, deberá presentarse un DEUC por el licitador y por cada uno de los medios externos.

Cuando el pliego prevea la **división en lotes** del objeto del contrato y los requisitos de solvencia varían de un lote a otro, se aportará un DEUC por cada lote o grupo de lotes al que se apliquen los mismos requisitos de solvencia.

Si varias empresas concurren constituyendo una **unión temporal**, cada una de las que la componen deberá acreditar su personalidad, capacidad y solvencia, presentando todas y cada una de ellas un formulario normalizado del DEUC.



Además del formulario o formularios normalizados del DEUC y del compromiso de constitución de la UTE, en su caso, en el sobre ÚNICO deberá incluirse la declaración de los licitadores de su pertenencia o no a un grupo empresarial, conforme al modelo del Anexo IV.

Las **empresas** que figuren **inscritas** en Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma o en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público no estarán obligadas a facilitar aquellos datos que ya figuren inscritos de manera actualizada, siempre y cuando se indique dicha circunstancia en el formulario normalizado del DEUC. En todo caso, es el licitador quien debe asegurarse de qué datos figuran efectivamente inscritos y actualizados y cuáles no. Cuando alguno de los datos o informaciones requeridos no conste en los Registros de Licitadores citados o no figure actualizado en los mismos, deberá aportarse mediante cumplimentación del formulario.

Sobre la utilización del formulario normalizado DEUC los licitadores **podrán consultar** los siguientes **documentos**:

- Reglamento (UE) nº 2016/7 disponible en la página web:
<https://www.boe.es/doue/2016/003/L00016-00034.pdf>
- Recomendación de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado de 6 de abril de 2016, disponible en:
<http://www.minhap.gob.es/Documentacion/Publico/D.G.%20PATRIMONIO/Junta%20Consultiva/informes/Informes%202016/Recomendación%20de%20la%20JCCA%20sobre%20el%20aprobada%20el%206%20abril%20de%202016%203.pdf>

Deberán **cumplimentarse necesariamente los apartados** (del Índice y Estructura del DEUC) que se encuentran **marcados** en este Anexo.

PARTE I: INFORMACIÓN SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN Y EL PODER ADJUDICADOR (Identificación del contrato y la entidad del contratante; estos datos deben ser facilitados o puestos por el poder adjudicador)

PARTE II: INFORMACIÓN SOBRE EL OPERADOR ECONÓMICO.

Sección A: INFORMACIÓN SOBRE EL OPERADOR ECONÓMICO.

- Identificación
- Información general
- Forma de participación

Sección B: INFORMACIÓN SOBRE LOS REPRESENTANTES DEL OPERADOR ECONÓMICO



- Representación, en su caso (datos del representante)
- Sección C: INFORMACIÓN SOBRE EL RECURSO A LA CAPACIDAD DE OTRAS ENTIDADES
 - Recurso (Sí o No)
- Sección D: INFORMACIÓN RELATIVA A LOS SUBCONTRATISTAS
 - Subcontratación (Sí o No y, en caso afirmativo, indicación de los subcontratistas conocidos)
- PARTE III: MOTIVOS DE EXCLUSIÓN** (en el servicio electrónico DEUC los campos de los apartados A, B y C de esta parte vienen por defecto con el valor 'No' y tienen la utilidad de que el operador pueda comprobar que no se encuentra en causa de prohibición de contratar o que, en caso de encontrarse en alguna, puede justificar la excepción).

Sección A: MOTIVOS REFERIDOS A CONDENAS PENALES Motivos referidos a condenas penales establecidos en el art. 57, apartado 1, de la Directiva.

Sección B: MOTIVOS REFERIDOS AL PAGO DE IMPUESTOS O DE COTIZACIONES A LA SEG. SOCIAL Pago de impuestos o de cotizaciones a la Seguridad Social (declara cumplimiento de obligaciones).

Sección C: MOTIVOS REFERIDOS A LA INSOLVENCIA, LOS CONFLICTOS DE INTERESES O LA FALTA PROFESIONAL. Información relativa a toda posible insolvencia, conflicto de intereses o falta profesional.

Sección D: OTROS MOTIVOS DE EXCLUSIÓN QUE ESTÉN PREVISTOS EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL Motivos de exclusión puramente nacionales (si los hay, declaración al respecto).

PARTE IV: CRITERIOS DE SELECCIÓN

- OPCIÓN 1: INDICACIÓN GLOBAL DE CUMPLIMIENTO DE TODOS LOS CRITERIOS DE SELECCIÓN.
- OPCIÓN 2: El poder adjudicador exige la declaración de cumplimiento de los criterios específicamente (cumplimentar todas las secciones)
 - Sección A: IDONEIDAD: (información referida a la inscripción en el Registro Mercantil u oficial o disponibilidad de autorizaciones de habilitantes).
 - Sección B: SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA (datos a facilitar según las indicaciones del pliego, anuncio o invitación).
 - Sección C: CAPACIDAD TÉCNICA Y PROFESIONAL (datos a facilitar según las indicaciones del pliego, anuncio o invitación).



■ Sección D: SISTEMAS DE ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD Y NORMAS DE GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL.

PARTE V: REDUCCIÓN DEL NÚMERO DE CANDIDATOS CUALIFICADOS. (sólo en procedimientos restringidos, de licitación con negociación, de diálogo competitivo y de asociación para la innovación) (Declaración sobre el cumplimiento de los criterios objetivos para limitar el número de candidatos).

PARTE VI: DECLARACIONES FINALES (declaración responsable de veracidad y disponibilidad de documentos acreditativos de la información facilitada, y consentimiento de acceso a la misma por el poder adjudicador).

(Lugar, fecha y firma)





AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

Principales parámetros de la ordenanza 03: Residencial plurifamiliar para SUB PE 05

(OE) Ámbito de aplicación

Pertencen a esta zona las áreas y manzanas correspondientes a ensanches en manzana cerrada. Son las expresamente identificadas con el número 3 en los Planos de Ordenación.

(OE) Configuración de la edificación

La zona responde al sistema de ordenación de edificación alineada a vial (EAV), aunque se permiten retranqueos continuos al mismo en cada alineación. La tipología edificatoria dominante es la de manzana cerrada (EMC) en residencial plurifamiliar con bajo comercial en un 50 %, como mínimo, (En las zonas asignadas para ello en el Plan Parcial), siendo alternativa en la totalidad del ámbito el residencial unifamiliar. El uso global mayoritario es el residencial

(OD) Condiciones de la manzana y el vial

Alineaciones:

1. Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.
2. Las manzanas cerradas definidas en los Planos de Ordenación, podrán dejar un paso o hueco en la edificación, con una longitud mínima igual al 10% del perímetro total de la manzana, y que abarque, al menos, las dos primeras plantas. Tales huecos se producirán, en su caso, a más de veinte (20) metros de cualquier esquina y podrán alcanzar la totalidad de la altura de la edificación. Deberá ordenarse a través del oportuno Estudio de Detalle.

2

Accesos:

En los casos en los que se acceda a viviendas desde el patio de manzana, se cumplirá la normativa de la CTE-DB-SI para paso y acceso de vehículos.

Rasantes:

Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes.

(OD) Condiciones de parcela

Parcela mínima edificable:

1. La parcela mínima edificable será de 250m².
2. Estas superficies mínimas serán de aplicación a las nuevas segregaciones o parcelaciones, manteniéndose las existentes en las que puedan satisfacerse las condiciones de los usos a implantar.

Frente mínimo:

El frente mínimo será de diez (10) metros.





AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

Frente máximo de la edificación:

El frente máximo de la edificación continua será de noventa (90) metros.

Forma:

La parcela tendrá una forma tal, que en ella sea inscribible un círculo de diámetro mínimo de diez (10) metros, siendo los ángulos medianeros preferentemente de 90 grados sexagesimales.

(OE) Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad asignada a vivienda protegida es 6.484,10 m²

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación

Retranqueos

1. A linderos con posibilidad de uso terciario comercial 3 m, al resto de linderos 6 m.
2. Se autorizan los retranqueos siempre que se fijen a través del oportuno Estudio de Detalle, con un mínimo de tres (3) metros a todos los linderos.

Fondo máximo edificable

El fondo máximo de la edificación será de doce (12) metros, medidos desde la alineación oficial o desde el retranqueo realizado caso de existir este.

Ocupación máxima

La resultante de aplicar los fondos máximos edificables.

(OD) Condiciones de volumen y forma

Altura y número de plantas máximos

1. Grado 1º:
 - . El número máximo de plantas será de baja más dos (B + II).
 - . La altura a alero no superará los once metros y medio (11,00- Según Plan Parcial).
 - . La altura a cumbre será, como máximo, de catorce metros (14,00).
2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Áticos

Se autoriza una planta ático retranqueada de las fachadas como mínimo, tres (3) metros.

Semisótanos

1. Podrán realizarse semisótanos para uso de garaje aparcamiento, almacén e instalaciones, vinculados a la edificación principal.





AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

Sótanos

1. Podrán realizarse sótanos con uso de almacén o garaje aparcamiento y dedicarse hasta un 30% de la superficie para instalaciones.
2. El uso de almacén deberá estar vinculado registralmente a los locales de la planta baja.

Cuerpos volados

1. Se autorizan con las condiciones siguientes:
 - . Vuelo máximo de un metro y medio (1,50) para calles mayores de 10 metros.
 - . Vuelo máximo de sesenta centímetros (0,60) para calles menores de 10 metros, y nunca sobre la acera.
 - . En ningún caso podrán superar el ancho de acera.
 - . En cualquier caso se respetará una banda libre de paso de 3,20 x 1,50 en la acera.

Elementos salientes

Se permiten con las condiciones generales.

(OD) Otras condiciones

Los patios de manzana tendrán la consideración de áreas de estancia común vinculados al conjunto de viviendas, debiendo de mantenerse ajardinadas. Deberá poder inscribirse en ellos un círculo de 25 m salvo que la Norma le asigne diferente dimensión.

4

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 112, 115, 117, 119, y 121 según el uso.

(OD) Condiciones para la vivienda protegida

No se establecen condiciones específicas para la vivienda protegida salvo las que pudieran derivarse de la legislación sectorial.





AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

(OD) Condiciones de los usos

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid Unifamiliar		P	P	C	C	C	P	C	P	P
RP-Resid Plurifamiliar		P	P	M	M	M	P	C	P	P
RC-Resid Comunitario		P	P	C	C	C	A	C	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacén con o sin venta	C	P	C	P	P	P	P	P	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m²	C	P	C	C	P	A	C	P	C
	2ª-Locales comerciales > 200 y < 500 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Galerías y centros < 1.500 m²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Galerías y centros < 2.500 m²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2.500 m²	P	P	P	P	P	P	C	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consultas, despachos sin servicio público	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª-Oficinas, instituciones e comercio comercial	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenamiento y producción	P	P	C	P	P	P	C	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª-Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes no especializados, etc., menores de 200 m²	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª-Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, bares, salones de juego, etc., con más de 200 m² y menos de 500 m²	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m² y menor de 1.000 m²) compatibles con el uso residencial	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m²) compatibles o alternativos al uso comercial	C*	P	C	P	P	P	C	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	2ª-Ferrovionario	P	P	P	P	P	P	P	C	P
DV-Zona Verde	1ª-Espacios libres públicos (EL)	P	P	C	P	P	P	P	C	P
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	P	P	C	C	P
	3ª-Área de juego o equipamiento infantil (AJ)	P	P	C	C	P	P	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	C	P	P	P	P	C	P
DE-DU-Usos Educativos	1ª-Preescolar público o privado	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	5ª-Otros enseñanzas oficiales	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-CU-Usos Culturales	1ª-Centro cultural	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Museo	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Biblioteca	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Fundaciones	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Con atención al público	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Sin atención al público	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AS-Usos Sanit. Asistenciales	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	A	C	P	P
DE-DE-Usos Deportivos	1ª-Con espectadores	P	P	C	P	P	A	C	C	P
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	A	C	C	C
DE-IS-Infraestruct. y servicios		C	P	C	P	P	A	C	P	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	P	P	C	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	A	P	A	C	P	P
	4ª-En superficie	P	P	C	P	P	C	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	C	C	C	P	P	P	C	C	C

* Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

- A. Planta primer sótano y semisótano
- B. Planta segundo sótano y siguientes
- C. Planta Baja
- D. Planta Primera
- E. Planta Segunda y siguientes
- F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
- G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
- H. En instalaciones en superficie
- I. En instalaciones abiertas con techado permanente
- M. Uso mayoritario
- C. Compatible
- A. Alternativo
- P. Prohibido

Cód. Validación: 65T75G5R4C0E8M.BL04NFTG3S
 Verificación: <https://illescas.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 6





AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

En aplicación de lo dispuesto en la disposición preliminar de TRLOTAU añadida por el decreto 1/2021 por el que se aprueba la ley SUMA, la edificabilidad se puede incrementar en un 5% siempre que pueda certificarse la clasificación energética A para el edificio, según las condiciones establecidas en el CTE que regula las condiciones de Edificios de Consumo Casi Nulo (ECCN). De igual forma, para las edificaciones residenciales que garanticen mediante certificación de organismo independiente especializado, la obtención de un estándar de mínima demanda energética superior a la normativa nacional, podrá incrementarse la superficie construida un 10% respecto de la permitida por el planeamiento, cuando no se incumpla con ello el resto de parámetros de la ordenanza, como podrá ser en estos edificios.

De acuerdo con el Programa de Actuación Urbanizadora y proyecto refundido del Plan Parcial con Aprobación definitiva del 27/02/2006 y decreto del Sr. Concejal Delegado de Obras y Urbanismo con fecha 29 de septiembre de 2006, se resuelve: "Tomar razón del cuadro de calificación de viviendas de protección (RE-OBR. 2535 de 22/09/2006) y de las fichas de asignación de tipología VPT – VPO a las parcelas de Promociones González, S.A. (RE -OBR. 2259 de 26/09/2006) en "La Alameda del Señorío" de acuerdo con lo previsto en la Ordenación Propuesta 4.2.5.2., párrafo 2º, aprobada en el Plan Parcial por acuerdo del Pleno de 27 de febrero de 2006 y que se recoge en cada una de las fichas de las parcelas del Proyecto de Reparcelación aprobado por acuerdo de Pleno de 27 de febrero de 2006, a saber: "La tipología edificatoria habrá de ser del 45% de VPO y del 55% de VPT, sin perjuicio de la posibilidad del propietario de concentrar la materialización del aprovechamiento correspondiente a cada una de las citadas tipologías específicas en distinta parcela o subparcela de su propiedad que le conceden las normas de planeamiento aplicables al presente Sector o Unidad de Ejecución", que se incorporan al Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación aprobados."

6

Lo que informo para que conste y a los efectos oportunos.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL
(Documento FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE)





AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

Principales parámetros de la ordenanza 03: Residencial plurifamiliar para SUB PE 05

(OE) Ámbito de aplicación

Pertencen a esta zona las áreas y manzanas correspondientes a ensanches en manzana cerrada. Son las expresamente identificadas con el número 3 en los Planos de Ordenación.

(OE) Configuración de la edificación

La zona responde al sistema de ordenación de edificación alineada a vial (EAV), aunque se permiten retranqueos continuos al mismo en cada alineación. La tipología edificatoria dominante es la de manzana cerrada (EMC) en residencial plurifamiliar con bajo comercial en un 50 %, como mínimo, (En las zonas asignadas para ello en el Plan Parcial), siendo alternativa en la totalidad del ámbito el residencial unifamiliar. El uso global mayoritario es el residencial

(OD) Condiciones de la manzana y el vial

Alineaciones:

1. Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.
2. Las manzanas cerradas definidas en los Planos de Ordenación, podrán dejar un paso o hueco en la edificación, con una longitud mínima igual al 10% del perímetro total de la manzana, y que abarque, al menos, las dos primeras plantas. Tales huecos se producirán, en su caso, a más de veinte (20) metros de cualquier esquina y podrán alcanzar la totalidad de la altura de la edificación. Deberá ordenarse a través del oportuno Estudio de Detalle.

2

Accesos:

En los casos en los que se acceda a viviendas desde el patio de manzana, se cumplirá la normativa de la CTE-DB-SI para paso y acceso de vehículos.

Rasantes:

Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes.

(OD) Condiciones de parcela

Parcela mínima edificable:

1. La parcela mínima edificable será de 250m².
2. Estas superficies mínimas serán de aplicación a las nuevas segregaciones o parcelaciones, manteniéndose las existentes en las que puedan satisfacerse las condiciones de los usos a implantar.

Frente mínimo:

El frente mínimo será de diez (10) metros.





AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

Frente máximo de la edificación:

El frente máximo de la edificación continua será de noventa (90) metros.

Forma:

La parcela tendrá una forma tal, que en ella sea inscribible un círculo de diámetro mínimo de diez (10) metros, siendo los ángulos medianeros preferentemente de 90 grados sexagesimales.

(OE) Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad asignada a vivienda protegida es 6.733,49 m²

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación

Retranqueos

1. A linderos con posibilidad de uso terciario comercial 3 m, al resto de linderos 6 m.
2. Se autorizan los retranqueos siempre que se fijen a través del oportuno Estudio de Detalle, con un mínimo de tres (3) metros a todos los linderos.

Fondo máximo edificable

3

El fondo máximo de la edificación será de doce (12) metros, medidos desde la alineación oficial o desde el retranqueo realizado caso de existir este.

Ocupación máxima

La resultante de aplicar los fondos máximos edificables.

(OD) Condiciones de volumen y forma

Altura y número de plantas máximos

1. Grado 1º:
 - . El número máximo de plantas será de baja más dos (B + II).
 - . La altura a alero no superará los once metros y medio (11,00- Según Plan Parcial).
 - . La altura a cumbre será, como máximo, de catorce metros (14,00).
2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Áticos

Se autoriza una planta ático retranqueada de las fachadas como mínimo, tres (3) metros.

Semisótanos

1. Podrán realizarse semisótanos para uso de garaje aparcamiento, almacén e instalaciones, vinculados a la edificación principal.





AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

Sótanos

1. Podrán realizarse sótanos con uso de almacén o garaje aparcamiento y dedicarse hasta un 30% de la superficie para instalaciones.
2. El uso de almacén deberá estar vinculado registralmente a los locales de la planta baja.

Cuerpos volados

1. Se autorizan con las condiciones siguientes:
 - . Vuelo máximo de un metro y medio (1,50) para calles mayores de 10 metros.
 - . Vuelo máximo de sesenta centímetros (0,60) para calles menores de 10 metros, y nunca sobre la acera.
 - . En ningún caso podrán superar el ancho de acera.
 - . En cualquier caso se respetará una banda libre de paso de 3,20 x 1,50 en la acera.

Elementos salientes

Se permiten con las condiciones generales.

(OD) Otras condiciones

Los patios de manzana tendrán la consideración de áreas de estancia común vinculados al conjunto de viviendas, debiendo de mantenerse ajardinadas. Deberá poder inscribirse en ellos un círculo de 25 m salvo que la Norma le asigne diferente dimensión.

4

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 112, 115, 117, 119, y 121 según el uso.

(OD) Condiciones para la vivienda protegida

No se establecen condiciones específicas para la vivienda protegida salvo las que pudieran derivarse de la legislación sectorial.



Plaza del Mercado, 14. 45200 • ILLESCAS (Toledo) • Tel. 925 511051 • Fax. 925 541615 • www.aytoillescas.es



Cód. Validación: FPH83Q7D6P6K3TK7HCWMP
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 6





AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

(OD) Condiciones de los usos

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA	USO FORMENURIZADO	CATEGORIA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORIA								
			A	B	C	D	E	F	G	H	I
	RU-Resid Unifamiliar		P	P	C	C	C	P	C	P	P
	RP-Resid Plurifamiliar		P	P	M	M	M	P	C	P	P
	RC-Resid Comunitario		P	P	C	C	C	A	C	P	P
I-Industrial		1ª-Compatible totalmente con el residencial	P	P	C	P	P	P	P	P	P
		2ª-Tolerables con residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
		3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
		4ª-Almacén con o sin venta	C	P	C	P	P	P	P	P	P
TC-Terciario comercial		1ª-Local comerciales y talleres < 200 m²	C	P	C	C	P	A	C	P	C
		2ª-Local comerciales > 200 y < 500 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
		3ª-Galerías y centros < 1500 m²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
		4ª-Galerías y centros < 2500 m²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
		5ª-Grandes superficies > 2500 m²	P	P	P	P	P	P	C	P	P
TH-Terciario hotelero		1ª-Alojamiento temporal < 100 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
		2ª-Alojamiento temporal > 400 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
TO-Terciario oficinas		1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	C	C	P	A	C	P	P
		2ª-Oficinas, instituciones o horario comercial	P	P	C	C	P	A	C	P	P
		3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	C	C	P	A	C	P	P
TR-Terciario Recreativo		1ª-Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculo, etc., menores de 500 m²	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
		2ª-Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con más de 200 m² y más de 500 m²	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
		3ª-Establecimientos de ocio y esparcimiento, de recreación superficial (mayor de 500 m² y menor 1.000 m²) compatibles con el uso residencial	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
		4ª-Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m²) compatibles o alternativos al uso comercial	C*	P	C	C	P	P	C	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones		1ª-Vario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	C	P	P
		2ª-Terrestre	P	P	P	P	P	P	P	C	P
DV-Zona Verde		1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	C	P	P	P	P	C	P
		2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	P	P	C	C	P
		3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	P	P	C	C	C
		4ª-Parques (P)	P	P	C	P	P	P	P	C	P
DE-DU-Usos Educativos		1ª-Preescolar público o privado	P	P	C	C	C	A	C	P	P
		2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	C	C	C	A	C	P	P
		3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	C	C	C	A	C	P	P
		4ª-Centros Universitarios	P	P	C	C	C	A	C	P	P
		5ª-Otros establecimientos oficiales	C	P	C	C	C	A	C	P	P
		6ª-Actividades no reguladas por admón.	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-CU-Usos Culturales		1ª-Centro cultural	C	P	C	C	C	A	C	P	P
		2ª-Museo	C	P	C	C	C	A	C	P	P
		3ª-Biblioteca	C	P	C	C	C	A	C	P	P
		4ª-Centro religioso sin residencia	C	P	C	C	C	A	C	P	P
		5ª-Fundaciones	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AI-Usos Institucionales		1ª-Con atención al público	P	P	C	C	C	A	C	P	P
		2ª-Sin atención al público	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AS-Usos Sanit. Asistenciales		1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	A	C	P	P
		2ª-Medicina sin internamiento	P	P	C	C	P	A	C	P	P
		3ª-Veterinarios	P	P	C	P	P	A	C	P	P
		4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	C	P	P	A	C	P	P
		5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	A	C	P	P
DE-DE-Usos Deportivos		1ª-Con espectadores	P	P	C	P	P	A	C	P	P
		2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	A	C	P	P
DE-IS-Infraest. y servicios		1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m²	C	P	C	P	P	A	C	P	P
		2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	P	P	C	C	P	P
GA-Garaje, aparcamiento		3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	A	P	A	C	P	P
		4ª-En superficie	P	P	C	P	P	C	C	C	C
		5ª-En vivienda unif.	C	C	C	P	P	P	C	C	C

* Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

- A. Planta primer sótano y semisótano
- B. Planta segundo sótano y siguientes
- C. Planta Baja
- D. Planta Primera
- E. Planta Segunda y siguientes
- F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
- G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
- H. En instalaciones en superficie
- I. En instalaciones abiertas con techado permanente
- M. Uso mayoritario
- C. Compatible
- A. Alternativo
- P. Prohibido





AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

En aplicación de lo dispuesto en la disposición preliminar de TRLOTAU añadida por el decreto 1/2021 por el que se aprueba la ley SUMA, la edificabilidad se puede incrementar en un 5% siempre que pueda certificarse la clasificación energética A para el edificio, según las condiciones establecidas en el CTE que regula las condiciones de Edificios de Consumo Casi Nulo (ECCN). De igual forma, para las edificaciones residenciales que garanticen mediante certificación de organismo independiente especializado, la obtención de un estándar de mínima demanda energética superior a la normativa nacional, podrá incrementarse la superficie construida un 10% respecto de la permitida por el planeamiento, cuando no se incumpla con ello el resto de parámetros de la ordenanza, como podrá ser en estos edificios.

De acuerdo con el Programa de Actuación Urbanizadora y proyecto refundido del Plan Parcial con Aprobación definitiva del 27/02/2006 y decreto del Sr. Concejale Delegado de Obras y Urbanismo con fecha 29 de septiembre de 2006, se resuelve: *"Tomar razón del cuadro de calificación de viviendas de protección (RE-OBR. 2535 de 22/09/2006) y de las fichas de asignación de tipología VPT – VPO a las parcelas de Promociones González, S.A. (RE -OBR. 2259 de 26/09/2006) en "La Alameda del Señorío" de acuerdo con lo previsto en la Ordenación Propuesta 4.2.5.2., párrafo 2º, aprobada en el Plan Parcial por acuerdo del Pleno de 27 de febrero de 2006 y que se recoge en cada una de las fichas de las parcelas del Proyecto de Reparcelación aprobado por acuerdo de Pleno de 27 de febrero de 2006, a saber: "La tipología edificatoria habrá de ser del 45% de VPO y del 55% de VPT, sin perjuicio de la posibilidad del propietario de concentrar la materialización del aprovechamiento correspondiente a cada una de las citadas tipologías específicas en distinta parcela o subparcela de su propiedad que le conceden las normas de planeamiento aplicables al presente Sector o Unidad de Ejecución", que se incorporan al Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación aprobados."*

6

Lo que informo para que conste y a los efectos oportunos.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL
(Documento FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE)



ANEXO IV.- ACUERDO FORMALIZADO

ACUERDO N° 9 (PROGRAMA 6) DE LA COMISIÓN BILATERAL, CELEBRADA EL 7 DE FEBRERO DE 2024, RELATIVO A LA PROMOCIÓN, EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE DERECHOS DE SUPERFICIE, DE 159 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EFICIENTES ENERGÉTICAMENTE CON DESTINO A ALQUILER SOCIAL EN DOS ACTUACIONES EN ILLESCAS, EN RELACIÓN CON LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA — NEXTGENERATIONEU - EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA-LA MANCHA

7 de febrero de 2024

REUNIDOS

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

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

Por el Ayuntamiento de Illescas, D. José Manuel Tofiño Pérez, en calidad de alcalde, en virtud del acuerdo del Pleno municipal celebrado el 17 de junio de 2023, por el que se dispone su nombramiento, que actúa al amparo de lo establecido en el artículo 62.2 del referido Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

MANIFIESTAN

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



2. Que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha transferido a la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha mediante resolución de transferencia de fecha 16 de febrero de 2022 la cantidad de 21.060.000 €, correspondiente a la Inversión C02.I02 «Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes», estando pendiente la transferencia de los fondos correspondientes a 2023. Asimismo, mediante resolución de fecha 16 de febrero de 2023 se ha formalizado el compromiso financiero con cargo a la anualidad del año 2023 con la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, por un importe de 21.060.000 €, cuyos pagos se certificarán de acuerdo con las condiciones establecidas en dicha resolución.

Con anterioridad al presente acuerdo se han firmado en el ámbito del Programa 6, con la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, los acuerdos 4, 5 (con 2 adendas) y 6 (con adenda), y a fecha 18 de enero de 2024 ya se ha aprobado el acuerdo 8, por un importe total de 33.130.744 €. El acuerdo 3, cuya firma se había acordado en la Comisión Bilateral de Seguimiento, con un importe de 16.826.186 €, no ha llegado finalmente a firmarse por la renuncia del Ayuntamiento de Seseña, según se recoge en el acuerdo 3bis firmado.

3. Que la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha justifica las razones de hacer uso de la concesión directa para otorgar las ayudas de este programa en base a la ausencia de suelo público en zonas tensionadas de precios del alquiler en la región. Mediante Resolución de 12/12/2022, de la Dirección General de Vivienda, se dispuso la apertura de un periodo para la presentación de manifestaciones de interés por los ayuntamientos y entidades dependientes de Castilla-La Mancha, sobre la posibilidad de edificar viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible en suelo de titularidad pública en su ámbito territorial y se da publicidad al acuerdo de inicio del proceso participativo, publicándose en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 240 de 16 de diciembre. El resultado de ese proceso participativo, publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 23 de 12 de febrero de 2023, fueron 15 manifestaciones, de las que solo tres se ubicaban en las zonas tensionadas o cumplían los requisitos exigibles para acometer las actuaciones: Ayuntamientos de Seseña y Guadalajara y GICAMAN en Toledo. Debido a ello se ha considerado oportuno proponer para su financiación esta propuesta presentada por el Ayuntamiento de Illescas.
4. Que las actuaciones se desarrollarán a través de colaboración público-privada mediante la cesión de derechos de superficie por el Ayuntamiento de Illescas, en licitación pública en la que se adjudique la promoción, construcción y posterior gestión de las viviendas, en el marco del PRTR.
5. Que las actuaciones objeto de financiación de este acuerdo corresponden a dos parcelas de titularidad del Ayuntamiento de Illescas.
6. Que la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y el Ayuntamiento de Illescas manifiestan que las actuaciones propuestas cumplirán con lo establecido en:
 - a) El artículo 59.2 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, para la consecución de objetivo CID 31 del programa, así como el objetivo OA 31.1 de estar ubicadas en zonas con insuficiente parque público de vivienda destinada al alquiler social o a precio asequible.
 - b) El artículo 60 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, sobre requisitos para la obtención de la financiación con cargo de las ayudas del programa.



- c) El artículo 1, apartado 5, del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, relativo al cumplimiento del principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente (DNSH) y del etiquetado climático y medioambiental correspondiente a la inversión C02.I02.

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

7. Que las actuaciones propuestas para el presente acuerdo son las que se detallan en la ficha anexa.

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

ACUERDAN

Primero. Definición de la actuación.

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

Denominación actuación	Localización (Municipio)	Provincia	Titular del suelo	Referencia catastral	Nº de viviendas
EJECUCIÓN DE 78 VIVIENDAS VPO EN LA MANZANA R-16 ALAMEDA DEL SEÑORÍO	Illescas	Toledo	Ayuntamiento de Illescas	8945202VK2484N0001JX	78
EJECUCIÓN DE 81 VIVIENDAS VPO EN LA MANZANA R-17 ALAMEDA DEL SEÑORÍO	Illescas	Toledo	Ayuntamiento de Illescas	8945701VK2484N0001TX	81
TOTAL					159

Vista la documentación de las propuestas remitida por la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha y adjunta al presente acuerdo como Anexos I y II, la misma contiene la documentación para la firma de las actuaciones seleccionadas para su financiación (Art. 62.1 RD 853/2021). La memoria-programa incluye:

Definición de la actuación en todos sus extremos.

Justificación de la viabilidad técnica y económica, y en especial la necesidad de vivienda social en el municipio.

Pronunciamiento expreso sobre la consecución de los objetivos en términos de consumo de energía primaria no renovable.



Segundo. Financiación de la actuación.

La financiación de los agentes intervinientes en las actuaciones será la siguiente:

Tipo de actuación: Colaboración público-privada					
Denominación actuación	Presupuesto estimado (€)*	Estimación ayuda MITMA-NG (€)	% ayuda MITMA-NG	Estimación Aportación Superficial (€)	% Estimación Aportación Superficial
EJECUCIÓN DE 78 VIVIENDAS VPO EN LA MANZANA R-16 ALAMEDA DEL SEÑORÍO	8.499.933,64	3.876.600,00	45,61%	4.623.333,64	54,39%
EJECUCIÓN DE 81 VIVIENDAS VPO EN LA MANZANA R-17 ALAMEDA DEL SEÑORÍO	8.826.854,16	4.025.700,00	45,61%	4.801.154,16	54,39%
TOTAL	17.326.787,80	7.902.300,00	45,61%	9.424.487,80	54,39%

*Incluye honorarios profesionales e IVA

Las aportaciones procedentes de Fondos PRTR se han calculado en base a los m² útiles y número de viviendas estimadas en el documento Anexo. Esta aportación se revisará cuando se disponga de los proyectos correspondientes.

Las aportaciones de Fondos PRTR se harán con cargo a los fondos correspondientes a la anualidad de 2023. El resto se financiará por parte del adjudicatario del derecho de superficie.

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

Se acuerda la conveniencia de la aplicación del procedimiento de concesión directa por parte de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, según lo previsto en los artículos 61 y 62.3 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, al Ayuntamiento de Illescas, que se articulará por la comunidad autónoma conforme a la normativa aplicable.

El Ayuntamiento de Illescas desarrollará las actuaciones en régimen de colaboración público-privada a través de la cesión de derechos de superficie, mediante licitación pública en la que se adjudique la promoción, construcción y posterior gestión de las viviendas, en el marco del PRTR. Podrá ser destinatario último, a tenor del artículo 61 del RD 853/2021, el propio Ayuntamiento de Illescas, atendiendo al carácter de las ayudas de aportación destinada a viabilizar el desarrollo de las actuaciones, o bien la empresa o entidad privada que resulte adjudicataria del derecho de superficie.

Cuarto. Condiciones de los arrendatarios.

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

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



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

Quinto. Limitación del precio del alquiler de las viviendas.

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

- Máximo de 7,64 € por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.
- Máximo de 2,32 € por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda.

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

Sexto. Seguimiento del Acuerdo.

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

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

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

Séptimo. Duración del acuerdo

La Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha se compromete a que las obras correspondientes a las actuaciones financiadas con cargo a este programa estén finalizadas el 30 de junio de 2026 y a presentar la



documentación acreditativa de la finalización de la actuación y del cumplimiento del objeto de la subvención, al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, con anterioridad al 31 de diciembre de 2026, según establece el artículo 69 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

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

Octavo. Anexos

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



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

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y SUELO

D. FRANCISCO JAVIER MARTÍN RAMIRO

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA DE CASTILLA-LA MANCHA

INÉS SANDOVAL TORMO

EL ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

D. JOSÉ MANUEL TOFIÑO PÉREZ

En presencia de

LA MINISTRA DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

D.ª ISABEL RODRÍGUEZ GARCÍA

EL CONSEJERO DE FOMENTO DE CASTILLA-LA MANCHA

D. IGNACIO HERNANDO SERRANO

EL SECRETARIO GENERAL DE AGENDA URBANA, VIVIENDA Y ARQUITECTURA

D. IÑAQUI CARNICERO ALONSO-COLMENARES



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

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
Denominación de la actuación	EJECUCIÓN DE 78 VIVIENDAS VPO EN LA MANZANA R-16 ALAMEDA DEL SEÑORÍO
Datos de contacto (responsable de la actuación)	Nombre: Francisco Rodriguez e-mail: francisco.rodriguez@illescas.es Tfno: 616918968
Denominación del sector	SUB PE 03
Denominación de la parcela	MANZANA R-16
Denominación del lote (si procede)	
Comunidad Autónoma	CASTILLA LA MANCHA
Provincia	TOLEDO
Municipio	ILLESCAS
Población del municipio (nº de habitantes)	30.000
Nº de viviendas previsto	78
Memoria-programa explicativa (redactar resumen o adjuntar):	
DATOS GENERALES	
Ubicación	
Dirección	MANZANA R-16 ALAMEDA DEL SEÑORÍO
Referencia catastral	8943202VK2484N000LIX
Zona climática DB HE ahorro energía CTE	D 3
Datos registrales	
Titular del suelo (se recuerda la obligatoriedad de que los terrenos sean de titularidad pública)	AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
¿El suelo está libre de cargas? (Sí/No) (En caso afirmativo, especificar)	SI
Nº finca en el Registro de la Propiedad	24.295 Registro nº 1 de Illescas
Uso actual de la parcela	RESIDENCIAL
¿Se requieren modificaciones en el Planeamiento para el desarrollo de la actuación? (Sí/No)	NO
Cálculo de la ayuda máxima por RD (En caso de proyecto completar con la hoja del cálculo de ayuda máxima)	
Número máximo de viviendas (de proyecto o previsión) Completar datos de tipologías y superficies útiles medias	78 VIVIENDAS VPO. PLURIFAMILIAR EN TRES ALTURAS MÁS ÁTICO RETRANQUEADO. 71 M2 DE SUPERFICIE ÚTIL MEDIA
	Nº viviendas Tipo 1 (<=33,00 m ²)
	Superficie útil media del conjunto de viviendas Tipo 1
	Nº viviendas Tipo 2 (Desde 33,00 m ² hasta 71,5 m ²) 78
	Superficie útil media del conjunto de viviendas Tipo 2: 71,00 m ²
	Nº viviendas Tipo 3 (> 71,5 m ²)
	Superficie útil media del conjunto de viviendas Tipo 3 (> 71,5 m ²)
Cuantía ayuda MITMA-PRTR máxima	3.876.600,00 €
Ayuda solicitada MITMA-PRTR	3.876.600,00 €
Total m ² útiles en viviendas	5.538,00 m ²
TIPO DE ACTUACIÓN	
Tipo de actuación:	Obra nueva en solar
	Obra nueva en solar. (Rellenar Cuadro A)
	Rehabilitación de edificio no residencial. (Rellenar Cuadro B)
A. Características físicas y situación urbanística	
Superficie parcela (m ²)	7.383,62 m ²
Calificación	RESIDENCIAL
Clasificación del suelo	URBANO CONSOLIDADO



						
Tipología edificatoria	PLURIFAMILIAR					
Edificabilidad (m ²)	7.132,51 M2					
¿Se trata de un suelo finalista con la urbanización finalizada? (Sí/No)	SI					
B. Rehabilitación de edificio de uso distinto a vivienda (No aplica)						
HITOS DE LA ACTUACIÓN						
Etapas de la actuación (Anteproyecto / Proyecto Básico / Proyecto de ejecución / Licitación / Obra Iniciada / Obra finalizada)	ANTEPROYECTO ENERO 2024/PROYECTO BÁSICO MARZO 2024/ PROYECTO DE EJECUCIÓN MAYO 2024					
Fecha de finalización de redacción de proyecto (o previsión)	may-24					
Fecha de licitación de la obra (o previsión)	jul-24					
Fecha inicio de las obras (o previsión)	oct-24					
Fecha finalización de las obras (o previsión)	abr-26					
GRADO DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN						
Situación administrativa de la actuación (Completar cuando proceda)						
Dispone de proyecto o en elaboración. (Rellenar Cuadro A)	NO DISPONE DE PROYECTO					
Licencia y obra en ejecución o finalizada. (Rellenar Cuadro B)						
A. Con Proyecto						
B. Obra en ejecución o finalizada (No aplica)						
FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN						
¿Qué sistema de financiación se prevé aplicar para el desarrollo de la actuación prevista?	Colaboración Público-Privada					
Colaboración Público-Privada. (Rellenar Cuadro A)						
Promoción Pública. (Rellenar Cuadro B)						
Otros. (Especificar cuáles)						
Cuadro de anualidades de promoción (cantidades en €)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
				1.699.986,73 €	5.524.956,87 €	1.274.990,05 €
Total costes de promoción (€)	8.499.933,64 €					
A. Colaboración público-privada						
Administración o entidad licitadora	AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS					
Indicar la fórmula de colaboración público-privada: Derecho de superficie / concesión administrativa / negocios jurídicos análogos (especificar negocio)	DERECHO DE SUPERFICIE					
Se dispone de estudio económico-financiero que analice la viabilidad del proyecto. Memoria-programa (Sí/No)	SE DISPONE DE MEMORIA -PROGRAMA					



¿Se prevé bajar la cuantía máxima de la ayuda €/m ² o en las rentas máximas del alquiler?	NO
Duración del Derecho de Superficie/Concesión Administrativa (en años)	50
Renta máxima del alquiler (€/m ² útil/mes)	Vivienda
	Garaje y Trastero
Renta media alquiler en zona actuación (€/m ² .mes)	11
Condiciones de los arrendatarios en relación con el IPREM o similar.	General
	Familia Numerosa (Cat. general) y personas con discapacidad
	Familia Numerosa (Cat. especial) y personas con discapacidad severa
	Otros (describir)
Explique brevemente el estado en el que se encuentra el proceso de la actuación	NO INICIADA
B. Promoción pública (No aplica)	
CONSIDERACIONES ADICIONALES	
Otra información relevante en relación a la actuación:	
Documentación adicional aportada (la documentación mínima a aportar: Memoria-Programa, Plano localización, Reportaje Fotográfico en caso de rehabilitación)	MEMORIA-PROGRAMA, FOTOGRAFÍAS DEL SOLAR, FICHAS CATASTRALES, NOTAS SIMPLES.



 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA		 Castilla-La Mancha				
Tipología edificatoria	PLURIFAMILIAR					
Edificabilidad (m ²)	7.406,83 M2					
¿Se trata de un suelo finalista con la urbanización finalizada? (Sí/No)	SI					
B. Rehabilitación de edificio de uso distinto a vivienda (No aplica)						
HITOS DE LA ACTUACIÓN						
Etapas de la actuación (Anteproyecto / Proyecto Básico / Proyecto de ejecución / Licitación / Obra Iniciada / Obra finalizada)	ANTEPROYECTO ENERO 2024/PROYECTO BÁSICO MARZO 2024/ PROYECTO DE EJECUCIÓN MAYO 2024					
Fecha de finalización de redacción de proyecto (o previsión)	may-24					
Fecha de licitación de la obra (o previsión)	jul-24					
Fecha inicio de las obras (o previsión)	oct-24					
Fecha finalización de las obras (o previsión)	abr-26					
GRADO DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN						
Situación administrativa de la actuación (Completar cuando proceda)	NO DISPONE DE PROYECTO					
Dispone de proyecto o en elaboración. (Rellenar Cuadro A)						
Licencia y obra en ejecución o finalizada. (Rellenar Cuadro B)						
A. Con Proyecto						
B. Obra en ejecución o finalizada (No aplica)						
FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN						
¿Qué sistema de financiación se prevé aplicar para el desarrollo de la actuación prevista?	Colaboración Público-Privada					
Colaboración Público-Privada. (Rellenar Cuadro A)						
Promoción Pública. (Rellenar Cuadro B)						
Otros. (Especificar cuáles)						
Cuadro de anualidades de promoción (cantidades en €)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Total costes de promoción (€)				1.765.370,83 €	5.737.455,20 €	1.324.028,12 €
A. Colaboración público-privada						
Administración o entidad licitadora	AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS					
Indicar la fórmula de colaboración público-privada: Derecho de superficie / concesión administrativa / negocios jurídicos análogos (especificar negocio)	DERECHO DE SUPERFICIE					
Se dispone de estudio económico-financiero que analice la viabilidad del proyecto. Memoria-programa (Sí/No)	SE DISPONE DE MEMORIA -PROGRAMA					



 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA		 Castilla-La Mancha
¿Se prevé bajar la cuantía máxima de la ayuda €/m ³ o en las rentas máximas del alquiler?		NO
Duración del Derecho de Superficie/Concesión Administrativa (en años)		50
Renta máxima del alquiler (€/m ² útiles/mes)	Vivienda	7,64
	Garaje y Trastero	2,32
Renta media alquiler en zona actuación (€/m ² .mes)		11
Condiciones de los arrendatarios en relación con el IPREM o similar.	General	Ingresos de la unidad familiar inferiores a 5 veces el IPREM
	Familia Numerosa (Cat. general) y personas con discapacidad	Aplicación de coeficientes correctores de rentas según art. 13 del Decreto 173/2009 de 10 de noviembre
	Familia Numerosa (Cat. especial) y personas con discapacidad severa	Aplicación de coeficientes correctores de rentas según art. 13 del Decreto 173/2009 de 10 de noviembre
	Otros (describir)	
Explique brevemente el estado en el que se encuentre el proceso de la actuación		NO INICIADA
B. Promoción pública (No aplica)		
CONSIDERACIONES ADICIONALES		
Otra información relevante en relación a la actuación:		
Documentación adicional aportada (la documentación mínima a aportar: Memoria-Programa, Plano localización, Reportaje Fotográfico en caso de rehabilitación)	MEMORIA-PROGRAMA, FOTOGRAFÍAS DEL SOLAR, FICHAS CATASTRALES, NOTAS SIMPLÉS.	

70411008G
JOSE
MANUEL
TOFIÑO (R:
P4508200E)

Firmado digitalmente por
70411008G JOSE
MANUEL TOFIÑO
(R: P4508200E)
Fecha: 2024.02.08
12:54:49 +01'00'



ANEXO V.- SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES

Todos los edificios contarán con los siguientes servicios comunitarios:

- Mantenimiento y limpieza del edificio y sus instalaciones.
- Mantenimiento y Limpieza de las zonas comunes, zonas verdes, urbanización interior, equipamientos deportivos, mobiliario, juegos infantiles, etc.

En estos servicios se incluyen todas aquellas prestaciones necesarias para garantizar el **perfecto estado de uso y habitabilidad de los inmuebles** tanto en lo que se refiere a su obra civil como a cualquier tipo de instalación, así como a los espacios libres anejos, en su caso, incluyendo los aparatos de elevación y la limpieza.

1. ALCANCE Y PLAZOS

Mantenimiento. Se indica a continuación, de manera resumida, a título meramente enunciativo y no limitativo, el alcance de los trabajos a realizar por el adjudicatario:

- Mantenimiento preventivo de carácter técnico-legal realizado según el Plan de Mantenimiento Preventivo de cada una de las instalaciones según la gama de mantenimiento existente que recogen las exigencias de la normativa vigente.
- Mantenimiento preventivo de carácter ordinario realizado según el Plan de Mantenimiento Preventivo de cada una de los inmuebles o sus instalaciones estableciendo las gamas de mantenimiento necesarias para un mantenimiento preventivo de cubiertas, saneamiento y, en su caso, sistemas de acceso a garajes.
- Mantenimiento correctivo ordinario realizado para la reparación de las averías y/o daños producidos en los diferentes elementos que componen un inmueble y que principalmente se deben al uso ordinario, al desgaste, a actos vandálicos, a un siniestro, al mal uso del inmueble o cualquier otra causa conforme a los establecido por la LAU. Se incluyen en este apartado aquellos otros que se deriven de mantenimiento preventivo en cualquiera de sus aspectos
- Puesta a punto de viviendas para su puesta a disposición de nuevos usuarios consistente en la reparación o adecuación, según su estado, para alcanzar las condiciones necesarias de habitabilidad a nuevos inquilinos.
- Mantenimiento correctivo extraordinario y actuaciones de mejoras programadas o sobrevenidas de carácter no habitual, tanto por su extensión como por su complejidad y que por su alcance exceden de los incluidos en los conceptos anteriores.



El mantenimiento del edificio, zonas comunes, zonas verdes, urbanización interior, equipamientos deportivos, mobiliario, juegos infantiles, etc. y sus instalaciones se recogerá en el correspondiente Libro del Edificio, junto con la documentación que los soporte, especificando las instrucciones de uso y las operaciones de mantenimiento que se deban realizar, y el Programa de mantenimiento preventivo con la temporalización de estas operaciones que a modo enunciativo no limitativo será la siguiente:

Las periodicidades corresponderán con:

- c/5A.....Cada cinco años.
- c/4A.....Cada cuatro años.
- c/2A.....Cada dos años.
- A.....Anual.
- S.....Semestral.
- T.....Trimestral.
- M.....Mensual.
- s.....Semanal.
- d.....Diaria.

➤ **Prevención contra incendios. Mantenimiento y uso. Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.**

Sistemas de detección y alarma de incendios.

- Verificar si se han realizado cambios o modificaciones en cualquiera de las componentes del sistema desde la última revisión realizada y proceder a su documentación.
- Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro).
- Sustitución de pilotos, fusibles, y otros elementos defectuosos.
- Revisión de indicaciones luminosas de alarma, avería, desconexión e información en la central.
- Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.).
- Verificar equipos de centralización y de transmisión de alarma.

Prueba de conmutación del sistema en fallo de red, funcionamiento del sistema bajo baterías, detección de avería y restitución a modo normal.

Comprobación de la señalización de los pulsadores de alarma manuales.

- Comprobar el funcionamiento de los avisadores luminosos y acústicos.
- Si es aplicable, verificar el funcionamiento del sistema de megafonía.
- Si es aplicable, verificar la inteligibilidad del audio en cada zona de extinción.
- Verificación de la ubicación, identificación, visibilidad y accesibilidad de los pulsadores.
- Verificación del estado de los pulsadores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).
- Comprobación del funcionamiento de maniobras programadas, en función de la zona de detección.
- Verificación y actualización de la versión de «software» de la central, de acuerdo con las recomendaciones del fabricante.
- Comprobar todas las maniobras existentes: Avisadores luminosos y acústicos, paro de aire, paro de máquinas, paro de ascensores, extinción automática, compuertas cortafuego, equipos de extracción de humos y otras partes del sistema de protección contra incendios.
- Se deberán realizar las operaciones indicadas en la norma UNE-EN 23007-14
- Verificación del espacio libre, debajo del detector puntual y en todas las direcciones, como mínimo 500 mm.
- Verificación del estado de los detectores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).
- Prueba individual de funcionamiento de todos los detectores automáticos, de acuerdo con las especificaciones de sus fabricantes.
- Verificación de la capacidad de alcanzar y activar el elemento sensor del interior de la cámara del detector. Deben emplearse métodos de verificación que no dañen o perjudiquen el rendimiento del detector.
- La vida útil de los detectores de incendios será la que establezca el fabricante de los mismos, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, esta se considerará de 10 años.
- Prueba de funcionamiento de todos los pulsadores.



Extintores de incendio

- Realizar las operaciones de mantenimiento según lo establecido en el «Programa de Mantenimiento Anual» de la norma UNE 23120.

En extintores móviles, se comprobará, adicionalmente, el buen estado del sistema de traslado. A

Realizar una prueba de nivel C (timbrado), de acuerdo a lo establecido en el anexo III, del Reglamento de Equipos a Presión, aprobado por Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre. c/ 5A

- A partir de la fecha de timbrado del extintor (y por tres veces) se procederá al retimbrado del mismo de acuerdo a lo establecido en el anexo III del Reglamento de Equipos a Presión. c/5A

Bocas de incendio equipadas (BIE) Código Descripción Periodicidad

- Comprobación de la señalización de las BIEs.
- Realizar las operaciones de inspección y mantenimiento anuales según lo establecido la UNE-EN671-3.
- La vida útil de las mangueras contra incendios será la que establezca el fabricante de las mismas, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, esta se considerará de 20 años.
- Realizar las operaciones de inspección y mantenimiento quinquenales sobre la manguera según lo establecido la UNE-EN 671-3. c/5A

Hidrantes

- Comprobar la accesibilidad a su entorno y la señalización en los hidrantes enterrados.
- Inspección visual, comprobando la estanquidad del conjunto.
- Quitar las tapas de las salidas, engrasar las roscas y comprobar el estado de las juntas de los racores.
- Comprobación de la señalización de los hidrantes.
- Engrasar la tuerca de accionamiento o rellenar la cámara de aceite del mismo.
- Abrir y cerrar el hidrante, comprobando el funcionamiento correcto de la válvula principal y del sistema de drenaje.
- Verificar la estanquidad de los tapones.



-
- Cambio de las juntas de los racores. c/5ª.

Columnas secas.

- Comprobación de la accesibilidad de la entrada de la calle y tomas de piso.
- Comprobación de la señalización.
Comprobación de las tapas y correcto funcionamiento de sus cierres (engrase si es necesario).
Maniobrar todas las llaves de la instalación, verificando el funcionamiento correcto de las mismas.
- Comprobar que las llaves de las conexiones siamesas están cerradas.
- Comprobar que las válvulas de seccionamiento están abiertas.
- Comprobar que todas las tapas de racores están bien colocadas y ajustadas.
- Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción. c/5ª

Sistemas fijos de extinción

- Comprobación de que los dispositivos de descarga del agente extintor (boquillas, rociadores, difusores, ...) están en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto.
- Comprobación visual del buen estado general de los componentes del sistema, especialmente de los dispositivos de puesta en marcha y las conexiones.
- Lectura de manómetros y comprobación de que los niveles de presión se encuentran dentro de los márgenes permitidos.
- Comprobación de los circuitos de señalización, pilotos, etc.; en los sistemas con indicaciones de control.
- Comprobación de la señalización de los mandos manuales de paro y disparo.
- Limpieza general de todos los componentes.
- Comprobación visual de las tuberías, depósitos y latiguillos contra la corrosión, deterioro o manipulación.
- En sistemas que utilizan agua, verificar que las válvulas, cuyo cierre podría impedir que el agua llegase a los rociadores o pudiera perjudicar el correcto funcionamiento de una alarma o dispositivo de indicación, se encuentran completamente abiertas.



-
- Verificar el suministro eléctrico a los grupos de bombeo eléctricos u otros equipos eléctricos críticos

Comprobación de la respuesta del sistema a las señales de activación manual y automáticas.

- En sistemas fijos de extinción por agua o por espuma, comprobar que el suministro de agua está garantizado, en las condiciones de presión y caudal previstas.
- En sistemas fijos de extinción por polvo, comprobar que la cantidad de agente extintor se encuentra dentro de los márgenes permitidos.

En sistemas fijos de extinción por espuma, comprobar que el espumógeno no se ha degradado.

Para sistemas fijos de inundación total de agentes extintores gaseosos, revisar la estanquidad de la sala protegida en condiciones de descarga.

- Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados, según lo indicado en «Programa anual» de la UNE-EN 12845.
- Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados cada 3 años, según lo indicado en «Programa cada 3 años» de la UNEEN 12845.
- Los sistemas que incorporen componentes a presión que se encuentre dentro del ámbito de aplicación del Reglamento de Equipos a Presión, aprobado mediante el Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre, serán sometidos a las pruebas establecidas en dicho Reglamento con la periodicidad que en él se especifique.
- Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción. c/5A
- En sistemas fijos de extinción por espuma, determinación del coeficiente de expansión, tiempo de drenaje y concentración, según la parte de la norma UNEEN 1568 que corresponda, de una muestra representativa de la instalación. Los valores obtenidos han de encontrarse dentro de los valores permitidos por el fabricante. c/5A
- Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados cada 10 años, según lo indicado en «Programa de 10 años» de la UNE-EN 12845. c/5A
- Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados cada 25 años, según lo indicado en el anexo K, de la UNE-EN 12845. c/5A



•
Sistemas de abastecimiento de agua contra incendios. Código Descripción Periodicidad

- Verificación por inspección de todos los elementos, depósitos, válvulas, mandos, alarmas motobombas, accesorios, señales, etc.
- Comprobación del funcionamiento automático y manual de la instalación, de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador.
- Mantenimiento de acumuladores, limpieza de bornas (reposición de agua destilada, etc.). Verificación de niveles (combustible, agua, aceite, etc.).
- Verificación de accesibilidad a los elementos, limpieza general, ventilación de salas de bombas, etc.

Accionamiento y engrase de las válvulas. Verificación y ajuste de los prensaestopas. Verificación de la velocidad de los motores con diferentes cargas. S

- Comprobación de la alimentación eléctrica, líneas y protecciones.
- Comprobación de la reserva de agua.
- Limpieza de filtros y elementos de retención de suciedad en la alimentación de agua. Comprobación del estado de carga de baterías y electrolito.
- Prueba, en las condiciones de recepción, con realización de curvas de abastecimiento con cada fuente de agua y de energía.

Sistemas para el control de humos y de calor. Código Descripción Periodicidad

- Comprobar que no se han colocado obstrucciones o introducidos cambios en la geometría del edificio (tabiques, falsos techos, aperturas al exterior, desplazamiento de mobiliario, etc.) que modifiquen las condiciones de utilización del sistema o impidan el descenso completo de las barreras activas de control de humos.
- Inspección visual general.
- Comprobación del funcionamiento de los componentes del sistema mediante la activación manual de los mismos.
- Limpieza de los componentes y elementos del sistema
- Comprobación del funcionamiento del sistema en sus posiciones de activación y descanso, incluyendo su respuesta a las señales de activación manuales y automáticas y comprobando que el tiempo de respuesta está dentro de los parámetros de diseño.



-
- Si el sistema dispone de barreras de control de humo, comprobar que los espaciados de cabecera, borde y junta (según UNE-EN 12101-1) no superan los valores indicados por el fabricante. A
- Comprobación de la correcta disponibilidad de la fuente de alimentación principal y auxiliar.
- Engrase de los componentes y elementos del sistema.
- Verificación de señales de alarma y avería e interacción con el sistema de detección de incendios.
- Sistemas de señalización luminiscente.
- Comprobación visual de la existencia, correcta ubicación y buen estado en cuanto a limpieza, legibilidad e iluminación (en la oscuridad) de las señales, balizamientos y planos de evacuación.
- Verificación del estado de los elementos de sujeción (anclajes, varillas, angulares, tornillería, adhesivos, etc.).

Instalaciones Térmicas y de climatización. Mantenimiento y Uso

Real Decreto 178/2021, de 23 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

- Periodicidad preventiva según uso del edificio, tipo y potencia del aparato.
(viviendas/resto de usos)
- Calentadores de Agua caliente sanitaria a gas $P_n \leq 24,4 \text{ kW}$ c/5A c/2A \leq
- Calentadores de Agua caliente sanitaria a gas $24,4 \text{ kW} < P_n \leq 70 \text{ kW}$ c/2A A \leq
- Calderas murales a gas $P_n \leq 70 \text{ kW}$. c/2A A \leq
- Resto instalaciones calefacción $P_n \leq 70 \text{ kW}$. A A \leq • Aire Acondicionado $P_n \leq 12 \text{ kW}$. c/4A c/2A \leq
- Aire Acondicionado $12 \text{ kW} < P_n \leq 70 \text{ kW}$. c/2A A \leq
- Bomba de calor para agua caliente sanitaria $P_n \leq 12 \text{ kW}$. c/4A c/2A \leq
- Bomba de calor para agua caliente sanitaria $12 \text{ kW} < P_n \leq 70 \text{ kW}$. c/2A A \leq
- Instalaciones de potencia superior a 70 kW M M
- Instalaciones Solares Térmicas $P_n \leq 14 \text{ kW}$. A A \leq



-
- Instalaciones Solares Térmicas Pn>14 kW. S S

Mantenimiento Preventivo para instalaciones de calefacción y ACS Pn ≤70 kW (viviendas/resto de usos)

- Comprobación y limpieza, si procede, de circuito de humos de calderas A A
- Comprobación y limpieza, si procede, de conductos de humos y chimenea.
- Limpieza, si procede, del quemador de la caldera.
- Revisión del vaso de expansión.
- Revisión de los sistemas de tratamiento de agua.
- Comprobación de estanquidad de cierre entre quemador y caldera.
- Comprobación de niveles de agua en circuitos.
- Comprobación de tarado de elementos de seguridad.
- Revisión y limpieza de filtros de agua.

Revisión del sistema de preparación de agua caliente sanitaria (limpieza de depósitos, purga, etc.). evisión del estado del aislamiento térmico, especialmente en las instalaciones ubicadas a la intemperie.

- Revisión del sistema de control automático.
- Revisión del estado del sistema de intercambio (limpieza, etc.).
- En caso de tratarse de un calentador atmosférico, comprobar que se cumplen los requisitos de ventilación exigidos en la norma UNE 60670-6:2014.

Mantenimiento Preventivo para instalaciones térmicas y ACS Pn >70 kW así como biomasa (viviendas/resto de usos)

- Limpieza de los evaporadores T T
- Limpieza de los condensadores T T
- Drenaje, limpieza y tratamiento del circuito de torres de refrigeración S S
- Comprobación de la estanquidad y niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos M M
- Comprobación y limpieza, si procede, de circuito de humos de calderas S S
- Comprobación y limpieza, si procede, de conductos de humos y chimenea S S



-
- Limpieza del quemador de la caldera M M
- Revisión del vaso de expansión M M
- Revisión de los sistemas de tratamiento de agua M M
- Comprobación de material refractario S S
- Comprobación de estanquidad de cierre entre quemador y caldera M M
- Revisión general de calderas de gas T T
- Revisión general de calderas de gasóleo T T
- Comprobación de niveles de agua en circuitos M M
- Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías T T
- Comprobación de estanquidad de válvulas de interceptación S S
- Comprobación de tarado de elementos de seguridad M M
- Revisión y limpieza de filtros de agua: S S
- Revisión y limpieza de filtros de aire M M
- Revisión de baterías de intercambio térmico T T
- Revisión de aparatos de humectación y enfriamiento evaporativo M M
- Revisión y limpieza de aparatos de recuperación de calor S S
- Revisión de unidades terminales agua-aire S S
- Revisión de unidades terminales de distribución de aire S S
- Revisión y limpieza de unidades de impulsión y retorno de aire T T
- Revisión de equipos autónomos S S

Mantenimiento Preventivo para Instalaciones solares térmicas Pn 14 kW. (viviendas/ resto de usos)

- Revisión del vaso de expansión. A A
- Comprobación de tarado de elementos de seguridad. A A
- Revisión del sistema de control automático. A A
- Revisión del estado de los captadores solares (limpieza, estado de cristales, juntas, absorbedor, carcasa y conexiones) y estructura y apoyos. A A



-
- Adopción de medidas contra sobrecalentamiento (tapado, vaciado de captadores, etc.). A A
- Purgado del campo de captación A A
- Verificación del estado de la mezcla anticongelante (PH, grado de protección anti helada, etc.) y actuación del sistema de llenado. A A
- Revisión del estado del sistema de intercambio (limpieza, etc.). A A

Mantenimiento Preventivo para Instalaciones solares térmicas Pn>14 kW.(viviendas/ resto de usos)

- Revisión del vaso de expansión.
- Comprobación de tarado de elementos de seguridad.
- Revisión del sistema de control automático.
- Revisión del estado de los captadores solares (limpieza, estado de cristales, juntas, absorbedor, carcasa y conexiones) y estructura y apoyos.
- Adopción de medidas contra sobrecalentamiento (tapado, vaciado de captadores, etc.).
- Purgado del campo de captación
- Verificación del estado de la mezcla anticongelante (PH, grado de protección anti helada, etc.) y actuación del sistema de llenado.

Revisión del estado del sistema de intercambio (limpieza, etc.).

Evaluación periódica del rendimiento de generadores de calor(Periodicidad 20 kW < P 70 kW
70 kW ≤ < P < 1000 kW P >1000 kW)

- Tª y presión del fluido portador en entrada y salida del generador de calor c/2A
- Tª ambiente del local o sala de máquinas c/2A
- Tª de los gases de combustión c/2A
- Contenido de CO y CO2 en los productos de combustión. c/2A
- Índice de opacidad de los humos en combustibles sólidos o líquidos y de contenido de partículas sólidas en combustibles sólidos c/2A
- Tiro en la caja de humos de la caldera. c/2A

Evaluación periódica del rendimiento de generadores de frío (Periodicidad 70 kW < P ≤ 1000 kW
P >1000 kW)



-
- Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del evaporador
- Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del condensador.
- Pérdida de presión en el evaporador en plantas enfriadas por agua.
- Pérdida de presión en el condensador en plantas enfriadas por agua.
- Temperatura y presión de evaporación.
- Temperatura y presión de condensación.
- Potencia eléctrica absorbida
- Potencia térmica instantánea del generador, como porcentaje de la carga máxima
- EER instantáneo
- Caudal de agua en el evaporador.
- Caudal de agua en el condensador.
- Instalaciones Eléctricas de baja tensión. Mantenimiento y Uso. Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

Tomas de tierra

- Comprobación de la medida de las tierras A
- Comprobación de la correcta puesta a tierra de la instalación. A
- Alumbrado de Emergencia
- Actuación alumbrado emergencia mediante fuente de alimentación. M
- Comprobación autonomía asignada al equipo A
- Comprobar indicación de reemplazo al alumbrado normal A

Cubiertas

Periodicidad ANUAL

- 1 Limpieza y eliminación de la vegetación, materiales acumulados y sedimentos, tanto en cubiertas planas como inclinadas (canalones, sumideros, unión bajantes, ...)
- 2 Comprobación de la estabilidad y estanqueidad general de la cubierta, de sus elementos singulares y de sus juntas.
- 3 Comprobación del estado de las protecciones superficiales- Comprobación del estado de solados de cubiertas transitable.



Saneamiento

Periodicidad ANUAL

- Revisión del estado de pozos, arquetas, sifones, cámaras de descarga y aliviadores
- Revisión del estado de los colectores, bajantes, albañales y sus entronques
- Revisión de la estabilidad y estanqueidad de las instalaciones vistas
- Limpieza de los canalones y sumideros, tanto de cubierta, como de garajes, zonas exteriores, etc.
- Revisión de colectores una vez (mediante cámaras de TV si es necesario)
- Revisión y reposiciones en su caso de desagües, sifones, sumideros, botes sinfónicos, etc., incluidos sus correspondientes desatracos en su caso
- Eliminación de hojas y suciedades en bajantes, canalones, sumideros y desagües. Tanto este apartado, como el anterior, incluye aquellos elementos que se encuentren en zonas de patios o jardines dentro del recinto de los edificios.

Acceso vehículos

Periodicidad ANUAL

- Limpieza de las hojas y perfiles, según el material y su acabado, para lo que basta normalmente una esponja o paño humedecido o detergente neutro, procediendo con suavidad para no rayar la superficie - Revisión de los herrajes de colgar (engrasándolos con aceite ligero si fuera necesario), del estado de los mecanismos y del líquido de freno retenedor, en su caso, y del estado de los elementos del equipo automático
- Engrase de las guías de los cierres y los elementos de articulación, con pincel y aceite multigrado o grasa termoestable

Revisión del estado de las chapas, perfiles, marcos, montantes y travesaños para detectar posibles roturas y deformaciones, así como pérdida o deterioro de la pintura o tratamiento externo anticorrosivo

- Revisión, reorientación y sustitución pilas fotocélulas infrarrojo

Los tiempos de resolución de incidencias para las actuaciones del resto de mantenimiento deberán ser al menos como se indica a continuación.



-
- Mantenimiento Preventivo. Los trabajos correspondientes al Mantenimiento Preventivo se ejecutarán según el Plan de Mantenimiento y su planificación.
- Mantenimiento Correctivo Ordinario. El tiempo de respuesta para atender una Orden de Trabajo de Mantenimiento Correctivo Ordinario se fija en un máximo de 24 horas.

En el caso de que los trabajos se califiquen de urgentes el tiempo de respuesta no podrá ser superior a 2 horas, no obstante, según la naturaleza de la avería se deberá dar una respuesta adecuada en el menor plazo de tiempo posible.

Debido a la multiplicidad de trabajos y tareas a realizar y de las incidencias que en cada caso pueden producirse, no puede determinarse a priori un plazo de ejecución para cada una de ellas., no obstante, y con carácter general el plazo fijado será de 3 DÍAS.

- Puesta en marcha de inmuebles. Para la ejecución de los trabajos definidos como de Puesta en Marcha de inmuebles, se establece un plazo máximo de ejecución con carácter general de QUINCE DÍAS.
- Mantenimiento Correctivo Extraordinario. Los trabajos de esta naturaleza se ejecutarán en el plazo establecido en su planificación o con la mayor brevedad posible dependiendo de la necesidad de su realización.

En cualquier caso, el adjudicatario deberá contar con los medios necesarios para prestar los servicios de forma eficiente y adecuada contando con una plantilla propia o subcontratada especializada en la prestación de cada uno de los servicios a prestar.

LIMPIEZA

El nivel de prestación, alcance y frecuencia, del servicio dependerá del tamaño del edificio y en cualquier caso deberá asegurar la disposición de un número de personal adecuado en días laborables para su desarrollo y contemplará en caso de existir un día festivo entre semana la prestación del servicio en el siguiente día no festivo. El alcance del este servicio incluirá al menos:

- Limpieza y fregado dos días por semana del patio de entrada y ascensores.
Limpieza y fregado semanal de puerta de entrada, escaleras, cuarto de basuras, distribuidores de planta, zonas exteriores, barandillas, extintores, interruptores y puntos de iluminación.
- Limpieza mensual de puntos singulares del edificio donde el acumulo de hojas pueda afectar a los elementos de evacuación de aguas pluviales.



-
- Limpieza y fregado trimestral de ventanas de escalera, cuartos de instalaciones y retirada de telas de araña.
- Limpieza anual general a fondo de barandillas, puertas comunes, y patios (suelos, paredes, techos, accesorios, etc.), incluyendo el pulido y abrillantado de suelos. Y, en su caso, limpieza de garaje, aspirado y fregado de garaje.

3. INFORMES

El adjudicatario elaborará los informes escritos que permitan al Ayuntamiento de Illescas conocer las incidencias que se produzcan en el transcurso de los trabajos y, consecuentemente con ellas, aplicar las medidas que legalmente le pudieran corresponder, que como mínimo y sin perjuicio de los que requiera el desarrollo de la actividad, serán:

- De las causas que obliguen a modificaciones relevantes de los inmuebles. En el momento que se fueran a producir.
- De las situaciones extraordinarias. En el momento en el que se produzcan.
- De las incidencias que se produzcan con los distintos organismos estatales, autonómicos y municipales; tramitación de boletines, realización de inspecciones, consecución de altas y bajas en los distintos suministros de electricidad, gas, agua, teléfono, etc. En el momento en el que se produzcan.
- De la explotación de los datos relativos a las actuaciones de mantenimiento preventivo y correctivo realizadas en los inmuebles. Dichos informes tendrán, como mínimo, una periodicidad ANUAL y aportarán copia de los documentos que soporten los trabajos realizados.

4. GESTIÓN Y COMUNICACIÓN

El adjudicatario presentará el Plan de actuaciones previstas ante incidencias relativas al cumplimiento del contrato y referentes a la convivencia entre los arrendatarios.

Y establecerá los sistemas de comunicación que vaya a mantener con los arrendatarios. Estas políticas de comunicación deberán recoger, al menos, uno de los siguientes sistemas:

Medios de comunicación posibles entre el superficiario y los arrendatarios: (teléfono, correo electrónico, tablón, web, buzón...)

- Sistemas de comunicación de incidencias (averías, cortes de suministro, etc.).
- Sistemas de comunicación de avisos generales e individualizados.



-
- Sistemas de comunicación de los arrendatarios con el superficiario, por el que puedan comunicar sugerencias y quejas al arrendador.

Así mismo indicará los recursos disponibles para la gestión, explotación y mantenimiento de los inmuebles, designando un interlocutor que asumirá la representación del adjudicatario, y que por su titulación y experiencia deberá tener la capacitación adecuada para dar cumplimiento a los requerimientos efectuados en este anexo, para el traslado de los informes establecidos y en caso de necesidad ser interlocutor cuando se requiera a juicio del Ayuntamiento de Illescas.



ANEXO VI.- CONCRECIÓN DE LOTES

D./DÑA _____
con nif _____ n.º _____, mayor de edad, con domicilio
en _____

_____, enterado/a del **PLIEGO DE BASES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS QUE REGIRÁN LA TRANSMISIÓN, MEDIANTE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE DIVERSAS PARCELAS PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER-SOCIAL** y aceptando íntegramente el contenido del mismo, en nombre propio o de la empresa

_____, con C.I.F. nº _____
_____, en calidad de (*apoderado/representante*) según escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de _____,
D./D^a _____
en fecha _____, n.º de protocolo _____.

DECLARA

- Que presenta proposición en relación al siguiente LOTE (marcar con una X)

Lote 1- Parcela R-16	
Lote 2- Parcela R-17	

Fecha y firma de la entidad

En _____ a _____ de _____ de _____

FIRMA AUTORIZADA



ANEXO VII.- MODELO DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN PROHIBICIONES PARA CONTRATAR CON EL SECTOR PÚBLICO

D./DÑA _____
con nif n.º _____, mayor de edad, con domicilio en _____, enterado del **PLIEGO DE BASES TÉCNICOADMINISTRATIVAS QUE REGIRÁN LA TRANSMISIÓN, MEDIANTE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE DIVERSAS PARCELAS PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER—SOCIAL** y aceptando íntegramente el contenido del mismo, en nombre propio o de la empresa _____ con C.I.F. nº _____, en calidad de (*apoderado/representante*) según escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de _____,
D./D^a _____
en fecha _____, n.º de protocolo _____.

DECLARA

- Que la empresa a la que representa, sus administradores y representantes, el firmante así como, en su caso, las empresas que, por razón de las personas que las rigen o de otras circunstancias, pueda presumirse que con continuación o que derivan, por transformación, fusión o sucesión, de otras empresas en las que hubiesen concurrido aquellas, no están incursos en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar a que se refiere el art. 71 de la Ley de Contratos del Sector Público.
- 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 Illescas.
- Que la empresa a la que represento, en caso de ser extranjera, acepta 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.

Fecha y firma de la entidad

En _____ a _____ de _____ de _____

FIRMA AUTORIZADA



ANEXO VIII.- MODELO DE COMPROMISO PARA LA INTEGRACIÓN DE LA SOLVENCIA CON MEDIOS EXTERNOS

D./DÑA _____
____ con nif n.º _____, mayor de edad, con domicilio en _____, enterado del **PLIEGO DE BASES TÉCNICOADMINISTRATIVAS QUE REGIRÁN LA TRANSMISIÓN, MEDIANTE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE DIVERSAS PARCELAS PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER-SOCIAL** y aceptando íntegramente el contenido del mismo, en nombre propio o de la empresa _____ con C.I.F. nº _____, en calidad de (*apoderado/representante*) según escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de _____,
D./Dª _____
____, en adelante la **LICITADORA**.

Y

D./DÑA _____
con NIF n.º _____, en nombre y representación de la entidad _____
____ con CIF nº _____ y domicilio en _____
con capacidad legal suficiente, de conformidad con los poderes otorgados en escritura pública ante el Notario _____ de _____
D/Dª _____ en fecha _____
_____ con el número de su protocolo _____, en adelante el **MEDIO EXTERNO**.

MANIFIESTAN

PRIMERO.-Que la LICITADORA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, acredita la solvencia económica y financiera/ técnica y profesional a la través del **MEDIO EXTERNO**, con el que ha llegado al correspondiente acuerdo de colaboración y gestión.

Que el **MEDIO EXTERNO** cumple con los requisitos de solvencia exigidos en la Cláusula 12.1 del Pliego de Bases Técnico-Administrativas que rigen la presente licitación y pone a disposición de la LICITADORA los siguientes:

- Solvencia Económica y Financiera



- Solvencia Técnica y Profesional

SEGUNDO.- Que el **MEDIO EXTERNO**, sus administradores y representantes legales tienen plena capacidad jurídica y de obrar, y no se hayan comprendidos en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con el Sector Público establecidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

En virtud de lo expuesto,

ACUERDAN

PRIMERO.- Que para el supuesto de que la **LICITADORA** resultase adjudicataria definitiva en el presente licitación, el **MEDIO EXTERNO** pone a su disposición la solvencia y los medios anteriormente descritos durante toda la vigencia del contrato, para la garantizar su correcta ejecución.

A tal efecto, el **MEDIO EXTERNO** responderá solidariamente del cumplimiento de las obligaciones de la **LICITADORA** en lo relativo al cumplimiento de las obligaciones directamente vinculadas a la ejecución del contrato.

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

Fecha y Firma del licitador

Fecha y Firma del medio externo



ANEXO IX.- MODELO DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN DE UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS

(Este modelo **solamente** se deberá cumplimentar cuando concurren a la licitación de forma conjunta varios licitadores, con el compromiso de constituirse, en caso de ser adjudicatarios, en Unión Temporal de Empresas.)

D./DÑA _____
con NIF n.º _____, en nombre y representación de la entidad
_____ con CIF n.º _____.

D./DÑA _____
con NIF n.º _____, en nombre y representación de la entidad
_____ con CIF n.º _____. manifiestan lo siguiente:

1. Su voluntad de constituir una Unión Temporal de Empresas (UTE) comprometiéndose, en caso de resultar adjudicatarios del contrato cuyo objeto es **TRANSMISIÓN, MEDIANTE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE DIVERSAS PARCELAS PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER SOCIAL, LOTE N.º ____** a formalizar la constitución de dicha UTE en escritura pública.

2. Que la participación que cada empresa ostentará en la Unión Temporal de Empresas será la siguiente (expresada en porcentaje):

3. Que, a los efectos mencionados, designan como representante único de dicha Unión Temporal de Empresas a D./Dña.

_____, con NIF n.º _____

4. Que igualmente designan como domicilio único y válido para las notificaciones que les curse la administración el siguiente: C/ _____ N.º _____, piso/puerta _____. Código postal _____. Localidad _____, Provincia _____, dirección de correo electrónico habilitada _____

En _____, a _____ de _____ de 2024.

(firma de los representantes legales de todos los integrantes de la UTE)

Fdo. _____



ANEXO X.- MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA AL GRUPO EMPRESARIAL

D./DÑA _____, con NIF n.º _____, en nombre y representación de la entidad _____ con NIF n.º _____ al objeto de participar en la licitación del contrato cuyo objeto es **LA TRANSMISIÓN ONEROSA MEDIANTE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE DIVERSAS PARCELAS, PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS, PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE LOTE N.º _____.**

DECLARA:

(Márquese lo que proceda)

Que la empresa **NO** **SI** pertenece a un grupo de empresas denominado _____, del cual se adjunta listado de empresas vinculadas de conformidad con el artículo 42 del Código de Comercio.

Fecha y firma de la entidad

Ena.....de.....de.....

FIRMA AUTORIZADA



ANEXO XI.- MODELO DE PROPOSICIÓN DE OFERTA CUANTIFICABLE DE FORMA AUTOMÁTICA

D./DÑA....., con D.N.I. n.º en nombre y representación de la entidad con NIF al objeto de participar en la licitación del contrato cuyo objeto es **LA TRANSMISIÓN ONEROSA MEDIANTE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE DIVERSAS PARCELAS, PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS, PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE LOTE N.º**, y aceptando íntegramente las mismas, se compromete a tomar a su cargo la ejecución del mismo, con estricta sujeción a los expresados requisitos y condiciones y obligaciones, con arreglo a las siguientes propuestas:

a) Precio de alquiler de las viviendas.

Indicar el precio de alquiler por metro cuadrado útil:

En número: _____

En letra: _____.

Las cantidades vendrán referidas en letra y número, con un máximo de dos decimales

b) Reducción del plazo de finalización de obra. (*)

Indicar el número de días hábiles de reducción en el plazo de finalización de las obras, teniendo en cuenta que el plazo máximo de su finalización es el 30 de junio de 2026: (*)

En número: _____ (*)

En letra: _____ (*).

Las cantidades vendrán referidas en letra y número, con un máximo de dos decimales.

(*) Deberá adjuntarse la documentación que acredite este extremo junto con este anexo, teniendo en cuenta la cláusula 13.2.4 “Reducción del plazo de finalización de obra con respecto a 30 de junio de 2026, como fecha máxima de finalización”.

c) Asumir gastos de comunidad.

SÍ NO la empresa asumirá, en caso de ser adjudicataria, la **totalidad** de los **gastos** de **comunidad** (servicios comunitarios) e impuestos, tasas o tributos, que correspondan a la vivienda arrendada, **renunciado** expresamente al **cobro** de **estos** a los **inquilinos**.

Las propuestas relativas a los criterios de valoración automática serán únicas para cada lote y se aplicarán a la totalidad de los edificios y/o viviendas que lo integran.

Fecha y firma de la entidad

Ena.....de.....de..... FIRMA
AUTORIZADA



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

D./DÑA....., con D.N.I. n.º
....., en nombre y representación de la entidad
....., con NIF
.....

enterado del **PLIEGO DE BASES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS QUE REGIRÁN LA TRANSMISIÓN, MEDIANTE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE DIVERSAS PARCELAS PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER-SOCIAL EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE** y aceptando íntegramente el contenido de los mismos,

DECLARA RESPONSABLEMENTE

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

NO CAUSA UN PERJUICIO SIGNIFICATIVO A LOS SEIS OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES

- d)** Mitigación del cambio climático - se considera que una actividad causa un perjuicio significativo a la mitigación del cambio climático si da lugar a considerables emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).
- e)** Adaptación al cambio climático - se considera que una actividad causa un perjuicio significativo a la adaptación al cambio climático si provoca un aumento de los efectos adversos de las condiciones climáticas actuales y de las previstas en el futuro, sobre sí misma o en las personas, la naturaleza o los activos.
- f)** Uso sostenible y protección de los recursos hídricos y marinos - se considera que una actividad causa un perjuicio significativo a la utilización y protección sostenibles de los recursos hídricos y marinos si va en detrimento del buen estado o del buen potencial ecológico de las masas de agua, incluidas las superficiales y subterráneas, y del buen estado ecológico de las aguas marinas.
- g)** Economía circular, incluidos la prevención y el reciclado de residuos - se considera que una actividad causa un perjuicio significativo a la economía circular, incluidos la prevención y el reciclado de residuos, si genera importantes ineficiencias en el uso de materiales o en el uso directo o indirecto de recursos naturales; si da lugar a un aumento significativo de la generación de residuos, el tratamiento mecánico-biológico, incineración o depósito en vertedero de residuos; o si la eliminación de residuos a largo plazo puede causar un perjuicio significativo y a largo plazo para el medio ambiente.
- h)** Prevención y control de la contaminación a la atmósfera, el agua o el suelo - se considera que una actividad causa un perjuicio significativo a la prevención y el control de la contaminación cuando da lugar a un aumento significativo de las emisiones de contaminantes a la atmósfera, el agua o el suelo.



- i) Protección y restauración de la biodiversidad y los ecosistemas - se considera que una actividad causa un perjuicio significativo a la protección y restauración de la biodiversidad y los ecosistemas cuando va en gran medida en detrimento de las buenas condiciones y la resiliencia de los ecosistemas, o va en detrimento del estado de conservación de los hábitats y las especies, en particular de aquellos de interés para la Unión.
- ii) LA ENTIDAD SOLICITANTE NO DESARROLLA ACTIVIDADES EXCLUIDAS según lo indicado por la Guía técnica sobre la aplicación del principio de «no causar un perjuicio significativo» en virtud del Reglamento relativo al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

Las actividades excluidas son:

- Refinerías de petróleo
- Centrales térmicas de carbón y extracción de combustibles fósiles
- Generación de electricidad y/o calor utilizando combustibles fósiles y relacionados con su infraestructura de transporte y distribución
- Eliminación de desechos (por ejemplo, nucleares, que puedan causar daños a largo plazo al medioambiente)
- Inversiones en instalaciones para la deposición de residuos en vertedero o inversiones en plantas de tratamiento biológico mecánico (MBT) que impliquen un aumento de su capacidad o de su vida útil (salvo plantas de tratamiento de residuos peligrosos no reciclables)
- Actividades cubiertas por el régimen de comercio de derechos de emisión de la UE (según el Anexo I de la Ley 1/2005 de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

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

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

Fecha y firma de la entidad

Ena.....de.....de.....

FIRMA AUTORIZADA



ANEXO XIII.- COMPROMISO PUBLICIDAD FINANCIACIÓN NEXT GENERATION

D./DÑA....., con D.N.I. n.º
....., en nombre y representación de la entidad
....., con NIF
enterado del PLIEGO DE BASES ADMINISTRATIVAS QUE REGIRÁN LA TRANSMISIÓN ONEROSA MEDIANTE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE DIVERSAS PARCELAS, PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS, PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE y aceptando íntegramente el contenido de los mismos,

MANIFIESTA

El compromiso de la entidad que representa de que, tanto en los proyectos como en los subproyectos que desarrollen en ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia se exhibirá de forma correcta y destacada el emblema de la UE con una declaración de financiación adecuada que diga “financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU”, junto al logo del PRTR.

Fecha y firma de la entidad

Ena.....de.....de.....

FIRMA AUTORIZADA



ANEXO XIV.- DECLARACIÓN RESPONSABLE DE ACEPTACIÓN DE LA CESIÓN DE DATOS ENTRE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

D./DÑA....., con D.N.I. n.º
....., en nombre y representación de la entidad
....., con NIF

enterado del PLIEGO DE BASES ADMINISTRATIVAS QUE REGIRÁN LA TRANSMISIÓN ONEROSA MEDIANTE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE DIVERSAS PARCELAS, PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS, PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE y aceptando íntegramente el contenido de los mismos,

DECLARA RESPONSABLEMENTE

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

Fecha y firma de la entidad

Ena.....de.....de.....

FIRMA AUTORIZADA



ANEXO XV.- NOTAS SIMPLES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**Lote 1.- Parcela R-16 del Sector Alameda del Señorío - SUB PE 05 del POM de Illescas.
(referencia catastral: 8945202VK2484N0001JX).**

illescas1@registrodelapropiedad.org
www.registrodelapropiedadillescas.org

Tel.: 925 51 10 15
Fax: 925 51 28 28 (Presentación)



C/ Arboledas, nº 20 | 45200 Illescas (Toledo)

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Finca **24295** de ILLESCAS (R1)

-IDUFIR 45013001209771-

(Identificador Unico de Finca Registral)

DESCRIPCION DE LA FINCA

Urbana.- Parcela R-Dieciséis, de Uso residencial colectiva, con forma rectangular, en la unidad de actuación denominada "Alameda del Señorío" del término municipal de Illescas. Ocupa una superficie de siete mil trescientos ochenta y tres metros con sesenta y dos decímetros cuadrados. Linda: Norte, vial Seis y calle peatonal Diecisiete; Sur, vial Nueve y calle peatonal Siete; Este, calles peatonales Siete y Diecisiete; y Oeste, viales Seis y Nueve. Le corresponde una edificabilidad residencial colectiva de VPP de 6.484,10 m2/t., 52 viviendas.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

DOMINIO

TITULAR

Figura inscrita en pleno dominio, a favor de AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS, con c.i.f. P4508200E.

Título: La adquirió por título de reparcelacion en expedido el día , por el , que causó la inscripción 1ª de fecha dieciséis de junio de dos mil seis , al folio 61, del libro 371, tomo 2316.

CARGAS

La finca se encuentra **libre de cargas**.

file:///Q:/Notas/24295.html

19/03/2024



AFECCIONES

Directamente se halla AFECTA al pago del impuesto según la nota al margen de la inscripción 1ª.

ASIENTOS PENDIENTES

- No existen asientos de presentación pendientes, a la apertura del diario del día de expedición de esta nota.

El n.º de -IDUFIR- (Identificador Único de Finca Registral), facilita la localización de las fincas registrales y evita errores en su identificación. También podrá utilizar ese n.º para obtener publicidad registral.

19 de marzo de 2024

ADVERTENCIAS LEGALES

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
2. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98, B.O.E. 17/02/98)
3. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - En cuanto resulta compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.
4. La ley 46/98, fija el tipo oficial de conversión, 1 Euro = 166,386 pesetas.



ANEXO XV.- NOTAS SIMPLES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**Lote 2.- Parcela R-17 del Sector Alameda del Señorío - SUB PE 05 del POM de Illescas.
(referencia catastral: 8945701VK2484N0001TX).**

Finca 24296 de Illescas

Page 1 of 2

illescas1@registrodelapropiedad.org
www.registrodelapropiedadillescas.org

Tel.: 925 51 10 15
Fax: 925 51 28 28 (Presentación)



C/ Arboledas, nº 20 | 45200 Illescas (Toledo)

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Finca **24296** de **ILLESCAS (R1)**

-IDUFIR 45013001209788-

(Identificador Único de Finca Registral)

DESCRIPCION DE LA FINCA

Urbana.- Parcela R-Diecisiete, de Uso residencial colectiva, con forma rectangular, en la unidad de actuación denominada "Alameda del Señorío" del término municipal de Illescas. Ocupa una superficie de siete mil setecientos setenta y un metros con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: Norte, calles peatonales Siete y Diecisiete; Sur, viales Siete y Nueve; Este, vial Siete y calle peatonal Diecisiete; y Oeste, vial Nueve y calle peatonal Siete. Le corresponde una edificabilidad residencial colectiva de VPP de 6.733,49 m2/t., 54 viviendas

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

DOMINIO

TITULAR

Figura inscrita en pleno dominio, a favor de **AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS**, con c.i.f. P4508200E.

Título: La adquirió por título de reparcelacion en expedido el día , por el , que causó la inscripción 1ª de fecha dieciseis de junio de dos mil seis , al folio 64, del libro 371, tomo 2316.

CARGAS

La finca se encuentra **libre de cargas**.

file:///Q:/Notas/24296.html

19/03/2024



AFECCIONES

Directamente se halla AFECTA al pago del impuesto según la nota al margen de la inscripción 1ª.

ASIENTOS PENDIENTES

- No existen asientos de presentación pendientes, a la apertura del diario del día de expedición de esta nota.

El n.º de -IDUFIR- (Identificador Único de Finca Registral), facilita la localización de las fincas registrales y evita errores en su identificación. También podrá utilizar ese n.º para obtener publicidad registral.

19 de marzo de 2024

ADVERTENCIAS LEGALES

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
2. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
3. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.
4. La ley 46/98, Eja el tipo oficial de conversión, 1 Euro = 166,386 pesetas.



ANEXO XV.- DECLARACIÓN DE AUSENCIA DE CONFLICTO DE INTERESES (DACI) DE LA CONTRATISTA

D/D^a _____
con DNI _____

En nombre propio

En representación de la empresa _____
en calidad de _____

(Márquese lo que proceda)

Contratista del contrato que tiene por objeto la “CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE LA PARCELA DE PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS R-17 DE LA ALAMEDA DEL SEÑORÍO, SUB PE 05 del POM, PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER SOCIAL”, expediente n.º: 6521/2024, contrato que constituye una actuación necesaria para la consecución de los objetivos definidos en el PRTR, en el componente, medida (reforma o inversión) y, en su caso, submedida, que se indican a continuación:

Componente: 02.

Medida: inversión 02.

Submedida (en su caso): Proyecto 02.

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD estar informado/a de lo siguiente:

1. Que el artículo 61.3 «Conflicto de intereses», del Reglamento (UE, Euratom) 2018/1046 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de julio (Reglamento financiero de la UE) establece que «existirá conflicto de intereses cuando el ejercicio imparcial y objetivo de las funciones se vea comprometido por razones familiares, afectivas, de afinidad política o nacional, de interés económico o por cualquier motivo directo o indirecto de interés personal.»

2. Que el artículo 64 «Lucha contra la corrupción y prevención de los conflictos de intereses» de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, tiene el fin de evitar cualquier distorsión de la competencia y garantizar la transparencia en el procedimiento y asegurar la igualdad de trato a todos los candidatos y licitadores.

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

4. Que me comprometo a poner en conocimiento del órgano de contratación, sin dilación, cualquier situación de conflicto de intereses que dé o pudiera dar lugar a dicho escenario, con posterioridad a la firma de la presente declaración.

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

Firmado digitalmente

