



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS POR EL QUE SE HA DE REGIR EL CONCURSO REFERIDO A LA TRANSMISIÓN ONEROSA MEDIANTE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE CUATRO PARCELAS DE SUELO PATRIMONIAL PROVINIENTE DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO CALIFICADAS DE USO RESIDENCIAL EN RÉGIMEN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA, SITUADAS EN EL SUP.T.8 UNIVERSIDAD, PARCELAS R-3, R-11, R-12 Y R-15, PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER.

1. ANTECEDENTES Y FINALIDAD
2. OBJETO.
3. RÉGIMEN JURÍDICO.
4. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.
5. PLAZO DEL DERECHO DE SUPERFICIE
6. PLAZOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS
7. - ADJUDICATARIO COMO DESTINATARIO ÚLTIMO DE LA SUBVENCIÓN
- 8.- CONDICIONES DEL RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS
 - 8.1 RÉGIMEN JURÍDICO DEL ALQUILER
 - 8.2 REQUISITOS Y SELECCIÓN DE LOS ARRENDATARIOS
 - 8.3 LIMITACIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER
- 9.- OBLIGACIONES DE GESTIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO
- 10.- PRECIO
- 11.- GARANTÍAS
- 12.- APTITUD Y CAPACIDAD PARA PARTICIPAR EN EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN
- 13.- CONDICIONES PARA CONCURRIR Y REQUISITOS DE SOLVENCIA
14. CONVOCATORIA, FORMA Y PLAZO DE LAS PROPOSICIONES. PRESENTACIÓN
 14. 1 NORMAS GENERALES DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES
 - 14.2 OTROS REQUISITOS Y CONDICIONES DE LAS PROPOSICIONES:
 - 14.3 CAUSAS DE EXCLUSIÓN



15.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

15.1 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN CUYA VALORACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR (SOBRE 2)

15.2 CRITERIOS QUE NO DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR Y SON CUANTIFICABLES AUTOMÁTICAMENTE.

16. VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN:

17.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y RESPONSABLE DEL CONTRATO.

18.- MESA DE CONTRATACIÓN

19.- APERTURA DE LA PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN

20.- FORMALIZACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

21.- TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

22.- REVERSIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

23.- CONTENIDO DEL DERECHO DE SUPERFICIE. FACULTADES Y DEBERES DE LA SUPERFICIARIA Y DE LA SMVM SL

23.1 FACULTADES DE LA SUPERFICIARIA

23.2 DEBERES DE LA SUPERFICIARIA

23.3 FACULTADES DE LA SMVM SL

23.4 DEBERES DE LA SMVM SL

23.5 PRERROGATIVAS DE LA SMVM SL

24.- EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

25.- RESOLUCIÓN

26.- PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO POR EJECUCIÓN DE LAS CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPLÍCITAS

27.- EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN, RÉGIMEN DE PENALIDADES

28.- EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE POR INTERÉS PÚBLICO. DESISTIMIENTO POR LA SMVM SL

29.- DESISTIMIENTO POR EL SUPERFICIARIO

30.- HIPOTECA SOBRE EL DERECHO DE SUPERFICIE

31.- PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE POR INCUMPLIMIENTOS ESPECÍFICOS



32.- EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA

33.- NORMAS Y ACTUACIONES DE DIFUSIÓN PÚBLICA

34.- COMISIÓN BILATERAL DE SEGUIMIENTO

35.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

36.- CONFIDENCIALIDAD

ANEXO 1.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS: DESCRIPCIÓN, EMPLAZAMIENTO, SITUACIÓN PATRIMONIAL Y REGISTRAL DE LAS PARCELAS Y CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

ANEXO 2.- DECLARACIÓN RESPONSABLE

ANEXO 3.- ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DEL ART. 71 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 RELATIVO A LA CONCESIÓN DE AYUDAS Y ACTUACIONES SUBVENCIONABLES POR EL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA.



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS POR EL QUE SE HA DE REGIR EL CONCURSO REFERIDO A LA TRANSMISIÓN ONEROSA MEDIANTE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE CUATRO PARCELAS DE SUELO PATRIMONIAL PROVINIENTE DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO CALIFICADAS DE USO RESIDENCIAL EN RÉGIMEN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA, SITUADAS EN EL SUP.T.8 UNIVERSIDAD, PARCELAS R-3, R-11, R-12 Y R-15, PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER.

1. ANTECEDENTES Y FINALIDAD

La Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, Sociedad Limitada (en adelante "La Sociedad" o "la SMVM SL") es una entidad mercantil dependiente del Ayuntamiento de Málaga y de capital íntegramente municipal cuyo régimen jurídico está sujeto a sus estatutos, y al ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en las que sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia, patrimonial y de contratación. Sirve con objetividad los intereses generales propios del municipio de Málaga, según la legislación local y la urbanística, dedicándose a la promoción de viviendas protegidas en régimen de mercado, para atender la demanda de los sectores de la población con menor poder adquisitivo o mayores necesidades procurando su distribución equilibrada en el territorio y favorecer la integración social, todo ello al amparo de la competencia en la promoción y gestión de viviendas del Excmo. Ayuntamiento de Málaga establecidas a tenor del artículo 9.2 de la Ley 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía, así como del Artículo 25, 2 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En los últimos años, como consecuencia de diversos factores, entre ellos el encarecimiento del suelo, la falta de actividad edificatoria y el aumento del precio del alquiler de los inmuebles se ha producido un incremento a diversos sectores de la población de las dificultades para acceder a una vivienda digna y adecuada.

Para ello desde el Ayuntamiento de Málaga, a través de su área de vivienda, se ha apostado por una acción decidida en éste ámbito que se ha concretado en una intensa actividad de promoción. En tal sentido entre el año 2000 y 2020 se han entregado 5.223 viviendas de protección pública y actualmente el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana gestiona 3.920 viviendas de alquiler. A estas cifras han de añadirse las 476 viviendas en construcción del Sector SUP-T.8 Universidad que promueve esta Sociedad lo que situará, según el Observatorio Estatal de la Vivienda a Málaga con 4.396 como la tercera ciudad de España en vivienda pública y la primera en vivienda por número



de habitantes.

Junto con ello se han otorgado desde 2018 ayudas al alquiler privado, por medio de los Planes de Ayuda al Alquiler, por importe de 14.325.600,00 euros de la que se han beneficiado 1.017 familias.

Finalmente, en este mismo ámbito, se crearon en 2012 la Oficina de intermediación hipotecaria del Ayuntamiento de Málaga y en 2015 la Oficina del Derecho a la vivienda del Ayuntamiento de Málaga (que absorbe la anterior Oficina y amplía su contenido) habiéndolo atendido a 3.716 familias (unas 11.000 personas).

No obstante ello, se ha visto necesario la ampliación de un parque de viviendas de protección pública capaz de ofrecer una solución ajustada a las necesidades de la ciudadanía y es en este punto en el que se sitúa la presente licitación que se incardina en los objetivos del artículo 59 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 que fija como Objeto del programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes (1.) 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.) Estas promociones podrán ser financiadas en su totalidad por los promotores públicos si bien, prioritariamente, deberán promoverse fórmulas de colaboración público-privada que optimicen la utilización de los fondos públicos.

En el marco de esta apuesta del Estado por la colaboración público-privada y, asimismo, del interés en la figura del derecho de superficie como uno de sus más aventajados exponentes, la SMVM SL ha considerado que el medio más adecuado para conseguir sus fines de revitalización urbana y de reducción de precios de las edificaciones es poner en práctica mecanismos de acceso a la vivienda a través de la fórmula del derecho de superficie, con lo que, además, se consiguen dos objetivos: por una parte no se despatrimonializa el Ayuntamiento de Málaga y por otra, paralelamente, contribuye a la ampliación del parque de viviendas de protección pública de alquiler.

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, en cuyo artículo 31 reguló 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 disponen una serie de singularidades para la figura del derecho de superficie - o, no es el caso, la 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.

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 disponía, 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 (1.) 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. (2.) 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.

Por tanto, la opción por el derecho de superficie en el caso que nos ocupa enraiza con lo que exige el artículo 64 del citado Real Decreto que prescribe que "Serán actuaciones subvencionables aquellas necesarias para llevar a cabo la construcción de nuevas viviendas o la rehabilitación de edificios con uso distinto a vivienda que se destinen al alquiler social, siempre que supongan un incremento del parque público de vivienda en alquiler asequible, y cumplan las condiciones y requisitos establecidos en este



programa.". De tal modo estamos hablado de una licitación compleja que implica la transmisión onerosa por medio de la figura del derecho se superficie pero vinculada a la construcción de nuevas viviendas que se destinen al alquiler social, suponiendo un incremento del parque público de vivienda en alquiler asequible.

2. OBJETO.

El objeto de la presente licitación es la regulación de las condiciones para la adjudicación del derecho de superficie sobre cuatro parcelas de suelo patrimonial provenientes del patrimonio municipal del suelo calificadas de uso residencial en régimen de vivienda de protección pública, situadas en el SUP.T.8 Universidad, cuyas circunstancias urbanísticas y patrimoniales figuran detalladas en el anexo del presente Pliego.

Las parcelas son propiedad de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L. (en adelante SMVM) que se configura como un poder adjudicador no Administración Pública, de capital 100% con un único accionista, el Ayuntamiento de Málaga, y son identificadas con las siguientes referencias:

- insertar aquí las referencias de las parcelas

Las parcelas tienen la condición urbanística de solar, se encuentran urbanizadas y, por tanto, dispuestas para la edificación.

El objeto del derecho de superficie comprende las siguientes prestaciones por parte de la adjudicataria:

- a) La construcción una edificación por cada una de las parcelas que cumpla con la normativa urbanística y el art. 60 del RD 853/21.
- b) La gestión y mantenimiento de lo construido conforme a lo previsto en el presente pliego.

Cada edificio construido se destinará a alquiler durante 75 años sujeto al régimen pública recogido en el Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación ny Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 (en adelante Plan Vive 20-30).

Los regímenes específicos que conformarán el destino de cada parcela dimanarán de lo previsto por el art. 14.3 y concordantes del Plan Vive 20-30 y serán los siguientes:

- a) Parcela R3 del SUPT.8 "Universidad": Precio Limitado
- b) R11 del SUPT.8 "Universidad": Precio Limitado si bien 54 de las viviendas



serán destinadas a familias con ingresos familiares ponderados que no superen 2,5 IPREM

c) R12 del SUPT.8 "Universidad": Régimen General con 100% de las viviendas serán destinadas a familias con ingresos familiares ponderados que no superen 2,5 IPREM

d) R15 del SUPT.8 "Universidad": Régimen General con 100% de las viviendas serán destinadas a familias con ingresos familiares ponderados que no superen 2,5 IPREM.

Las rentas anuales de alquiler no podrán superar el 4 por ciento del precio máximo de venta.

La adjudicataria asumirá la ejecución de estas prestaciones a su riesgo y ventura sin que, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, pueda exigir a la SMVM SL ningún tipo de indemnización o compensación económica distintas a las recogidas en este pliego.

El Anexo 1 contiene una descripción individualizada y pormenorizada de cada una de las parcelas, no obstante la licitadora deberá comprobar la información urbanística que estime oportuna para formular su oferta.

El uso de las viviendas únicamente deberá ser residencial y destinado a vivienda de protección pública. Los garajes y trasteros tendrán la consideración de anejos inseparables a las viviendas. Si el proyecto lo permite, es posible que existan más garajes y trasteros que viviendas, por lo que éstos últimos no estarán vinculados a las viviendas ni, por tanto, al régimen de protección pública.

La planta baja del inmueble podrá ser destinada a locales comerciales. Los locales comerciales que se puedan proyectar podrán ser arrendados en condiciones de mercado. Los garajes y trasteros que tengan la consideración de no vinculados podrán arrendarse en condiciones de mercado.

El edificio deberá cumplir con condiciones previstas por el planeamiento aprobado, por la legislación urbanística vigente y por la normativa técnica de aplicación.

Para la ejecución de las obras la superficiaria tendrá que tramitar a su cargo todas las autorizaciones y licencias que sean exigibles (tanto por la propia condición de edificación y uso del suelo como por su destino de vivienda pública). Igualmente será de su cuenta la satisfacción de los tributos que correspondan.

3. RÉGIMEN JURÍDICO.

El marco general dimana de lo que establece el artículo 47 de la Constitución Española referido a la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a la vivienda, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

El presente procedimiento encuentra su cobertura legal marco en la previsión normativa contenida en el artículo 131 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que dispone que "1. Las Administraciones Públicas y demás entidades públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente, con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario. (2.) En cuanto a su régimen jurídico, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal. (3.) El procedimiento de constitución del derecho de superficie sobre suelos pertenecientes a los patrimonios públicos de suelo se regirá por lo dispuesto en la legislación para la disposición del patrimonio público de suelo en los diversos supuestos. En caso de constituirse tal derecho sobre el resto de bienes propiedad de las Administraciones Públicas y demás entidades públicas, su constitución y ejercicio de este derecho se regirá por la normativa que le resulte de aplicación.

Igualmente tiene su régimen legal de base 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 y en concreto en la viabilidad de la operación avalada por el Acuerdo de la Comisión Bilateral de seguimiento plasmada en el art. 71.3 de la referida norma en relación con lo previsto por el art. 62, 64 y concordantes relativos a la concesión de ayudas y actuaciones subvencionables por el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En base a lo previsto por el citado 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, el adjudicatario estará supeditado a las condiciones y régimen de ayudas que fije el Acuerdo de la Comisión Bilateral que resuelva favorablemente esta actuación concreta.

El contrato a celebrar tiene carácter patrimonial estando excluido del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), conforme a lo previsto en su artículo .2. Sin perjuicio de lo anterior, y conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la citada Ley, se aplicarán los principios de la misma para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.



En consecuencia, la presente licitación se regirá por lo previsto en este Pliego y sus anexos, teniendo el mismo carácter contractual. La SMVM SL se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación del presente pliego. La participación en la licitación implica la aceptación de esta prerrogativa.

El régimen Jurídico aplicable implica que la preparación y adjudicación del presente contrato se regirá por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas en sus aspectos básicos, La Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, El Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas y, subsidiariamente por la LCSP y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas ("RGLCAP") y los efectos, modificación y extinción se regirán por las normas de derecho privado.

Las partes, en consecuencia, quedan sometidas expresamente a lo establecido en el presente Pliego, el cual quedará incorporado a la matriz en el mismo acto de formalización del contrato en escritura pública.

En todo lo no previsto en los citados Pliegos se estará, en lo que resulte aplicable, a lo dispuesto en los siguientes textos legales:

- La Ley 7/185, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local,
- El Real Decreto Legislativo 781/186, de 18 de abril, de Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.
- El 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.
- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- El Real Decreto 1372/186, de 13 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- El Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por RD 1373/200, de 28 de agosto (en adelante RGLPAP).
- La Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía
- El Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía



- La Ley /2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directrices del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014. (LCSP).
- Reglamento General de la LCAP, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.
- El Código Civil publicado en la Gaceta de Madrid por Real Decreto de 24 de julio de 188, con su legislación vigente.
- Legislación sectorial y demás disposiciones que resulten de aplicación.

4. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

La adjudicación del presente contrato se llevará a cabo por concurso abierto atendiendo a una pluralidad de criterios (los expresados (y su valoración) en las Cláusulas 15 y 16 del presente Pliego), recayendo la adjudicación en el licitador que, en su conjunto, hagan la proposición más ventajosa conforme a los criterios de adjudicación establecidos en el presente Pliego.

La descripción, emplazamiento, situación patrimonial y registral de las parcelas, así como sus circunstancias urbanísticas y de aplicación normativa se describen en el Anexo 1 del presente documento.

Las parcelas objeto de licitación se entregan a "cuerpo cierto", cuyas circunstancias de hecho se consideran conocidas por los licitadores, por lo que no podrá constituir causa de resolución del contrato o derecho a indemnización la diferencia de superficie en más o en menos de la asignada a las parcelas en el documento técnico. Tampoco cabrá reclamación alguna como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o de otro tipo que puedan encarecer las obras de construcción a realizar.

En las condiciones urbanísticas de las parcelas se recogen la edificabilidad máxima y destino que le asigna el planeamiento vigente. Las posibles variaciones que pudieran surgir en dicha edificabilidad al redactarse el proyecto de construcción no constituirán causa de resolución del contrato ni generarán derecho a indemnización.

5. PLAZO DEL DERECHO DE SUPERFICIE

El derecho de superficie cuya constitución se licita se constituirá por el plazo de setenta y cinco años.

Una vez finalizado el plazo la propiedad superficiaria revertirá a la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L., o entidad que le sustituya. En este segundo caso la reversion será al propio Ayuntamiento de Málaga u a organimo o Área de éste de materia de vivienda.

El destino exclusivo del derecho de superficie será la construcción,



conservación, mantenimiento, gestión y explotación de un edificio en cada una de las parcelas que se sacan a licitación. Este edificio estará destinado a viviendas de protección pública en régimen de alquiler y se ajustará a lo previsto en este pliego y en la normativa sectorial aplicable.

El derecho de superficie se entenderá constituido desde su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente y su plazo comenzará a contar desde esa fecha. A tal efecto, la SMVM SL emplazará a la superficiaria ante el notario designado por turno notarial para que, una vez notificada la adjudicación del contrato, en el plazo máximo de tres (3) meses, proceda a la elevación a escritura pública del derecho de superficie.

Los gastos notariales, registrales, fiscales y de cualquier otro tipo que resulten de la constitución y extinción del derecho de superficie deberán ser asumidos por la adjudicataria.

La extinción del derecho de superficie dará lugar a que todas las edificaciones y construcciones reviertan con las consecuencias previstas en la cláusula 22 y concordantes del presente pliego. La reversión se producirá aun cuando los derechos de superficie se extingan antes del plazo máximo establecido.

Las obras e instalaciones se entregarán en buen estado de uso, conservación y funcionamiento, considerándose como tal, aquel que permita la continuación del servicio sin ningún tipo de pausa, de forma que no sea procedente realizar ninguna reparación o mejora en los mismos. Se entenderá incluido en este adecuado mantenimiento las rehabilitaciones integrales que cada veinticinco años se han de implementar en cada edificio y las fijadas en la Cláusula 9 y concordantes del presente pliego.

6. PLAZOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS

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.- las obras de edificación deberán estar finalizadas el 30 de junio de 2026.
- 2.- La documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención deberá ser aportada al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con anterioridad al 31 de diciembre de 2026.

Dada la condición de destinatario último que corresponde al adjudicatario (conforme se explicita en la cláusula 7 del presente Pliego con base a la posibilidad que establece el artículo 22 del Real Decreto referenciado), siendo de su responsabilidad la acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el real decreto.



Los citados plazos se someterán a lo prescrito por el artículo 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 produjeren.

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

7.- ADJUDICATARIO COMO DESTINATARIO ÚLTIMO DE LA SUBVENCIÓN

1. Al tratarse de una fórmula de colaboración público-privada, conforme a la posibilidad que admite el artículo 61 párrafo segundo del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, será destinatario último de las ayudas, la empresa o entidad privada que resulte adjudicataria del derecho de superficie en el marco de un procedimiento de concurrencia competitiva.

El pago de la ayuda a la empresa que resulte adjudicataria del presente procedimiento de licitación podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, el destinatario último - la empresa adjudicataria - deberá acreditar la titularidad pública del suelo o del edificio a rehabilitar, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en la resolución de concesión, en el marco de lo previsto en el acuerdo de sobre esta licitación se haya adoptado por la comisión bilateral de seguimiento.

Conforme regula el art. 65 de la misma norma, se podrá 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 con una cuantía máxima de hasta 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 está constituida (en los términos de la referida norma) por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate, incluyendo el coste de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados.

2. La presente actuación cuenta con una subvención de xxx euros (...€) conforme al Acuerdo de la Comisión Bilateral de fecha .././..

insertar aquí la subvención aprobada



8.- CONDICIONES DEL RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS

8.1 RÉGIMEN JURÍDICO DEL ALQUILER

La superficiaria deberá destinar las viviendas y anejos vinculados al arrendamiento durante toda la vigencia del derecho de superficie. Esta circunstancia deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad en el que se inscriba la constitución del derecho de superficie.

La extinción del periodo de protección previsto en la norma reguladora no implicará ningún cambio en las condiciones de arrendamiento. La adjudicataria se obliga a arrendar las viviendas en los términos previstos en la normativa de protección pública durante todo el periodo de duración del contrato de derecho de superficie.

Los contratos de arrendamiento que se suscriban como consecuencia de esta operación habrán de incluir las condiciones y cláusulas que exija la normativa y, en particular la Ley andaluza 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 y la normativa concordante con ellos o la que los sustituya.

Los contratos de arrendamiento deberán incluir las cláusulas que recojan los requisitos de información exigidos en la normativa reguladora y en el presente Pliego.

La superficiaria deberá entregar a la SMVM SL copia íntegra de los contratos.

8.2 REQUISITOS Y SELECCIÓN DE LOS ARRENDATARIOS

Las viviendas, conforme a lo prescrito por el art. 68 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre solo podrán ser arrendadas a personas que vayan a tener su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, priorizando siempre el criterio social y conforme a las condiciones que el referido artículo fija y el acuerdo concreto de la comisión bilateral.

Los arrendatarios deberán cumplir, además, con los requisitos que establecen las siguientes normas o aquellas normas que los sustituyan para la adjudicación de las viviendas de protección pública:

- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.



- Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía.
- Decreto 1/2012 de 10 de enero por el que se regula el Reglamento de Registros Públicos Municipales de Demandantes de viviendas de protección oficial.
- Orden de 1 de junio de 2009 reguladora del Registro de Demandantes de viviendas de protección oficial de Andalucía.
- Ordenanza reguladora del Registro de Demandantes del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

El cumplimiento de estos requisitos se deberá mantener durante todo el periodo de duración del contrato del derecho de superficie con independencia de la extinción del periodo de duración de la protección.

Los arrendatarios deberán estar inscritos en el Registro de demandantes de Vivienda Protegida del Excmo. Ayuntamiento de Málaga o Registro que lo sustituya.

8.3 LIMITACIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER

El precio del alquiler de las viviendas será el que figura en la resolución de concesión de la ayuda, y estará limitado según los criterios establecidos en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, que establece el precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de vivienda y, en su caso, la cuantía 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 establecido será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización de dicho precio de conformidad con la legislación específica de aplicación.

El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

9.- OBLIGACIONES DE GESTIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

La redacción de los proyectos, la promoción y construcción de los edificios de viviendas, así como el mantenimiento y explotación, se efectuará exclusivamente a riesgo y ventura de la titular del derecho de superficie, que asumirá los riesgos económicos, así como toda la responsabilidad



administrativa, civil, fiscal y laboral o de cualquier orden que se derive.

La titular del derecho de superficie podrá constituir una hipoteca sobre el derecho de superficie. La hipoteca del derecho de superficie será comunicada a la SMVM SL. En todo caso, la hipoteca tendrá que quedar cancelada registralmente a cargo exclusivo de la superficiaria, antes de la fecha fijada para la finalización del plazo de la cesión y correspondiente entrega del edificio a la titular del suelo.

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 instalaciones y obras del edificio de viviendas en perfecto estado de uso y conservación.

La superficiaria asumirá igualmente los gastos de los servicios comunitarios que correspondan, así como los tributos que, en su caso, graven la propiedad y sean legalmente exigibles, así como los impuestos, arbitrios y tasas de cualquier clase que puedan gravar la propiedad del inmueble o su ocupación.

10.- PRECIO

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 €).

11.- GARANTÍAS

Para garantizar que el adjudicatario cumple con las condiciones exigidas por el presente Pliego y las recogidas en su oferta durante todo el plazo del derecho de superficie, deberá constituir a disposición de la SMVM SL una garantía del 5 por 100 del valor del valor de las parcelas. La misma será devuelta una vez concluido dicho plazo una vez verificado el cumplimiento de las condiciones que llevaron la rúbrica de la operación conjunta o la resolución de la misma sin culpa del contratista. La garantía deberá ser objeto de reposición en los términos fijados por la norma contractual para la reposición de la garantía definitiva de los contratos.

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.

El acuerdo de devolución deberá adoptarse y notificarse al interesado en el plazo de dos meses desde la finalización del plazo de garantía. Transcurrido el mismo, la SMVM SL deberá abonar al contratista la cantidad adeudada



incrementada con el interés legal del dinero correspondiente al período transcurrido desde el vencimiento del citado plazo hasta la fecha de la devolución de la garantía.

El valor conjunto de las parcelas es de Euros por lo que dicha garantía será de

insertar aquí el valor exacto de las parcelas y la garantía

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.

- 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 si la SMVM SL opta por esta acción, 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 a la SMVM SL 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 posible repercusión en la SMVM SL 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 a esta SMVM SL.

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.



12.- APTITUD Y CAPACIDAD PARA PARTICIPAR EN EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN

Podrán concurrir a esta licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que tengan plena capacidad jurídica y de obrar y que, conforme a lo exigido, acrediten su solvencia económica o financiera y técnica o profesional, y tengan plena capacidad de obrar de acuerdo con lo previsto en los artículos 65 a 70 de la LCSP y que no se hallen incurso en alguna de las circunstancias de prohibición para contratar recogidas en el artículo 71 de la LCSP.

Las licitadoras deberán reunir los requisitos de solvencia indicados en el presente cláusula y en la decimotercera (13) 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 las mismas condiciones, los empresarios que concurren agrupados en las uniones temporales a que se refiere el artículo 69 de la Ley, podrán recurrir a las capacidades de entidades ajenas a la unión temporal.

Cuando un empresario desee recurrir a las capacidades, solvencias o medios de otras entidades, se estará a lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley de Contratos del Sector Público.



13.- CONDICIONES PARA CONCURRIR Y REQUISITOS DE SOLVENCIA

Podrán concurrir las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en alguna prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica y financiera y técnica o profesional conforme a lo que dispone el presente Pliego.

Los ofertantes deberán acreditar los siguientes requisitos (que tendrán la condición de mínimos habilitantes) si bien podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que durante toda la duración de la ejecución de la operación dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar. En las mismas condiciones, los empresarios que concurren agrupados en las uniones temporales, podrán recurrir a las capacidades de entidades ajenas a la unión temporal.

Requisitos:

1. Solvencia económica y financiera.

a) Volumen anual de negocios referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior a setenta y cinco (75) millones de euros, valor estimado de las edificaciones a promover.

El órgano de contratación, no obstante, y en casos debidamente justificados podrá considerar cumplido este requisito con la aportación de garantía o aval suficiente por esa cuantía.

b) Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior al exigido en el apartado a) del presente pliego.

La acreditación documental de la suficiencia de la solvencia económica y financiera del empresario se efectuará mediante la aportación de los certificados y documentos que para cada caso se determinen reglamentariamente, de entre los siguientes: certificación bancaria, póliza o certificado de seguro por riesgos profesionales, cuentas anuales y declaración del empresario indicando el volumen de negocios global de la empresa. En todo caso, la inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público acreditará frente a todos los órganos de contratación del sector público, a tenor de lo en él reflejado y



salvo prueba en contrario, las condiciones de solvencia económica y financiera del empresario.

2.- Solvencia técnica

La solvencia técnica o profesional de los empresarios deberá apreciarse teniendo en cuenta sus conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad, lo que deberá acreditarse, según el objeto del contrato, por uno o varios de los medios siguientes, a elección del órgano de contratación:

a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen estas prestaciones en el curso de, como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos. Se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

b) Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en el contrato.

c) Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa y, en particular, del responsable o responsables de la ejecución del contrato así como de los técnicos encargados directamente de la misma.

d) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y del número de directivos durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.

Estudiar viabilidad, forma y requisitos para los cooperativistas

14. CONVOCATORIA, FORMA Y PLAZO DE LAS PROPOSICIONES. PRESENTACIÓN

14. 1 NORMAS GENERALES DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES

El acceso a los Pliegos y demás documentación relativa al presente procedimiento de contratación, se realizará a través del perfil de contratante de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, desde la fecha de la publicación del Anuncio de licitación.



La presentación de licitaciones, así como la tramitación de procedimiento, se realizará mediante medios electrónicos.

En atención a lo anterior, no será admisible la presentación de ofertas en ningún registro físico. Los licitadores deberán preparar y presentar obligatoriamente sus ofertas de forma telemática a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público (<https://contrataciondelestado.es>), de acuerdo con lo previsto en la Guía de los Servicios de Licitación Electrónica para Empresas que podrán encontrar en el siguiente enlace: <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/guiasAyuda>.

Las ofertas se presentarán en un plazo máximo de 35 días desde la apertura del plazo de presentación que conforme se especifica en la publicación.

Todas las referencias contenidas a lo largo del presente pliego a "sobres", se entenderán hechas a "sobres electrónicos".

Las plicas podrán presentarse a través de la "Herramienta de Preparación y presentación de ofertas" hasta la fecha y hora que se indique en el Anuncio de Licitación.

Los licitadores presentaran tres sobres, señalados, respectivamente, con los números:

Sobre 1, Título: "Declaración responsable".

Sobre 2, Título: "Documentación relativa a los criterios de adjudicación cuya cuantificación depende de un juicio de valor".

Sobre 3, Título: "Documentación relativa a criterios de valoración que no dependen de un juicio de valor y son cuantificables automáticamente."

Los licitadores deberán firmar tanto la documentación y proposiciones, como los sobres que las incluyen en su presentación, utilizando la firma electrónica que le proporcionará la propia Plataforma de Contratación del Sector Público.

La inclusión de documentación en sobres distintos a los que, conforme al presente Pliego, corresponda, conllevará la exclusión de la oferta presentada por el licitador.

SOBRE 1: Declaración responsable: Debe contener los siguientes documentos:

1.- Declaración responsable suscrita por los licitadores, según modelo

que se adjunta a este pliego como Anexo 2.

2.- DEUC debidamente suscrito por los licitadores. Para cumplimentar dicho documento, podrán acceder al mismo a través del Anuncio de la presente licitación.

Una vez descargado, deberán subirlo y cumplimentarlo en el siguiente enlace: <https://visor.registrodelicitadores.gob.es/esp-d-web/filter?lang=es>

Finalmente, una vez cumplimentado y suscrito, lo deberán incluir en el Sobre 1.

En caso de Uniones temporales de empresas, cada una de las empresas deberá presentar su Declaración Responsable y su documento DEUC. Igualmente, en caso de que la solvencia o adscripción de medios exigida se cumpla con medios externos al licitador, deberá presentarse una Declaración responsable y un DEUC por el licitador y por cada uno de los medios adscritos a la ejecución del contrato. Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la LCSP.

En todo caso, los Servicios del órgano de contratación, o la Mesa de Contratación, podrán recabar en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, a los licitadores para que aporten la documentación señalada en la cláusula 15 de este Pliego. No obstante, el licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación, deberá acreditar ante el órgano de contratación, previamente a la adjudicación del contrato, la posesión y validez de los documentos exigidos en la referida cláusula.

La Mesa de contratación examinará las referidas declaraciones y dará su VBº sobre las mismas siempre que lo aportado en este sobre se deduzca la idoneidad para continuar en el procedimiento de adjudicación.

SOBRE 2: Documentación relativa a los criterios de adjudicación cuya cuantificación depende de un juicio de valor.

Contendrá la documentación en la que deberán justificarse los diversos extremos cuya cuantificación depende de un juicio de valor que deba ser objeto de evaluación previa, de acuerdo con los criterios definidos en la cláusula 15.1 y concordantes del presente pliego.

SOBRE 3: Documentación relativa a criterios de valoración que no dependen de un juicio de valor y son cuantificables automáticamente. Debe contener lo siguiente:

Documentación relativa a criterios de valoración que no dependen de un juicio de valor y son cuantificables automáticamente, de acuerdo con los



criterios definidos en la cláusula 15.2 y concordantes del presente pliego

14.2 OTROS REQUISITOS Y CONDICIONES DE LAS PROPOSICIONES:

La presentación de la proposición presume la aceptación incondicional por el empresario de la totalidad del contenido del presente Pliego, sin salvedad alguna, así como la autorización a la Mesa y al Órgano de adjudicación para consultar los datos recogidos en el Registro Oficial de licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público o en las listas oficiales de operadores económicos de un Estado miembro de la Unión Europea.

En caso de disconformidad entre la cantidad consignada en letras y la consignada en cifras, prevalecerá la consignada en letras.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición económica. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

No se admitirá la presentación de variantes o alternativas.

Las personas interesadas en esta convocatoria podrán acceder a la información y la documentación necesaria para participar en esta licitación en la siguiente dirección web: <https://smv.malaga.eu/>

Las empresas licitadoras estarán obligadas a mantener su oferta hasta que se proceda a la constitución del derecho de superficie y las condiciones de la misma referidas al propio derecho de superficie durante toda la vida del mismo. La infracción de lo previsto en este apartado dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por ella suscritas. Las consecuencias de la no constitución del derecho de superficie por causas imputables al ofertante dará lugar a las consecuencias previstas para ello en la normativa reguladora de la contratación del Sector Público.

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.

Las proposiciones de las interesadas deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación. La presentación de las proposiciones supone

- 1.- la aceptación incondicionada por la empresa solicitante del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones sin salvedad o reserva alguna.
- 2.- la autorización a la SMVM SL para consultar los datos recogidos en cuantos registros oficiales sea necesario consultar.

Todos los documentos notariales, administrativos o mercantiles referidos en este pliego, podrán ser presentados en original o copia; en este segundo caso, estarán obligados a presentar el original a requerimiento de la SMVM SL en cualquier momento. Las empresas licitadoras deberán presentar la documentación notarial, siempre que ésta fuera original, acomodada a los requisitos que en cuanto a legalización y legitimación establecen la Ley y el Reglamento Notarial.

14.3 CAUSAS DE EXCLUSIÓN

Se excluirá del procedimiento cualquier propuesta que incurra en alguna de las siguientes circunstancias, lo que deberá ser apreciado razonadamente por la SMVM SL:

- a) Presentación de la documentación fuera de plazo.
- b) Falta de acreditación de la solvencia económica, financiera, técnica o profesional que seexija.
- c) 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.

En ningún caso se deberá incluir en el sobre 1 información cuantificable por juicio de valor o de por aplicación de fórmulas. Si se hiciera, será motivo de exclusión excepto que se trate del único licitador, en cuyo caso el órgano de contratación adoptará motivadamente la decisión que proceda.

15.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del presente contrato se llevará a cabo por concurso abierto atendiendo a una pluralidad de criterios, recayendo la adjudicación en los ofertantes que, en su conjunto, hagan la proposición más ventajosa conforme a los criterios de adjudicación establecidos en el presente Pliego.

15.1 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN CUYA VALORACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR (SOBRE 2)

Criterios valorables mediante juicio de valor

- 1.- Propuesta de intervención social
- 2.- Propuesta de gestión del mantenimiento del edificio
- 3.- Propuesta de gestión de las Comunidades
- 4.- Propuesta de gestión de la recaudación

Se incluirán en el Sobre 2 y, conforme a los criterios citados deberá desarrollar, a los efectos de la valoración técnica y con carácter orientativo, los siguientes extremos:



1.- Propuesta de intervención social

Se valorarán las propuestas que el licitador se compromete a realizar, mediante actuaciones de intervención con familias en situación de vulnerabilidad que resulten adjudicatarias.

2.- Propuesta de gestión del mantenimiento del inmueble La propuesta deberá contener:

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

-El mantenimiento del edificio se recogerá en el correspondiente: Libro del Edificio. Se deberá suscribir el obligatorio Seguro Decenal.

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

- Fórmula de actuación que se proponga frente a incidencias de funcionamiento de los inmuebles y/o averías.

3.- Propuesta de gestión de las comunidades

- Plan de participación y gestión comunitaria.

- Se valorará las fórmulas de colaboración entre la superficiaria y los arrendatarios para la gestión de los elementos comunes.

4.- Propuesta de gestión de la recaudación

Se valorará las propuestas de actuación para garantizar que los planes de recaudación conlleven un plan de pago personificado para cada perfil familiar y procesos de actuación paulatinos ofreciendo oportunidades frente a impagos coyunturales.

15.2 CRITERIOS QUE NO DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR Y SON CUANTIFICABLES AUTOMÁTICAMENTE.

Criterio valorable por la aplicación de fórmulas:

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

2.- Disminución del plazo de puesta en funcionamiento de las viviendas

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

16. VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN:

Puntuaciones asignables a cada sobre:

Sobre 2: 40 puntos

Sobre 3: 60 puntos



16.1 Criterio de valoración del sobre 2 (valorables mediante juicio de valor)
La puntuación del sobre 2 se calculará, si no procede la exclusión, sumando los puntos obtenidos y será como máximo de 40 puntos.

- Propuesta de intervención social 0 a 10 puntos
- Propuesta de gestión del mantenimiento del edificio 0 a 10 puntos
- Propuesta de gestión de las Comunidades 0 a 10 puntos
- Propuesta de gestión de la recaudación 0 a 10 puntos

16.2 Criterio de valoración del sobre 3 (aplicación de fórmulas). La puntuación de la documentación correspondiente al sobre C se realizará conforme a los siguientes criterios y será, como máximo, de 60 puntos.

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 de la fórmula se utilizará como base el parámetro que contempla el art. 21 b) del Plan Vive 20-30 que fija que los precios máximos aplicables se determinarán en el momento de la formalización del correspondiente contrato, teniendo en cuenta que la renta máxima anual en caso de alquiler será como máximo el 4 por ciento del precio de referencia.

a.1) Con base a esa renta máxima se puntuarán las ofertas de la siguiente manera:

a.1.1) se le otorgarán cero (0) puntos a quien presente una oferta de renta máxima anual de alquiler del 4,000 por ciento.

a.1.2) Se le otorgará la máxima puntuación, sesenta (40) puntos, a la proposición que oferte una renta de alquiler más baja

a.1.3) Las ofertas intermedias serán puntuadas conforme a criterio de proporcionalidad lineal entre la máxima puntuación (40) y la mínima (0).

a.2 Las ofertas que estén por debajo de 2,800 por ciento quedarán automáticamente rechazadas.

a.3 Las ofertas serán presentadas con tres decimales. No obstante lo cual, será de competencia de la mesa de contratación fijación del criterio de interpretación de las ofertas que no cumplan con este requisito.

2. - Disminución del plazo de puesta en funcionamiento de las viviendas

La oferta que proponga el menor plazo de puesta en funcionamiento de las viviendas desde la obtención de la calificación definitiva obtendrá 20 puntos. El plazo de puesta en funcionamiento se define a estos efectos como el tiempo que media entre la obtención de la calificación definitiva hasta la



formalización del primer contrato de arrendamiento. Las ofertas restantes se valorarán del siguiente modo:

$PO_i = 20 \times Mo/O_i$ Donde:

PO_i = Puntuación oferta a valorar

Mo = Plazo en meses de puesta en funcionamiento de la oferta que propone los plazos más breves

O_i = Plazo en meses de la oferta que se valora

La oferta que no contenga una reducción del plazo obtendrá 0 puntos en este apartado. La oferta se formulará en meses. Se asumirá a estos efectos que el año tiene 12 meses o 365 días.

17.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y RESPONSABLE DEL CONTRATO.

De conformidad con lo fijado por los Estatutos Sociales el Órgano de contratación será el Consejo de Administración de la Sociedad.

Será responsable del contrato el Director-Gerente de la SMVM SL.

18.- MESA DE CONTRATACIÓN

El órgano de contratación, estará asistido por una Mesa de Contratación que estará constituida por:

Presidente: Director-Gerente de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L. o persona que designe

Vocales:

- Licenciado/a en Derecho de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L., o de cualquier área municipal conforme a lo previsto estatutariamente.
- El Responsable económico financiero de la Sociedad o del Área de vivienda del Ayuntamiento de Málaga o persona que designe.
- Responsable del Servicio de Gestión Promocional del IMV, o persona que designe.
- Secretario/a: El Staff tramitador de contratación de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L. o persona que designe.

19.- APERTURA DE LA PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN

La Mesa de Contratación, se constituirá en la Sala de Juntas de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga o, en su caso, de forma telemática previa convocatoria, como regla general a las 12:00 del siguiente día hábil al de la finalización del plazo de presentación de las ofertas, si cayese en sábado se trasladará al siguiente día hábil, salvo que se establezca modificación por el órgano de contratación, para efectuar la apertura del sobre nº 1, pudiendo conceder un plazo de tres días hábiles para la subsanación de los defectos u omisiones subsanables que se observen en las declaraciones responsables



aportadas, siendo motivo de exclusión la falta de la misma, salvo que acredite dicha declaración ante Notario o autoridad administrativa, siempre que la fecha de la misma sea igual o anterior a la fecha de finalización de presentación de proposiciones.

De no concederse el referido plazo, la Mesa de contratación procederá a continuación, en acto público, a manifestar el resultado de la calificación de los documentos presentados, con pronunciamiento sobre los licitadores admitidos a la licitación, los excluidos y sobre las causas de exclusión, y asimismo se efectuará, a continuación, la apertura del sobre nº 2 de los licitadores admitidos, cuyo contenido será remitido al Servicio proponente del Gasto para su valoración y elaboración del correspondiente informe.

Si, por el contrario, fuese concedido dicho plazo de subsanación, se comunicará a los interesados, sin perjuicio de que las circunstancias reseñadas se hagan públicas mediante publicación en el perfil del contratante de esta Sociedad, concediéndoles el citado plazo no superior a tres días hábiles para que corrijan los defectos o subsanen las omisiones ante la misma Mesa.

La Mesa de Contratación volverá a constituirse, en acto público, una vez finalice el referido plazo de subsanación, en el lugar, día y hora que al efecto, previamente se señale, para efectuar la apertura en acto público de los sobres nº 2 y 3.

El Órgano de Contratación y la Mesa de Contratación, a tenor de lo establecido en el artículo 22 del RGLCAP, también podrá recabar de los licitadores cuantas aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados estimen oportunas o requerirles para la presentación de otros complementarios, debiendo ser cumplimentada esta petición en el plazo de 5 días naturales.

Tanto las subsanaciones, como las aclaraciones o documentación que sean requeridas por la Mesa de Contratación, o el órgano de contratación, deberán ser aportadas por los licitadores mediante la citada Plataforma de Contratación del Sector Público.

La mesa de contratación, una vez valorada, de conformidad con lo indicado en este Pliego, la proposición contenida en los sobres nº 2 y nº 3, conforme a lo preceptuado en el art. 150 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas para posteriormente elevar la correspondiente propuesta al órgano de contratación.

La mesa de contratación, mediante resolución motivada, podrá desechar las proposiciones si no guardasen concordancia con la documentación examinada y admitida, excediesen del presupuesto base de licitación,

variaran sustancialmente el modelo establecido, comportasen 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, de conformidad con lo establecido en el art. 84 del RGLCAP.

De todo lo actuado se dejará constancia en las actas que necesariamente deberá extenderse.

Las fechas de las aperturas de los sobres a que hace referencia esta cláusula se publicarán en el Perfil del Contratante de esta Sociedad.

La adjudicación recaerá en la mejor oferta en relación calidad-precio, que haya obtenido mayor puntuación.

20.- FORMALIZACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

La formalización del derecho de superficie se efectuará en documento público dentro del plazo máximo de los tres (3) meses siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación.

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:

1º.- 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

2º.- Que la edificación se destinará a atender, en régimen de alquiler de vivienda de protección pública, las necesidades de vivienda habitual y permanente de las personas que cumplan con los requisitos que fije la normativa de protección pública aplicable en cada momento.

La inscripción en el Registro de la Propiedad deberá recoger expresamente:

- Las causas de extinción pactadas a los efectos del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.
- Las condiciones resolutorias explícitas pactadas a los efectos legales oportunos.

Todos los gastos de formalización notarial e inscripción registral del derecho constituido y los tributos correspondientes así como cualquier otro gasto como los anuncios de licitación serán satisfechos por la adjudicataria.

Cuando por causas imputables a la adjudicataria no se hubiese formalizado la escritura pública de constitución y cesión del derecho de superficie en el plazo indicado se podrá entender por el órgano de contratación que la adjudicación ha quedado sin efecto, con incautación de la parte correspondiente de la garantía conforme a lo previsto por este pliego y la normativa contractual a favor de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.



En este caso se solicita 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 o cargas le sean inherentes.

21.- TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

La cesión del derecho de superficie se formalizará mediante escritura pública.

La superficiaria no podrá transmitir el derecho de superficie sin autorización del Consejo de Administración de la SMVM SL. La concesión de esta autorización será reglada y se ceñirá al cumplimiento por la entidad a que se pretende la transmisión de los requisitos que ostentaba la adjudicataria en cuanto a capacidad y solvencia, así como los asumidos en la oferta de la misma y las condiciones que se plasmen como de cumplimiento obligatorio en este Pliego y normas referenciadas. En ningún caso la SMVM SL ni sus órganos societarios asumirán responsabilidad de ningún tipo por su concesión o denegación. La transmisión del derecho de superficie sin la referida autorización podrá dar lugar a la extinción del derecho de superficie a los efectos de lo previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

La autorización, en consecuencia, se otorgará con objeto del cumplimiento de los fines para los que se ha constituido el derecho de superficie, 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.

22.- REVERSIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

La Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga SL (o en su caso la entidad que la sustituya o en su caso el Ayuntamiento de Málaga si ha optado por la gestión directa) hará suyo, a la extinción del derecho de superficie, lo construido por la superficiaria, sin derecho de ésta ni las arrendatarias a indemnización alguna por este concepto.

La reversión sin derecho a indemnización alguna se producirá también cuando el derecho de superficie se extinga antes del plazo pactado.

La Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L. o en su caso la entidad que la sustituya o en su caso el Ayuntamiento de Málaga se subrogará en los contratos de arrendamiento vigentes al tiempo de la reversión.



23.- CONTENIDO DEL DERECHO DE SUPERFICIE. FACULTADES Y DEBERES DE LA SUPERFICIARIA Y DE LA SMVM SL

23.1 FACULTADES DE LA SUPERFICIARIA

La superficiaria tendrá, en su condición de tal, las siguientes facultades:

1.- Derecho a la ocupación de las parcelas objeto de cesión, a ejecutar la obra y urbanización accesoria a la ya ejecutada en el "SUP-T.8 Univerdidad", 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.

2.- 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.

3.- Tendrá derecho a que la SMVM SL le facilite el cumplimiento del fin del derecho de superficie. En tal sentido la SMVL SL aportará a la superficiaria cuanta documentación esté en su poder a los efectos de la mejor gestión del derecho de superficie en interés de la ciudadanía malagueña.

4.- Tendrá derecho a inscribir el derecho real de superficie en el Registro de la Propiedad, otorgándose la oportuna escritura pública.

5.- Podrá constituir garantía real de hipoteca sobre el derecho de superficie, previa autorización de la SMVM SL en los términos que se han fijado en la cláusula "X" del presente Pliego.

6.- Tendrá las demás facultades que le reconozcan las disposiciones legales aplicables.

23.2 DEBERES DE LA SUPERFICIARIA

1.- 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.

2.- Deberá llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para solicitar y obtener cuantas licencias y autorizaciones sean preceptivas. Deberá asumir todos los gastos e impuestos que se deriven de las citadas actuaciones.

3.- Ejecutará y finalizará las obras dentro del plazo previsto en su oferta y



como límite el fijado por el art. 69 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre y de acuerdo con la licencia concedida al efecto.

4.- 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 con destino a domicilio habitual y permanente de los usuarios que cumplan los requisitos establecidos en la normativa de aplicación.

5.- Pondrá a disposición de la SMVM SL el proyecto para el que se solicita licencia de obras. Asimismo permitirá que, en cualquier momento, el equipo técnico de la SMVM SL pueda inspeccionar las obras de construcción de las instalaciones, así como su funcionamiento posterior

6.- Cumplirá las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral, de seguridad social y de seguridad y prevención de riesgos laborales.

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

8.- 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.

9.- 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.

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

11.- Asumirá toda la responsabilidad civil, fiscal, laboral y administrativa que se derive de su actividad. Ni la SMVM SL ni el organismo que le pudiere suceder ni, en caso de absorción de la actividad, el Ayuntamiento de Málaga asumirá ninguna responsabilidad de ningún tipo por cualesquiera incidencia que pudiera surgir.

12.- Responderá de los daños y perjuicios que puedan causar las



arrendatarias, a la SMVM SL y a terceros.

13.- Cumplirá las disposiciones vigentes en materia de vivienda de protección pública en lo referente a la selección de arrendatarios y precios máximos durante todo el plazo de duración del contrato de constitución de derecho de superficie.

14.- Mantendrá en buen estado de uso y conservación las edificaciones instalaciones, asumiendo su reparación ante cualquier evento dañoso, pudiendo suscribir al efecto póliza de seguro multirriesgo, o de otro tipo, sobre las edificaciones instalaciones que se construyan.

15.- Comunicará a la SMVM SL 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.

16.- Remitirá a SMVM SL de un informe anual sobre la gestión, destinatarios, estado del edificio, labores de mantenimiento, pago de tributos y gastos, sin perjuicio de la disminución de plazo que, en este sentido, pueda ofertar.

17.- Al término del plazo del derecho de superficie la superficiaria deberá abandonar en el plazo de 30 días las instalaciones así como dejar idéntico plazo, libres a disposición de SMVM SL o quien le sustituya, los bienes objeto de utilización, sin cargas, gravámenes. En el mismo plazo, la superficiaria deberá comunicar a los arrendatarios el cese del derecho de superficie e informarles de que SMVM SL se subrogará en los contratos de arrendamiento.

23.3 FACULTADES DE LA SMVM SL

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

1.- Dejar sin efecto el derecho de superficie antes del vencimiento cuando lo justifiquen razones de interés público, siempre que se diera la condición de tal causa prevista en las causas de resolución del contrato establecidas en el presente Pliego.

2.- Enajenar a terceros, por el procedimiento legalmente preceptivo, las parcelas objeto del derecho de superficie, en cuyo caso, la adquirente quedará subrogada en los derechos y deberes de la SMVM SL

3. - Controlar y auditar la ejecución de las obras y la explotación del edificio.

23.4 DEBERES DE LA SMVM SL

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



SMVM SL:

- 1.- Otorgar a la adjudicataria el derecho real de superficie para el cumplimiento del objeto del presente Pliego.
- 2.- Facilitar el cumplimiento del fin del derecho de superficie.
- 3.- Aportar a la superficiaria cuanta documentación esté en su poder a los efectos de la mejor gestión del derecho de superficie
- 4.- Aquellas que se deduzcan de la aplicabilidad para esta operación 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

23.5 PRERROGATIVAS DE LA SMVM SL

Corresponde a SMVM SL resolver las dudas que ofrezca el cumplimiento del contrato. Las licitadoras aceptan la prerrogativa de SMVM SL por el mero hecho de participar en la presente licitación.

24.- 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 el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

- 1.- El transcurso del plazo del derecho de superficie fijado. La extinción del derecho de superficie por el vencimiento de su plazo de duración implicará también, de forma automática, el de toda clase de derechos reales o personales constituidos por la superficiaria, aunque hubieran sido autorizados por el titular del suelo.
- 2.- El incumplimiento del plazo previsto en el art. 69 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el cual se fija que las obras de edificación deberán estar finalizadas el 30 de junio de 2026 y la documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención deberá ser aportada al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con anterioridad al 31 de diciembre de 2026, sin perjuicio de la aplicabilidad de las modificaciones que, en su caso, en el mismo se produjeran.
- 3.- El incumplimiento del plazo de obtención de la calificación definitiva de vivienda de protección pública.
- 4.- El incumplimiento de la ordenación territorial y urbanística aplicable.



5.- La transmisión total o parcial del derecho de superficie, sin el consentimiento previo o expreso de la SMVM SL.

La no reposición de la garantía en la cuantía que corresponda en los términos fijados en el presente Pliego en el plazo de quince días.

6.- 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 la SMVM SL, en su calidad de titular del suelo.

En caso de la dación de cualquiera de estas causas, la SMVM SL levantará acta notarial de la concurrencia de la causa de extinción correspondiente y la comunicará al Registro de la Propiedad para que inscriba la extinción del derecho de superficie en los términos previstos en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

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.

25.- RESOLUCIÓN

Las siguientes causas se pactan como condiciones resolutorias explícitas a los efectos legales oportunos:

1.- El arrendamiento de viviendas a personas que no cumplan los requisitos fijados en la normativa vigente.

2.- Destinar las viviendas a un uso distinto al de arrendamiento de vivienda de protección pública en los términos previstos en este Pliego y en la normativa sectorial aplicable.

3.- Superar los precios de arrendamiento fijados en la normativa en vigor aplicable.

4.- La existencia de vicios no reparados en la construcción de las viviendas objeto del contrato.

5.- El incumplimiento de la ordenación territorial y urbanística aplicable.

6.- El impedimento a los técnicos de la SMVM SL, o aquellos que la misma designe, que inspeccionen las obras y la gestión y explotación de las viviendas.

7.- La no realización, por parte de la superficiaria, de las obras de



conservación y reparación que sean exigidas por la SMVM SL para el mantenimiento de los inmuebles y de las instalaciones en perfectas condiciones.

8.- El incumplimiento del plan de reparación y mantenimiento fijado en la oferta (sobre 2).

9.- La renuncia o dejación de la superficiaria fuera de los supuestos admitidos por el presente Pliego.

10.- El impago de los tributos que graven la construcción y gestión del edificio de viviendas o cualquier otro al que venga obligado el superficiario. En este caso será necesario el impago de dos tributos consecutivos o tres en total.

Las condiciones resolutorias serán de rango preferente a cualquier otra carga o gravamen que pudiera gravar el derecho de superficie.

26.- PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO POR EJECUCIÓN DE LAS CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPLÍCITAS

La SMVM SL levantará acta notarial dando cuenta de manera fehaciente de la concurrencia de las causas fijadas en la cláusula resolutoria explícita que se entienda vulnerada. El acta notarial se notificará mediante los cauces previstos en los artículos 202 y 203 del Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, al titular del derecho de superficie y titulares de derechos posteriores que recaigan sobre el mismo y que estén debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

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 a la SMVM SL para otorgar escritura de resolución del derecho de superficie que será inscrita en el Registro de la Propiedad competente.

27.- EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN, RÉGIMEN DE PENALIDADES

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud de



este pliego o que impusiera la normativa de aplicación permitirá a la SMVM SL optar alternativamente por (A) la ejecución de la condición resolutoria explícita en los términos recogidos en este pliego si por la naturaleza del incumplimiento fuera posible; (B) la resolución del contrato en los términos previstos en los artículos 1124 y 1504 del Código Civil; o (C) la imposición de penalidades económicas al superficiario en los términos previstos en esta cláusula.

Si la SMVM SL 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 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 a la SMVM SL.

La superficiaria deberá abonar la penalización en el plazo de 10 días desde que la SMVM SL 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 del seguro. Dicha ejecución se hará directamente por acuerdo del Consejo de Administración de la SMVM SL y sin más trámite de audiencia.

28.- EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE POR INTERÉS PÚBLICO. DESISTIMIENTO POR LA SMVM SL

La SMVM SL o quien le sustituya legalmente podrá, a partir del décimo año contado a partir de la firma del 90% de los contratos de arrendamiento, desistir unilateralmente del derecho de superficie por razones de interés público, no obstante la buena gestión del superficiario, para proceder a la gestión directa de la edificación y gestión de los arrendamientos.

Dicha resolución estará justificada motivada y neesariamente en que la gestión directa es más eficaz y eficiente que la efectuada por el



superficiario.

En ese caso, la SMVM SL abonará al superficiario una indemnización por las inversiones no amortizadas.

Además, la SMVM SL abonará una indemnización equivalente a los beneficios futuros que el superficiario dejará de percibir, cuantificándolas en la media aritmética de los beneficios antes de impuestos obtenidos durante un período de tiempo equivalente a los años que restan hasta la terminación del derecho de superficie. En caso de que el tiempo restante fuese superior al transcurrido, se tomará como referencia este último. La tasa de descuento aplicable será la que resulte del coste de capital medio ponderado correspondiente a las últimas cuentas anuales del superficiario.

Al tiempo de acordar el desistimiento por interés público, la SMVM SL fijará la cantidad a abonar en concepto de indemnización en los 3 meses desde la resolución de desistimiento del contrato, haciéndolo efectivo en los 6 meses siguientes a su comunicación al superficiario.

El superficiario renuncia a reclamar cualquier otra indemnización por razón de la resolución o de incumplimientos contractuales diferente a la reclamación de esta compensación.

Si al tiempo de la reversión del derecho de superficie, se aprecian incumplimientos de la superficiario en la conservación de la edificación en importe superior al de la garantía prestada, será posible compensar dichos gastos con el importe de la indemnización prevista en esta cláusula.

29.- DESISTIMIENTO POR EL SUPERFICIARIO

La superficiaria tendrá derecho a desistir del derecho de superficie en los siguientes supuestos:

1.- Cuando el contrato resulte extraordinariamente gravoso para él, como consecuencia de una de las siguientes circunstancias:

a) La aprobación de una disposición general por una Administración distinta de aquella de la que dependa la SMVM SL que conlleve esta causa, en todo caso con posterioridad a la formalización del contrato.

b) Cuando el superficiario deba incorporar, por venir obligado a ello legal o contractualmente, en la edificación o a las viviendas avances técnicos que las mejoren notoriamente y cuya disponibilidad en el mercado, de acuerdo con el estado de la técnica, se haya producido con posterioridad a la formalización del contrato.

En estos casos, se entenderá que el cumplimiento del contrato deviene extraordinariamente gravoso para la superficiaria cuando la incidencia de las disposiciones de las Administraciones o el importe de las mejoras técnicas

que deban incorporarse supongan un incremento neto anualizado de los costes de, al menos, el 5 por ciento del importe neto de la cifra de negocios derivada de la explotación del derecho de superficie por el período que reste hasta la conclusión de la misma. Para el cálculo del incremento se deducirán, en su caso, los posibles ingresos adicionales que la medida pudiera generar.

c) Al vencimiento de cada periodo quinquenal a partir del año undécimo contado desde la firma del 90% de los contratos de arrendamiento. Dicho desistimiento deberá estar suficientemente motivado, de conformidad con lo establecido en los párrafos siguientes.

El desistimiento ha de ser solicitado motivadamente por la superficiaria a la SMVM SL según el supuesto:

- Dentro de los 3 meses siguientes a la publicación de la disposición a la que se refiere el apartado 1. A. de esta cláusula.
- Dentro de los 3 meses previos a que deba incorporar las mejoras a que se refiere el apartado 1.b de esta cláusula.
- Dentro de los 3 primeros meses previos al vencimiento de cada uno de los periodos quinquenales a que se refiere el apartado c.

La SMVM SL habrá de pronunciarse sobre la solicitud en el plazo de un mes, emitiendo una resolución con el siguiente contenido:

- Conformidad o disconformidad con la causa de desistimiento alegada por la superficiaria. En su caso, podrá requerir información adicional a la superficiaria sobre la concurrencia de dichas causas que ésta habrá de remitir en los 10 días hábiles siguientes.

En los casos de desistimiento previstos en el apartado b procederá siempre la conformidad salvo que la petición se haya formulado fuera de los plazos previstos. En este supuesto la SMVM SL indicará el próximo periodo en que se puede ejercitar el derecho de desistimiento.

- Determinación de la fecha de resolución del derecho, que habrá de tener lugar en los 3 meses siguientes. Excepcionalmente, la SMVM SL podrá ampliar este periodo hasta 3 meses más, cuando resulte imposible garantizar la gestión de la edificación y arrendamientos en plazo de 3 meses. Durante ese plazo adicional se fijará de mutuo acuerdo una compensación a la superficiaria atendiendo a los flujos de caja obtenidos en los 3 meses previos a la solicitud de desistimiento.

2.- Cuando la superficiaria desistiera del contrato por alguna de las cláusulas establecidas en el apartado anterior, esta terminación contractual no dará derecho a indemnización alguna para ninguna de las partes.

Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio del derecho de la SMVM SL al tiempo del desistimiento de verificar el estado de conservación de la edificación, y, en su caso, acordar lo que proceda sobre la devolución

de la garantía o reclamar un importe mayor si procediera.

30.- HIPOTECA SOBRE EL DERECHO DE SUPERFICIE

El derecho de superficie será hipotecable previa autorización de la SMVM SL que se limitará a comprobar que el borrador de la escritura de hipoteca cumple con lo previsto en el Pliego. A estos efectos, en la escritura de constitución de hipoteca se deberá incluir, de forma expresa, las cláusulas contenidas en el presente epígrafe.

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.

31.- PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE POR INCUMPLIMIENTOS ESPECÍFICOS

Cuando procediera la resolución del derecho de superficie por incumplimiento de alguna de las obligaciones de la superficiaria previstas en la cláusula "X", la SMVM SL, antes de resolver, dará audiencia al acreedor hipotecario por si este ofreciera subrogarse en su cumplimiento.

La SMVM SL autorizará discrecionalmente este ofrecimiento. Si así fuera, se produciría la subrogación automática del derecho de superficie en favor del acreedor hipotecario o de la persona designada por éste. Esta previsión será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad a los efectos legales oportunos.

32.- EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA

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

33.- NORMAS Y ACTUACIONES DE DIFUSIÓN PÚBLICA

Para la adecuada difusión de las actuaciones objeto de esta licitación, el adjudicatario se compromete, a su costa, a la realización de las siguientes actuaciones:

1ª.- se celebrará acto de "primera piedra", la fecha de la cual será consensuada con la dirección-gerencia de la SMVM SL y a la que se invitará a la representación del Estado, la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Málaga.

2ª.- Durante toda la obra se mostrará un Cartel anunciador de la actuación conforme a las características que figuran en el anexo "X" del presente Pliego. Dicho cartel será instalado en lugar visible desde la vía pública,



preferentemente en la fachada principal del edificio y se mantendrá hasta la ocupación del 80% de las viviendas.

3º.- Se producirá un acto de "Entrega de llaves" en acto público la fecha de la cual será consensuada con la dirección-gerencia de la SMVM SL y a la que se invitará a la representación del Estado, la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Málaga.

4º.- Se situará una Placa con las características que figuran en el anexo "X" del presente Pliego.

34.- COMISIÓN BILATERAL DE SEGUIMIENTO

El cumplimiento de los obligaciones de la superficiaria será evaluado por una comisión de seguimiento y control formada por dos representantes de la SMVM SL y dos representantes de la Superficiaria adjudicataria.

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

A) Velar por el cumplimiento de los compromisos, técnicos y económicos obrantes en el Pliego regulador y los asumidos por la superficiaria.

B) Velar por una adecuada gestión, mantenimiento y administración de la superficiaria cuidadosa 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. Así mismo, por el mantenimiento de las condiciones adecuadas de convivencia, habitabilidad y ocupación.

C) Recoger y contrastar información sobre la actividad de la superficiaria. Velar por el cumplimiento de las normas jurídicas a que están sometidas ambas partes.

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 una vez el año.



35.- 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.

Las partes se someten a los Juzgados y Tribunales del partido judicial de Málaga, para resolver todas aquellas cuestiones derivadas de la presente licitación, con renuncia expresa al fuero especial que pudiera corresponderle.

36.- CONFIDENCIALIDAD

La adjudicataria se compromete a mantener toda la información en virtud del presente contrato que le sea suministrada por la SMVM SL, 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 la SMVM SL o conozca por otras fuentes, en virtud del presente contrato, sino con objeto de dar el debido cumplimiento a los servicios contratados.

La 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. LA SMVM SL 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 la SMVM SL 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.



ANEXOS

Insertar aquí los anexos 1, 2 y 3

BORRADOR