

EXP.: VIV-CD-01/2022
DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

En Madrid, a fecha de firma

REUNIDOS

DE UNA PARTE, doña María José Piccio-Marchetti Prado, Directora General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, en virtud del Decreto 23/2021, de 30 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se dispone su nombramiento (BOCM nº 155, de 1 de julio de 2021), actuando conforme a las atribuciones que le confiere la Orden 369/2022, de 24 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se delega el ejercicio de determinadas competencias y la firma de convenios, se desconcentra el protectorado de fundaciones y se designa con carácter permanente a los miembros de las mesas de contratación de la Consejería.

DE OTRA PARTE, don Francisco Javier Pérez Medina, con NIF: 46216579-B, en representación de **"TEMIS ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A.U."**, CIF A44790145, con domicilio social en Madrid, Calle Génova número 27, Planta 2, en virtud de las facultades que le confiere la escritura de constitución de la Sociedad Mercantil, otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Blanco Losada, el 1 de marzo de 2023, bajo el número 1009 de los de su Protocolo.

Ambas partes se reconocen competencia y capacidad, respectivamente para formalizar el presente documento de otorgamiento de concesión demanial.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

PRIMERO.- Mediante Orden nº 2094/2022, de 15 de julio, (BOCM Nº 179, 29 de julio de 2022), de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, se aprobó el inicio del procedimiento para el otorgamiento de la concesión demanial de 5 parcelas de titularidad de la Comunidad de Madrid, integrantes de las redes supramunicipales, agrupadas en un lote único, ubicadas en los municipios de Boadilla del Monte, Pinto y Colmenar Viejo, acordándose la apertura del procedimiento de licitación y aprobación de los Pliegos de Condiciones Particulares y de Prescripciones Técnicas que habían de regir la licitación.

SEGUNDO.- Con fecha 20 de febrero de 2023, la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura dictó la Orden nº 415/2023, por la que se adjudicaba definitivamente la concesión demanial de las parcelas titularidad de la Comunidad de Madrid integrantes de las redes supramunicipales (Expte.: VIV-CD-01/2022), correspondientes al lote único, a la Empresa "SATURN HOLDCO, SA".

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en la cláusula 19 del Pliego de Condiciones Particulares, con fecha 1 de marzo de 2023 ante el Notario de Madrid, D. José Blanco Losada, se constituyó la Sociedad Concesionaria **"TEMIS ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A.U."**, para la ejecución y explotación de la concesión demanial de las parcelas adjudicadas.

CLÁUSULAS DEL DOCUMENTO DE OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN

PRIMERA.- “TEMIS ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A.U.”, representada por D. Francisco Javier Pérez Medina, se compromete a llevar a cabo la ejecución y explotación del Lote único de la concesión demanial de terrenos de dominio público, adjudicada por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, para ser destinados a la construcción y explotación mediante arrendamiento a terceros, previa redacción y aprobación del oportuno proyecto, de viviendas (con trastero y plaza/s de aparcamiento bajo rasante, vinculados), locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a las viviendas, así como del ajardinamiento y urbanización interior de las parcelas objeto de la licitación, y de todas las actividades accesorias y/o complementarias a dicha actividad principal; todo ello con estricta sujeción a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas y en el Pliego de Condiciones Particulares, documentos en que se determina y detalla el objeto de la Concesión, y que acepta plenamente, de lo que deja constancia firmando en este acto su conformidad con cada uno de ellos, en los que se han introducido las rectificaciones de errores materiales detectados en el periodo de licitación y que fueron publicadas en el Perfil del contratante.

De conformidad con lo establecido en el Pliego de Condiciones Particulares, revisten carácter contractual los siguientes documentos:

- El Pliego de Condiciones Particulares.
- El Pliego de Prescripciones Técnicas.
- La información facilitada sobre consultas planteadas por posibles licitadores e interesados durante el procedimiento de licitación.
- Los Proyectos Básicos y de Ejecución, una vez redactados por el adjudicatario y aprobados por la Administración.

También tendrá carácter contractual la oferta presentada por el adjudicatario, en especial, en lo relativo a la documentación técnica que haya sido objeto de puntuación, así como en lo que se refiere al descuento sobre el coeficiente máximo del alquiler sobre el precio de venta del módulo.

SEGUNDA.- El objeto de la Concesión, que se ejecutará a riesgo y ventura del concesionario, será el recogido en el apartado 1 del Anexo I del Pliego de Condiciones Particulares.

Las obras y la explotación de la construcción se llevarán a cabo en las parcelas que integran el Lote único:

Urbanización	Municipio	Referencia catastral
1	Boadilla del Monte	2737201VK2723N0001DL
2	Pinto	1271401VK4517S0001BD
3	Colmenar Viejo	5631406VL3053S0001FI
4	Colmenar Viejo	6414703VL3061S0001LQ
5	Colmenar Viejo	4017303VL3041N0001QI

TERCERA.- La duración de la Concesión será de SESENTA Y CINCO AÑOS, a contar desde el día siguiente al de su formalización, sin posibilidad de prórroga.

Asimismo, la Sociedad Concesionaria habrá de ajustarse a los siguientes plazos parciales:

- Un plazo máximo de dos (2) meses contados desde el siguiente a la formalización del presente documento de Concesión para la presentación del Proyecto Básico de Construcción para su aprobación por la Administración.
- Un plazo máximo de dos (2) meses desde la notificación de la aprobación del Proyecto Básico de Construcción, para presentar el Proyecto de Ejecución, que deberá ajustarse al Proyecto Básico de Construcción previamente aprobado y llevar el mismo importe de presupuesto.
- Un plazo máximo de treinta y seis (36) meses para la ejecución de la construcción desde la aprobación del Proyecto de Ejecución por la Administración concedente.
- Con una antelación mínima de un (1) mes, de la fecha de finalización de las obras de construcción, para informar a la Administración de este extremo.
- Un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días desde la finalización de las obras, para la comprobación de las mismas.
- Un plazo máximo de un (1) mes desde la fecha de finalización de las obras y en todo caso antes del levantamiento del acta de comprobación de las obras de construcción, para remitir a la Administración la relación valorada final de las obras ejecutadas, así como el certificado final de obra y una declaración del cumplimiento de las obligaciones medioambientales.
- El mismo plazo máximo de un (1) mes, que el establecido en el párrafo anterior, para la entrega a la Administración Concedente del Libro del Edificio.

CUARTA.- Para responder del cumplimiento de sus obligaciones, la Sociedad Concesionaria ha constituido garantía definitiva por importe de 3.500.000,00 € en la Tesorería de la Comunidad de Madrid, mediante un aval bancario inscrito con fecha 15 de febrero de 2023 en el Registro Especial de Avales con número 9340.03.2560790-94 de Caixabank, S.A.

QUINTA.- La presente concesión demanial se regirá por lo establecido en el Pliego de Condiciones Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas. Para lo no previsto en los referidos pliegos, la Concesión se regirá fundamentalmente por la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y supletoriamente por los preceptos de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas que resultan de aplicación general a las Administraciones Públicas de conformidad con su disposición final segunda y por su Reglamento General, aprobado por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto (B.O.E. de 18 de septiembre) y en el Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda.

La concesión demanial está excluida del ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público en los términos de sus artículos 4 y 9.1, aplicándose los principios de esta ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Todo ello sin perjuicio de la normativa administrativa general y de pertinente aplicación, así como por los preceptos de carácter básico de la LPAP, en consonancia con lo prescrito en su artículo 84.3.

Se aplicará, asimismo, en lo que proceda, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, así como sus normas y disposiciones de desarrollo o las que las sustituyan.


Para el procedimiento de asignación de las viviendas se estará a lo dispuesto en el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, modificado mediante Decreto 115/2022, de 2 de noviembre (BOCM nº 263 de 04 de noviembre de 2022), del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales (BOCM nº 246, de 9 de octubre de 2020).

En la fase de explotación, en lo referente al arrendamiento de las viviendas, se aplicará en lo que proceda la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

SEXTA.- Cuantas controversias o litigios surgieran como consecuencia de la interpretación, modificación; resolución y efectos de este contrato se entenderán siempre sometidas a la jurisdicción de los Tribunales Contencioso-Administrativos competentes con sede en Madrid.

Para la debida constancia de todo lo convenido, se firma este documento en el lugar y fecha mencionados en el encabezamiento.

POR LA SOCIEDAD CONCESIONARIA


[Illegible text]

Fdo.: Francisco Javier Pérez Medina

POR LA ADMINISTRACIÓN

La Directora General de Vivienda
y Rehabilitación

Firmado digitalmente por: MARIA JOSE PICCIO-
MARCHETTI PRADO - [Redacted]
Fecha: 2023.04.05 11:07
Verificación y validez por CSV:
[Redacted] La autenticidad de este
documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv.

Fdo.: M^a José Piccio-Marchetti Prado

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES QUE HAN DE REGIR EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID (EXPEDIENTE Nº CD-01/2022)

ÍNDICE

CAPÍTULO I	3
DISPOSICIONES GENERALES.....	3
Cláusula 1. <i>Objeto del Pliego.</i>	3
Cláusula 2. <i>Régimen jurídico de la Concesión.</i>	3
Cláusula 3. <i>Plazo de la Concesión demanial.</i>	4
Cláusula 4. <i>Titular de la Concesión.</i>	4
Cláusula 5. <i>Transmisión de la Concesión, del capital social de la sociedad concesionaria o de las construcciones.</i>	4
Cláusula 6. <i>Costes a sufragar por el Concesionario.</i>	5
Cláusula 7. <i>Administración y Órgano Concedente. Publicidad de la licitación.</i>	5
CAPÍTULO II	5
LICITACIÓN	5
Cláusula 8. <i>Capacidad y criterios de selección de los licitadores.</i>	5
Cláusula 9. <i>Procedimiento de adjudicación.</i>	6
Cláusula 10. <i>Criterios de adjudicación.</i>	6
Cláusula 11. <i>Garantía provisional.</i>	6
Cláusula 12. <i>Presentación de proposiciones.</i>	7
Cláusula 13. <i>Lugar y forma de presentación de las proposiciones.</i>	7
Cláusula 14. <i>Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones.</i>	16
Cláusula 15. <i>Efectos de la propuesta de adjudicación.</i>	17
CAPÍTULO III	18
ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN	18
Cláusula 16. <i>Adjudicación provisional y definitiva de la Concesión.</i>	18
Cláusula 17. <i>Garantía definitiva.</i>	19
Cláusula 18. <i>Pólizas de seguros.</i>	19
Cláusula 19. <i>Formalización de la Concesión.</i>	19
CAPÍTULO IV	20
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	200
Cláusula 20. <i>Riesgo y ventura.</i>	200
Cláusula 21. <i>Proyecto Básico de Construcción y Proyecto de Ejecución.</i>	200
Cláusula 22. <i>Ejecución de las obras.</i>	200
Cláusula 23. <i>Plazo de ejecución de las obras.</i>	211
Cláusula 24. <i>Modificación del proyecto.</i>	211
Cláusula 25. <i>Finalización y comprobación de las obras de Construcción.</i>	211
CAPÍTULO V	222
EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS	222
Cláusula 26. <i>Condiciones de las obras ejecutadas.</i>	222
Cláusula 27. <i>Responsabilidad del concesionario por daños y perjuicios.</i>	222
CAPÍTULO VI	222
DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO	222
Cláusula 28. <i>Derechos del concesionario.</i>	222
Cláusula 29. <i>Financiación.</i>	233

Cláusula 30. Financiación privada	233
Cláusula 31 Rentas a obtener por el concesionario.....	243
Cláusula 32. Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario.....	25
Cláusula 33. Uso, mantenimiento y conservación de la Construcción.....	28
Cláusula 34. Penalidades	29
CAPÍTULO VII	300
EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN	300
Cláusula 35. Cumplimiento de la Concesión y reversión de la Construcción.....	300
Cláusula 36. Devolución de la Garantía Definitiva de Explotación.....	311
Cláusula 37. Extinción de la Concesión. Procedimiento y posición de las Entidades de Crédito financiadoras.....	311
Cláusula 38.- Efectos de la extinción anticipada de la Concesión.....	322
Cláusula 39. Discrepancias en la interpretación de la Concesión.....	344
ANEXO I	35
CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA CONCESIÓN.....	35
ANEXO II	49
MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA	49
ANEXO III	500
MODELO DE AVAL.....	500
ANEXO IV	511
MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NO ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIONES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN, DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL Y DE NO TENER DEUDAS EN PERÍODO EJECUTIVO CON LA COMUNIDAD DE MADRID.....	511
ANEXO V	522
DESCUENTOS SOBRE EL COEFICIENTE DE ALQUILER MÁXIMO DEL LOTE	522
ANEXO VI	54
ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN PREVISTA Y FINANCIACIÓN DISPONIBLE	54
ANEXO VII	56
VALORES EN VENTA Y RENTA DE LOS INMUEBLES DEL LOTE	56
ANEXO VIII	58
DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE DISPONIBILIDAD FUENTES DE FINANCIACIÓN.....	58
ANEXO IX	59
DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN EN UNIÓN TEMPORAL.....	59
ANEXO X	60
DECLARACIÓN DE SOMETIMIENTO A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES ESPAÑOLES PARA EMPRESAS EXTRANJERAS.....	60
ANEXO XI	61
DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD COMO TITULAR DE LA CONCESIÓN.....	61
ANEXO XII	62
FORMA DE ENVÍO DE LA DOCUMENTACIÓN.....	62
ANEXO XIII	65
CONTENIDO DE LOS SOBRES.....	65

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Cláusula 1. *Objeto del Pliego.*

El Pliego tiene por objeto establecer las condiciones que permitan el uso privativo de los terrenos de dominio público integrantes de las redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid, objeto de la Concesión, a quien resulte adjudicatario, agrupados en un único Lote que figura en el Anexo I de este Pliego y en el PPT.

El concesionario deberá destinar los terrenos a la construcción de viviendas, su explotación, mantenimiento y conservación, conforme a las directrices señaladas en el apartado 1 del Anexo I de este Pliego y conforme a las directrices y especificaciones mínimas contenidas en el PPT.

El otorgamiento de la Concesión no implica cesión al adjudicatario de las facultades dominicales que pertenecen a la Comunidad de Madrid sobre los terrenos de dominio público, sin perjuicio de que el concesionario, en los términos señalados en la LPAP y en el presente Pliego, ostente durante el plazo de duración de la Concesión los derechos y obligaciones del propietario en relación con las construcciones fijas ejecutadas sobre los terrenos concedidos.

En adelante, la referencia a la “**Construcción**” englobará las Viviendas (con sus anejos: trastero y plaza de aparcamiento); locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas, si los hubiera; y cualquier otra construcción aneja realizada sobre la parcela o parcelas objeto de concesión, así como la urbanización y ajardinamiento interior de la/s misma/s y que permanezcan adscritos al edificio. Por su parte, la referencia a las “**Viviendas**” o a la “**Vivienda**” incluirá también sus anejos (trastero y plaza de aparcamiento vinculada).

Cláusula 2. *Régimen jurídico de la Concesión.*

La presente Concesión demanial (“**Concesión**”) se regirá por lo establecido en este Pliego y en el Pliego de Prescripciones Técnicas (**PPT**). Para lo no previsto en los referidos pliegos, la Concesión se regirá fundamentalmente por la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (**LPCM**) y supletoriamente por los preceptos de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (**LPAP**) que resultan de aplicación general a las Administraciones Públicas de conformidad con su disposición final segunda y por su Reglamento General, aprobado por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto (B.O.E. de 18 de septiembre; en adelante **RGLPAP**) y en el Real Decreto-Ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda.

La concesión demanial está excluida del ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, **LCSP**) en los términos de sus artículos 4 y 9.1, aplicándose los principios de esta ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Todo ello sin perjuicio de la normativa administrativa general y de pertinente aplicación, así como por los preceptos de carácter básico de la LPAP, en consonancia con lo prescrito en su artículo 84.3.

Se aplicará, asimismo, en lo que proceda, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, así como sus normas y disposiciones de desarrollo o las que las sustituyan.

Para el procedimiento de asignación de las Viviendas se estará a lo dispuesto en el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales (BOCM de 9 de octubre de 2020).

En la fase de explotación, en lo referente al arrendamiento de las Viviendas, se aplicará en lo que proceda la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Cláusula 3. *Plazo de la Concesión demanial.*

La Concesión se otorga por un plazo de **65** años, sin que sea susceptible de prórroga.

Cláusula 4. *Titular de la Concesión.*

En atención a la importancia de la Concesión que se licita, el concesionario deberá ser una sociedad anónima de nacionalidad española y con domicilio social y fiscal, y sede en la Comunidad de Madrid, que tenga como objeto único la explotación de la Concesión objeto del concurso.

Los licitadores que concurren individualmente o agrupados para formular una oferta conjunta, deberán hacerlo con el compromiso de constituir una sociedad anónima que será la titular de la Concesión.

La sociedad anónima tendrá las características indicadas en el apartado 5 del Anexo I de este Pliego, que asumirá la condición de concesionaria del dominio público (con los derechos y obligaciones anejos al título concesional) a partir de su efectiva constitución.

El otorgamiento de la Concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos y autorizaciones legalmente procedentes para el desarrollo de la actividad a la que deberán destinarse los terrenos objeto de la Concesión, ni del pago de los tributos que le resulten de aplicación, que correrán todos de cuenta del concesionario.

Cláusula 5. *Transmisión de la Concesión, del capital social de la sociedad concesionaria o de las construcciones.*

5.1.- El concesionario no podrá transmitir la Concesión sin la expresa autorización previa de la Administración Concedente. En todo caso, la transmisión, en el caso de se hubiera autorizado, deberá formalizarse en escritura pública, de la que deberá darse traslado a la Administración Concedente.

5.2.- La transmisión de acciones o participaciones representativas del capital social de la sociedad concesionaria que implique un cambio de control efectivo en la sociedad concesionaria, estará sometida a la previa autorización de la Administración Concedente.

5.3.- Los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones de carácter inmobiliario ejecutadas sobre los terrenos de dominio público objeto de la Concesión, sólo pueden ser cedidos o transmitidos por el concesionario mediante negocios jurídicos entre vivos o por causa de muerte o mediante la fusión, absorción o escisión de sociedades, por el plazo que restara de duración de la Concesión, a personas que cuenten con la previa conformidad de la Administración Concedente.

Cláusula 6. *Costes a sufragar por el Concesionario.*

La construcción de las Viviendas sobre los terrenos objeto de la Concesión demanial y los costes asociados a su posterior explotación, conservación y mantenimiento, serán íntegramente sufragados por el Concesionario, así como todos los tributos asociados a los terrenos y a la Concesión.

El Concesionario deberá realizar al Órgano Concedente el pago de los anuncios de licitación.

Cláusula 7. *Administración y Órgano Concedente. Publicidad de la licitación.*

7.1.- La Comunidad de Madrid asume la condición de Administración y Órgano Concedente en su condición de propietaria de los terrenos, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, al tener adscritos dicha Consejería los citados terrenos demaniales.

7.2.- La licitación será convocada mediante anuncio que se publicará en el Perfil del Contratante de la Administración a través del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, al que se podrá acceder mediante el sitio web institucional <http://www.madrid.org/contratospublicos>, una vez publicado en el BOCM el inicio del procedimiento de otorgamiento de Concesión demanial.

CAPÍTULO II **LICITACIÓN**

Cláusula 8. *Capacidad y criterios de selección de los licitadores.*

8.1.- Podrán optar a la adjudicación de la Concesión las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal de empresarios, que tengan plena capacidad de obrar, que no se encuentren incurso en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración, y que acrediten su capacidad, así como su solvencia económica, financiera y técnica o profesional, de conformidad con lo establecido en el apartado 6 del Anexo I, en el que se indican asimismo los criterios que se aplicarán para la selección de los licitadores. El cumplimiento de dichos criterios se acreditará por los medios que en el mismo apartado se indican.

8.2.- Los empresarios que concurran agrupados en uniones temporales quedarán obligados solidariamente ante la Administración y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que de la Concesión se deriven hasta la efectiva constitución de la Sociedad concesionaria titular de la Concesión, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

A los efectos de esta licitación, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la integren y la participación de cada uno de sus miembros, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de ser adjudicatarios de la Concesión.

No podrán tomar parte en la licitación las personas que no ostenten plena capacidad de obrar o en quienes concurra alguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el artículo 71 de la LCSP, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.2 LPCM, ni las que tengan deudas en periodo ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid, salvo que las mismas estuvieran debidamente garantizadas, conforme al artículo 29.5 de la Ley 9/1990 de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid.

A efectos de lo dispuesto en el apartado 1.g) del artículo 71 de la LCSP, la referencia a las respectivas normas de las Comunidades Autónomas deberá entenderse realizada a la Ley 14/1995, de 21 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid.

Cláusula 9. *Procedimiento de adjudicación.*

De acuerdo con lo establecido en los artículos 33 y 34 de la LPCM, la adjudicación de la presente Concesión se llevará a cabo observando las reglas de publicidad y concurrencia, previa licitación, mediante procedimiento abierto y tomando en consideración diversos criterios de adjudicación.

Cláusula 10. *Criterios de adjudicación.*

Los criterios para la adjudicación de la Concesión son los que se contemplan en el apartado 9 del Anexo I de este Pliego.

Cláusula 11. *Garantía provisional.*

El licitador que se presente de forma individual o conjuntamente deberá presentar una garantía provisional por un importe total de **1.000.000** euros para poder tomar parte en el procedimiento para la adjudicación de la Concesión.

Podrá constituirse en efectivo ante la Tesorería de la Comunidad de Madrid o adoptar la forma de aval. En este último supuesto, la forma de presentación será la indicada en el Anexo III.

La garantía provisional responderá del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la participación en esta licitación, sin que ello suponga que la responsabilidad del licitador en caso de incumplimiento de dichas obligaciones quede limitada al importe de esa garantía.

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

La garantía provisional permanecerá vigente hasta la adjudicación de la Concesión, extinguiéndose automáticamente y siendo devuelta a los licitadores no propuestos adjudicatarios inmediatamente después. Al licitador cuya proposición hubiera sido seleccionada para la adjudicación se le retendrá la garantía provisional hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva. Será incautada la garantía provisional de las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación definitiva.

Cláusula 12 . *Presentación de proposiciones.*

La presentación de las proposiciones se llevará a cabo en la forma y plazo indicados en el anuncio de licitación publicado en el Portal de Contratación Pública –Perfil del contratante– de la Comunidad de Madrid (URL <http://www.madrid.org/contratospublicos>), una vez publicada la licitación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, se ofrecerá en dicho medio la información necesaria relativa a la convocatoria de licitación de esta Concesión, incluyendo los Pliegos de cláusulas administrativas particulares y de Prescripciones Técnicas, así como el Estudio de viabilidad económico-financiera y documentación complementaria, en su caso.

La presentación de ofertas se efectuará en el plazo de **setenta y cinco días naturales**, contados a partir del día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el Perfil del contratante de la Comunidad de Madrid. Asimismo se publicará la fecha de conclusión del plazo de presentación de ofertas.

Las proposiciones se presentarán en lengua castellana, o en otro idioma siempre que se acompañe escrito de traducción oficial por intérprete jurado al castellano.

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

La presentación de proposiciones supone, por parte del empresario, la aceptación incondicional del clausulado de este pliego, del de prescripciones técnicas y del resto de documentación que rige esta Concesión, sin salvedad alguna.

Cláusula 13. *Lugar y forma de presentación de las proposiciones.*

13.1.- Las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración a tenor de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, **LPACAP**), deberán presentar por medios electrónicos sus proposiciones a la licitación de la Concesión, utilizando a tal efecto el sistema de licitación electrónica disponible en el perfil de contratante del Órgano Concedente. Asimismo, deberán utilizar medios electrónicos para la presentación de cualesquiera otras alegaciones y documentos.

Las personas que no estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración, podrán presentar sus proposiciones en Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, sita en la calle Alcalá nº 16 de Madrid (CP 28014), en horario de 9 a 14 horas, indicando como destinatario la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación o en cualquiera de los Registros previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. No obstante, las personas que envíen por correo su proposición a la licitación de la Concesión, deberán justificar la fecha de imposición del

envío en la oficina de Correos y anunciar en el mismo día a la Administración Concedente la remisión de la oferta mediante télex, fax, telegrama o correo electrónico dirigido a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, sita en la calle Maudes nº 17 de Madrid (e-mail: plan_vive_dgviviendayr@madrid.org), conforme a lo dispuesto en el artículo 80.4 del RGLCAP.

Cualquier persona que tenga la condición de interesada en procedimientos que se encuentren en tramitación, podrá presentar alegaciones y aportar documentos al correspondiente expediente, accediendo al enlace “Registro electrónico” de la sede electrónica de la Comunidad de Madrid (URL: <https://comunidad.madrid/servicios/administracion-electronica-punto-acceso-general>). Asimismo, podrá presentar alegaciones y documentos utilizando los formularios accesibles por el mismo medio.

En la presentación electrónica de proposiciones y cualesquiera otras alegaciones y documentos, las personas interesadas deberán aportar los documentos en formato electrónico, autenticados mediante firma electrónica utilizando uno de los certificados reconocidos incluidos en la Lista de confianza de prestadores de servicios de certificación (TSL) establecidos en España, publicada en la sede electrónica del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (URL: <https://sede.minetur.gob.es/Prestadores>), que no esté vencido, suspendido ni revocado. Si no dispusieran de los documentos en dicho formato porque hubieran sido emitidos originalmente en soporte de papel, aportarán copias digitalizadas de los mismos, las cuales tendrán eficacia exclusivamente para esta licitación.

Las proposiciones y cualesquiera otras alegaciones y documentos deberán estar redactados en lengua castellana, salvo que se acompañen de su traducción oficial al castellano.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 63 de la LCSP, la notificación a los interesados de los actos referentes a identidad de los miembros de la Mesa de Licitación, defectos u omisiones subsanables de la documentación presentada, licitadores admitidos y excluidos de la licitación, ofertas con valores anormales y documentación acreditativa de los criterios de desempate, se realizará mediante publicación en el tablón de anuncios electrónico del perfil de contratante del Órgano Concedente.

La práctica de las restantes notificaciones del procedimiento se realizará mediante el servicio de Notificaciones Telemáticas de la Comunidad de Madrid, accesible en el enlace “Carpeta ciudadana” de la sede electrónica de la Comunidad de Madrid (URL: <https://comunidad.madrid/servicios/administracion-electronica-punto-acceso-general>), para lo cual el interesado o su representante deberán estar dados de alta en dicho servicio. No obstante, si se hubieran presentado a la licitación personas que no estuvieran obligadas a relacionarse por medios electrónicos con la Administración y eligieran comunicarse por medios no electrónicos, la notificación de cualesquiera resoluciones y actos administrativos dirigidos a ellas se practicará conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la LPACAP, sin perjuicio de su derecho de modificar en cualquier momento el medio elegido.

En caso de que el licitador requiera enviar archivos de gran tamaño, en el Anexo XII se indica la forma de envío de la documentación.

13.2.- Para tomar parte en la licitación, los interesados deberán presentar en la forma establecida en la cláusula anterior y dentro del plazo fijado en el anuncio de licitación, **DOS (2) SOBRES**, debiendo figurar en cada uno de ellos la identificación del expediente de licitación (con la referencia "*Concesión demanial*", el nombre y apellidos del licitador o la razón social de la empresa y su correspondiente NIF. En su interior se incluirá un índice comprensivo de los documentos que se acompañan. El Anexo XIII muestra de forma resumida el contenido de los Sobres.

Los sobres se organizan de la siguiente forma:

SOBRE Nº 1 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA"

SOBRE 1-A) DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

El referido sobre incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos:

1.- Capacidad de obrar.

1.1.- Si el licitador fuera persona jurídica, la escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial, así como el Número de Identificación Fiscal (NIF), todo ello en original o copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello. Estos documentos deberán recoger el exacto régimen jurídico del licitador en el momento de la presentación de la proposición.

1.2.- Si se trata de una persona física o empresario individual, el DNI o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, en copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello.

1.3.- Cuando se trate de licitadores no españoles de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, la capacidad de obrar se acreditará mediante su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

Tendrán capacidad para contratar con el sector público las personas físicas o jurídicas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidos los licitadores exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder realizar la prestación de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

Cuando se trate de personas físicas o jurídicas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior, será necesario la presentación de informe de la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la persona o

empresa en el que se haga constar, previa acreditación por la licitadora, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo, o en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto de la Concesión.

2.- Bastanteo de poderes.

2.1.- Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, o representen a una persona jurídica, deberán acompañar también poder acreditativo de su representación, declarado bastante por los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid. Igualmente, deberá presentar fotocopia compulsada del D.N.I. de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar, además, inscrito en el Registro Mercantil.

2.2.- El órgano gestor del procedimiento podrá utilizar medios electrónicos para recabar los datos del D.N.I., por consulta o verificación electrónica on line mediante aplicación ICDA (intercambio de Datos entre Administraciones) salvo que conste la oposición expresa del interesado, y así se manifieste, en cuyo caso deberá presentar dicho documento de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación.

Se significa que, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, la solicitud de bastanteo se encuentra sujeta a tasa, debiendo autoliquidarse por el interesado en el momento de su formulación, requisito sin el cual no se iniciará la actuación administrativa, según lo establecido en la Orden 98/2002, de 29 de enero, de la Consejería de Presidencia, por la que se aprueban las normas de gestión, liquidación y recaudación de la tasa por bastanteo de documentos.

3.- Declaraciones relativas a no estar incurso en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración, de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de que no existen deudas en período ejecutivo con la Comunidad de Madrid.

Declaración responsable, conforme al modelo fijado en el Anexo IV del presente Pliego, de que el licitador, si se tratare de persona física, o la empresa, sus administradores y representantes, si se tratare de persona jurídica, así como el firmante de la proposición, manifiesten, bajo su responsabilidad, (i) que tienen plena capacidad jurídica y de obrar y no se hallan comprendidos en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración establecidas en el artículo 71 de la LCSP; (ii) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95.2 del RGLPAP, que no han solicitado o están declaradas en concurso, han sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, están sujetas a intervención judicial o han sido inhabilitadas conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; (iii) que no están incurso en los supuestos previstos en la normativa de incompatibilidades en los términos y condiciones previstos en la Ley 14/1995, de 21 de abril, sobre Incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid; (iv) que se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones Tributarias y con la Seguridad Social y que conforme el artículo 29.5 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, reguladora de la

Hacienda de la Comunidad de Madrid, no tiene deudas en periodo ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid, y si las tiene, están garantizadas.

4.- Solvencia económica, financiera y técnica.

4.1.- Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica, financiera y técnica en los términos y por los medios que se especifiquen en el anuncio de licitación y que se relacionan en el apartado 6 del Anexo I de este Pliego. En el mismo apartado se especifican los criterios de selección en función de los medios de acreditación de la solvencia económica, financiera y técnica.

Para acreditar la solvencia, el licitador podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, para la ejecución de la Concesión, dispone efectivamente de esos medios. A tal efecto, deberá aportar documento suscrito por la empresa de cuya solvencia pretenda valerse de la que dimana una obligación jurídicamente exigible de puesta a disposición de medios a favor del licitador, en la que se especifique que dicha obligación de puesta a disposición de medios se establece también en beneficio de tercero (la Administración Concedente).

4.2.- El Órgano Concedente respetará en todo caso el carácter confidencial de los datos facilitados por los-licitadores.

5.- Uniones temporales de empresarios.

Para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz la unión temporal frente a la Administración deberán presentar, todos y cada uno de los empresarios, los documentos exigidos en la presente cláusula, además de un escrito de compromiso en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de los que la constituyan; la participación de cada uno de ellos; la asunción del compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios y la designación de un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que de la Concesión se deriven. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la unión. El Anexo IX incluye un modelo de Declaración de compromiso de constitución en Unión Temporal.

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

6.- Jurisdicción de empresas extranjeras.

Las empresas extranjeras deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir de la Concesión, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles. El Anexo X incluye un modelo de Declaración de sometimiento a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles para empresas extranjeras.

7.- Compromiso de constitución de una sociedad como titular de la Concesión.

Los licitadores deberán aportar documento de compromiso de constituir una sociedad mercantil, que será la titular de la Concesión. La constitución y, en su caso, la forma de la sociedad deberá ajustarse a lo que establezca la correspondiente legislación específica, en su caso.

La sociedad concesionaria tendrá las características especiales que se indican en el apartado 5 del Anexo I de este Pliego. El Anexo XI incluye un modelo de Declaración de compromiso de constitución de una sociedad como titular de la Concesión.

8.- Garantía provisional.

Deberá incluirse la garantía provisional por un importe de **UN MILLÓN** (1.000.000) de EUROS. La garantía provisional podrá constituirse en efectivo ante la Tesorería de la Comunidad de Madrid o mediante aval, en cuyo caso deberá utilizarse necesariamente el modelo que se adjunta como Anexo III de este Pliego.

SOBRE Nº 1-B) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

En este sobre se incluirá la documentación técnica que se exija, en su caso, en el apartado 10 del Anexo I, en orden a la aplicación de los criterios de adjudicación especificados en el apartado 9 del citado Anexo y que se describen en el PPT.

Los licitadores durante el período de preparación de las ofertas podrán visitar libremente los terrenos objeto de la Concesión y conocer su situación actual, y realizar las mediciones y comprobaciones (servidumbres, existencia de instalaciones u otros objetos) que consideren oportunas.

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

Asimismo, los licitadores durante el período de preparación de ofertas podrán realizar las comprobaciones de carácter administrativo sobre los terrenos que consideren pertinentes, como consultas al Registro de la Propiedad, al Catastro y ante los diferentes Ayuntamientos, con el fin de comprobar la situación registral, catastral y los planes y normas urbanísticas aplicables a los diferentes terrenos objeto de concesión.

Los licitadores podrán solicitar aclaraciones a la Administración Concedente sobre los pliegos y resto de documentación de la licitación, conforme a lo indicado en el apartado 12 del Anexo I de este Pliego.

Los licitadores tras la presentación de las ofertas no podrán alegar desconocimiento del estado de los terrenos o de la situación registral, catastral o urbanística de los terrenos.

Concretamente, se incluirá en el Sobre Nº 1-B) la documentación relativa a las siguientes fases:

a) Fase de redacción del proyecto: ANTEPROYECTO DE LICITACIÓN

b) Fase de ejecución de las obras: PLAN DE TRABAJO.

- (i) Plazo de ejecución de las obras.
- (ii) Memoria descriptiva.
- (iii) Metodología y Programa de Trabajo
- (iv) Sistema de gestión de calidad.
- (v) Seguridad y salud laboral.
- (vi) Gestión medioambiental de la obra.

c) Fase de explotación de las obras: PLAN DE EXPLOTACIÓN.

- (i) Memoria descriptiva.
- (ii) Programa para el uso, mantenimiento y conservación del edificio.
- (iii) Condiciones de ejecución en la fase de explotación de la Concesión.
- (iv) Programa de gestión del arrendamiento de los inmuebles y estructura del concesionario.
- (v) Programa de prestación de los Servicios Mínimos.
- (vi) Herramientas de Gestión de la información y comunicación.

SOBRE Nº 2 “OFERTA ECONÓMICA, MODELO FINANCIERO E INFORMES”.

La documentación a presentar por los licitadores deberá ajustarse en su contenido a lo indicado a continuación, conformando a su vez tres sobres, numerados como 2-A) 2-B) y 2-C).

El Sobre Nº 2-A) contendrá la proposición económica de cota cero para abajo conforme al modelo indicado en el Anexo II; el Sobre Nº 2-B) contendrá la Memoria Económica y el Modelo Financiero en Excel 2016 abierto con fórmulas y el sobre Nº 2-C) contendrá los informes que acrediten disponer de las fuentes de financiación para el proyecto a la fecha de presentación de las ofertas.

Los tres Sobres deberán estar firmados por la persona designada por el licitador como representante.

SOBRE Nº 2-A) PROPOSICIÓN ECONÓMICA

La proposición económica se presentará redactada conforme al modelo fijado en el Anexo II al presente Pliego, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta. En caso de discrepancia entre el importe expresado en letra y el expresado en cifra, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra, salvo que de los documentos que componen la proposición se desprenda otra cosa.

Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o

inconsistencia que lo hagan inviable, será desecheda mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

SOBRE Nº 2-B) MODELO FINANCIERO

El Sobre Nº 2-B) incluirá los siguientes documentos:

❖ Plan Económico-Financiero:

Los licitadores deberán presentar un Plan Económico-Financiero, en formato Excel y con fórmulas, en abierto que no deberá incluir referencias circulares y en caso de macros deberá explicarse el funcionamiento de éstas, y deberá incluir una hoja resumen con la siguiente información:

- Calendario de la Concesión, periodo de Construcción, hipótesis macroeconómicas de inflación y actualización de ingresos y costes, y proyecciones de inversiones, ingresos, costes, amortizaciones, y fuentes de financiación del proyecto.
- Plan de inversión Inicial, detallando el Presupuesto de Ejecución Material y de Contrata otros gastos de construcción y los costes de gestión de la sociedad concesionaria en la fase de Construcción. Inversiones de reposición para la conservación y mantenimiento de las Viviendas a lo largo de la Concesión.
- Plan de amortizaciones a lo largo de la Concesión.
- Ingresos de arrendamiento, con detalle de la superficie útil alquilada, el nivel de ocupación media, y la renta media por m².
- Ingresos por la prestación de los servicios comunitarios, y por los costes del IBI repercutidos. Incluir otros ingresos considerados por el concesionario.
- Coste de los Servicios Comunitarios prestados, y coste del IBI de las Viviendas y repercusión del mismo a los arrendatarios.
- Costes de estructura de la Sociedad concesionaria durante la explotación.
- Financiación propia de la sociedad concesionaria, detallando el nivel de apalancamiento y las aportaciones de fondos propios por los accionistas.
- Financiación ajena de la Sociedad concesionaria. Se indicarán las características de la deuda.
- Tributos: estimaciones del impuesto de sociedades y del IVA.

El modelo financiero incluirá además los siguientes cálculos:

- Balances previsionales de la sociedad concesionaria a lo largo de la Concesión.
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales de la sociedad concesionaria a lo largo de la Concesión.
- Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales de la sociedad concesionaria a lo largo de la Concesión.
- Flujos de caja del proyecto antes de impuestos, flujos de caja del proyecto después de impuestos, flujos de caja del servicio de la deuda, flujos de caja

disponibles para los accionistas, y flujos de caja del capital (o flujos de caja distribuidos a los accionistas).

- Cascada de flujos de caja.
- Tasas de descuento (coste del capital o K_e , coste de la deuda o K_d , WACC antes de impuestos y WACC después de impuestos).
- VAN, TIR y periodo de recuperación de la inversión o pay-back del Flujo de Caja del Proyecto antes de impuestos, del Flujo de Caja del Proyecto después de Impuestos, del Flujo de Caja Disponible Accionistas, y del Flujo de Caja del Capital.
- Ratio anual de cobertura del servicio de la deuda, amortización anual de la deuda y plazo de la devolución de la deuda.
- Política de distribución de dividendos. Sensibilidades de la TIR del Flujo de Caja del Proyecto después de Impuestos, del Flujo de Caja Disponible Accionistas, y del Flujo de Caja del Capital a variaciones del nivel de inversión, ingresos, costes y tasa de interés.

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

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

❖ Memoria explicativa del Plan Económico-Financiero:

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

- Explicación de la inversión inicial e inversiones de reposición.
- Explicación de los ingresos de arrendamientos y otros ingresos considerados, y del nivel de ocupación medio y renta media.
- Explicación y detalle de los gastos operativos previstos y de su evolución durante el periodo concesional

- Explicación de la política de amortizaciones y del plan de amortizaciones.
- Detalle de las fuentes de financiación que se utilizarán para financiar el proyecto:
 - Recursos propios.
 - Recursos ajenos.
 - Análisis de solvencia de la futura sociedad concesionaria, que incluirá el porcentaje mínimo que representarán los recursos desembolsados por los accionistas sobre el total de los recursos movilizados, que deberá ser igual como mínimo a lo previsto en el presente Pliego, y la estimación del nivel de cobertura de la deuda a lo largo de la vida de la Concesión.
 - Análisis de rentabilidad de la Concesión que incluirá la tasa de retorno interna del flujo de caja del proyecto después de impuestos y la tasa de retorno interna de los flujos de caja del capital.

Los licitadores serán responsables de la ejecución y fiabilidad de su modelo financiero y no se permitirá a efectos de cualquier ajuste de su oferta alegar errores de cálculo u otros errores en el modelo, salvo petición expresa de la Administración. En el caso de discrepancias entre el Modelo Financiero en Excel y la Memoria en pdf, prevalecerá la Memoria en pdf.

En el supuesto de que el Sobre N° 2-B) no incluyera la totalidad de los documentos requeridos, podrá excluirse la proposición del licitador por no ajustarse su oferta a los términos exigidos en el presente Pliego.

SOBRE N° 2-C) INFORMES SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE LA FINANCIACIÓN.

Los licitadores deberán presentar informes que acrediten en el momento de presentación de las ofertas que disponen de las fuentes de financiación para la Construcción. Las fechas de esos informes deberán indicar la disponibilidad de las fuentes de financiación entre la fecha de publicación de los pliegos y la fecha de presentación de las ofertas.

El licitador junto con los informes de entidades financieras, incluirá una declaración responsable incluyendo la tabla del Anexo VI.

Los valores de dicha tabla serán comprobados por la Mesa de Licitación conforme al Modelo y Memoria Económica y la comprobación de la validez de los informes de disponibilidad de fondos, realizando los ajustes de aquellas cifras que no se encuentren debidamente soportadas.

Cláusula 14. *Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones.*

14.1.- El Órgano Concedente estará asistido por una Mesa de Licitación concesional (en adelante, la “**Mesa**”) constituida por (i) un Presidente, (ii) un mínimo de 4 vocales, entre los cuales deberá figurar necesariamente un Interventor y un asesor jurídico, y (iii) un Secretario, designados todos ellos por la Administración Concedente.

14.2.- Una vez concluido el plazo señalado para la presentación de ofertas, dentro de los DIEZ DÍAS hábiles siguientes a la finalización del mismo, se constituirá la Mesa, que examinará y calificará la documentación contenida en el Sobre N° 1-A, acordando la admisión de los licitadores cuya documentación reúna todos los requisitos exigidos y la exclusión de los restantes, levantándose acta de todo ello. En este sentido, una vez calificada la documentación administrativa, la Mesa procederá a determinar las empresas que cumplen los criterios de selección que se establecen en el apartado 6 del Anexo I de este Pliego, con pronunciamiento expreso sobre los licitadores admitidos, los rechazados y sobre las causas de su rechazo. Estas circunstancias se pondrán en conocimiento de los licitadores.

Si la Mesa observara defectos u omisiones subsanables, podrá conceder un plazo de subsanación no superior a 5 días naturales, exclusivamente para la corrección de errores o defectos materiales y subsanables, con apercibimiento de exclusión definitiva del licitador que en dicho plazo no realizara la oportuna subsanación.

La Mesa procederá, en un plazo no inferior a QUINCE DÍAS ni superior a UN MES, en acto público, a la apertura del Sobre N° 1-B).

La valoración de la documentación técnica relativa a los criterios de adjudicación cuya cuantificación dependa de un juicio de valor se hará por los servicios técnicos de la Administración Concedente en un plazo no superior a UN MES, debiendo ser suscritas por el técnico o técnicos que realicen la valoración.

Una vez efectuada la valoración se procederá por parte de la Mesa, en acto público, a la lectura de la valoración de los criterios de adjudicación cuya cuantificación dependa de un juicio de valor.

14.3.- Posteriormente, se procederá por parte de la Mesa, en acto público, a la apertura del Sobre N° 2 “Oferta Económica, Modelo Financiero e Informes”.

En primer lugar, se abrirá el Sobre N° 2-A), dando lectura al modelo de proposición que figura como Anexo a este Pliego y que hubiera sido incorporado a dicho Sobre. A continuación, se procederá a la apertura del Sobre N° 2-B). Finalmente se abrirá el sobre N° 2-C). Se dará lectura a la tabla del Anexo VI a falta de la comprobación de la validez de los Informes de disponibilidad de financiación y de las necesidades de financiación durante la Construcción derivadas del modelo financiero.

En el plazo máximo de UN MES a contar desde la celebración de dicho acto, la Mesa analizará las propuestas atendiendo a los criterios y al procedimiento fijado en el pliego, y podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere precisos y que se relacionen con el objeto del concurso.

Seguidamente, la Mesa formulará propuesta de adjudicación provisional de la Concesión conforme a la valoración y ponderación de los criterios contemplada en el apartado 9 del Anexo I, elevándola, junto con las actas de lo actuado y, en su caso, los informes técnicos, al Órgano Concedente, que habrá de efectuar la adjudicación provisional de la Concesión.

Cláusula 15. *Efectos de la propuesta de adjudicación.*

La propuesta de adjudicación formulada por la Mesa no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto. No obstante, cuando el Órgano Concedente no adjudique la Concesión de acuerdo con la propuesta formulada por la Mesa, deberá motivar su decisión.

CAPÍTULO III

ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN

Cláusula 16. Adjudicación provisional y definitiva de la Concesión.

16.1.- El Órgano Concedente adjudicará provisionalmente la Concesión al licitador que, en su conjunto, haya hecho la oferta más ventajosa, en atención a los criterios establecidos en el apartado 9 del Anexo I. Alternativamente, podrá declarar desierta la licitación cuando no exista ninguna proposición admisible de acuerdo con los referidos criterios.

La Concesión se adjudicará provisionalmente en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la apertura del Sobre Nº 2. De no dictarse el acuerdo de adjudicación dentro del referido plazo de tres meses, los licitadores admitidos tendrán derecho a retirar su proposición y a que se les devuelva la garantía que hubiesen prestado.

16.2.- Antes de la adjudicación definitiva y en el plazo máximo de QUINCE DÍAS desde el siguiente a aquél en el que se notifique el acuerdo de adjudicación provisional, el concesionario deberá presentar la documentación justificativa de las siguientes circunstancias:

- Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de estar al corriente de pagos.
- Justificante de constitución de la garantía definitiva prevista en la cláusula 17 del presente Pliego, correspondiente a la fase de ejecución de las obras.
- Certificación positiva expedida por la Tesorería General de la Seguridad Social.

16.3.- Una vez presentada la documentación señalada anteriormente y constituida la garantía definitiva, de conformidad con lo previsto en el presente Pliego, el Órgano Concedente adoptará, si procediera, el acto de adjudicación definitiva de la Concesión, que en todo caso deberá ser motivado y se notificará a los licitadores y será publicado en el perfil del contratante del Portal de Contratación de la Comunidad de Madrid.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva de la Concesión al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria, el Órgano Concedente podrá efectuar una nueva adjudicación provisional al licitador siguiente a aquél, por el orden en que haya quedado clasificada su oferta, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de quince días hábiles desde la notificación del acuerdo de adjudicación provisional para cumplimentar los requisitos señalados en este Pliego.

Los gastos en que hubiese incurrido el adjudicatario de la Concesión correrán por su cuenta.

16.4.- Adjudicada definitivamente la Concesión y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se haya interpuesto ninguno, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados. Si éstos no retiran su documentación en los tres meses siguientes a la fecha en que se les notifique la adjudicación definitiva, se entenderá que han renunciado a ella y que el Órgano Concedente quedará eximido de su deber de custodia, sin necesidad de previo aviso o comunicación algunos, para dar a la documentación no retirada el destino que tenga por conveniente, incluso proceder a su

destrucción, a excepción de los documentos justificativos de la garantía provisional, que se conservarán para su entrega a los interesados.

Cláusula 17. *Garantía definitiva.*

El adjudicatario provisional deberá constituir una garantía definitiva consignándose en efectivo ante la Tesorería de la Comunidad de Madrid o mediante aval conforme al modelo que consta como Anexo III de este Pliego por un importe de **3.500.000 euros**, en el plazo de QUINCE DÍAS hábiles contados desde el siguiente a aquél en el que se le notifique la adjudicación provisional.

Una vez concluida la Construcción y puesta en explotación con todas las licencias pertinentes, el importe de la garantía definitiva se reducirá en un 50 por ciento.

Podrá aplicarse a la garantía definitiva el importe de la garantía provisional constituida para responder del mantenimiento de la oferta hasta la perfección de la Concesión, con la suscripción del correspondiente documento administrativo.

La garantía definitiva se devolverá al concesionario al extinguirse la Concesión y siempre que no hubiera obligaciones o responsabilidades pendientes por su parte.

Cláusula 18. *Pólizas de seguros.*

El adjudicatario de la Concesión estará obligado a suscribir con compañías de seguros autorizadas a operar en España, las pólizas de seguros que se indican en el apartado 16 del Anexo I, por los conceptos, cuantías, coberturas, duración y condiciones que se establecen en el mismo.

Cláusula 19. *Formalización de la Concesión.*

19.1.- La Concesión demanial sobre los terrenos de referencia se perfeccionará con la suscripción del correspondiente documento administrativo. Este documento será título suficiente para inscribir la Concesión en el Registro de la Propiedad.

La referida formalización se producirá dentro del plazo de 30 días naturales a contar desde la notificación al concesionario del acto de adjudicación definitiva de la Concesión, debiendo comparecer la nueva sociedad mercantil por él constituida y que asumirá la condición de sociedad concesionaria.

Con carácter previo a la formalización en documento administrativo de la Concesión, el adjudicatario deberá acreditar ante la Administración Concedente (i) el compromiso de suscripción de las pólizas que se indican en el apartado 16 del Anexo I, (ii) la constitución de la sociedad titular de la Concesión y (iii) el documento acreditativo, debidamente bastantado por los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, de la representación de la persona que vaya a firmar el documento de formalización de la Concesión.

19.2.- La falta de formalización de la Concesión en el indicado plazo por causas imputables al adjudicatario, facultará al Órgano Concedente para adjudicar la Concesión al licitador calificado en segundo lugar o, por el contrario, declarar desierta la licitación, con incautación de la garantía constituida por aquél.

Si la falta de formalización se produjera por causa imputable a la Administración, procederá la devolución de la garantía constituida.

CAPÍTULO IV

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Cláusula 20. Riesgo y ventura.

La Construcción y explotación de las obras en el suelo de dominio público objeto de la Concesión, se realizará a riesgo y ventura del concesionario.

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

En todo caso, a efectos de que se produjera una extinción anticipada de la Concesión por causas no imputables al concesionario, se deja constancia de que el concesionario asume el riesgo de construcción, de manera que cualquier desviación al alza en el coste de las obras a ejecutar respecto del presupuesto por él consignado en su oferta, no se tomará en consideración ni reconocerá por la Administración Concedente a ningún efecto. Si el coste total real fuera inferior al consignado en la oferta, se tomará a estos efectos el coste real.

Cláusula 21. Proyecto Básico de Construcción y Proyecto de Ejecución.

21.1.- El adjudicatario deberá presentar el Proyecto Básico de Construcción (que deberá ajustarse a las Condiciones de Obligado Cumplimiento previstas en el PPT), dentro del plazo de dos meses contado a partir de la formalización de la Concesión de acuerdo con lo previsto en el apartado 19 del Anexo I de este Pliego, para su conformidad por la Administración Concedente. Ésta contará con un plazo máximo de dos meses para adoptar una decisión al respecto.

En ningún caso, su conformidad implicará el traslado de responsabilidad alguna a la Administración Concedente por su contenido o ejecución, siendo entera responsabilidad del concesionario cualquier daño o perjuicio que pueda producirse a la Administración o a los terceros.

Asimismo, el adjudicatario está obligado a proyectar, ejecutar, conservar, reparar y reponer las obras accesorias o vinculadas a la principal que sean necesarias para que ésta cumpla su finalidad y que permitan su mejor funcionamiento y explotación, así como a realizar las actuaciones medioambientales relacionadas con ella que se prevén en el apartado 19 del Anexo I de este Pliego.

21.2.- Dentro de los dos meses siguientes a la fecha de notificación al concesionario de la conformidad con el Proyecto Básico de Construcción, éste deberá presentar el Proyecto de Ejecución, que deberá ajustarse al Proyecto Básico de Construcción previamente presentado y llevar el mismo importe de presupuesto. La Administración Concedente contará con el plazo de un mes para adoptar una decisión al respecto de su conformidad.

Tampoco resultará responsabilidad alguna para la Administración derivada de su conformidad con el Proyecto de Ejecución.

Cláusula 22. Ejecución de las obras.

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

La empresa que ejecute las obras, deberá tener vigente la siguiente clasificación de empresas contratistas de obras: Grupo C Edificaciones, Subgrupo 2 Estructuras de fábrica u hormigón, Categoría 6, cuantía superior a cinco millones de euros.

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

El concesionario aportará cuanta documentación y precisiones le sea requerida durante la ejecución de las obras. Cuando el concesionario o personas de él dependientes, incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha de la Concesión, la Administración Concedente podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado.

Cláusula 23. *Plazo de ejecución de las obras.*

El plazo de ejecución de las obras será el previsto en el apartado 19 del Anexo I de este Pliego. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad por la Administración del Proyecto de Ejecución de obras.

Cláusula 24. *Modificación del proyecto.*

En el caso de que el concesionario quisiera introducir modificaciones, se someterán a la conformidad de la Administración Concedente. En ningún caso dichas modificaciones podrán ejecutarse antes de que, en su caso, se haya obtenido la citada conformidad y en ningún caso supondrán el derecho del concesionario a obtener ninguna cuantía de la Administración Concedente, ni podrán disminuir la calidad y/o funcionalidad de la Construcción.

Cláusula 25. *Finalización y comprobación de las obras de construcción.*

25.1.- El concesionario deberá informar a la Administración, con una antelación mínima de un (1) mes, de la fecha de finalización de las obras de construcción. A tal efecto, se entenderá por fecha de finalización de la Construcción, aquella en la que estén ejecutadas y en condiciones de ser puestas en uso la totalidad de las edificaciones, instalaciones principales y accesorias de acuerdo con el Proyecto de Ejecución aprobado para cada una de las parcelas del Lote.

El concesionario y la Administración fijarán, de mutuo acuerdo, la fecha para la comprobación de las obras de construcción, que tendrá lugar en el plazo máximo de 45 días desde su fecha de finalización. Se levantará acta de comprobación conjunta, indicando el resultado de la misma.

25.2.- Dentro del mes siguiente a la fecha de finalización de las obras y en todo caso antes del levantamiento del acta de construcción de las obras, el concesionario deberá remitir a la

Administración Concedente la relación valorada final de las obras ejecutadas, así como el certificado final de obra y una declaración del cumplimiento de las obligaciones medioambientales.

Asimismo, dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, el concesionario deberá entregar a la Administración Concedente, el Libro del Edificio en los términos señalados en el artículo 13 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación, junto con una valoración final de las obras ejecutadas, así como los demás documentos señalados en el punto 16 Documentación final de la obra del PPT.

25.3.- Cuando las obras no se hallasen en correcto estado, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo al concesionario para remediar los defectos observados, y detallando las instrucciones precisas para ello, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación.

25.4.- La aprobación del acta de comprobación de la ejecución de las obras por la Administración Concedente llevará implícita la autorización para el inicio de la explotación de las mismas, sin perjuicio de la necesidad de obtener previamente las autorizaciones o licencias municipales o de otro tipo que deban obtenerse para la efectiva puesta en explotación de la Construcción.

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

CAPÍTULO V **EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS**

Cláusula 26. *Condiciones de las obras ejecutadas.*

Las obras ejecutadas deberán encontrarse sin solución de continuidad en condiciones para permitir su adecuada explotación durante toda la vigencia de la Concesión. Cualquier defecto constructivo que pudiera detectarse, deberá ser reparado por el concesionario a su costa.

Cláusula 27. *Responsabilidad del concesionario por daños y perjuicios.*

El concesionario será responsable de todos los daños y perjuicios directos e indirectos que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución de la Concesión.

El concesionario será responsable ante la Administración Concedente de las consecuencias derivadas de la ejecución o resolución de los contratos que celebre con terceros y responsable único frente a éstos de las mismas consecuencias.

CAPÍTULO VI **DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

Cláusula 28. *Derechos del concesionario.*

En el marco de la ejecución de la Concesión, el concesionario tendrá los siguientes derechos:

a) Derecho a utilizar los bienes de dominio público de la Administración Concedente objeto de la Concesión.

b) Derecho a explotar las construcciones realizadas sobre los terrenos de dominio público objeto de la Concesión y a percibir la renta correspondiente, todo ello de acuerdo con el presente Pliego, el PPT y demás documentación de la Concesión. En ningún caso puede el concesionario cobrar importe adicional alguno por el mobiliario o instalaciones existentes en la Vivienda o local comercial.

Cláusula 29. Financiación.

La ejecución de las obras y su posterior explotación serán financiadas completamente (con fondos propios o ajenos) por el concesionario, sin perjuicio de que pudiera percibir, en su caso, las ayudas y subvenciones públicas que en cada momento puedan resultar de aplicación, y siempre que reúna los requisitos exigidos para ello.

A los efectos de la preparación de sus ofertas económicas los licitadores podrán tener en cuenta la disponibilidad del Banco Europeo de Inversiones (BEI), que ha iniciado el proceso de evaluación del proyecto y conoce las condiciones del pliego. De este modo, cada una de las empresas licitadoras podrá solicitar al BEI una propuesta indicativa de financiación (sujeta a la decisión de los órganos de dirección del BEI).

Cláusula 30. Financiación privada.

El concesionario podrá obtener financiación en los siguientes términos:

- No se exige una determinada proporción entre fondos propios y financiación ajena, sin perjuicio de la obligación de mantener el capital social mínimo exigido en este Pliego en la sociedad mercantil de nueva constitución por los adjudicatarios.
- Cuando la financiación ajena se obtenga de Entidades de Crédito, deberá comunicarse a la Administración Concedente la efectiva suscripción de los documentos de financiación, dentro del mes siguiente a la firma de dichos documentos. En los mismos términos se procederá cuando se otorguen préstamos subordinados o participativos por los socios de la sociedad concesionaria.
- Cualquier otra forma de financiación estará sometida a previa autorización de la Administración Concedente.
- Los fondos que se obtengan a través de financiación ajena, deberán destinarse a inversiones o deudas que guarden relación con la Concesión.
- Previa autorización de la Administración Concedente, podrá hipotecarse la Concesión en garantía de deudas que guarden relación con la Concesión.

Igualmente, podrán hipotecarse los derechos reales sobre las obras, construcciones e instalaciones realizadas sobre los terrenos de dominio público objeto de la Concesión, como garantía de los préstamos contraídos por el concesionario con la finalidad de financiar la realización, modificación o ampliación de las obras, construcciones o instalaciones de carácter fijo situadas sobre la dependencia demanial ocupada, con autorización previa de la Administración Concedente.

Las hipotecas que el concesionario constituya se extinguirán con la extinción de la Concesión.

En caso de extinción anticipada de la Concesión, se estará a lo dispuesto en la cláusula 37 del presente Pliego en cuanto a la audiencia de las entidades financiadoras y posibilidad de designar un tercero que prosiga con la ejecución de la Concesión.

Cláusula 31 *Rentas a obtener por el concesionario.*

31.1.- Rentas de los inmuebles:

El concesionario asumirá los riesgos económicos derivados de la Concesión y tendrá derecho a obtener un retorno por la explotación de las obras en la forma prevista en el apartado 21 del Anexo I, de acuerdo con lo siguiente:

- El concesionario podrá explotar la obra completa, incluido, por tanto, también los locales comerciales y plazas de aparcamiento (no vinculadas a las Viviendas) que, en su caso, hubiera en la planta baja de las construcciones y que fueran susceptibles de explotación comercial de acuerdo con el planeamiento urbanístico y demás normas que resulten aplicables.
- Fijará libremente el importe de la mensualidad o contraprestación que deberán abonar los usuarios por el arrendamiento de los locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculados a las Viviendas.
- El concesionario concretará en su oferta los valores en renta máximos a abonar por los usuarios por el arrendamiento de las Viviendas y los trasteros y plazas de garaje vinculadas conforme a los valores de su oferta económica en base a los Anexos V y VII del pliego.

Los valores en renta máximos ofertados se revisarán anualmente el mes de enero de cada año de Concesión de acuerdo con las variaciones del Índice General Precios (IPC) en España o el que lo sustituya en su caso. La fecha a partir de la cual se producirá la actualización de los valores en renta máximos ofertados será la fecha en que se formalice la adjudicación de la Concesión.

El valor actualizado de los valores en renta máximos ofertados será aplicable a los nuevos contratos de arrendamiento que celebre cada año el Concesionario y deberá mantenerse durante todo el tiempo que dure la Concesión. Una vez firmado el contrato de arrendamiento, la actualización periódica de la renta de los contratos vigentes se regirá por lo que establezca la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El concesionario podrá aplicar mensualidades inferiores a los resultantes de aplicar los valores en renta máximos ofertados, sin que se pueda producir ningún tipo de discriminación.

En ningún caso podrá el concesionario cobrar importe adicional alguno por el mobiliario o instalaciones existentes en la Vivienda o local comercial.

31.2.- Repercusión de los servicios comunitarios:

El Concesionario con sus medios propios o mediante subcontratas, prestará a los arrendatarios los servicios comunitarios, como son conserjería, mantenimiento, limpieza, o los suministros de las zonas comunes.

El nivel de prestaciones de los servicios comunitarios que ha de prestar el Concesionario dependerá del tamaño de la urbanización, conforme a lo indicado en el PPT.

Los servicios comunitarios mínimos que habrá de prestar el Concesionario, recogidos en el PPT conforme a las características del tamaño de la urbanización, son:

- (i) Conserjería (dependiendo del tamaño urbanización conforme a lo indicado en el PPT).
- (ii) Limpieza.
- (iii) Mantenimiento.
- (iv) Garaje.
- (v) Suministros de energía y agua.

En aquellas urbanizaciones que se especifican en el PPT y sea posible, se prestarán adicionalmente los siguientes servicios complementarios:

- (i) Gimnasios y Zonas deportivas.
- (ii) Piscinas y láminas de agua decorativas.
- (iii) Zonas ajardinadas, y Zonas recreativas infantiles.

La periodicidad y la forma de prestación de estos servicios será la establecida en las fichas de vivienda que se adjuntan al PPT.

En las urbanizaciones en que solo se presten los servicios comunitarios mínimos, los gastos comunes que repercute el Concesionario no podrán exceder de un 15 por 100 de los valores en renta máximos ofertados por Vivienda (incluido trastero y plaza/s de garaje asociados a dicha Vivienda) y deberán ser autorizados por la Comunidad de Madrid.

En las urbanizaciones en que además de los servicios comunitarios mínimos se presten la totalidad de los tres servicios complementarios indicados, los gastos comunes que repercute el Concesionario no podrán exceder de un 18 por 100 de los valores en renta máximos ofertados por Vivienda (incluido trastero y plaza/s de garaje asociados a dicha Vivienda) y deberán ser autorizados por la Comunidad de Madrid.

En todo caso, la repercusión y cuantía de los gastos de los servicios comunitarios a los inquilinos deberá ser acorde a lo establecido en el artículo 20 de la LAU.

Excepcionalmente, cuando existan causas particulares justificativas, la Administración podrá autorizar que se sobrepasen los límites anteriores. Todo ello sin perjuicio de que el concesionario pueda repercutir sobre el arrendatario de la Vivienda, locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas los gastos de reparación derivados de un mal uso de tales inmuebles (y anejos vinculados) y de las zonas comunes.

31.3.- Repercusión del IBI y tasas municipales:

El Concesionario podrá repercutir a los arrendatarios mediante un prorrateo mensual sin ningún sobrecargo adicional, el coste del Impuesto de Bienes Inmuebles y de las tasas de basuras u otras tasas municipales a las Viviendas correspondientes a las fincas arrendadas.

31.4.- Repercusión de consumos individualizados:

El Concesionario podrá repercutir a los arrendatarios los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores.

31.5.- Riesgo de demanda y morosidad:

El riesgo de la demanda (ocupación) y de morosidad (falta de pago del alquiler por el arrendatario) corresponderá al concesionario.

Cláusula 32. Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario.

El concesionario, durante el periodo de duración de la Concesión, estará obligado a cumplir todas y cada una de las siguientes obligaciones:

a) Destinar los terrenos objeto de la Concesión al destino previsto en este Pliego y en el título concesional, y a ejecutar las obras con arreglo a lo establecido en este Pliego, en el PPT, en el Proyecto de Ejecución conformado por la Administración y en la regulación que resulte de aplicación. El concesionario no podrá renunciar a la Concesión, considerándose a todos los efectos como un abandono e incumplimiento culpable del concesionario, con sus consecuencias previstas en el presente Pliego.

b) Explotar efectiva y continuadamente la Construcción en los términos establecidos en este Pliego y en el PPT, cumpliendo con todos los parámetros de calidad y seguridad establecidos en los Pliegos y con las mejoras recogidas en la oferta. Concretamente, el concesionario deberá:

- (i) Explotar de manera ininterrumpida las Viviendas y, en su caso, los locales comerciales y las plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas; se entenderá que se encuentran en explotación cuando estén ocupadas por usuarios o cuando estén a disposición de potenciales usuarios;
- (ii) Garantizar un nivel adecuado de conservación y limpieza para su habitabilidad y uso;
- (iii) Establecer sistemas que dejen constancia documental de la fecha de entrada y la fecha de salida de cada usuario o arrendatario de Vivienda, plaza de aparcamiento o local;
- (iv) Admitir la utilización de la Construcción por cualquier usuario, de acuerdo con los principios de igualdad, no discriminación, y de conformidad con las reglas previstas en el apartado 24 del Anexo I de este Pliego, mediante el abono por el usuario de la correspondiente mensualidad o contraprestación;
- (v) Informar a la Administración Concedente y a los usuarios de la Construcción, con la mayor celeridad, de cualquier incidencia que pueda afectar a la normal explotación y utilización de la misma;
- (vi) Seleccionar a los usuarios conforme a lo que se disponga en cada momento en la normativa que la Comunidad de Madrid haya aprobado en relación con el procedimiento de selección de usuarios de viviendas construidas al amparo de un título habilitante otorgado por la Comunidad de Madrid.

c) Cuidar del buen orden y de la calidad de la Construcción y de su uso, pudiendo dictar la Administración Concedente las oportunas instrucciones, sin perjuicio de los poderes de policía que correspondan a las Administraciones competentes.

d) Indemnizar los daños que se ocasionen a terceros o a la Comunidad de Madrid u otras Administraciones Públicas por causa de la ejecución de las obras o de su explotación.

- e) Proteger los terrenos de dominio público objeto de la Concesión, así como las construcciones que sobre ellos se ejecuten, en cuanto bienes que revertirán gratuitamente a la Administración Concedente una vez concluya la Concesión.
- f) Cumplir lo dispuesto en la legislación de protección de datos de carácter personal.
- g) Abonar los gastos e impuestos, anuncios, ya sea en Boletines, Diarios Oficiales, o en cualquier medio de comunicación, los de formalización de la Concesión en el supuesto de elevación a escritura pública, así como cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan, en especial la tasa por prestación de servicios urbanísticos, por el concepto de licencia de obras y otros, además de cuantos visados sean preceptivos para la entrega debidamente legalizada de las instalaciones. Asimismo, vendrá obligado a satisfacer todos los gastos que la empresa deba realizar para el cumplimiento de la Concesión, como son los generales, financieros, de seguros, transportes y desplazamientos, materiales, instalaciones, honorarios del personal a su cargo, de comprobación y ensayo, tasas y toda clase de tributos, en especial el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras si éste fuera exigible, el IVA y cualesquiera otros que pudieran derivarse de la ejecución de la Concesión durante la vigencia de la misma.
- h) Suscribir a su cargo las pólizas de seguros, de acuerdo con lo previsto en el apartado 16 del Anexo I de este Pliego.
- i) El concesionario está obligado a instalar, a su costa, las señalizaciones precisas para indicar el acceso a la obra, las de circulación en la zona que ocupan los trabajos, así como las de los puntos de posible peligro debido a la marcha de aquéllos, tanto en dicha zona como en sus lindes o inmediaciones.
- j) Vigilar los terrenos y las obras durante su ejecución.
- k) Satisfacer los daños y perjuicios y gastos que se pudieran ocasionar al Órgano Concedente como consecuencia de la extinción anticipada de la Concesión por causa imputable al concesionario.
- l) Informar trimestralmente a la Administración Concedente sobre el estado de la Concesión, en particular sobre el grado de ocupación, perfil de los ocupantes, periodo medio para ocupar de nuevo las Viviendas, impagos, etcétera.
- m) Conservar y mantener la Construcción en adecuado estado para su uso efectivo hasta su reversión gratuita a favor de la Administración Concedente.
- n) Cumplir todas las normas laborales y, específicamente, las relativas a la prevención de riesgos laborales y salud en el trabajo que afecten al personal que preste servicios, tanto en la Construcción como en la explotación.
- o) El personal que incorpore el adjudicatario para ejecutar los servicios deberá poseer la titulación y cualificación adecuada al puesto de trabajo desempeñado.
- p) Prestar los servicios comunitarios a los arrendatarios de las Viviendas conforme a lo indicado en el PPT y en su oferta.
- q) Respetar la normativa vigente en materia de prevención ambiental que afecte al desarrollo de la Concesión.

r) Remitir anualmente las Cuentas Anuales Auditadas e Informe de Gestión y disponer de la información económico-financiera referente a los ingresos y gastos de la Concesión o cualquier otro dato de la explotación que la Administración Concedente considere oportuno para que pueda conocer los resultados financieros de la Sociedad concesionaria en cualquier momento del período de construcción o explotación de la obra pública.

s) Asumir, a su riesgo y ventura, la ejecución de la Concesión, en todos sus aspectos de construcción, explotación, conservación y financiación, tal como se describe en la cláusula 20 de este pliego, relativa al Riesgo y Ventura.

t) Informar que los terrenos en que se encuentran los inmuebles pertenecen a las “Redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid”. Para ello deberá en un lugar visible a la entrada de la Urbanización colocar una placa con la leyenda “Redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid” o texto similar que le será comunicado por la Administración Concedente.

u) Cualesquiera otras establecidas en el presente Pliego, en el PPT, en el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de Concesión demanial en suelos de redes supramunicipales o que resulten exigibles de acuerdo con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, así como las propias del arrendador establecidas en la LAU.

v) Los contratos de arrendamiento se extinguirán al término de la Concesión.

Cláusula 33. *Uso, mantenimiento y conservación de la Construcción.*

El concesionario, que tendrá las obligaciones que la LAU impone a todo arrendador, deberá encargarse, a su costa, de la conservación y mantenimiento de la Construcción, adecuando, reformando y modernizando la mismas para adaptarla a las características técnicas y funcionales requeridas para su correcta utilización y disfrute por los usuarios. Asimismo, deberá realizar las actuaciones de reposición y gran reparación que sean exigibles en relación con los elementos que ha de reunir cada una de las obras para mantenerse apta a fin de que los servicios y actividades a las que sirven puedan ser desarrollados adecuadamente conforme a las exigencias y demandas sociales, según la normativa vigente en cada momento.

Igualmente, el concesionario está obligado a conservar, reponer y reparar las obras accesorias o vinculadas con la principal, en su caso, así como a efectuar las actuaciones ambientales relacionadas con las mismas que se prevean en el apartado 18 del Anexo I de este Pliego.

Cuando la reparación devenga necesaria como consecuencia del uso normal de aquéllos o de daños producidos por causas no imputables a terceros, el concesionario deberá soportar el coste asociado a la ejecución de las reparaciones.

Cuando la necesidad de la reparación resulte de daños o menoscabos ocasionados por los usuarios o por terceros, el concesionario podrá repercutir el coste asociado a la ejecución de las reparaciones a la persona o personas efectivamente responsables, pero sin que en ningún caso por tal motivo tenga derecho al reequilibrio de la Concesión.

El concesionario deberá mantener la Construcción de conformidad con lo que, en cada momento y según el progreso de la ciencia, disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y supresión de barreras y de seguridad de los usuarios que resulte de aplicación.

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

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

Los usuarios serán, en todo caso, responsables del mantenimiento ordinario de las Viviendas de cuyo uso disfruten, así como de la limpieza e higiene de las mismas. Los consumos particulares en el interior de las Viviendas y locales comerciales y otros que dependan exclusivamente de los usuarios, serán soportados por éstos.

Cláusula 34. Penalidades

34.1. El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el PCP y en el PPT en relación con la fase de Construcción y de explotación llevará consigo la imposición al adjudicatario de las penalidades establecidas en el presente apartado, sin perjuicio de la obligación de resarcimiento de los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado.

34.2. Los incumplimientos del adjudicatario a los efectos del presente régimen de penalidades se clasifican en graves y leves.

A.- Graves.

Incumplimiento voluntario por parte del concesionario de las siguientes obligaciones:

- a) El incumplimiento total o parcial de los plazos de ejecución de las obras establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas.
- b) No solicitar o no obtener alguna de las licencias o autorizaciones necesarias.
- c) El incumplimiento de dos o más requerimientos, en el plazo de un año a contar desde el primer requerimiento efectuado, que le dirija la Administración en orden a la subsanación de defectos relativos a la calidad de la Construcción o de la explotación del servicio o por cualquier otro motivo.
- d) Encontrarse en situación de impago de las primas de seguros requeridos por el presente Pliego.
- e) La resistencia, excusa o negativa a las tareas inspectoras de la Administración, o de la persona o entidad en quien ésta delegue.
- f) El incumplimiento de prestación de los servicios mínimos a los vecinos de los edificios.
- g) El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el PPT sobre protección de datos de carácter personal.
- h) La comisión de más de dos faltas leves en el periodo de un año.

B.- Leves.

Defectuoso o negligente cumplimiento, por parte del concesionario de las obligaciones establecidas en los Pliegos en general:

- a) Falta de limpieza y mantenimiento en cualquiera de las instalaciones.
- b) El incumplimiento del Plan de Explotación ofertado.
- c) El incumplimiento de los requerimientos que le dirija la Administración en orden al adecuado cumplimiento de las obligaciones fijadas en el presente PCP, en el PPT y en la restante normativa aplicable.

Penalidades.

1. Los incumplimientos del adjudicatario se penalizarán como sigue:

- a) Los leves serán sancionados con multa de hasta 50.000 euros.
- b) Los graves serán sancionados con multa de 50.001 a 600.000 euros.

2. En la imposición de penalidades por la Administración se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del incumplimiento y la penalidad aplicada.

3. La Administración, previo apercibimiento, podrá también imponer a la entidad adjudicataria multas coercitivas cuando persista en el incumplimiento de sus obligaciones. El importe diario de la multa no será superior a tres mil (3.000) euros.

4. El importe de las penalidades previstas en este Pliego se actualizará anualmente de acuerdo con el incremento del índice de precios al consumo o equivalente.

Procedimiento y pago de las penalidades.

1. La imposición de penalidades por infracciones exigirá expediente contradictorio instruido al efecto, otorgando en todo caso trámite de audiencia a la sociedad concesionaria.

2. El pago de las penalidades impuesta por la Administración deberá ser abonado en los plazos y condiciones establecidos por la legislación vigente para los ingresos de Derecho Público.

3. De no ser abonadas, la Administración podrá hacerlas efectivas mediante la incautación de la garantía definitiva prestada por la entidad adjudicataria.

CAPÍTULO VII EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

Cláusula 35. *Cumplimiento de la Concesión y reversión de la Construcción.*

La Concesión se entenderá extinguida por cumplimiento de su plazo de duración.

Con anterioridad a la finalización del plazo de la Concesión, la Administración Concedente adoptará las medidas oportunas para verificar el estado de conservación y uso de la Construcción, así como de sus instalaciones fijas, para que su entrega se verifique en las condiciones convenidas.

Extinguida la Concesión, revertirá a favor de la Administración concedente la Concesión misma, así como las construcciones e instalaciones fijas, en buen estado de conservación y uso, y libres de cargas y gravámenes. El acto de entrega será comunicado, cuando resulte preceptivo, a la Intervención General, a efectos de su asistencia potestativa al mismo.

Si se encontraran en buen estado, el responsable de la Concesión las dará por recibidas, levantándose la correspondiente acta por cuadruplicado, que deberá ser firmada por los concurrentes a la recepción.

Si no se encontraran en estado de ser recibidos, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo máximo de SEIS MESES al concesionario para remediar los defectos observados, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación de los mismos.

El concesionario tiene obligación de asistir a la recepción. Si por causas que le sean imputables no cumple esta obligación, se levantará el acta de recepción y se le dará traslado del mismo.

Si existiese reclamación por parte del concesionario respecto a los defectos u observaciones reflejados en el acta de recepción, el responsable de la Concesión la elevará, junto con su informe, a la Administración Concedente, que resolverá sobre el particular.

Si el concesionario no formulara objeción alguna en el acto de levantamiento del acta de recepción, se entenderá que se encuentra conforme con el mismo y obligado a corregir y remediar los defectos observados.

Si transcurrido el plazo para remediar los defectos el concesionario no lo hubiese efectuado, podrá concedérsele otro plazo improrrogable. Y si tampoco realizara las actuaciones correspondientes, la Administración Concedente podrá realizarlas por sustitución, con cargo a la garantía definitiva, sin perjuicio de poder reclamar cualquier coste adicional que sobrepasara el importe de dicha garantía.

Extinguida la Concesión, quedarán igualmente extinguidos todos los contratos vinculados a la Concesión. En este sentido, el concesionario se obliga a incluir en cualquier contrato que suscriba con los usuarios de las Viviendas y locales comerciales una cláusula en la que se contemple esta circunstancia.

Cláusula 36. *Devolución de la Garantía Definitiva de Explotación.*

Una vez producida la reversión de la Concesión y de la Construcción e instalaciones fijas, si no resultasen responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la garantía definitiva, se procederá a su devolución, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir quien fue concesionario como consecuencia de vicios o defectos detectados con posterioridad.

Cláusula 37. *Extinción de la Concesión. Procedimiento y posición de las Entidades de Crédito financiadoras.*

37.1.- Son causas de extinción de la Concesión las previstas en los artículos 33 de la LPCM y 100 de la LPAP. Adicionalmente, serán también causas de extinción anticipada de la Concesión las siguientes:

a) La reiterada obstrucción a las facultades de inspección de la Administración, que impidan en todo caso que esta labor se lleve a cabo.

b) El incumplimiento de la obligación del adjudicatario de ejecutar las obras con arreglo a lo dispuesto en la documentación de la Concesión. Será igualmente causa de resolución la superación en más de UN MES de los plazos previstos para la entrega del Proyecto Básico de Construcción o del Proyecto de Ejecución, por causas imputables al concesionario.

c) El incumplimiento grave y reiterado de la obligación del concesionario de explotar la Construcción con arreglo a lo dispuesto en los documentos de la Concesión, y en particular

cobrar a los usuarios de las Viviendas importes superiores, por el concepto que fuere, a los precedentes de acuerdo con el presente Pliego, el PPT y la oferta formulada por el licitador.

d) La transmisión de la Concesión o de acciones o participaciones del capital social de la sociedad concesionaria en un porcentaje que implique cambio de control efectivo, sin la previa autorización de la Administración Concedente.

e) La concurrencia en el titular de la Concesión de alguna de las prohibiciones de contratar previstas en la LCSP.

f) Las demás causas legal o reglamentariamente establecidas.

37.2.- La extinción de la Concesión se acordará por el Órgano Concedente de oficio o, en su caso, a instancia del concesionario, mediante procedimiento administrativo tramitado al efecto, en cuyo seno deberá otorgarse necesariamente audiencia al concesionario y a las entidades de crédito que hubieran financiado la ejecución de la Concesión (en adelante, las “**Entidades de Crédito**”).

37.3.- Cuando se incoe el procedimiento para la declaración de caducidad de la Concesión por incumplimiento por el concesionario de alguna de sus obligaciones, las Entidades de Crédito podrán comparecer en defensa de sus derechos y, en su caso, proponer un tercero que pueda sustituir al concesionario que viniere incumpliendo las cláusulas de la Concesión. Dicha propuesta no vinculará al Órgano Concedente, pero su rechazo deberá motivarse suficientemente.

37.4.- Si de la liquidación de la Concesión resultara un saldo positivo para el concesionario (en adelante, el “**Saldo Positivo**”), y siempre dentro del límite de dicho Saldo Positivo, la Administración Concedente procederá en los siguientes términos:

- Pondrá tal circunstancia en conocimiento de las Entidades de Crédito, con el fin de que puedan alegar lo que a sus derechos e intereses convenga.
- Si existiera saldo vivo exigible y pendiente de pago a las Entidades de Crédito por el concesionario como consecuencia de los documentos de financiación de la Concesión, y previa audiencia al concesionario, la Administración abonará a las Entidades de Crédito el importe que les adeude el concesionario hasta el límite del Saldo Positivo; si tras ello hubiera remanente, éste será puesto a disposición del concesionario.
- Si existiera discrepancia entre las Entidades de Crédito y el concesionario en cuanto al importe adeudado por éste a aquéllas, la Administración Concedente, con cargo al Saldo Positivo, abonará a las Entidades de Crédito una cantidad equivalente al importe sobre el que no exista discrepancia, reteniendo el remanente si lo hubiere hasta que (i) las Entidades de Crédito y el concesionario conjuntamente le den una indicación en cuanto al destino del importe retenido o (ii) se notifique a la Administración Concedente la decisión adoptada por la autoridad judicial competente.

Cláusula 38.- Efectos de la extinción anticipada de la Concesión.

38.1.- Por incumplimiento del concesionario.

1.- En los supuestos de declaración de caducidad de la Concesión por incumplimiento culpable del concesionario, la Administración Concedente abonará al concesionario por todos los

conceptos una compensación por el valor de la inversión en las obras e instalaciones fijas que, ejecutadas por aquél, hayan de pasar a propiedad de la Administración Concedente.

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

- El precio real de las obras e instalaciones fijas ejecutadas siempre que sea igual o inferior al precio que figura en el presupuesto cerrado presentado con el Anteproyecto de Licitación. No formarán parte de la inversión cualesquiera desviaciones al alza que hubieran podido producirse en el coste de las obras e instalaciones fijas ejecutadas.
- El precio de los modificados conformados por la Administración Concedente, que ajustarán al alza o a la baja según resulte del modificado aprobado.

3.- Del importe de la inversión se deducirá la amortización lineal aplicada a partir de la fecha del certificado final de obra y teniendo en cuenta el tiempo que restara de Concesión. Sobre el importe anterior, se deducirán las cantidades que procedan atendiendo al estado de conservación de las obras e instalaciones fijas y a las obligaciones asumidas al respecto por el concesionario, así como el importe en concepto de daños y perjuicios a los que tuviera que hacer frente el concesionario en lo que excedan del importe de la garantía definitiva constituida.

38.2.- Por causa de fuerza mayor o rescate

1.- Si una vez comenzadas las obras se produjera la extinción de la Concesión por causa de fuerza mayor, la Administración Concedente abonará al concesionario los siguientes importes:

- La inversión no amortizada en los términos en los que se define en la cláusula 38.1 de este Pliego, a lo que se añadirán (i) los costes de redacción del proyecto de construcción, dirección de obras y costes de la empresa de control durante la ejecución de las obras abonados por el concesionario y (ii), en su caso, los gastos financieros capitalizados como mayor valor de la inversión al final del periodo de construcción.
- En el caso de que la extinción de la Concesión se produzca durante la fase de explotación, se añadirá una compensación al concesionario por los beneficios futuros que deje de percibir, atendiendo a los resultados de la explotación en el último quinquenio y a la pérdida del valor de las obras e instalaciones que no hayan de revertir a aquélla, teniendo en cuenta su grado de amortización.

2.- Se devolverá al concesionario la garantía definitiva constituida.

3.- En el supuesto de rescate anticipado de la Concesión, el titular será indemnizado del perjuicio material surgido de la extinción anticipada. En la determinación de la cuantía de la indemnización que haya de abonarse al concesionario, habrán de tenerse en cuenta los derechos de los acreedores hipotecarios cuya garantía aparezca inscrita en el Registro de la Propiedad en la fecha en que se produzca el rescate.

38.3.- Por causa imputable a la Administración Concedente

En el supuesto de que la extinción se produzca por causa imputable a la Administración Concedente, el concesionario tendrá derecho al abono de los importes que se establecen para

el rescate de la Concesión (cláusula 38.2 de este Pliego) y, además, los demás daños y perjuicios que se le hubieran irrogado.

38.4- Por mutuo acuerdo entre el Órgano Concedente y el Concesionario.

En este caso, la resolución tendrá las consecuencias y los efectos que válidamente hayan estipulado ambas partes.

Cláusula 39. *Discrepancias en la interpretación de la Concesión.*

Las discrepancias que pudieran surgir en la interpretación de los documentos de la Concesión serán resueltas por el Órgano Concedente, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y serán recurribles, de acuerdo con lo previsto en el ordenamiento jurídico, ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA CONCESIÓN

APARTADOS:

1.- Objeto y finalidad de la Concesión.

Concesión demanial de terrenos de dominio público para ser destinados a la construcción y explotación, previa redacción del oportuno proyecto, de Viviendas (con trastero y plaza/s de aparcamiento bajo rasante, vinculados), locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a las Viviendas, así como del ajardinamiento y urbanización interior de las parcelas objeto de la Concesión, para ser arrendado a terceros por el concesionario. Todo ello conforme a las Condiciones de Obligado Cumplimiento previstas en el PCP y en el PPT y en el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de Concesión demanial en suelos de redes supramunicipales.

2.- Situación de los terrenos objeto de la Concesión demanial

LOTE ÚNICO: 5 parcelas ubicadas en los municipios de Boadilla del Monte, Pinto y Colmenar Viejo.

La situación urbanística y jurídica de los terrenos demaniales objeto de la Concesión, se encuentra definida en las fichas que se incorporan en el PPT.

3.- Órgano Concedente

Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda.

4.- Zonas complementarias de explotación comercial

Locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas.

5.- Características de la sociedad mercantil titular de la Concesión

5.1.- Características:

El adjudicatario de la Concesión deberá constituir en el plazo de 30 días, a contar desde el día siguiente al de notificación de la adjudicación definitiva a su favor de la Concesión, una sociedad anónima para que asuma la condición de concesionaria.

Se tratará de una sociedad anónima, con limitación de responsabilidad para sus socios, y cuyos fines, objeto o ámbito de actividades sean los propios de las prestaciones objeto de la Concesión. La nueva sociedad constituida deberá suscribir con la Administración Concedente el documento de formalización de la Concesión y será, en consecuencia, la titular de ésta.

La sociedad concesionaria se constituirá con observancia de las disposiciones legales que resulten de aplicación y deberá cumplir, además, con las siguientes determinaciones básicas:

a) El objeto social consistirá en la realización del objeto a que se refiere la cláusula 1 y el apartado 1 de este Anexo, pudiendo comprender, asimismo, las actividades accesorias correspondientes.

b) La sociedad constituida deberá mantener dentro del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, por sí misma o subcontratándola, y durante todo el período de vigencia de la Concesión, la estructura organizativa necesaria para atender al correcto cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.

c) El capital social deberá estar suscrito necesariamente por el adjudicatario. En el caso de tratarse de una agrupación de licitadores, suscribirá cada uno de ellos el capital social en la nueva sociedad en la proporción indicada en su oferta.

d) El capital social mínimo ascenderá al 10% del Presupuesto de Ejecución Material de la obra, debiendo estar completamente desembolsado con anterioridad a la fecha de puesta en explotación de las Viviendas construidas sobre los terrenos objeto de la Concesión demanial.

e) Se deberán comunicar a la Administración Concedente con carácter previo los cambios de titularidad sobre el capital que, una vez constituida la sociedad, se pretendan llevar a cabo. Los cambios de titularidad de las acciones o participaciones representativas del capital social de la sociedad concesionaria que determinen un cambio de control efectivo de la misma respecto del existente en el momento de su constitución deberán ponerse en conocimiento de la Administración Concedente a efectos de obtener su consentimiento. En todo caso, los nuevos titulares deberán cumplir los requisitos de capacidad y solvencia exigidos a los licitadores.

A estos efectos se considerará que se produce un cambio de control si concurre cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 42 del Código de Comercio.

f) El ejercicio social será coincidente con el año natural.

g) No podrán incorporarse en los estatutos de la nueva sociedad prescripciones que contravengan lo establecido en el presente Pliego o en el PPT.

5.2.- Modelo de contabilidad a adoptar por la sociedad: Plan General de Contabilidad vigente en el momento de la convocatoria de la licitación, con su posterior adaptación a los cambios normativos que acontezcan.

5.3.- Deberá presentarse a la Administración Concedente la auditoría de las cuentas anuales correspondientes a cada ejercicio económico.

El Auditor de la sociedad, además de emitir informe de auditoría sobre las cuentas anuales, deberá emitir un Informe Especial de Auditoría con el siguiente contenido:

- Cuantificación de los ingresos de alquileres de la Concesión, dividiendo entre:
 - a) Ingresos de alquiler de Viviendas, trasteros y garajes vinculados.
 - b) Ingresos de garajes no vinculados.
 - c) Ingresos de locales comerciales.

- Cuantificación de los ingresos del concesionario por prestación de servicios comunitarios.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, que los precios de alquiler cumplen con la normativa de precios correspondiente a la oferta del Concesionario y en conformidad con las prescripciones del presente pliego.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, que la repercusión de gastos por comunidad no supera el límite del 15% del importe del alquiler mensual o del 18% si la urbanización cuenta con piscina, gimnasio y jardín.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, que la repercusión del IBI y tasas municipales no conllevan ningún sobrecoste añadido por el Concesionario.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, con los requisitos de los inquilinos de acceso a la vivienda protegida exigidos por la ley.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, con los requisitos exigidos por la ley de duración del contrato, fianzas exigidas y demás requisitos establecidos como obligatorios por la legislación.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, que la actualización de las rentas no supera el valor del IPC aplicable.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple con la certeza estadística requerida, que el Concesionario tiene depositadas las fianzas de alquiler exigidas por la ley en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.
- Verificación de que el Concesionario mantiene vigentes y con los límites de coberturas indicados en los pliegos, las pólizas de seguros exigidos por el presente pliego y por la ley.
- Verificación de que el Concesionario mantiene en vigor las certificaciones energéticas de los edificios indicados en su oferta y exigidos en los pliegos.

6.- Solvencia económica, financiera y técnica

6.1.- Acreditación de la solvencia económica y financiera:

- a) Declaración, emitida por parte de alguna entidad de crédito debidamente habilitada para actuar en el ámbito de la Unión Europea, que acredite, al menos:
 - i. Que el licitador o agrupación de licitadores, en función del objeto de la Concesión, gozan de la capacidad económico-financiera necesaria para proceder a la adecuada ejecución de la presente Concesión.
 - ii. Que el licitador o agrupación de licitadores han procedido al cumplimiento de los compromisos de reembolso, derivados de operaciones de crédito, en los dos últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta.
 - iii. Que el licitador o agrupación de licitadores podrá, razonablemente, atender a los compromisos de reembolso de los créditos de que deba disponer para la ejecución de la presente Concesión.

- b) Tratándose de personas jurídicas, cuentas anuales de los tres ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta, junto, en su caso, con el informe de auditoría.
- c) Declaración prestada por representante legal relativa a la cifra de negocios en el ámbito de la construcción de viviendas y de explotación en régimen de arrendamiento de viviendas (sumando, en este caso, la cifra correspondiente a cada uno de ellos) durante los cinco últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta. La citada cifra de negocios no podrá ser inferior a cincuenta millones de euros (50.000.000 €) para el caso de construcción de viviendas y de tres millones de euros (3.000.000 €), para el caso de explotación en régimen de arrendamiento de viviendas, siendo esta la suma total de los cinco últimos ejercicios. Deberán cumplirse ambos requisitos referentes a la cifra de negocios en la promoción de viviendas y arrendamiento de viviendas.
- d) Los licitadores han de contar con unos recursos propios de 20 millones de euros.

6.2.- Acreditación de la solvencia técnica:

El licitador deberá acreditar la experiencia como promotora en la construcción de al menos 500 viviendas, de forma conjunta durante los cinco últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta. Deberá acreditarlo con una declaración responsable que incluya un listado con las promociones y número de viviendas realizadas en los últimos cinco años, en que haya actuado como promotor, conforme a la definición de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

7.- **Habilitación empresarial o profesional precisa para la realización de la Concesión.**

Procede: NO PROCEDE

8.- **Procedimiento de adjudicación**

Tramitación anticipada: [NO]

Tramitación: ordinaria

Procedimiento: abierto

Varios criterios de adjudicación: Sí.

9.- **Criterios de adjudicación de la Concesión:**

9.1.- Criterios que dependen de un juicio de valor: Oferta técnica (50 puntos).

Los criterios que dependen de un juicio de valor están orientados a valorar desde un punto de vista técnico los proyectos de Construcción y explotación de las Viviendas.

La propuesta técnica se valorará con un máximo de 50 puntos, distribuidos de la siguiente forma:

A.- *Fase de redacción de proyecto:*

La puntuación máxima para este apartado será de 30 Puntos.

- Diseño arquitectónico (9 puntos):

Se valorará el conjunto de las especificaciones del Anteproyecto de Licitación: el programa funcional de las Viviendas, la calidad de los espacios comunes, la calidad arquitectónica e imagen urbana de los edificios y la calidad de la Construcción. (Máximo 9 puntos).

- Eficiencia energética y Sostenibilidad (9 puntos):

Se valorarán las soluciones técnicas para el ahorro y eficiencia energéticas y de protección medioambiental, la incorporación de técnicas pasivas de control térmico y acústicos, sistemas de iluminación, y el compromiso del certificado energético de los inmuebles incluido por el Concesionario en su oferta. En especial, se valorarán las soluciones de eficiencia energética que superen los estándares del Código Técnico de Edificación, así como otros elementos que contribuyan a la sostenibilidad, como la provisión de tomas eléctricas para vehículos en las plazas de aparcamiento. (Máximo 9 puntos).

- Durabilidad de la Construcción (5 puntos):

Se valorarán las condiciones técnicas y constructivas para el mantenimiento y la conservación del edificio, y en especial, aquellas soluciones y acabados con un reducido mantenimiento y alta durabilidad (Máximo 5 puntos).

- Calidad de la Construcción (5 puntos):

Se valorará la calidad de la Construcción, y la de los materiales incluidos por el Concesionario en el Anteproyecto, que en la fase de ejecución de las obras solo podrán ser cambiados por otros de igual o superior calidad a los señalados en su oferta, así como la coherencia de la relación calidad-precio incluida por el Concesionario en el anteproyecto (Máximo 5 puntos).

- Instalaciones comunitarias (2 puntos):

Se valorarán el número y el tamaño de las instalaciones comunitarias puestas a disposición de los usuarios, y en especial de las zonas recreativas, deportivas y jardines. (Máximo 2 puntos).

B.- Fase de ejecución de las obras:

La puntuación máxima para este apartado será de 10 Puntos.

- Plan de trabajo en la fase de ejecución de obras (5 puntos):

Se valorará cualitativamente su contenido, grado de detalle y coherencia en relación con la adecuada justificación, (máximo de 5 puntos).

- Métodos de Construcción y control de las obras (5 puntos):

Se valorarán los métodos de Construcción, que supongan una mayor seguridad para los empleados, una mayor calidad y sostenibilidad de la edificación, un menor plazo de ejecución y un mayor beneficio para el medio ambiente en la fase de construcción del edificio. Se valorarán también los mecanismos y medios definidos para el control de las obras durante la fase de ejecución (Máximo 5 puntos).

C.- Fase de explotación:

La puntuación máxima para este apartado será de 10 puntos.

- Plan de Explotación (5 puntos):

Se valorará la solidez y justificación de un programa de trabajo para la gestión de la explotación que garantice el uso, conservación y mantenimiento de la Construcción, la gestión del arrendamiento de los inmuebles, y la prestación de los servicios mínimos y las medidas que garanticen el control de la calidad del servicio. (Máximo 5 puntos).

- Valoración del Programa de Mantenimiento y Conservación (4 puntos):

Se valorará el conjunto de las especificaciones del Programa de Mantenimiento y Conservación presentado por cada licitador. (Máximo 4 puntos).

- Gestión de la información (1 punto):

Se valorarán propuestas que agilicen el sistema de gestión de la información previsto en el PPT, tanto entre el concesionario y los usuarios como entre el concesionario y la Administración Concedente. (Máximo 1 punto).

De los criterios que dependen de un juicio de valor será necesario alcanzar al menos una valoración en la oferta técnica de 20 puntos. Cuando la oferta técnica no alcance la referida puntuación, no se abrirá la oferta económica del licitador correspondiente.

9.2.- Criterios automáticos que dependen de la aplicación de fórmulas.

Los criterios automáticos que dependen de la aplicación de fórmulas están orientados a reducir el importe de la renta a pagar por los arrendatarios haciendo más asequible el alquiler a los inquilinos de las Viviendas, y asegurar la solvencia financiera de las propuestas presentadas para la Construcción de las Viviendas demostrando los licitadores que cuentan con la financiación requerida para hacer la inversión de la Construcción.

La propuesta económica se valorará con un máximo de 50 puntos, distribuidos de la siguiente forma:

A – Descuento sobre el alquiler máximo (25 puntos)

Se asignarán 25 puntos al licitador que oferte el mayor descuento sobre el coeficiente máximo de alquiler.

La baja ofertada en porcentaje (Bo) por cada licitador se calculará conforme a lo indicado en el Anexo V del pliego.

La fórmula para el cálculo de la puntuación es la siguiente:

$$Vo = Vmax - Vmax \cdot ((Bmax - Bo) / Bmax) ^3$$

Donde:

Vo: valoración que corresponde a la oferta en cuestión.

Vmax: valoración máxima (25 puntos).

Bmax: baja correspondiente a la oferta más baja, en %.

Bo: baja correspondiente a dicha oferta, en %.

La anterior fórmula matemática establecida para la valoración del criterio-precio, tiene las siguientes propiedades:

- La fórmula distribuye todos los puntos asignados al criterio precio.
- La fórmula otorga la máxima puntuación a la oferta con mejor precio.

- La fórmula otorga una puntuación cero a la oferta que no realiza ninguna baja sobre el precio de licitación.
- La fórmula otorga la menor puntuación a la oferta más cara.
- La fórmula no satura los umbrales de saciedad, otorgando siempre más puntos a mayor descuento.
- La fórmula incentiva al licitador a realizar su mejor oferta económica, otorgando más puntos a las ofertas con mayor descuento.
- La fórmula no magnifica las puntuaciones con diferencias económicas mínimas entre licitadores.
- La fórmula proporciona una puntuación decreciente – aunque siempre positiva – a medida que los licitadores se acercan a la baja temeraria, desincentivando la presentación de ofertas anormalmente bajas.
- La fórmula no premia en exceso la oferta más baja en detrimento del resto.
- Las ofertas más caras reciben menor puntuación que las ofertas más económicas.
- La fórmula no permite conocer el resultado de las puntuaciones de antemano, dependiendo estas de las ofertas realizadas por los licitadores.

B - Demostración de la disponibilidad de la Financiación de la Concesión (25 puntos)

Se asignarán 25 puntos al licitador que demuestre disponer a la fecha de presentación de las ofertas de un mayor porcentaje de los fondos requeridos para la financiación de la Concesión.

Se tomará el importe conjunto de la financiación, para tener en cuenta únicamente la disponibilidad efectiva de los fondos, sin que se penalice o favorezca diferentes estrategias de estructuración financiera que puedan decidir los licitadores.

El cálculo de los Fondos Propios y Financiación Ajena se realizará mediante la presentación de la tabla indicada en el Anexo VI del pliego.

B.1 Demostración de la disponibilidad de los Fondos Propios de la Concesión

La demostración de la disponibilidad de los Fondos Propios (capital, aportación de reservas en efectivo y préstamos subordinados de accionistas) que ha previsto el licitador en su oferta aportar a la Concesión durante la fase de Construcción, se realizará de los siguientes tres modos:

- Mediante Informes (que tengan una fecha posterior a la publicación de los pliegos) de entidades financieras sobre los saldos de tesorería en cuentas corrientes u otros activos líquidos equivalentes del licitador a la fecha de emisión del informe.
- Mediante Informes (que tengan una fecha posterior a la publicación de los pliegos) de entidades financieras que indiquen los saldos disponibles para el licitador de líneas de financiación o préstamos otorgados y vigentes que no estén dispuestos a la fecha de emisión del informe.

Mediante cartas de compromiso de fondos de inversión u otras entidades financieras o inversores en que se comprometen a invertir en los Fondos Propios de la sociedad concesionaria, mediante el otorgamiento de préstamos subordinados. Deberán demostrar la disponibilidad de los fondos a invertir en la sociedad concesionaria mediante informes (que tengan una fecha posterior a la publicación de los pliegos) que demuestren la disponibilidad del efectivo u otros activos líquidos. El Anexo VIII incluye un modelo de declaración responsable sobre disponibilidad de las fuentes de financiación.

El licitador deberá aportar una carta responsable indicando la disponibilidad de dichas fuentes de financiación y su compromiso a que puedan ser utilizadas como aportación de fondos propios a la Concesión durante la fase de Construcción.

Lo que se valora en este apartado es la disponibilidad del licitador en el momento de la presentación de ofertas de los fondos requeridos para constituir los Fondos Propios de la sociedad concesionaria. Eso no supone que, si posteriormente el licitador consigue negociar un mayor nivel de apalancamiento de las entidades financieras que lo previsto en su oferta, no pueda aprovechar ese mayor apalancamiento y realizar una aportación menor de fondos propios (siempre que estén por encima del límite mínimo indicado en los pliegos) a la sociedad concesionaria que el importe previsto en su oferta.

B.2- Demostración de la disponibilidad de la financiación ajena de la Concesión

La demostración de esta disponibilidad se realizará mediante cartas de compromiso de financiación en firme otorgadas por las entidades financieras para este proyecto (que tengan una fecha posterior a la publicación de los pliegos), en que se indique el importe máximo de financiación, porcentaje máximo de apalancamiento y las condiciones o Term Sheet de la financiación. La entidad financiera deberá indicar que tiene conocimiento de los pliegos de la licitación, y que ha evaluado positivamente la solvencia de la propuesta del licitador para otorgarle la financiación. Se podrán presentar Cartas de compromiso de financiación de varias entidades financieras.

Lo que se valora en este apartado es la disponibilidad del licitador en el momento de la presentación de ofertas de los importes de la deuda prevista para la sociedad concesionaria. Eso no supone que si posteriormente el licitador consigue negociar mejores condiciones de financiación con otras entidades, no pueda aprovechar esa mejor financiación y endeudarse incluso con un importe diferente al previsto en su oferta.

B.3 - Fórmula para el cálculo de la puntuación de disponibilidad de financiación

La fórmula para el cálculo de la puntuación correspondiente a la demostración de la disponibilidad de financiación es la siguiente:

$$V_o = V_{\max} \cdot F_o / F_{\max}$$

Donde,

V_o : valoración que corresponde a la oferta en cuestión.

V_{\max} : valoración máxima (25 puntos).

F_{\max} : porcentaje de financiación de la oferta más alta.

F_o : porcentaje de financiación de dicha oferta.

El cálculo del porcentaje de la financiación total disponible se realizará conforme al valor de la fila (i) de la Tabla del Anexo VI del pliego.

9.3.- Criterio de desempate

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

- Tendrán preferencia en la adjudicación las proposiciones presentadas por aquellas empresas que, al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, dispongan en su

plantilla de un mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad. A efectos de aplicación de esta circunstancia los licitadores deberán acreditarla, en su caso, mediante los correspondientes contratos de trabajo y documentos de cotización a la Seguridad Social.

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

La documentación acreditativa de los distintos criterios de desempate será aportada por los licitadores en el momento en que se produzca el empate.

9.4.- Presentación de ofertas y adjudicación.

Cada licitador podrá presentar una única propuesta, que se adjudicará de acuerdo con los criterios fijados por este pliego.

10.- Documentación técnica:

En el PPT se incluyen los datos relativos a los siguientes documentos que deberán incorporarse a la oferta:

a) Fase de redacción del proyecto.

El licitador deberá presentar un **Anteproyecto de Licitación**, que deberá acomodarse necesariamente a las Condiciones de Obligado Cumplimiento reflejadas en el PPT. Deberá incorporar un presupuesto cerrado que operará en caso de extinción de la Concesión en los términos señalados en la cláusula 38 de este Pliego. La presentación del Anteproyecto de Construcción implicará la manifestación de que el licitador dispone de todos los datos relevantes que han realizado los estudios necesarios y suficientes, y que conocen las condiciones climáticas, del terreno y del entorno en que se realizarán las obras con el suficiente detalle para fijar y garantizar su oferta económica.

b) Fase de ejecución de las obras.

El licitador deberá confeccionar y presentar un **Plan de Trabajo**, integrado por los siguientes documentos:

- (i) **Plazo de ejecución de las obras**, que en ningún caso podrá exceder del previsto en el **apartado 19 del Anexo I** de este Pliego.
- (ii) **Memoria descriptiva**: Describirá de forma clara y concisa todos los medios humanos y materiales, así como la metodología, el programa de trabajo, y los sistemas constructivos y de seguridad a emplear para la ejecución de cada una de las obras elementales detalladas en el programa de trabajo, en los términos desarrollados en el PPT. Se indicarán expresamente las obras ejecutadas por terceros o empresas vinculadas. Se tendrá en cuenta las acometidas de las instalaciones de los servicios públicos y las posibles afecciones que la obra pueda ocasionar al entorno urbano
- (iii) **Metodología y Programa de Trabajo**: Describirá el método de trabajo del licitador en relación con la ejecución de la obra, incluyendo modelos

de informes, de fichas técnicas y referencias de programas informáticos, así como los procedimientos que el licitador propone aplicar para garantizar la ejecución de las obras ajustándose a los requisitos de calidad, coste y plazo que establecen los pliegos y sus anexos. Incluirá un Cronograma de Trabajo (diagrama de Gantt o diagrama de barras).

- (iv) **Sistema de gestión de calidad.** Describirá todas las medidas a adoptar y presentará un avance lo más completo posible del Plan de Control de la Calidad para la ejecución de las obras, tanto en materiales como en procesos. El Plan deberá ajustarse en su contenido documental a lo prescrito por el Código Técnico de la Edificación. En todo caso, el laboratorio que ejecute los trabajos de autocontrol deberá estar debidamente acreditado, conforme a la normativa aplicable.
- (v) **Seguridad y salud laboral.** El licitador aportará una relación comprensiva de los medios y elementos de seguridad y salud laboral que deban emplearse para dar cumplimiento al Estudio de seguridad y salud laboral y a la normativa aplicable, indicándose la cantidad y las características de dichos medios
- (vi) **Gestión medioambiental de la obra.** Los licitadores aportarán una propuesta de sistema de gestión medioambiental aplicable a la obra, de acuerdo con lo previsto en el PPT, que contemple, al menos, un manual de prácticas medioambientales, una planificación y racionalización de la obra que reduzca su impacto ambiental, un compromiso de colaboración en I+D en el proceso constructivo y, en general, todas aquellas medidas de integración medioambiental que se consideren adecuadas para la ejecución de la obra. Así mismo, los licitadores deben presentar un avance del Plan de gestión de residuos que esté adaptado a la realidad de la obra.

Los licitadores podrán incluir cualquier aclaración específica o compromiso que estimen de interés para una adecuada apreciación de la propuesta, sin que, en ningún caso, se admita aclaración o compromiso que suponga limitación o reducción de las obligaciones exigidas en el presente Pliego. La inclusión de tales limitaciones o reducciones de las obligaciones supondrá la exclusión del licitador del proceso de licitación.

c) Fase de explotación de las obras:

El licitador deberá confeccionar y presentar un **Plan de explotación** integrado por los siguientes documentos:

- (i) **Memoria descriptiva:** En ella se describirán de forma clara y concisa mediante Organigrama funcional, todos los medios materiales y humanos, así como la metodología y programa de trabajo que permitan la adecuada organización de la Gestión de la explotación. Se planteará un programa sólido para dicha gestión que garantice el buen uso y mantenimiento del edificio, así como la calidad del servicio, con las adecuadas herramientas que faciliten la correcta gestión e información

a la Administración Concedente sobre el estado de explotación a lo largo del tiempo.

- (ii) **Programa para el uso, mantenimiento y conservación del edificio:** En él se detallará, a partir de los mínimos establecidos en el PPT, su plan de actuación para asegurar el adecuado mantenimiento y conservación de los elementos privativos (Viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros) y comunes de los edificios y sus instalaciones objeto de la Concesión.
- (iii) **Condiciones de ejecución en la fase de explotación de la Concesión.** Los licitadores incluirán en el Plan de explotación una descripción de las condiciones de ejecución durante la fase de explotación con relación al sistema de selección de inquilinos y los servicios prestados a los mismos a partir de los mínimos establecidos en el PPT.
- (iv) **Programa de gestión del arrendamiento de los inmuebles y estructura del concesionario,** Los licitadores incluirán en el Plan de explotación una descripción de las condiciones de ejecución durante la fase de explotación con relación al sistema de selección de inquilinos, la gestión del arrendamiento de los inmuebles, y la estructura del concesionario.
- (v) **Programa de prestación de los Servicios Mínimos,** Los licitadores incluirán en el Plan de explotación el programa para la prestación de los servicios mínimos, y demás servicios complementarios incluidos en su oferta, y los medios materiales y humanos a partir de los mínimos establecidos en el PPT, y plan de calidad.
- (vi) **Herramientas de Gestión de la información y comunicación**
El licitador presentará las herramientas de gestión de la información y comunicación, que permitirán mantener informado de la marcha de la Concesión a la Administración Concedente y, en su caso, a la Oficina de Supervisión. Las herramientas mínimas de gestión de la comunicación serán: informes de seguimiento, inspecciones de la Administración Concedente, encuestas de satisfacción de los inquilinos, y la auditoría del estado de los edificios tras la Concesión, de acuerdo con lo previsto en el PPT.

11.- Garantía provisional

Procede: [Sí] **1.000.000** euros

12.- Plazo para solicitar aclaraciones sobre el contenido de los Pliegos

Hasta veinte días hábiles antes de la fecha límite fijada para la recepción de ofertas en el anuncio de licitación. Para facilitar las respuestas, la Administración contará con diez días hábiles desde el vencimiento del plazo de presentación de aclaraciones.

13.- Admisibilidad de variantes y/o mejoras

Procede: [No]

14.- Tablón de anuncios electrónico

Procede: [SÍ] Página web [<http://www.madrid.org/contratospublicos>.]

15.- Garantía definitiva

Garantía definitiva por importe de **3.500.000** euros, que se reducirá a la mitad al comenzar la fase de explotación.

16.- Pólizas de seguros

Procede: [SÍ]

El concesionario deberá suscribir a su costa y mantener en todo momento vigentes las siguientes pólizas de seguro:

a) Seguro de Responsabilidad Civil en sus modalidades de General, Patronal, Cruzada, Trabajos Terminados, Daños a preexistentes, Defensa Jurídica y Fianzas civiles y penales.

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

b) Seguro de Todo Riesgo Construcción.

Este seguro deberá cubrir los daños a la propia obra e instalaciones, incluyendo como aseguradas a las empresas que ejecuten las obras, incluidas las contratadas. Como garantías complementarias la póliza incluirá las coberturas de Revalorización de Capitales, Impermeabilización de Fachadas y Cubiertas y Renuncia frente al concesionario.

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

c) Seguro de Todo Riesgo Daños Materiales durante la fase de explotación,

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

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

d) Otros seguros.

Además de los seguros a los que se refieren las letras anteriores, el adjudicatario deberá suscribir y mantener, a su costa, los siguientes contratos de seguro:

- Seguro de accidentes de trabajo y seguros sociales del personal, suscritos con arreglo a la normativa vigente.

- Seguro obligatorio de vehículos propios, garantizando su responsabilidad civil.
- Seguro que cubra la responsabilidad decenal del constructor a que se refieren el artículo 1591 del Código civil y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Póliza de vida o accidentes, así como cualquier otro seguro que le sea exigido al concesionario en virtud de convenios colectivos en vigor u obligaciones legales o contractuales.
- Póliza de responsabilidad civil que cubra la fase de explotación de la Construcción.

Durante la vigencia de la Concesión, la Administración Concedente podrá solicitar del concesionario la exhibición de la documentación correspondiente a dichos seguros, o la entrega de copia de las pólizas o certificado de los éstos, así como la acreditación de encontrarse el concesionario al corriente en el pago de las primas.

Cualquier modificación de las pólizas que deban suscribirse en cada momento o de su alcance y condiciones requerirá el previo consentimiento de la Administración Concedente. Si éste no hubiera opuesto objeción alguna en el plazo de 15 días hábiles, se entenderá que ha prestado su consentimiento.

Las pólizas suscritas deberán remitirse anualmente a la Administración Concedente, así como cualquier modificación que se produzca en las mismas.

La contratación de los seguros mencionados no limitará las obligaciones y la responsabilidad asumida por el concesionario en virtud del presente Pliego y demás documentación de la Concesión.

En todo caso serán soportados por la empresa adjudicataria los daños y perjuicios en la cuantía de la franquicia y en lo que superen los límites que se establezcan en las distintas pólizas de seguro; así como en los bienes y riesgos no cubiertos en las mismas.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las anteriores obligaciones, la Administración Concedente podrá suscribir directamente las oportunas pólizas de seguro, repercutiendo las primas de seguro al concesionario, incluso con cargo a la garantía constituida.

Momento de entrega de las pólizas: con carácter previo a la adjudicación definitiva deberá presentarse el compromiso de suscripción de las pólizas. El adjudicatario deberá acreditar documentalmente la contratación de los distintos seguros con carácter previo al inicio de las obras de construcción.

17.- Anteproyecto, Proyecto Básico de Construcción y Proyecto de Ejecución

Los licitadores estarán sometidos, al redactar su Anteproyecto, Proyecto Básico de Construcción y Proyecto de Ejecución, a las Condiciones de Obligado Cumplimiento contempladas en el PPT, así como a la normativa que resulte de aplicación.

18.- Actuaciones ambientales a efectuar por el adjudicatario en relación con las obras accesorias o vinculadas con la principal

Las recogidas en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006,

de 17 marzo o el que resulte de aplicación y en la normativa medioambiental aplicable en la Comunidad de Madrid.

19.- Plazos de ejecución

La Concesión se otorga por un plazo de 65 años, contado desde la fecha de formalización en documento administrativo de la Concesión.

Plazo máximo de redacción del Proyecto Básico: 2 meses desde la formalización de la Concesión.

Plazo máximo de redacción del Proyecto de Ejecución: 2 meses desde la conformidad del Proyecto Básico por la Administración concedente.

Plazo máximo de ejecución de la Construcción: 36 meses desde la conformidad del Proyecto de Ejecución por la Administración Concedente.

20.- Financiación de las obras

Financiación parcial por parte de la Administración: [NO]

21.- Rentas a percibir por el concesionario

Forma: mensualidades obtenidas de los usuarios de las Viviendas y, en su caso, de los locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas.

Mensualidad a abonar por el usuario: cada usuario pagará al principio de cada mes una cantidad al concesionario, en concepto de contraprestación por el uso y disfrute de la Vivienda, local o plaza de aparcamiento no vinculada a Vivienda, de acuerdo con la oferta formulada por quien resulte adjudicatario.

22.- Importe máximo de los gastos publicidad de la licitación

Gastos de publicidad: hasta un máximo de 1.000 euros.

23.- Demolición de obras, bienes y/o instalaciones a la extinción de la Concesión

Procede: [NO]

24.- Reglas para la selección del usuario por el concesionario

El concesionario deberá seleccionar a los usuarios de las Viviendas conforme al Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de Concesión demanial en suelos de redes supramunicipales o la norma que lo sustituya en cada momento, así como a lo previsto en el presente Pliego.

Los mecanismos para la protección del cobro de los alquileres, como los seguros de impago de alquiler, requieren de la implantación de un modelo de riesgo de crédito, que evalúe de forma objetiva, en función de la Vivienda concreta a asignar, los ingresos netos de la unidad de convivencia y en consecuencia el alquiler máximo que puede asumir un inquilino sin poner en peligro su solvencia. La Administración Concedente deberá validar que el modelo de riesgo de crédito cumple con las disposiciones del Decreto 84/2020 y las del presente pliego.

ANEXO II
MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D./D^a....., con DNI número
..... en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa a que
representa).....con
NIF.....con domicilio en
..... calle
....., número..... consultado el anuncio de licitación de
la Concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de redes supramunicipales de la
Comunidad de Madrid (Exp. CD-01-2022), publicado en el Perfil del Contratante del Portal de
la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid con fechay
enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el pliego de condiciones
particulares y en el pliego de prescripciones técnicas, cuyo contenido declara conocer y
acepta plenamente, se compromete a tomar a su cargo la ejecución de la Concesión, en las
siguientes condiciones:

(Incluir la Tabla de descuentos del Lote completamente rellena del Anexo V y la Tabla del Anexo VI)

Siendo el descuento global ofertado de XXXX euros (en cifra y letra).

Fecha y firma del licitador.

DIRIGIDO AL ÓRGANO CONCEDENTE CORRESPONDIENTE

ANEXO III
MODELO DE AVAL

La entidad.....(*razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca*), NIF....., con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en, en la calle/plaza/avenida....., CP....., y en su nombre (*nombre y apellidos de los apoderados*).....,con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

AVALA

A (*nombre y apellidos o razón social del avalado*), NIF/CIF....., en virtud de lo dispuesto por (*norma/s y artículos/s que impone/n la constitución de esta garantía*).....para responder de las obligaciones siguientes (*detallar el objeto de la Concesión u obligación asumida por el garantizado, con indicación de las posibles prórrogas previstas en la Concesión*)....., ante (*órgano administrativo, Organismo Autónomo, o Ente Público*)por importe de (*en letra y en cifra*)euros.

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Comunidad de Madrid, con sujeción a los términos previstos en la legislación de patrimonio aplicable y de contratos de las Administraciones Públicas, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente aval estará en vigor hasta que (*indicación del Órgano Concedente*) o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución.

El presente aval ha sido inscrito en esta misma fecha en el Registro Especial de Avals con número.....

.....(*Lugar y fecha*)
.....(*Razón social de la entidad*)
.....(*Firma de los apoderados*)

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR EL SERVICIO JURÍDICO EN LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.		
PROVINCIA	FECHA	CÓDIGO

ANEXO IV

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NO ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIONES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN, DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL Y DE NO TENER DEUDAS EN PERÍODO EJECUTIVO CON LA COMUNIDAD DE MADRID.

D./Dña., con DNI/NIE en nombre propio o en representación de la empresa, con NIF nº, en calidad de, bajo su responsabilidad

DECLARA:

I. Que la citada sociedad, sus administradores y representantes legales, así como el firmante, tienen plena capacidad jurídica y de obrar y no se hallan comprendidos en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración establecidas en el artículo 71 de la LCSP.

II. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95.2 del RGLPAP, no han solicitado o están declarados en concurso, han sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, están sujetos a intervención judicial o han sido inhabilitados conforme al Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

III. Que no están incursos en los supuestos previstos en la normativa de incompatibilidades en los términos y condiciones previstos en la Ley 14/1995, de 21 de abril, sobre Incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid.

IV. Que se hallan al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y no tiene deudas en período ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid y, si las tiene, están garantizadas, conforme al artículo 29.5 de la Ley 9/1990 de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid.

En, a de de

Fdo.:

ANEXO V

DESCUENTOS SOBRE EL COEFICIENTE DE ALQUILER MÁXIMO

El Pliego de licitación incluye dentro de la Oferta Económica como variable económica a ofertar por el Concesionario el descuento sobre el Coeficiente Máximo de alquiler sobre el precio de venta del módulo.

El Coeficiente Máximo de Alquiler ofertado puede ser diferente según el Municipio, pero ha de ser el mismo valor para todas las parcelas incluidas en el mismo Municipio.

El licitador en su Oferta Económica deberá presentar las siguientes tablas de descuentos.

Tabla de descuentos ofertados por el licitador

La tabla de descuentos sobre el coeficiente máximo de alquiler ofertado por el licitador, tiene las siguientes columnas:

- Columna A: nombre de los municipios en que se ubican parcelas de la Concesión.
- Columna B: es la suma de la edificación máxima en metros cuadrados de edificación de las diferentes parcelas incluidas en la Concesión de cada municipio.
- Columna C: es el precio máximo del módulo por metro cuadrado de las parcelas de un mismo municipio.
- Columna D: es el coeficiente máximo de alquiler del pliego sobre el precio de venta del módulo cuyo valor es un 5,50%.
- Columna E: es el producto de las columnas B, C y D. El valor resultante se expresa con dos decimales (0,00). Al final de la columna se incluirá el total de la suma de los valores de la columna E.
- Columna F: es el coeficiente máximo de alquiler ofertado que no puede ser superior al coeficiente máximo de alquiler del pliego (5,50%). Se ha de expresar en porcentaje con dos decimales (0,00%).
- Columna G: es el producto de las columnas B, C y F. El valor resultante se expresa con dos decimales (0,00). Al final de la columna se incluirá el total de la suma de los valores de la columna G.
- Columna H: es el descuento sobre el coeficiente máximo en euros, y es la diferencia entre las columnas E y G. El valor resultante se expresa con dos decimales (0,00). Al final de la columna se incluirá el total de la suma de los valores de la columna H.

Cálculo de la baja ofertada por el licitador

La Baja ofertada por el licitador se calculará en porcentaje con dos decimales (0,00%) del siguiente modo:

$$Bo = \text{Total Columna H} / \text{Total Columna E}$$

Valores de la tabla de descuento

La siguiente tabla incluye los valores a rellenar por el licitador con los descuentos sobre el coeficiente máximo de alquiler por municipio.

Tabla de descuentos

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E	Columna F	Columna G	Columna H
Municipio	Edificación Máxima (m2)	Precio Máximo Módulo (€/m2)	Coefficiente Máximo Alquiler Pliego (%)	Producto de BxCxD	Coefficiente Máximo Ofertado (%)	Producto de BxCxF	Descuento sobre Coeficiente Máximo (€) Diferencia E-G
Boadilla del Monte	40.743,00	1.970,80	5,50%	4.416.296,74			
Pinto	27.540,00	1.576,64	5,50%	2.388.136,61			
Colmenar Viejo	14.340,00	1.576,64	5,50%	1.243.495,97			
Total	82.623,00			8.047.929,32			

Ejemplo de tabla rellena a incluir en el Anexo II Modelo de Proposición Económica

A continuación se muestra un ejemplo de cómo sería la tabla de un hipotético licitador que decidiese en el municipio de Boadilla del Monte ofertar un coeficiente del 5,50% y en los municipios de Pinto y Colmenar Viejo un coeficiente del 5,00% incluidos en la columna F, y los valores que debería incluir en las columnas G y H. El total de la columna H sería el descuento global ofertado por el licitador. El licitador no debe variar los valores de las columnas A a E incluidos en este Anexo.

Ejemplo de Tabla de descuentos

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E	Columna F	Columna G	Columna H
Municipio	Edificación Máxima (m2)	Precio Máximo Módulo (€/m2)	Coefficiente Máximo Alquiler Pliego (%)	Producto de BxCxD	Coefficiente Máximo Ofertado (%)	Producto de BxCxF	Descuento sobre Coeficiente Máximo (€) Diferencia E-G
Boadilla del Monte	40.743,00	1.970,80	5,50%	4.416.296,74	5,50%	4.416.296,74	0,00
Pinto	27.540,00	1.576,64	5,50%	2.388.136,61	5,00%	2.171.033,28	217.103,33
Colmenar Viejo	14.340,00	1.576,64	5,50%	1.243.495,97	5,00%	1.130.450,88	113.045,09
Total	82.623,00			8.047.929,32		7.717.780,90	330.148,42

Siendo el descuento global ofertado de 330.148,42 €.

En la fórmula de valoración se incluirá en el caso de este ejemplo un 4,10% de descuento.

ANEXO VI

ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN PREVISTA Y FINANCIACIÓN DISPONIBLE

El Pliego de licitación incluye dentro de la Oferta Económica como variable económica a ofertar por el concesionario la demostración de la disponibilidad efectiva en el momento de la presentación de las ofertas de las fuentes de financiación de Fondos Propios y Deuda de la Sociedad concesionaria.

El licitador en su Oferta Económica deberá presentar la siguiente tabla que deberá incluir en su declaración responsable sobre los fondos disponibles junto con la documentación requerida.

Todas las cifras incluidas en la tabla siguiente se expresarán en euros con dos decimales, salvo la fila (i) que se incluirá en forma de porcentaje con dos decimales.

Columna A	Columna B
Estructura de Financiación	LOTE (€)
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	
b. Fondos propios previstos durante la construcción	
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	

La tabla estructura de financiación, tiene las siguientes filas:

- La fila (a) es la suma de las filas (b) y (c) y debe corresponderse con el importe de las necesidades de financiación totales previstas en el Modelo Financiero para el Lote.
- La fila (b) es el importe de los desembolsos de Fondos Propios (Capital Social, Reservas en efectivo y Préstamos Subordinados accionistas) previstos durante la fase de Construcción en el Modelo Financiero para el Lote.

- La fila (c) es el importe de los desembolsos de Deuda Financiera (ajena a los accionistas) previstos durante la fase de Construcción en el Modelo Financiero para el Lote.
- La fila (d) es el importe acreditado conforme a las indicaciones de la valoración de la Oferta Económica del Pliego, de la tesorería del licitador disponible para los Fondos Propios.
- La fila (e) es el importe acreditado conforme a las indicaciones de la valoración de la Oferta Económica del Pliego, de la Deuda Bancaria.
- La fila (f) es el mínimo del valor de las filas (b) y (d) e indica los Fondos propios disponibles para la Concesión en la fecha de presentación de las ofertas para el Lote (Columna B).
- La fila (g) es el mínimo del valor de las filas (c) y (e) e indica el importe de la Deuda Financiera disponible para la Concesión en la fecha de presentación de las ofertas, para el Lote (Columna B). La fila (h) es la suma de las filas (f) y (g) e indica el importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas, para el lote (columna B).
- La fila (i) es el cociente de la fila (h) entre el valor de la fila (a) e indica el porcentaje de la financiación total disponible en el momento de presentación de las ofertas que se incluirá en la fórmula de valoración de la “Demostración de la disponibilidad de los Fondos Propios y Deuda para la Concesión”. En el caso de que el saldo de alguno de los medios por el que el licitador acredite la disponibilidad de Fondos Propios (ejemplo, saldos de cuentas corrientes) estuviese denominado en una divisa diferente al euro, el licitador deberá presentar su conversión a euros empleando para ello la tabla de cambios oficiales del euro del Banco Central Europeo correspondiente a la fecha de presentación del informe (debiendo adjuntar en la documentación la tabla empleada del Banco Central Europeo).

ANEXO VII

VALORES EN VENTA Y RENTA DE LOS INMUEBLES

Los valores en venta se determinan aplicando el precio máximo del módulo que está expresado en euros por m² útil. La determinación de los valores en venta de los inmuebles se realiza exclusivamente a efectos de la determinación del importe de la renta de los inmuebles.

Los valores en renta se determinan aplicando a los precios máximos de venta el coeficiente máximo de alquiler ofertado por el licitador en su oferta económica para los inmuebles de cada municipio, que no podrá ser superior al 5,5% anual. El resultado que es la renta anual, se divide entre doce meses para estimar la renta mensual de la Vivienda y del trastero y plazas de garaje vinculadas a la Vivienda.

Precio de la Vivienda

El precio máximo de venta de cada Vivienda será el resultado de multiplicar el precio del módulo del inmueble por la superficie útil de la Vivienda en metros cuadrados.

Precio del trastero vinculado a la Vivienda

El precio máximo de venta del trastero vinculado a la Vivienda será el resultado de multiplicar el 50% del precio del módulo por la superficie útil de los trasteros con un máximo de 8 m². Por cada Vivienda solo podrá estar vinculado un trastero.

Precio de la primera plaza de garaje vinculada a la Vivienda

El precio máximo de venta de la primera plaza de garaje bajo rasante vinculada a la Vivienda será el resultado de multiplicar el 50% del precio del módulo por la superficie útil de la plaza de garaje con un máximo de 25 m².

Precio de la segunda plaza de garaje vinculada a la Vivienda

El precio máximo de venta de la segunda plaza de garaje bajo rasante vinculada a la Vivienda será el resultado de multiplicar el 40% del precio del módulo por la superficie útil de la plaza de garaje con un máximo de 25 m². Por cada Vivienda únicamente pueden estar vinculadas un máximo de dos plazas de garaje.

Actualización de los precios de los módulos

Los precios de los módulos se actualizarán el mes de enero de cada año de Concesión con el Índice anual de Precios al Consumo de España o el que lo sustituya en su caso.

El año base para la actualización del precio de los módulos será la fecha de la firma del documento de formalización de la Concesión.

El precio máximo del módulo actualizado se aplicará a los nuevos contratos de arrendamiento que celebre cada año el Concesionario durante todo el tiempo que dure la Concesión. Una vez firmado el contrato de arrendamiento, la actualización periódica de la renta de los contratos vigentes se regirá por lo que establezca la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Los valores del año base de los precios máximos de los módulos que se aplicarán durante todo el período de vigencia de la Concesión, son los siguientes:

Precios Máximos Módulo

Urbanización	Municipio	Referencia catastral	Precio Máximo Módulo
1	Boadilla del Monte	2737201VK2723N0001DL	1.970,80
2	Pinto	1271401VK4517S0001BD	1.576,64
3	Colmenar Viejo	5631406VL3053S0001FI	1.576,64
4	Colmenar Viejo	6414703VL3061S0001LQ	1.576,64
5	Colmenar Viejo	4017303VL3041N0001QI	1.576,64

ANEXO VIII

DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE DISPONIBILIDAD FUENTES DE FINANCIACIÓN

D./D^a....., con DNI número en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa a que representa).....con NIF..... con domicilio en calle....., número..... consultado el anuncio de licitación de la Concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid (Exp.), publicado en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid con fecha y enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, cuyo contenido declara conocer y acepta plenamente, en cuanto a la disponibilidad de fuentes de financiación del Lote declara bajo su responsabilidad:

- Que dispone de las siguientes fuentes de financiación para la Construcción de las obras del Lote, y su compromiso a que puedan ser utilizadas como aportación de fondos propios y fondos ajenos para la financiación de la Sociedad concesionaria durante la fase de Construcción.

(Insertar Tabla Anexo VI correspondiente al Lote)

- Que las necesidades de financiación incluidas en la tabla anterior se corresponden con las necesidades de financiación durante la fase de Construcción derivadas del modelo financiero.
- Que se acompaña la presente declaración responsable de los documentos e informes que acreditan la disponibilidad de dicha financiación.

Fecha y firma del licitador

ANEXO IX

DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN EN UNIÓN TEMPORAL

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

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

SE COMPROMETEN a constituir una unión temporal de empresas, cuya denominación será [EMPRESA X], [EMPRESA Y], UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS LEY 18/1982 (UTE, de manera abreviada), de conformidad con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público, a efectos de participar en la licitación de la Concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid (Exp.), publicado en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid con fecha y enterados de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el pliego de condiciones particulares y en el pliego de prescripciones técnicas, cuyo contenido declaran conocer y aceptan plenamente.

En el caso de resultar adjudicatarias se comprometen a formalizar en escritura pública la citada unión. La participación en la unión temporal de cada miembro es la que sigue:

[EMPRESA X]: [0,00%]

[EMPRESA Y]: [0,00%]

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

Fecha y firma de las empresas licitadoras

ANEXO X

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

D./D^a....., con DNI número en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa a que representa).....con NIF..... con domicilio en calle....., número..... consultado el anuncio de licitación de la Concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid (Exp.), publicado en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid con fecha y enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, cuyo contenido declaro conocer y acepto plenamente, al objeto de nuestra participación en la presente licitación de la Comunidad de Madrid DECLARO bajo mi personal responsabilidad:

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

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

..... a de de

Firma del licitador

ANEXO XI

DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD COMO TITULAR DE LA CONCESIÓN

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

(si hay varios licitadores que constituyen una unión temporal de empresas incluir todas las empresas licitadoras)

Consultado el anuncio de licitación de la Concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid (Exp.), publicado en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid con fecha y enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, cuyo contenido declara conocer y acepta plenamente,

SE COMPROMETE en caso de ser adjudicatario, a constituir una sociedad que deberá ser una sociedad anónima de nacionalidad española y con domicilio social y fiscal, y sede en la Comunidad de Madrid, que tenga como objeto único la explotación de la Concesión objeto del concurso y que tendrá las características especiales que se indican en el apartado 5 del Anexo I del PCP.

Fecha y firma del licitador (o empresas licitadoras)

ANEXO XII

FORMA DE ENVÍO DE LA DOCUMENTACIÓN

La cláusula 13.1 del Pliego de Condiciones Particulares que rige la licitación, determina que las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración a tenor de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, deberán presentar por medios electrónicos sus proposiciones a la licitación de la Concesión, utilizando a tal efecto el sistema de licitación electrónica disponible en el perfil de contratante del Órgano Concedente.

En el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, figura un enlace al sistema Licit@, que es del que dispone para la licitación electrónica esta Administración.

No obstante, este sistema tiene una capacidad limitada, que puede no resultar suficiente para que pueda presentarse a través del mismo toda la documentación requerida para esta licitación, en especial la documentación técnica a incluir en el SOBRE Nº 1-B DOCUMENTACIÓN TÉCNICA (Anteproyecto de licitación, Plan de Trabajo y Plan de Explotación) o presente problemas para subir archivos de gran tamaño en Excel como el Plan Económico Financiero del SOBRE Nº 2-B) MODELO FINANCIERO.

Por ello y con el fin de facilitar a los licitadores la presentación de toda la documentación en tiempo y forma, cumpliendo asimismo lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Particulares, deberá presentarse a través del sistema Licit@ la correspondiente al SOBRE Nº 1-A, DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA y SOBRE Nº 2, OFERTA ECONÓMICA,

MODELO FINANCIERO E INFORMES, a excepción exclusivamente del archivo en Excel con el Plan Económico-Financiero a incluir en el Sobre nº 2-B) MODELO FINANCIERO, si por su tamaño excediera de la capacidad del sistema electrónico.

Presentación del SOBRE Nº 1-A) DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA:

Las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración deberán presentar los archivos en pdf del SOBRE Nº 1-A) DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA a través de la plataforma Licit@.

Presentación del SOBRE Nº 1-B) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

Las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración, que por el tamaño de los archivos correspondientes al SOBRE Nº 1-B DOCUMENTACIÓN TÉCNICA, no tengan capacidad de enviar dichos documentos a través de Licit@, podrán presentar dicha información en la forma establecida en el Pliego de Condiciones Particulares para las personas que no estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración: Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, sita en la calle Alcalá nº 16 de Madrid (CP 28014), en horario de 9 a 14 horas, indicando como destinatario la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación o en cualquiera de los Registros previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Debiendo remitir justificante de presentación en el Registro correspondiente a la dirección de correo electrónico plan_vive_dgviviendayr@madrid.org

El sobre deberá estar cerrado y presentarse de forma que se garantice el secreto de la información contenida en el mismo hasta su apertura por la Mesa de Licitación, debiendo figurar la identificación del expediente de licitación con la referencia “Sobre Nº 1-B, Documentación Técnica, Concesión demanial”, el nombre y apellidos del licitador o la razón social de la empresa y su correspondiente NIF. Presentará un único sobre para el Sobre Nº 1-B.

La documentación técnica deberá presentarse en formato digital (pdf). Todos los documentos en pdf irán grabados en los soportes digitales, y asimismo se incluirá un pdf con el nombre “INDICE”, comprensivo de los documentos que se incluyen en el SOBRE nº 1-B.

Como soportes digitales podrá utilizarse para presentar dicha documentación dos pen- drive (que contengan cada uno toda la documentación), acompañando la misma información grabada en un medio de almacenamiento inalterable, como CD/DVD, utilizando para ello el número de soportes que se precise.

Presentación del SOBRE Nº 2-A) PROPOSICIÓN ECONÓMICA:

Las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración deberán presentar los archivos del SOBRE Nº 2-A) PROPOSICIÓN ECONÓMICA en formato pdf a través de la plataforma Licit@.

Presentación del SOBRE Nº 2-B) MODELO EN EXCEL DEL PLAN ECONÓMICO- FINANCIERO:

Las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración que, por el tamaño o formato de los archivos en Excel correspondientes al Modelo Financiero del SOBRE Nº 2-B MODELO FINANCIERO, no tengan capacidad de enviar dichos documentos a través de Licit@, podrán presentar dicha documentación en la forma establecida en el Pliego para las personas que no estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración: Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, sita en la calle Alcalá nº 16 de Madrid (CP 28014), en horario de 9 a 14 horas, indicando como destinatario la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación o en cualquiera de los Registros previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Debiendo remitir justificante de presentación en el Registro correspondiente a la dirección de correo electrónico plan_vive_dgviviendayr@madrid.org

El sobre deberá estar cerrado y presentarse de forma que se garantice el secreto de la información contenida en el mismo hasta su apertura por la Mesa de Licitación, debiendo figurar la identificación del expediente de licitación con la referencia “Sobre Nº 2-B, Modelo Financiero, Concesión demanial”, el nombre y apellidos del licitador o la razón social de la empresa y su correspondiente NIF. Presentará un único sobre para el Sobre Nº 2-B.

El modelo en Excel irá grabado en un soporte digital.

Como soportes digitales podrá utilizarse para presentar dicha documentación dos pen- drive (que contengan cada uno toda la documentación), acompañando la misma información grabada en un medio de almacenamiento inalterable, como CD/DVD, utilizando para ello el número de soportes que se precise.

Presentación del SOBRE N° 2-B) MEMORIA EXPLICATIVA DEL PLAN ECONÓMICO-FINANCIERO:

Las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración deberán presentar los archivos en formato pdf del SOBRE N° 2-B) MEMORIA EXPLICATIVA DEL PLAN ECONÓMICO-FINANCIERO a través de la plataforma Licit@.

Presentación del SOBRE N° 2-C) INFORMES SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE LA FINANCIACIÓN:

Las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración deberán presentar los archivos en formato pdf del SOBRE N° 2-C) INFORMES SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE LA FINANCIACIÓN a través de la plataforma Licit@.

ANEXO XIII

CONTENIDO DE LOS SOBRES

Para tomar parte en la licitación, los interesados deberán presentar en la forma establecida en las cláusulas 12 y 13 del Pliego de Condiciones Particulares y dentro del plazo fijado en el anuncio de licitación, DOS (2) SOBRES, debiendo figurar en cada uno de ellos la identificación del expediente de licitación (con la referencia "Concesión demanial").

Un SOBRE podrá incluir varios documentos. Los

Sobres se organizan de la siguiente forma:

SOBRE Nº 1 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA"

SOBRE 1-A) DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

En el **SOBRE 1-A)** se incluirá conforme a los pliegos, la documentación relativa a:

- 1. Capacidad de obrar.**
- 2. Bastanteo de poderes.**
- 3. Declaraciones relativas a no estar incurso en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración, de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de que no existen deudas en período ejecutivo con la Comunidad de Madrid.** Deberá aportar Declaración responsable, conforme al modelo fijado en el Anexo IV del PCP.
- 4. Solvencia económica, financiera y técnica.** Como indica el punto 4.1 del número 2 de la cláusula 13 del PCP "Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica, financiera y técnica en los términos y por los medios que se especifiquen en el anuncio de licitación y que se relacionan en el apartado 6 del Anexo I de este Pliego".
- 5. Uniones temporales de empresarios.** Los licitadores que acudan conjuntamente en unión temporal de empresarios deberán, además de presentar todos y cada uno de los empresarios los documentos exigidos en el PCP, presentar un escrito de compromiso de Unión Temporal de Empresarios, que deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la unión. El Anexo IX incluye un modelo de Declaración de compromiso de constitución en Unión Temporal.
- 6. Jurisdicción de empresas extranjeras.** Las empresas extranjeras deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir de la Concesión, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles. El Anexo X incluye un modelo de Declaración de sometimiento a la Jurisdicción de los juzgados y Tribunales españoles para empresas extranjeras.
- 7. Compromiso de constitución de una sociedad como titular de la Concesión.** Los licitadores deberán aportar documento de compromiso de constituir una sociedad mercantil, que será la titular de la Concesión. El Anexo XI incluye un modelo de Declaración de compromiso de constitución de una sociedad como titular de la Concesión.
- 8. Garantía provisional.** Deberá incluirse la garantía provisional por un importe de UN MILLÓN (1.000.000) DE EUROS
- 9. . La fianza provisional podrá constituirse en efectivo ante la Tesorería de la Comunidad de**

Madrid o mediante aval, en cuyo caso deberá utilizarse necesariamente el modelo que se adjunta como Anexo III de este Pliego.

En el **SOBRE Nº 1-B) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA** se incluirá la documentación técnica que se exija, en su caso, en el apartado 10 del Anexo I, en orden a la aplicación de los criterios de adjudicación especificados en el apartado 9 del citado Anexo y que se describen en el PPT.

Concretamente, se incluirá en el Sobre Nº 1-B) la documentación relativa a las siguientes fases:

a) **Fase de redacción del proyecto: ANTEPROYECTO DE LICITACIÓN.** El Anteproyecto de Licitación se presentará de forma individual para cada una de las parcelas del Lote, de manera que la documentación de cada parcela deberá ir identificada conforme a la numeración de la parcela establecida en el Anexo V del PPT con la identificación “ANTEPROYECTO DE LICITACIÓN Concesión demanial, [PARCELA Y], [MUNICIPIO]”. El contenido del ANTEPROYECTO DE LICITACIÓN deberá ajustarse a lo definido en el PCP y en el PPT.

Por ejemplo, si un licitador presenta un Anteproyecto de la parcela de Pinto lo podría indicar del siguiente modo: “Concesión demanial, PARCELA 2, PINTO”.

b) **Fase de ejecución de las obras: PLAN DE TRABAJO.** El PLAN DE TRABAJO se presentará de forma individual para cada una de las parcelas del Lote, de manera que la documentación de cada parcela deberá ir identificada conforme a la numeración de la parcela establecida en el Anexo V del PPT con la identificación “PLAN DE TRABAJO Concesión demanial, [PARCELA Y], [MUNICIPIO]”.

El contenido del PLAN DE TRABAJO deberá ajustarse a lo definido en el PCP y en el PPT, incluyendo los siguientes apartados:

- (i) **Plazo de ejecución de las obras.**
- (ii) **Memoria descriptiva.**
- (iii) **Metodología y Programa de Trabajo.**
- (iv) **Sistema de gestión de calidad.**
- (v) **Seguridad y salud laboral.**
- (vi) **Gestión medioambiental de la obra.**

c) **Fase de explotación de las obras: PLAN DE EXPLOTACIÓN.** Conforme a la cláusula 9.1 del PPT El licitador presentará una Propuesta del Plan de Explotación. La propuesta del Plan de Explotación se podrá hacer de forma general para todas las urbanizaciones que comprendan el Lote. El licitador deberá especificar únicamente aquellos compromisos que no sean generales y sean únicamente aplicables a determinadas parcelas (ejemplo, determinados servicios mínimos y complementarios aplicables a unas determinadas parcelas). En el caso de que el licitador desee presentar la misma documentación de “PLAN DE EXPLOTACIÓN” para las parcelas del Lote, es suficiente con que presente un único documento indicando “PLAN DE EXPLOTACIÓN Concesión demanial”.

En el caso de que el licitador quiera presentar documentos diferentes para cada parcela, deberá indicar la Parcela con la identificación “PLAN DE EXPLOTACIÓN Concesión demanial, [PARCELA Y], [MUNICIPIO]”.

El contenido del PLAN DE EXPLOTACIÓN deberá ajustarse a lo definido en el PCP y en el PPT, incluyendo los siguientes apartados:

- (i) **Memoria descriptiva.**
- (ii) **Programa para el uso, mantenimiento y conservación del edificio.**
- (iii) **Condiciones de ejecución en la fase de explotación de la Concesión.**

- (iv) **Programa de gestión del arrendamiento de los inmuebles y estructura del concesionario.**
- (v) **Programa de prestación de los Servicios Mínimos.**
- (vi) **Herramientas de Gestión de la información y comunicación.**

En el **SOBRE Nº 2 “OFERTA ECONÓMICA, MODELO FINANCIERO E INFORMES”** se presentará la documentación relativa a la oferta económica. Los tres Sobres deberán estar firmados por la persona designada por el licitador como representante.

SOBRE Nº 2-A) PROPOSICIÓN ECONÓMICA

La proposición económica se presentará redactada conforme al modelo fijado en el Anexo II del presente Pliego. Se identificará así: “PROPOSICIÓN ECONÓMICA Concesión demanial”

SOBRE Nº 2-B) MODELO FINANCIERO

El Sobre Nº 2-B) incluirá los siguientes documentos:

- ❖ Plan Económico-Financiero en formato Excel.
El archivo Excel del Modelo Económico-Financiero estará identificado con la etiqueta “Plan Económico Financiero”.
- ❖ Memoria explicativa del Plan Económico-Financiero en pdf.
Esta Memoria explicativa es la que debe ir firmada por la persona designada por el licitador como representante. La Memoria en archivo pdf del Plan Económico-Financiero se identificará con la etiqueta “Memoria Plan Económico-Financiero”.

SOBRE Nº 2-C) INFORMES SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE LA FINANCIACIÓN

Los licitadores deberán presentar informes que acrediten en el momento de presentación de las ofertas que disponen de fuentes de financiación para la Construcción. Las fechas de esos informes deberá indicar la disponibilidad de las fuentes de financiación entre la fecha de publicación de los pliegos y la fecha de presentación de las ofertas.

El licitador junto con los informes de entidades financieras, incluirá una declaración responsable incluyendo la tabla del Anexo VI. A este efecto se acompaña en el Anexo VIII modelo de Declaración Responsable que podrán utilizar los licitadores.

Se identificará la documentación aportada con el título “INFORMES SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE LA FINANCIACIÓN Concesión demanial”.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID (EXPEDIENTE Nº CD-01/2022)

ÍNDICE

CAPÍTULO I	2
DISPOSICIONES GENERALES	2
1. Objeto del Pliego de Prescripciones Técnicas	2
2. Agrupación en un Lote Único de los Terrenos	2
CAPÍTULO II	2
PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	2
3. Condiciones de Obligado Cumplimiento	2
4. Programa funcional de viviendas	3
5. Condiciones generales para la elaboración de proyectos	3
CAPÍTULO III	4
DOCUMENTACION DE LA OFERTA TECNICA.....	4
6. Documentos de la Oferta Técnica	4
7. Anteproyecto de licitación	5
8. Propuesta de Plan de Trabajo	6
9. Propuesta de Plan de Explotación	7
10. Resumen	10
CAPÍTULO IV	10
PERIODO DE CONSTRUCCIÓN	10
11. Fase de redacción de proyecto	10
12. Fase de ejecución de las obras	11
13. Materiales y productos	12
14. Plan de trabajo y seguimiento de la obra	13
15. Informes, Auditorías e Inspecciones en la fase de construcción	16
16. Documentación final de la obra	16
CAPÍTULO V	18
PERIODO DE EXPLOTACIÓN.....	18
17. Explotación de la concesión	18
18. Mantenimiento y Conservación de la Concesión	19
19. Estándares de calidad en la fase de explotación	19
20. Informes y Auditorías en la fase de explotación	21
21. Inspecciones para el control de la calidad de la Construcción y de la explotación	22
22. Auditoría del estado de la Construcción a la finalización de la Concesión	23
ANEXO I	24
TIPOLOGÍA DE VIVIENDA PROTEGIDA VPPL / VPPB	24
ANEXO II	25
ASPECTOS TÉCNICOS DE REFERENCIA EN LA CONSTRUCCIÓN	25
ANEXO III	28
PROGRAMA PARA EL MANTENIMIENTO DE LA CONCESIÓN	28
ANEXO IV	54
PROGRAMA PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS MÍNIMOS Y COMPLEMENTARIOS.....	54
ANEXO V	61
INFORMACIÓN REGISTRAL, CATASTRAL Y URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS.....	61

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

1. Objeto del Pliego de Prescripciones Técnicas

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante, **PPT**), tiene por objeto fijar las normas técnicas específicas que regirán la concesión de dominio público sobre los terrenos integrantes de redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid, objeto de la concesión, agrupados en un único Lote, a quien resulte adjudicatario.

El licitador deberá presentar la documentación técnica, tal como se señala en la Cláusula 13 del PCP, y en el apartado 10 del Anexo I del PCP.

En adelante, la referencia a la “**Construcción**” englobará las viviendas (con sus anejos: trastero y plaza de aparcamiento); locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas, si los hubiera; y cualquier otra construcción aneja realizada sobre las parcelas objeto de concesión, así como la urbanización y ajardinamiento interior de la/s misma/s y que permanezcan adscritos al edificio. Por su parte, la referencia a las “**Viviendas**” o a la “**Vivienda**” incluirá también sus anejos (trastero y plaza de aparcamiento vinculada).

2. Agrupación en un único Lote de los Terrenos

Los terrenos de las redes supramunicipales objeto de la concesión se encuentran localizados en diferentes municipios de la Comunidad de Madrid, y se agrupan en un único lote.

LOTE ÚNICO: 5 parcelas ubicadas en los municipios de Boadilla del Monte, Pinto y Colmenar Viejo.

En el Anexo I, se incluye una relación de la tipología de vivienda VPPL/VPPB para cada una de las parcelas que conforman el Lote.

En el Anexo V, se incluye una ficha para cada una de las parcelas integrantes del Lote, indicando datos registrales y catastrales, superficies del terreno y edificabilidad máxima, e información de los planes urbanísticos.

CAPÍTULO II

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

3. Condiciones de Obligado Cumplimiento

Tanto el Anteproyecto de Licitación como el Proyecto Básico de Construcción y el Proyecto de Ejecución deberán ajustarse a las siguientes Condiciones de Obligado Cumplimiento:

- Cumplimiento de los requisitos exigidos para la calificación de las viviendas como protegidas conforme a la legislación vigente de aplicación según el tipo de vivienda protegida VPPL / VPPB de cada parcela según las tablas del Anexo I.
- Cumplimiento del programa funcional de viviendas descrito en el presente pliego.
- Se dotará a cada parcela, como mínimo, de las plazas de aparcamiento que establezca el planeamiento vigente.
- Cumplimiento de las condiciones urbanísticas de la parcela.
- Reserva de viviendas adaptadas: al menos el 4% de las viviendas de la promoción serán adaptadas para personas con movilidad reducida (de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 del Real Decreto legislativo 1/2013). Consecuentemente se reservará el porcentaje correspondiente de viviendas adaptadas en cada parcela.

- Los edificios se proyectarán y construirán para conseguir, como mínimo, una etiqueta de certificación energética clase B. Dicha certificación deberá ser acreditada mediante una empresa de auditoría energética debidamente homologada de reconocido prestigio.
- La calificación propuesta de sostenibilidad estará justificada de acuerdo a una metodología de sostenibilidad de reconocido prestigio internacional (LEED, BREEAM, VERDE (GBC), DGNB o equivalente).
- Los edificios se proyectarán y construirán para conseguir un nivel satisfactorio en cuanto a eficiencia energética y sostenibilidad, según la legislación vigente de aplicación.
- Las plazas de aparcamiento vinculadas a las viviendas serán cerradas y se ubicarán bajo rasante.
- Además de las instalaciones necesarias para el uso de la edificación, se incluirá la preinstalación completa de aire acondicionado o sistema de refrigeración o climatización alternativo de las viviendas y de los locales, si los hubiera, así como su adecuada integración en el edificio.
- El contenido de los proyectos se redactará de acuerdo a lo exigido por la normativa vigente de aplicación de carácter estatal, autonómico y municipal. En especial se observarán las normas dictadas por los planeamientos urbanísticos respectivos, el Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE), normativa en materia de vivienda protegida y normativa en materia de accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas.
- Todas aquellas exigencias impuestas por la normativa aplicable.

4. Programa funcional de viviendas

El programa funcional de viviendas deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- El número, tamaño y tipologías de viviendas deberán cumplir con la normativa de vivienda protegida y la normativa urbanística aplicable.
- Cada vivienda tendrá vinculados un trastero y una o dos plazas de aparcamiento. En adelante, dicho conjunto será referido con la palabra Vivienda.
- Cada vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes estancias separadas:
 - o Una sala de estar-comedor.
 - o Uno o varios dormitorios.
 - o Uno o varios cuartos de baño compuesto por bañera/ducha, lavabo e inodoro.
 - o Cocina (que podría estar integrada en la sala de estar-comedor, siempre que no se reduzcan las superficies mínimas de ambas estancias).

En el Anexo II, se incluye una relación de aspectos técnicos para que puedan servir de referencia con respecto a la funcionalidad y sostenibilidad de las propuestas y que podrán tenerse en cuenta en las ofertas presentadas, sin perjuicio de que los licitadores puedan mejorarlos.

Una vez cumplido el programa de viviendas, si el planeamiento urbanístico lo permite, podrán proyectarse locales comerciales, para su explotación, dentro de la parcela. Éstos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Se situarán en los niveles permitidos por el planeamiento (planta baja).
- El acceso deberá realizarse desde espacios libres de dominio y uso público y en contacto con la planta baja.
- La fachada de los locales formará una unidad con la composición general del edificio.

5. Condiciones generales para la elaboración de proyectos

La redacción de cualquiera de los proyectos necesarios para llevar a cabo la presente Concesión contendrá todos aquellos extremos legalmente exigibles y se ajustará a los criterios de formalización de su contenido y de medición de superficies que se detallan a continuación.

Criterios de medición de superficies

A efectos de vivienda protegida, la medición de superficies útiles y construidas de las viviendas y sus anexos vinculados se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 "Superficies" del Decreto 74/2009 de 30 de julio y conforme a lo regulado en el artículo 2 del Decreto 59/2013 de 18 de julio.

La medición de superficies edificadas, para la solicitud de la licencia municipal, serán las reguladas por las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Formalización de los proyectos

La documentación relativa a todos los trabajos se entregará en formato digital compatible con PC. Los archivos de texto en MS Word "doc" o similar, planos en ficheros de dibujo formato "dwg" (Autocad) o "dxf" (formato de intercambio de dibujos), las imágenes en formato "tiff", el programa de trabajo en Microsoft Project "mpp" y el presupuesto y mediciones en formato de intercambio estándar de mediciones "bc3" o en Excell "xls".

Además, deberá presentarse toda la documentación en formato "pdf", distinguiendo los siguientes archivos: Memoria, Planos, Mediciones, Presupuesto, Estudio de Seguridad y Salud y otras justificaciones de normativa exigidas.

Los planos *as-built* referentes al Proyecto de Ejecución a entregar a la finalización de las obras, se hará en formato BIM.

De cada uno de los ficheros relativos a los documentos de la Memoria, Planos, Mediciones, y Presupuesto, se realizará un índice paginado con la información del contenido de cada uno de ellos, en formato MS Word o similar.

Durante la fase de licitación la documentación se presentará conforme a lo establecido en la cláusula 13 del PCP. Si la documentación enviada precisará restaurarse a partir de un "backup" o descomprimirse, se incluirá nota explicativa junto con el programa de restauración o descompresión correspondiente.

CAPÍTULO III

DOCUMENTACION DE LA OFERTA TECNICA

6. Documentos de la Oferta Técnica

En el periodo de licitación de la presente Concesión, el licitador deberá presentar, como parte de su oferta técnica, los siguientes documentos:

- Anteproyecto de Licitación.
- Propuesta de Plan de Trabajo de la ejecución de las obras.
- Propuesta de Plan de Explotación.
- Resumen

Los citados documentos servirán de base para su posterior desarrollo en caso de resultar adjudicatarios y formarán parte de la documentación de la concesión. Cada uno de ellos está relacionado directamente con cada una de las fases en las que se divide la concesión una vez adjudicado el concurso (periodo de Ejecución de la Concesión):

- Fase de Redacción de Proyectos.
- Fase de Ejecución de obras.

- Fase de Explotación de la concesión.

7. Anteproyecto de licitación

7.1.- Como parte de la oferta técnica, el licitador deberá presentar un anteproyecto - Anteproyecto de Licitación - de las obras de construcción para cada una de las parcelas, tal y como recoge la Cláusula 13 del Pliego de Condiciones Particulares (PCP).

En el Anexo V del presente Pliego, el Órgano Concedente aporta la información de las parcelas objeto de la Concesión, con la descripción de la situación jurídica y urbanística de las mismas.

El Licitador deberá cumplir con los aspectos de ordenación y diseño obligatorios incluidos en el PPT que deberán respetarse en la redacción del Anteproyecto de Licitación, del Proyecto Básico de Construcción y del Proyecto de Ejecución, así como aquellos extremos y requisitos contenidos en el presente Pliego y sus anexos, y en concreto, los establecidos como condiciones y características generales de la propuesta arquitectónica comprendidos en el Capítulo II del presente Pliego.

7.2.- El Anteproyecto de Licitación deberá presentar la definición constructiva necesaria para que el licitador pueda confirmar y asumir el presupuesto que oferta según el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) y el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) desglosado, a efectos de la extinción de la Concesión, según se establece en el Anexo II y en la cláusula 38 del PCP.

7.3.- La documentación técnica del Anteproyecto de Licitación que tendrá que aportar el licitador contendrá los siguientes documentos como mínimo:

- Memoria
- Documentación gráfica
- Documentación sobre eficiencia energética
- Resumen de instalaciones comunitarias

7.4.- **Memoria**, compuesta por:

- Memoria descriptiva de la propuesta de la edificación y urbanización.
- Memoria de calidades de la edificación y de la urbanización especificando las características técnicas significativas sobre la calidad de los materiales y productos a emplear.
- Cuadros de superficies totales y desglosadas, construidas y útiles, por usos y plantas a efectos de la justificación de la ordenación urbanística y la posterior tramitación de licencias y autorizaciones municipales.

7.5.- **Documentación gráfica** que defina la solución propuesta, compuesta como mínimo por la siguiente información:

- Plano de situación, referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.
- Plano de emplazamiento, justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc. (E: 1/500).
- Plantas generales, acotadas, con indicación de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios. (E: 1/100).
- Planos de cubiertas, con pendientes, puntos de recogida de aguas, etc. (E: 1/100).
- Alzados y secciones, acotados, con indicación de cotas de altura de plantas, gruesos de forjado, alturas totales, para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales. (E: 1/100).

- Planos de viviendas tipo (E: 1/50).
- Infografías o ilustraciones que muestren la imagen exterior del conjunto, y aquellas que resulten significativas de la propuesta arquitectónica.

7.6.- Documentación sobre **Eficiencia energética**, compromiso de la etiqueta de certificado energético a cumplir por el edificio conforme a la clasificación del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

El licitador incluirá una breve memoria que destaque los elementos del edificio que permiten alcanzar un alto nivel de eficiencia energética y sostenibilidad.

El licitador indicará el compromiso de la etiqueta de certificado energético a cumplir para cada una de las parcelas, pudiendo ser diferente en unas parcelas con respecto a otras debido a sus características particulares (tamaño, ubicación, orientación, etc). Así como otros elementos que contribuyan a la sostenibilidad como la provisión de tomas eléctricas para vehículos en las plazas de aparcamiento.

7.7.- Resumen de las **Instalaciones comunitarias** de la urbanización para el uso de los inquilinos, indicando en su caso superficie de las zonas comunitarias y zonas ajardinadas, pistas deportivas, gimnasio, piscina, salas comunitarias, y otros espacios e instalaciones de uso comunitario.

7.8.- Durante la fase de redacción de las ofertas, el licitador puede que no le sea posible hacer un estudio de mercado en todas las parcelas a que se presente para decidir el mix óptimo de las diferentes tipologías de viviendas por tamaño.

Por ese motivo, si el Adjudicatario posteriormente a la licitación realiza un estudio de mercado con el fin de analizar la demanda de tipología de viviendas en la zona y concluye que el mix de tipologías de viviendas óptimo es diferente al planteado en el Anteproyecto, podrá cambiar justificándolo en el Proyecto Básico el número de viviendas de cada tipología indicado en el Anteproyecto, manteniendo los planos de vivienda tipo para cada tipología de vivienda.

8. Propuesta de Plan de Trabajo

8.1.- La Fase de Ejecución de las Obras comprenderá la realización de las obras e instalaciones de la edificación y urbanización de la parcela objeto de la Concesión, destinados a los usos mencionados en el presente Pliego y en el PCP, de conformidad con los proyectos aprobados por la Administración Concedente, y los trámites y gestiones necesarios para la efectiva puesta en marcha de la explotación de las Viviendas (ocupación de las Viviendas por los usuarios). Para el desarrollo de las obras, será necesario elaborar un Plan de Trabajo.

El licitador, en su oferta técnica, deberá presentar una Propuesta del Plan de Trabajo relativa a la Fase de Ejecución de las Obras que comprenderá la documentación necesaria para la adecuada definición de la programación, en el que se reflejen claramente los hitos importantes de todo el proceso, ya que servirá de base para elaborar el Plan de Trabajo de la Ejecución de las Obras en caso de resultar adjudicatario.

8.2.- La Propuesta del Plan de Trabajo deberá contener los siguientes apartados:

- (i) Plazo de ejecución de las obras.
- (ii) Memoria descriptiva.
- (iii) Metodología y Programa de Trabajo
- (iv) Sistema de gestión de calidad.

- (v) Seguridad y salud laboral.
- (vi) Gestión medioambiental de la obra.

8.3.- Plazo de ejecución de las obras. El licitador deberá indicar el plazo de ejecución de las obras desde la conformidad del Proyecto de Ejecución por la Administración Concedente. Este plazo no podrá ser superior a 36 meses conforme a lo indicado en el apartado 19 del Anexo I del PCP.

8.4.- Memoria Descriptiva. Describirá de forma clara y concisa la metodología, el programa de trabajo, y los sistemas constructivos y de seguridad a emplear para la ejecución del Programa de Trabajo, que permitan la correcta organización de la obra adecuándose a la complejidad de la misma. Se tendrán en cuenta las acometidas de las instalaciones de los servicios públicos y las posibles afecciones que la obra pueda ocasionar al entorno urbano.

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

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

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

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

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

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

8.6.- Sistema de Gestión de Calidad. Para el sistema de gestión de la calidad, el licitador deberá elaborar una Propuesta del Plan de Control de Calidad para la ejecución de las obras, en el que se describirán de forma general las políticas del sistema de gestión de calidad que implantará el Licitador en la fase de ejecución de las obras.

8.7.- Seguridad y salud laboral. Para la seguridad y salud laboral, el licitador deberá elaborar una Propuesta del Plan de Seguridad y Salud laboral para la ejecución de las obras, en el que se describirán de forma general las políticas de Seguridad y salud laboral que implantará el Licitador en la fase de ejecución de las obras.

8.8.- Gestión medioambiental de la obra. Para el sistema de gestión medioambiental de la obra, el licitador deberá elaborar una Propuesta del Plan de Gestión medioambiental para la ejecución de las obras, en el que se describirán de forma general las políticas del sistema de gestión medioambiental que implantará el Licitador en la fase de ejecución de las obras.

9. Propuesta de Plan de Explotación

9.1.- El licitador presentará una Propuesta del Plan de Explotación, que comprenderá la documentación necesaria para la adecuada definición del programa de gestión de la explotación, que garantice el buen uso, limpieza, mantenimiento y conservación de la

Construcción, así como la calidad del servicio, y las herramientas de información que faciliten la correcta supervisión por el Órgano Concedente sobre la gestión de la explotación.

La propuesta del Plan de Explotación se podrá hacer de forma general para todas las urbanizaciones que comprendan el Lote. El licitador deberá especificar únicamente aquellos compromisos que no sean generales y sean únicamente aplicables a determinadas parcelas (ejemplo, determinados servicios mínimos y complementarios aplicables a unas determinadas parcelas). Sobre la propuesta de Mantenimiento, se sobreentenderá que si un elemento no está presente en el Anteproyecto de construcción de una determinada parcela no le será aplicable (ejemplo, instalaciones de gas) sin necesidad de que tenga que indicar esa excepción en el Plan de explotación de la oferta.

9.2.- La Propuesta del Plan de Explotación deberá contener los siguientes apartados:

- (i) Memoria descriptiva.
- (ii) Programa para el uso, mantenimiento y conservación de la Construcción.
- (iii) Condiciones de ejecución en la fase de explotación.
- (iv) Programa de gestión de alquiler de los inmuebles y herramientas de información y comunicación a los arrendatarios.
- (v) Programa de prestación de los Servicios mínimos y complementarios.
- (vi) Estructura y herramientas de gestión.

9.3.- **Memoria descriptiva.** En ella se describirán de forma clara y concisa, la metodología y políticas que aseguren la adecuada gestión de la explotación.

- Políticas y compromisos relativos al mantenimiento y conservación de la Construcción.
- Políticas y compromisos relativos a la gestión de alquiler de los inmuebles, listas de espera y selección de los inquilinos y las herramientas de información y comunicación con los arrendatarios.
- Políticas y compromisos relativos a la prestación de los Servicios mínimos y complementarios. El licitador deberá indicar en su oferta que servicios mínimos y complementarios se compromete a ofrecer en cada una de las urbanizaciones.
- Políticas y compromisos sobre la estructura y las herramientas de gestión internas de la Sociedad Concesionaria.
- Compromiso de aceptación de las condiciones de explotación de la Construcción. Se detallarán las condiciones de explotación de la Construcción teniendo en cuenta las especificaciones del presente Pliego, del PCP, y de la normativa vigente.

9.4.- **Programa para el Uso, Mantenimiento y Conservación de la Construcción.** El licitador deberá presentar un Plan con las políticas para el Uso, Mantenimiento y Conservación de la Construcción. Este Plan de Mantenimiento en la documentación a presentar en la licitación podrá ser general para todas las urbanizaciones que constituyen el Lote, aunque determinados elementos constructivos no estén presentes en todas las urbanizaciones.

El Licitador podrá utilizar el Anexo III donde se indican unas normas mínimas para el Programa para el Mantenimiento de la Concesión, como base para desarrollar su Plan de Mantenimiento y Conservación de la Construcción. El Licitador deberá indicar de forma clara que compromisos asume en su oferta, que estén por encima de los mínimos indicados en el Anexo III, o los definidos en una determinada norma técnica.

En el caso de que el Anteproyecto presentado por el Licitador introduzca elementos constructivos no incluidos en el Anexo III, deberá de incluirlos en su Plan de Mantenimiento y Conservación. Por el contrario, no deberá incluir en su Plan de Mantenimiento elementos que estén en el Anexo III pero no en ninguno de los Anteproyectos presentados.

En cualquier caso, prevalece sobre lo indicado en el Anexo III que el Plan de Mantenimiento y Conservación del Licitador se ajuste al Anteproyecto presentado, y a lo que indiquen las normas técnicas de mantenimiento vigentes en cada momento.

Dentro del programa de uso, mantenimiento y conservación de la construcción incluirá un **plan medioambiental** con las medidas propuestas que minimice el impacto medioambiental de la explotación indicando la metodología de sostenibilidad utilizada. El licitador podrá utilizar en su elaboración las recomendaciones incluidas en el Anexo II del PPT.

9.5.- Programa de gestión de alquiler de los inmuebles y herramientas de información y comunicación a los arrendatarios. El licitador deberá presentar un plan con las políticas de gestión de alquiler de los inmuebles, y con las herramientas de información y comunicación con los arrendatarios. Este plan podrá elaborarse de forma general para todas las urbanizaciones.

- **Políticas de gestión de alquiler de las viviendas:** Con el objetivo de establecer un sistema eficaz y transparente de asignación de Viviendas y prever un desarrollo de gestión que tenga en cuenta las prioridades y satisfacciones de los usuarios de las mismas, el concesionario deberá aportar un Plan de oferta y asignación de Viviendas.
 - o **Oferta de Viviendas y Lista de Interesados:** El licitador presentará un sistema detallado de la gestión de la publicidad y difusión de la oferta de Viviendas y del sistema de asignación de las mismas, incluida la inscripción en la Lista de Interesados.

El concesionario deberá reflejar las características de las Viviendas, locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas que se oferten, así como mantener actualizada la Lista de Interesados.
 - o **Normativa aplicable:** El Concesionario deberá tener en cuenta para sus políticas de gestión de alquiler lo establecido en el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales, la normativa general aplicable referente al arrendamiento de viviendas protegidas, la normativa aplicable de la ley de arrendamientos urbanos, la normativa aplicable sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, y la normativa sobre protección de datos.
- **Comunicación con los arrendatarios.** El licitador deberá presentar, en su oferta, las políticas de comunicación que vaya a mantener con los arrendatarios. Estas políticas de comunicación deberá recoger, al menos:
 - o Medios de comunicación posibles entre el concesionario y los arrendatarios: (teléfono, correo electrónico, tablón, web, buzón...)
 - o Sistemas de comunicación de incidencias (averías, cortes de suministro,...).
 - o Sistemas de comunicación de avisos generales (apertura de piscina,..).
 - o Sistemas de comunicación de avisos individualizados (paquetes en conserjería).
 - o Sistemas de comunicación de consumos individualizados en su caso (agua caliente sanitaria).

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

9.6.- **Programa de prestación de los Servicios Mínimos y Complementarios.** El licitador deberá presentar un plan con los Servicios Mínimos y Complementarios que se compromete a prestar en cada urbanización, cumpliendo con los mínimos establecidos en el Anexo IV. En el caso de que un determinado servicio (por ejemplo, el servicio de piscina) que siendo obligatorio por el tamaño de la urbanización considera que no es posible por las características de la parcela, el licitador deberá indicar esta circunstancia en su oferta.

El licitador deberá presentar también un plan para medir mediante encuestas de opinión el nivel de satisfacción de los usuarios con los servicios mínimos y complementarios prestados por el licitador.

9.7.- **Estructura y herramientas de gestión.** El licitador presentará un avance de la estructura y políticas de gestión de la Sociedad Concesionaria y de las herramientas de gestión de la comunicación e información de la explotación con el Órgano Concedente. Este plan podrá elaborarse de forma general para todas las urbanizaciones.

- **Estructura y políticas de gestión.** El licitador indicará el plan que prevé para la gestión de la concesión, la estructura por áreas – sin necesidad de detallar un organigrama o cuantificación de medios – para la gestión de la sociedad concesionaria, y las políticas de gestión de los servicios a los arrendatarios.
- **Informes de comunicación con el Órgano Concedente.** El licitador indicará los informes de comunicación - sin necesidad de que detalle su contenido - que remitirá al Órgano Concedente, para que éste pueda realizar un seguimiento de la gestión de la Concesión. Estos Informes deberán cumplir con las indicaciones mínimas contenidas en el PPT.

10. Resumen

El licitador presentará como parte de la oferta técnica un resumen en el que se citarán y justificarán las medidas de sostenibilidad propuestas, así como las mejoras introducidas con respecto a los niveles fijados por los Pliegos y la normativa de aplicación. Deberá igualmente incluirse todo aquello que el licitador aporte como adicional en su oferta técnica.

a. Medidas de sostenibilidad y mejoras en el Anteproyecto de Licitación.

b. Medidas de sostenibilidad y mejoras en la Propuesta del Plan de Trabajo (durante la ejecución de la obra).

c. Medidas de sostenibilidad y mejoras en la Propuesta del Plan de Explotación.

- Mejoras en el Programa de Uso, Mantenimiento y Conservación, que superen las especificaciones del Anexo III del PPT.
- Mejoras en el Programa de prestación de los Servicios Mínimos y Complementarios, que superen las especificaciones del Anexo IV del PPT.
- Medidas de sostenibilidad en la gestión de la explotación.
- Otras mejoras.

CAPÍTULO IV PERIODO DE CONSTRUCCIÓN

11. Fase de redacción de proyecto

11.1.- En caso de ser adjudicatario el licitador deberá elaborar, y en su caso completar, la documentación necesaria para llevar a cabo las fases de redacción de proyecto, de ejecución de las obras y de explotación de la Concesión, en los plazos determinados en el PCP y PPT.

11.2.- Para llevar a cabo el objeto del presente Pliego, será necesario redactar los documentos legalmente exigibles para la construcción de la edificación y urbanización de las Viviendas en los terrenos objeto de la Concesión. Para ello, el concesionario deberá elaborar los Proyectos Básicos de Construcción y Proyectos de Ejecución necesarios para su posterior construcción.

Deberá presentarse un documento (Proyecto Básico de Construcción y Proyecto de Ejecución) por cada parcela objeto de la Concesión.

El adjudicatario deberá presentar el Proyecto Básico de Construcción y el Proyecto de Ejecución en los plazos que se establecen en la cláusula 21 del PCP, y deberán ser conformados por la Administración Concedente.

No obstante, el concesionario podrá modificar o sustituir alguna de las medidas propuestas en el Anteproyecto de Licitación siempre que demuestre que el cambio supone un beneficio mayor o igual que el que se obtendría por la puesta en marcha de las medidas propuestas en el Anteproyecto de Licitación.

11.3.- El Proyecto Básico deberá reunir la definición suficiente para poder comprobar que las soluciones propuestas cumplen las exigencias básicas del CTE, la normativa de vivienda protegida y demás normativa aplicable que permite solicitar la Licencia de Obras, así como el cumplimiento de los requisitos exigidos para la calificación de viviendas protegidas.

11.4- El Proyecto de Ejecución desarrollará el Proyecto Básico conformado por la Administración Concedente y definirá las obras en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas, ni alterarse los usos y condiciones bajo los que, en su caso, se otorgaron la licencia municipal de obras y las concesiones u otras autorizaciones administrativas necesarias, salvo en aspectos legalizables. Cualquier modificación sobre el Proyecto Básico deberá ser conformada por la Administración Concedente.

El concesionario se compromete a poner en práctica las medidas de sostenibilidad medioambiental incluidas en su oferta.

12. Fase de ejecución de las obras.

12.1.- Duración

Esta fase comprende la ejecución de las obras, con inicio al día siguiente de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo, y finalización el día en que se haga efectiva la puesta en marcha de la explotación (posible firma de los contratos de cesión de uso y ocupación de las Viviendas por los usuarios por reunirse todos los requisitos para que ello se haga efectivo).

12.2.- Condiciones mínimas de ejecución y calidad de la Construcción

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

La ejecución de las obras de la Construcción se llevará a cabo sujetándose al Proyecto de Ejecución conformado por la Administración Concedente. En el caso de producirse

modificaciones, deberán ajustarse a la legislación aplicable y las normas de la buena práctica constructiva, y ser aprobadas previamente por el Órgano Concedente.

12.3.- Dirección Facultativa y OCT

El Concesionario deberá nombrar y comunicar al Órgano Concedente, la Dirección Facultativa de cada una de las obras sobre los terrenos objeto de concesión, así como contratar el Organismo de Control Técnico (OCT) que de forma independiente al Concesionario supervisará la construcción de las obras.

13. Materiales y productos

13.1.- Normativa

Todos los materiales, equipos y productos que se incorporen con carácter temporal o permanente a la Construcción, cumplirán el CTE y demás normativa aplicable en función del uso previsto.

Los materiales y acabados deberán elegirse de forma que garanticen la máxima duración y mínima necesidad de mantenimiento posible, teniendo en cuenta el sistema de mantenimiento descrito en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas.

13.2.- Origen y Garantía de los materiales y productos.

Todos los materiales y productos a emplear en la presente obra deberán tener registrado, conocido e identificable los datos del origen y el suministrador, sea éste persona física o jurídica. Igualmente deberán tener las garantías de calidad, sellos y marcas suficientes para justificar su idoneidad respecto de lo especificado en proyecto. En caso contrario, se someterán a los controles previos de ensayo, experimentación, etc., necesarios para demostrar su adecuación suficiente a las especificaciones y prescripciones técnicas conforme a las disposiciones vigentes referentes a materiales o prototipos de construcción que le son de aplicación, así como todos aquellos que se crean necesarios para acreditar su calidad y funcionamiento, por cuenta del concesionario. Cualquier otro que no haya sido especificado y que sea necesario realizar deberá ser aprobado por la Dirección Facultativa, bien entendido que será rechazado el que no reúna las condiciones exigidas por la buena práctica de la construcción. Todas las características serán registradas en un Libro-memoria de la obra que mantendrá el constructor como registro de materiales y productos, del cual se entregará finalmente a la Dirección Facultativa un ejemplar, con independencia de las consultas que durante la misma el Organismo de Control Técnico (OCT) quisieran realizar.

13.3.- Materiales no consignados en proyecto.

Los materiales no consignados en proyecto que dieran lugar a precios contradictorios, reunirán las condiciones de bondad necesarias a juicio de la Dirección Facultativa.

13.4.- Comprobación de los materiales y productos.

Con carácter previo a la ejecución de las unidades de obra, los materiales y productos habrán de ser reconocidos y aprobados por la Dirección Facultativa, para lo cual, el concesionario presentará oportunamente muestras de cada clase de material y producto para la aprobación por la Dirección Facultativa, las cuales deberán estar numeradas y corresponder con lo registrado en el Libro-memoria de la obra, conservándose para efectuar en su día la comparación o cotejo con los que se empleen en la ejecución de la obra. Si se hubiese efectuado su manipulación o colocación sin obtener dicha conformidad, deberán ser retirados todos aquéllos que la citada Dirección Facultativa rechazara dentro de un plazo de treinta días.

13.5.- Límite de los reconocimientos de calidad.

Siempre que la Dirección Facultativa lo estime necesario, serán efectuados por cuenta de la contrata las pruebas y análisis que permitan apreciar las condiciones de los materiales y productos a emplear.

14. Plan de trabajo y seguimiento de la obra

14.1.- Seguimiento de la obra

El Concesionario deberá recoger la información relevante a lo largo de la ejecución de las obras. Para ello realizará reportajes fotográficos que reflejen la realidad de la Construcción.

El concesionario será supervisado por un Organismo de Control Técnico (OCT), contratado con una empresa externa e independiente que estará compuesta por técnicos con titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda, capacitados para realizar labores de control de calidad del proyecto y de la ejecución de las obras así como de auditoría de estructuras e instalaciones, y que servirá como apoyo técnico a la Dirección Facultativa.

El Órgano Concedente podrá dirigirse directamente al Organismo de Control Técnico (OCT) y a la Dirección Facultativa para solicitar cualquier informe o documentación referidos al proyecto y/o a la ejecución de las obras.

14.2.- Plan de Trabajo

El concesionario, en un plazo mínimo de 60 días antes del inicio previsto de las obras, habrá de someter a la conformidad por la Administración Concedente, el Plan de Trabajo para la fase de ejecución de las obras.

Dicho Plan de Trabajo deberá desarrollar la Propuesta del Plan de Trabajo ofertado por el licitador. Deberá contener el grado de definición necesario y adecuado de cada una de sus partes para poder llevar a cabo la ejecución de las obras:

- Memoria descriptiva
- Metodología y Programa de Trabajo
- Sistema de Gestión de la Calidad
- Seguridad y Salud Laboral
- Sistema de Gestión Medioambiental

14.3.- Memoria descriptiva

Describirá de forma clara y concisa todos los medios humanos y materiales, así como la metodología, el programa de trabajo, y los sistemas constructivos y de seguridad a emplear para la ejecución de cada una de las obras elementales detalladas en el Programa de Trabajo, que permitan la correcta organización de la obra adecuándose a la complejidad de la misma. Se indicarán expresamente las obras ejecutadas por terceros o empresas vinculadas. Se tendrán en cuenta las acometidas de las instalaciones de los servicios públicos y las posibles afecciones que la obra pueda ocasionar al entorno urbano.

- **Relación de los medios humanos.** Detallando titulación y experiencia. En el organigrama funcional se especificará la descripción de funciones del equipo encargado de realizar la obra y el grado de compromiso en tanto por ciento de dedicación a jornada completa del equipo técnico, justificando el organigrama y especificando las tareas propias.

En el caso de que colaboren otras empresas profesionales, se identificará a los participantes y su titulación o categoría profesional, y se describirán claramente las

funciones y responsabilidades de cada parte, incluyendo la previsión en porcentaje de tiempo y horas totales, de su participación.

- **Relación de los medios materiales.** Se especificarán tanto los propios de la gestión administrativa, como los específicos de la ejecución de la obra. Se preverá, de manera eficiente, la ubicación de instalaciones de producción y de ejecución y su conexión con el Programa de Trabajo propuesto.
- **Afecciones al entorno urbano.** Se estudiará y describirán las posibles afecciones de las obras tanto a vías públicas como a edificaciones o servicios provisionales, especificando, en su caso, las medidas correctoras o de reposición que sean necesarias adoptar.

14.4.- Metodología y Programa de Trabajo

Describirá el método de trabajo en relación con la ejecución de la obra, incluyendo modelos de informes, de fichas técnicas y referencias de programas informáticos, así como los procedimientos que el licitador propone aplicar para garantizar la ejecución de las obras ajustándose a los requisitos de calidad, coste y plazo que establecen los pliegos y sus anexos.

- **Cronograma de Trabajo (Diagrama de Gantt o Diagrama de Barras).** Describirá la planificación general de la obra, el análisis de la ejecución y el desglose pormenorizado de plazos, unidades de obra, actividades y certificaciones:
 - Planificación general de la obra en formato definido y con especificación de la previsión de plazos y cantidades de todos los medios a emplear en su desarrollo, según lo recogido en el Proyecto de Ejecución.
 - Análisis de la ejecución de la obra, que deberá incluir, una descripción de los principales trabajos, especificando su desarrollo en el tiempo y el consiguiente solapamiento entre ellos. Se estudiará con especial detalle la mejora de la coordinación de trabajos coincidentes en el tiempo, para lograr la utilización óptima de los recursos y la distribución racional de los mismos.
 - Identificación de las tareas que supongan Camino Crítico, precisándose los trabajos concretos que dependen de otros.
 - Desglose pormenorizado de los plazos de obra a escala temporal, semana – quincena - mes, y de los capítulos, unidades de obra o actividades.
 - Estudio de las certificaciones parciales y acumuladas de acuerdo con el correspondiente Programa de Trabajo, justificado brevemente y evitando planificaciones medias al uso mediante métodos de campanas de Gauss poco contrastados por la realidad constructiva. Deberá presentarse el estudio lo más pormenorizado y desglosado posible (como mínimo por capítulos mensuales, tanto en certificaciones parciales como acumuladas a origen).
- **El diagrama de barras GANTT y la Hoja de Cálculo justificativa del plazo programado,** serán elaborados en base a cualquier software de programación y cumplirán los siguientes requisitos técnicos:
 - Deben ser definidos al máximo nivel de detalle posible, considerando todas las partidas, y/o tareas necesarias para la ejecución de obra, debiendo señalarse expresamente la ruta crítica.
 - Todas las partidas (tareas) deben expresar su duración en días enteros, fechas de inicio y fin, así como su correspondiente asignación de recursos.
 - Para la programación se considerarán turnos diarios y laborables de 8 horas.
 - En todas y cada una de las partidas se asignarán los recursos de mano de obra, equipos y herramientas necesarias para obtener el rendimiento propuesto.

- El plazo de ejecución de obra (duración total), y los plazos parciales de las partidas, y/o tareas que indiquen los documentos técnicos exigidos como justificación del plazo ofertado, diagrama de barras GANTT y Hoja de Cálculo justificativa del plazo programado deben ser coherentes entre sí y con el plazo propuesto por el licitador.

14.5.- Sistema de Gestión de la Calidad

En el Plan de Control de Calidad para la ejecución de las obras, se describirán todas las medidas a adoptar, materiales empleados y los procesos constructivos.

El contenido documental del Plan de Control de Calidad deberá ajustarse, como mínimo, a lo prescrito por el Código Técnico de la Edificación y en él deberán detallarse al menos los siguientes controles:

- Control del proyecto.
- Control de recepción en obra de productos, equipos y sistemas.
 - Control de documentación de suministros.
 - Control de recepción mediante distintivos de calidad y evaluaciones de idoneidad técnica.
 - Control de recepción mediante ensayos El laboratorio que ejecute los trabajos de control deberá estar debidamente acreditado, conforme a la normativa aplicable.
- Control de la ejecución de la Obra, para el que deberá contarse con una aplicación informática que permita realizar el seguimiento de la ejecución.
- Control de la obra terminada.

Se especificarán las condiciones y medidas para la obtención de las calidades de los materiales y procesos constructivos en cumplimiento de las indicaciones del pliego, la oferta presentada por el Concesionario, y el Artículo 5.5 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 74, de 29/03/1999), con objeto de “definir las calidades de los materiales y procesos constructivos y las medidas, que para conseguirlas, deba tomar la Dirección Facultativa en el curso de la obra y al término de la misma”, y demás normativa aplicable.

14.6.- Plan de Seguridad y Salud

El Plan de Seguridad y Salud contendrá la relación comprensiva de los medios y elementos de seguridad y salud laboral que deban emplearse para dar cumplimiento al Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto en adaptación a sus medios propios y a la normativa aplicable (Ley 31/1995 de 8 de Noviembre de Prevención de Riesgos Laborales, Real Decreto 1627/1997 de 24 de Octubre y demás normativa de desarrollo).

14.7.- Sistema de Gestión Medioambiental

La documentación relativa a la gestión medioambiental de la obra contendrá la siguiente información:

- Propuesta de un sistema de gestión medioambiental aplicable a la obra que contemple, al menos, un Manual de Prácticas Medioambientales y garantice una metodología y un seguimiento del comportamiento medioambiental de la construcción de la edificación y urbanización con: estudios de impacto, requisitos legales aplicables, medidas correctoras, elaboración de la agenda de seguimiento medioambiental, etc.

- En materia de idoneidad de materiales, suministros y equipos, el licitador incluirá una relación de las fuentes de suministro de materiales, productos y elementos prefabricados o manufacturados y definirá en un cuadro las especificaciones o características técnicas correspondientes y las relativas a los sistemas, procesos constructivos e instalaciones principales de producción y equipos.

Asimismo y con base en el Estudio de Gestión de Residuos del Proyecto, según Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, del Ministerio de la Presidencia por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición, el licitador deberá presentar un Plan de Gestión de Residuos sobre la base de la realidad de la obra, con estimación de la cantidad, expresada en toneladas y metros cúbicos, de los residuos de construcción, que se generarán en la obra, con arreglo a la Lista Europea de Residuos (LER), publicada por Orden MAM/304/2002 del Ministerio de Medio Ambiente (hoy Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino), de 8 de febrero.

14.8.- Conformidad del Plan de Trabajo por la Administración Concedente

La Administración Concedente resolverá sobre el Plan de Trabajo dentro del mes siguiente a su presentación, pudiendo introducir las modificaciones que estime convenientes y/o el cumplimiento de determinadas prescripciones siempre que no contravengan las cláusulas de la Concesión.

El concesionario desarrollará todos los apartados del Plan de Trabajo ofertado de acuerdo a la normativa de aplicación con el grado de definición necesario para la correcta ejecución de las obras en cumplimiento de la calidad y plazos previstos u ofertados.

El concesionario tendrá que entregar las obras cumpliendo el CTE, la normativa de accesibilidad, de vivienda protegida y demás normativa aplicable.

15. Informes, Auditorias e Inspecciones en la fase de construcción

15.1.- El Concesionario enviará de forma trimestral un informe al Órgano Concedente, sobre el estado de las obras. Aunque en caso de que lo considere necesario, el Órgano Concedente podrá solicitar al Concesionario que le envíe con periodicidad mensual el informe sobre el estado de las obras.

15.2.- El Concesionario a la finalización de las obras contratará a su coste una Auditoría sobre la Eficiencia Energética de los Edificios, debiendo alcanzar el nivel de eficiencia energética comprometido en su oferta.

La Auditoría de Eficiencia Energética deberá ser llevada a cabo por una empresa homologada independiente de reconocido prestigio. De forma previa a su contratación, el Concesionario comunicará el nombre de la empresa auditora al Órgano Concedente, por si decidiese presentar alguna objeción o incluso el rechazo de la misma.

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

16. Documentación final de la obra

16.1.- Documentación que el Concesionario debe presentar ante la Administración Concedente con carácter previo a la recepción de la obra.

Con carácter previo a la recepción de las obras, el Concesionario aportará al Órgano Concedente la documentación relacionada a continuación, que refleje la realidad de la obra ejecutada:

- Libro del Edificio, realizado según la Ley 2/1999 de Medidas de Calidad de la Edificación.
 - Proyecto de Ejecución, con la documentación final que recoja las obras realmente ejecutado/as, así como las modificaciones autorizadas durante su ejecución, incluyendo toda la documentación que se haya elaborado para reflejar el resultado del proceso constructivo. De tal modo que se pueda conocer, tras su conclusión y con el debido detalle, cuantos datos sean precisos para poder llevar a cabo posteriormente los trabajos de mantenimiento, conservación y, en su caso, de reparación. Deberán incluirse, al menos, los siguientes documentos:
 - Memoria de Calidades de las obras de Edificación y Urbanización, y descripción de las unidades construidas, así como las garantías que emitan los constructores y sus proveedores o suministradores sobre la calidad de sus actividades y materiales.
 - Memoria de las instalaciones ejecutadas, con los planos del conjunto y de detalle que definan perfectamente la obra ejecutada.
 - Presupuesto detallado con definición de precios simples y unitarios, contradictorios y descompuestos, mediciones recogidas en obra ejecutada, con la descripción completa de unidades y las calidades utilizadas.
 - Relación de todas las empresas y profesionales que hubieran intervenido en la construcción y de los documentos legalmente exigibles o que hubiese requerido la dirección facultativa, con los que se acredite la calidad de los procesos constructivos, materiales, instalaciones o cualquier otro elemento o parte de la obra.
 - Manual de uso y mantenimiento de las Viviendas y de las zonas y elementos comunes, con las normas e instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento que contenga el proyecto, completadas, en su caso, con las que la dirección facultativa considere necesarias, y con las que hubieren establecido los proveedores o suministradores de materiales o instalaciones específicas. Dicho manual deberá dar respuesta a lo establecido en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas con el objeto de facilitar el buen uso de la Construcción.
 - Normas de Actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que puedan producirse durante la vida de la Construcción.
 - Acta de Recepción de las Obras.
 - Aprobación del Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo.
 - Traslado de las anotaciones del Libro de Órdenes, Libro de Incidencias (con las oportunas diligencias de la Inspección de Trabajo) y Libro de Asistencias y/o Actas de Obra significativas para el conocimiento, descripción, conservación, así como mantenimiento de lo realmente ejecutado.
- Cuadro de superficies útiles y construidas de todos los elementos privativos y comunes, que sirvan de base para la comprobación de la Escritura de Obra Nueva y, en su caso, de la División Horizontal, y la documentación gráfica que defina las variaciones, si las hubiera.
- Certificado Final de Obra.
- Registro Industrial de las instalaciones.
- Proyectos legales de las instalaciones.
- Documentación relativa a la realización de las pruebas efectuadas en las instalaciones y servicios y su resultado.
- Certificación de Eficiencia Energética, del Proyecto y Edificio terminado.
- Copia de la Licencia de Obras.
- Copia de la Licencia de 1ª Ocupación.

- Copia de la Licencia de Funcionamiento del Garaje.
- Copia de la Licencia de Actividades, en caso de locales comerciales.
- Documentos acreditativos del pago de los derechos de acometida y enganche de los servicios de alcantarillado, energía eléctrica, abastecimiento de agua y gas canalizado.

El concesionario entregará la documentación en soporte informático debiendo entregarse tanto en los ficheros originales como en pdf, con un índice paginado de estos últimos distinguiendo un archivo pdf por cada apartado como mínimo. Los planos as-built de la construcción de las obras se entregarán adicionalmente en formato BIM.

CAPÍTULO V

PERIODO DE EXPLOTACIÓN

17. Explotación de la concesión

17.1.- Fase de Explotación de la Concesión

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

17.2.- Plan de Explotación

El concesionario deberá presentar el Plan de Explotación de la Concesión que llevará a cabo y que será el desarrollo de la Propuesta del Plan de Explotación ofertado. El citado Plan deberá contener las especificaciones necesarias y procedimientos para el correcto mantenimiento, limpieza, conservación y gestión de la Construcción, así como para la adecuada gestión de la oferta y asignación de Viviendas, locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas.

El concesionario, cuatro meses antes de la fecha prevista para la puesta en explotación, presentará el desarrollo completo del Plan de Explotación en todos sus apartados, con el grado de definición necesario y adecuado para la eficiente gestión de la fase de explotación de la Concesión para su conformidad por la Administración Concedente. El concesionario deberá presentar asimismo una aplicación informática para el seguimiento de la explotación, en la que deberá incluirse la información sobre la Lista de Interesados, la oferta de Viviendas, la asignación y la ocupación de las mismas.

La Administración Concedente dispondrá de dos meses para su conformidad, que será requisito indispensable para iniciar la Fase de Explotación, sin perjuicio de las demás condiciones exigidas en el presente Pliego.

17.3.- Servicios mínimos y complementarios

Como parte del Plan de Explotación, el Concesionario deberá presentar un Programa que incluya un desglose pormenorizado con los medios materiales y humanos para la prestación de los diferentes servicios mínimos y complementarios, y un organigrama con los responsables de las tareas de los diferentes servicios (conserjería, limpieza, ...).

17.4.- Estructura y sistemas de gestión de la Sociedad Concesionaria

Como parte del Plan de Explotación, el Concesionario presentará para la gestión de la Sociedad Concesionaria, un Organigrama Funcional, que describa de forma clara y concisa todos los medios materiales y humanos así como la metodología y programa de trabajo que permitan la adecuada organización de la gestión de la explotación.

- Se incluirá el organigrama y descripción de funciones del equipo encargado de realizar la gestión. A la cabeza del mismo estará el Director de Explotación que actuará como representante del concesionario en sus relaciones con la Administración Concedente. Se especificará el grado de compromiso de cada persona en tanto por ciento de dedicación a jornada completa, justificando el organigrama y especificando las tareas propias.
- Relación de los medios materiales. Se especificarán los propios de la gestión administrativa necesaria para la buena gestión de las actividades de la sociedad.
- En el caso de que colaboren otras empresas y/o profesionales, se describirán claramente las funciones y responsabilidades de cada parte, incluyendo la previsión, en porcentaje de tiempo y horas totales, de su participación.

18. Mantenimiento y Conservación de la Concesión

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

El Concesionario deberá presentar un análisis del ciclo de vida de las instalaciones a lo largo de la concesión y un Plan de reposición de las instalaciones para garantizar las prestaciones.

El Concesionario deberá presentar un sistema eficaz de gestión energética de las instalaciones y de seguimiento de la eficiencia energética de las mismas.

18.2.- El Concesionario deberá presentar un Programa que incluya un desglose pormenorizado con los medios materiales y humanos para el Mantenimiento y Conservación de la urbanización, y un organigrama con los responsables de las tareas de mantenimiento.

18.3.- El Concesionario nombrará un arquitecto técnico o aparejador que será responsable de las tareas de mantenimiento de la urbanización, y que anualmente firmará un Informe sobre el estado de Mantenimiento de la urbanización que será remitido a la Administración Concedente.

19. Estándares de calidad en la fase de explotación

19.1.- El Concesionario deberá cumplir con los siguientes estándares de calidad mínimos en relación al uso, limpieza, mantenimiento y conservación de la Construcción.

- **Inspecciones y mantenimiento:** Se observarán las normas mínimas de inspección y mantenimiento integral, preventivo y correctivo de la Construcción, tanto de Viviendas como de las zonas comunes, que se realizarán de forma periódica de acuerdo con el presente Pliego. El concesionario, cuando se detecten desperfectos, deberá adoptar las medidas necesarias de manera inmediata para lograr su reparación, corrigiéndolos en un plazo no superior a 30 días a contar desde su aparición. En caso de averías urgentes como roturas de vidrios en las ventanas, fallos de calefacción, electricidad o fontanería, etc. se repararán en un plazo no superior a 3 días desde su notificación.
- **Accesibilidad:** el concesionario deberá garantizar las condiciones de accesibilidad de la Construcción en perfecto estado de manera que permitan el acceso a las Viviendas y a elementos y zonas comunes de forma independiente y segura y en concreto a: aparatos elevadores, puertas de portal, garaje, rampas y video-portero con señales luminosas. En caso de falta de cumplimiento del estándar de calidad de la accesibilidad, el plazo para la subsanación no será superior a dos días, a contar desde su notificación.

- **Instalaciones:** el concesionario deberá garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones de calefacción, agua caliente sanitaria, electricidad, fontanería, saneamiento, telecomunicaciones, seguridad frente a incendios, así como el perfecto mantenimiento de la señalización de los recorridos de evacuación.
Cuando se detecten desperfectos, deberá adoptar las medidas necesarias de manera inmediata para lograr su reparación, corrigiéndolos en un plazo no superior a 30 días a contar desde su aparición o notificación. En caso de averías o pérdidas de agua en el sistema de calefacción, fontanería, saneamiento o instalación para protección frente a incendios, se repararán en un plazo no superior a tres días, a contar desde su notificación.
- **Suministros de agua, electricidad y gas:** el concesionario deberá garantizar los suministros en las Viviendas y en las zonas comunes de forma segura y continua. Cuando se produzcan fallos en los suministros, el concesionario deberá adoptar las medidas necesarias de manera inmediata para lograr su reparación, corrigiendo los desperfectos en un plazo no superior a tres días, a contar desde su notificación.
- **Conserjería:** el concesionario deberá garantizar la prestación del servicio de conserjería conforme a lo indicado en el Pliego y su Oferta. La falta del cumplimiento del estándar de calidad de Conserjería deberá subsanarse en un plazo no superior a tres días desde su notificación.
- **Limpieza general de las zonas comunes interiores y exteriores, y retirada de basuras:** el concesionario deberá garantizar que la limpieza general de las zonas comunes y la retirada de las basuras generadas por los usuarios de las Viviendas se lleva a cabo al menos tres veces a la semana de lunes a viernes (excluyendo festivos). La falta del cumplimiento del estándar de calidad de limpieza de las zonas comunes y retirada de basuras deberá subsanarse en un plazo no superior a tres días desde su notificación.
- **Jardinería:** el concesionario deberá garantizar que la realización de las labores de mantenimiento y conservación de las zonas ajardinadas se lleva a cabo al menos un día a la semana. Cuando se detecten faltas en las labores de mantenimiento de la jardinería y zonas comunes exteriores, se deberán adoptar las medidas necesarias de manera inmediata para lograr su reparación, resolviendo los desperfectos en un plazo no superior a siete días desde su notificación.
- **Actuaciones de gestión ambiental en las zonas comunes del edificio:** el concesionario deberá garantizar que la desinsectación, desratización, control de plagas y actuaciones análogas se lleva a cabo al menos una vez al año, y la eliminación de estas plagas en caso de su aparición. La falta del cumplimiento del estándar de calidad de gestión ambiental deberá subsanarse en un plazo no superior a siete días desde su notificación.
- **Acondicionamiento y adecuación de las Viviendas a la finalización de cada contrato de arrendamiento:** el concesionario deberá realizar, como mínimo, la limpieza integral de la vivienda y la reparación de los desperfectos que pudiera presentar (incluyendo el repintado, si fuera necesario, y la reposición de todo aquello que por su estado fuese necesario cambiar), dentro del plazo de 15 días, a contar desde la finalización del contrato de arrendamiento anterior y, en todo caso, con anterioridad a la puesta a disposición de la vivienda al nuevo usuario. A la entrada de un nuevo inquilino en la vivienda, éste dispondrá de un plazo de 30 días para comunicar posibles desperfectos de las viviendas, y el Concesionario deberá solucionar los desperfectos en un plazo de 30 días, o en el caso de averías urgentes deberán ser resueltas en un plazo de 3 días.

19.2.- Los incumplimientos de los estándares de calidad referidos en el presente Pliego se distinguen en faltas graves y leves, y conllevarán la aplicación de las penalizaciones económicas en los términos previstos en la cláusula 34 del PCP.

20. Informes y Auditorías en la fase de explotación

20.1- Informes de seguimiento sobre Mantenimiento, Servicios y Gestión del Arrendamiento

El concesionario estará obligado, durante el período de concesión, a entregar los informes trimestrales, en la primera quincena del mes siguiente, de seguimiento sobre las actividades de Mantenimiento, los Servicios Mínimos y Complementarios, y la gestión del arrendamiento.

- Informe de las inspecciones, labores de mantenimiento, renovación y reparaciones realizadas de los elementos constructivos coincidente con el Manual de Uso, Conservación y Mantenimiento aprobado por el Órgano Concedente, y que incorporará también el análisis y el resultado del control y seguimiento del cumplimiento de las medidas de sostenibilidad y de eficiencia energética. Se creará para tal fin un documento normalizado de fácil acceso y revisión por capítulos.
- Informe sobre la prestación de los servicios mínimos y complementarios (limpieza, conserjería,...), medios humanos y materiales dedicados, presentación de quejas por los usuarios y resolución de incidencias. Se creará para tal fin un documento normalizado de fácil acceso y revisión por capítulos.
- Informes sobre la gestión del arrendamiento de las viviendas indicando en el mes y de forma acumulada en el año, que deberá contener como mínimo los siguientes conceptos: número de nuevos contratos de arrendamiento y ratio de rotación, número de viviendas y plazas alquiladas y ratio de ocupación, ingresos mensuales e ingreso medio por vivienda ocupada, impagados mensuales y ratio de morosidad, gastos de mantenimiento y de los servicios mínimos y complementarios, locales y plazas de garaje no vinculadas ocupadas e ingresos mensuales, incidencias ocurridas en la gestión del arrendamiento de los inmuebles, y número total de la lista de interesados.

20.2- Encuestas de satisfacción de los usuarios

El Concesionario deberá realizar una encuesta de opinión que deberán completar anualmente los usuarios para conocer del grado de satisfacción de los mismos a través de técnicas estadísticas.

El formulario de encuesta deberá ser remitido previamente a la Administración Concedente para su conformidad.

Estas encuestas contendrán como mínimo los siguientes conceptos con respecto al grado de satisfacción:

- Con los servicios de conserjería.
- Con la seguridad de las zonas comunes.
- Con la limpieza de zonas comunes.
- Con el estado de mantenimiento de la Construcción.
- Con el plazo de reparación de averías.
- Con los demás servicios prestados por el Concesionario.

El resultado de estas encuestas deberá ser remitido a la Administración Concedente y podrá ser utilizado para la aplicación de penalizaciones económicas al concesionario de acuerdo con lo previsto en la Cláusula 34 del PCP.

20.3.- Auditoría Financieras e Informe Especial de Auditoría

El concesionario estará obligado a realizar las auditorías de las cuentas anuales y el informe especial de auditoría previstos en el apartado 5.3 del Anexo I del PCP.

El concesionario estará obligado, a enviar anualmente al Órgano Concedente el Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión y el Informe especial de auditoría, en los treinta días siguientes desde la fecha de elaboración por el Auditor de Cuentas.

20.4.- Auditorías de Eficiencia Energética

El Concesionario estará obligado cada cuatro años a realizar una Auditoría de Eficiencia Energética con el fin de cumplir con el Real Decreto 56/2016 de eficiencia energética.

La Auditoría de Eficiencia Energética deberá ser llevada a cabo por una empresa homologada independiente de reconocido prestigio. De forma previa a su contratación, el Concesionario comunicará el nombre de la empresa auditora al Órgano Concedente, por si decidiese presentar alguna objeción o incluso el rechazo de la misma.

El resultado de estas Auditorías deberá ser remitido a la Administración Concedente y podrá ser utilizado para la aplicación de penalizaciones económicas al concesionario de acuerdo con lo previsto en la Cláusula 34 del PCP.

20.5.- Auditorías sobre el estado de conservación del edificio

El Concesionario estará obligado cada diez años a realizar una Inspección Técnica de Edificios (ITE) sobre el estado de conservación del edificio. El informe de la Inspección deberá de recoger las deficiencias detectadas. En base a ese informe, el Concesionario deberá presentar un plan a la Administración Concedente con las medidas correctoras propuestas para la resolución de las deficiencias detectadas.

La ITE sobre el estado de conservación del edificio deberá ser llevada a cabo por una empresa independiente homologada de reconocido prestigio. De forma previa a su contratación, el Concesionario comunicará el nombre de la empresa al Órgano Concedente, por si decidiese presentar alguna objeción o incluso el rechazo de la misma.

20.6.- Efectos de no presentación de la información

La no remisión de la información señalada se considerará falta grave a los efectos de la aplicación de las penalizaciones económicas, conforme a lo dispuesto en la cláusula 34 del PCP.

21. Inspecciones para el control de la calidad de la Construcción y de la explotación

21.1.- Plan de Inspección

El Órgano Concedente, o la entidad en la cual éste delegue, realizará periódicamente inspecciones (a través de concretos programas de inspección) levantando acta para verificar el correcto estado de la Construcción, funcionamiento de las instalaciones y condiciones de las Viviendas.

La inspección y control del Órgano Concedente se referirá a todas las obligaciones que el concesionario haya asumido, reflejadas en el Pliego de Cláusulas Particulares, en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas y en la oferta del adjudicatario y en ningún caso excluirán o disminuirán la responsabilidad que incumbe al concesionario.

Los elementos que serán objeto de control para cada uno de los diferentes programas de inspección, serán como mínimo los detallados en el Manual para el Uso Mantenimiento y Conservación de la Construcción, y en los requerimientos específicos de los Estándares de

Calidad, y de los Servicios mínimos y complementarios incluidos en el Pliego y la Oferta presentada por el Concesionario.

En las inspecciones se comprobará si se cumple el umbral de aceptabilidad requerido por el Órgano Concedente, y se establecerá un tiempo máximo para la subsanación de las faltas.

Además de estos programas de inspección programados, el Órgano Concedente (o la entidad en la que delegue) podrá realizar otras inspecciones sin previo aviso al concesionario siempre y cuando lo considere oportuno.

Serán objeto de inspección tanto los elementos y zonas comunes de los edificios, así como las Viviendas, previo consentimiento de los usuarios.

Para la inspección de las zonas comunes, se notificará al concesionario con un mínimo de 10 días de antelación, junto con el programa de elementos a controlar.

Para la inspección de las Viviendas, se enviará un aviso a los usuarios con el objetivo de fijar una fecha para la inspección.

Durante la realización de una inspección, el inspector del Órgano Concedente (o la entidad por él designada) estará en todo momento acompañado por el Director de Explotación o persona por él delegada, que facilitará el acceso del inspector a todas las zonas del inmueble y actuará además como testigo, firmando el acta de inspección levantada.

21.2.- Informe sobre el resultado de la Inspección:

Una vez concluida la inspección, el inspector remitirá al concesionario el resultado de la inspección, en el cual figurarán:

- El programa de inspección que se efectuó.
- La fecha en la que se realizó el programa de inspección.
- El nombre y contacto del inspector que realizó el programa.
- Los elementos que fueron controlados como parte normal del programa, indicando para cada uno de ellos:
 - o Si superaron o no el control.
 - o Para que aquellos que no superaron el control, el plazo de tiempo para subsanar los defectos.
- Los elementos que fueron controlados por haber sido detectadas infracciones en ellos en inspecciones anteriores, indicando si han superado el control o no para cada uno de ellos.

Los informes podrán ser utilizados para el cálculo de las penalizaciones económicas a imponer al concesionario, de acuerdo con lo previsto en la cláusula 34 del PCP, en el caso de detectarse infracciones.

22. Auditoría del estado de la Construcción a la finalización de la Concesión

Una vez transcurrido el plazo previsto para la Concesión, el concesionario entregará la Construcción en buen estado de funcionamiento, limpieza, mantenimiento y conservación.

El Órgano Concedente encargará una auditoría sobre el estado de entrega de la Construcción.

El concesionario estará obligado a realizar a su costa las reparaciones o tareas de mantenimiento que resulten necesarias como resultado de la auditoría para llegar al umbral de aceptabilidad requerido.

ANEXO I

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA PROTEGIDA VPPL / VPPB

En las siguientes tablas se indica la tipología de vivienda protegida VPPL / VPPB para cada una de las parcelas, y si por el tamaño de la edificación de la parcela debería contar o no con piscina, gimnasio y jardín:

Tipología Vivienda Protegida

Urbanización	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Piscina, Gimnasio y Jardín
1	Boadilla del Monte	2737201VK2723N0001DL	VPPL	Sí
2	Pinto	1271401VK4517S0001BD	VPPB	Si
3	Colmenar Viejo	5631406VL3053S0001FI	VPPB	Si
4	Colmenar Viejo	6414703VL3061S0001LQ	VPPB	Si
5	Colmenar Viejo	4017303VL3041N0001QI	VPPB	No

ANEXO II

ASPECTOS TÉCNICOS DE REFERENCIA EN LA CONSTRUCCIÓN

A continuación, se presenta una relación de aspectos técnicos para que puedan servir de referencia con respecto a la funcionalidad y sostenibilidad de las propuestas y que podrán tenerse en cuenta en las ofertas presentadas, sin perjuicio de que los licitadores puedan mejorarlos.

1. ANTEPROYECTO DE LICITACIÓN

1.1 Funcionalidad

Aspectos de referencia a tener en cuenta en la funcionalidad (distribución, relación, funcionamiento, y calidad) tanto de los espacios que conforman las Viviendas como de los espacios interiores y exteriores de uso común sin perjuicio de las especificaciones contenidas en el PPT:

- Desarrollo del programa de vivienda, preferiblemente, en un solo nivel cuando sea en un edificio en altura. En caso de viviendas unifamiliares podrán desarrollarse en varios niveles.
- Relación óptima entre superficie útil y superficie construida en torno a 0,75.
- Dimensiones y superficies mínimas aconsejables (salvo dimensiones mínimas establecidas en las ordenanzas de aplicación):
 - o Estar-comedor: al menos 14 m² en viviendas de un dormitorio y de 16 m² en las de dos o más dormitorios, ancho mínimo de 2,7 m en cualquier caso.
 - o Cocina: ancho mínimo de 1,60 m en caso de amueblamiento en un sólo lado y 2,10 m en caso de amueblamiento en lados opuestos.
 - o Dormitorios: un dormitorio al menos 10 m² y los otros de al menos 8 m² sin incluir la superficie de armario.
 - o Cuarto de baño: ancho al menos de 1,2 m.
- En caso de que se incorpore la cocina al estar-comedor, la cocina mantiene las condiciones de independencia funcional.
- Acceso al cuarto de baño independizado del estar-comedor y de la cocina.
- La cocina deberá ser amueblada en su frente de mayor longitud con instalación integrada de módulos de cocina con placa de inducción, horno, fregadero y campana extractora. Se diseñará para obtener el máximo aprovechamiento del espacio para almacenaje, con dotación de muebles bajos y altos en su caso, así como la previsión de la ubicación de electrodomésticos necesarios.
- Espacios de almacenamiento, armarios:
 - o Dotación interior del armario: revestimiento interior, balda maletero, barra completa y cajonera.
 - o Dotación de armarios en dormitorios y al menos uno en vestíbulo o distribuidor.
- Medidas de accesibilidad dentro de la vivienda: medidas mínimas hojas de paso:
 - o Acceso a vivienda: 90,00 cm.

- Interiores y exteriores de vivienda: 80,00 cm.
- Otras medidas que mejoren la accesibilidad de la vivienda para cualquier persona.
- Dotación de otros espacios de la vivienda (vestíbulo, terrazas, tendederos...).
- Dotación de espacios comunes a las Viviendas (piscinas, zonas infantiles, espacios de reunión, pistas deportivas...).
- Medidas de accesibilidad en zonas comunes exteriores e interiores, que superen los niveles mínimos establecidos por la normativa vigente.

1.2 Sostenibilidad

Aspectos de referencia a tener en cuenta con respecto a la sostenibilidad:

- Soluciones de Arquitectura Sostenible: Diseño adecuado a las condiciones bioclimáticas de la zona y a su orientación.
- Soluciones que reduzcan la demanda energética: material aislante, uso de persianas y parasoles, acristalamientos,...
- Soluciones técnicas para las instalaciones
 - Fontanería: Con el fin de hacer un uso responsable de los recursos hídricos, las griferías se elegirán con cabezales y discos limitadores de caudal y los mecanismos de las cisternas se dispondrán de bajo consumo mediante doble descarga, limitadores de descarga, interruptores de descarga y contrapesos.
 - Climatización: instalación completa de climatización frío/calor con su adecuada integración en el diseño arquitectónico, con indicación de las opciones en la forma de gestión del servicio.
 - Iluminación: Lámparas en zonas comunes exteriores e interiores de bajo consumo.

2. FASE DE CONSTRUCCIÓN

Aspectos de referencia a tener en cuenta con respecto a la sostenibilidad durante la ejecución de la obra:

- Planificación y racionalización de la obra que reduzca su impacto ambiental: acopios, consumo de energía, emisiones de ruido, procesos de industrialización, etc.
- Selección preferente de proveedores con ISO-14000.
- Utilización de materiales con bajo impacto ambiental.

3. FASE DE EXPLOTACIÓN

Aspectos de sostenibilidad durante la explotación:

- Contar con un Responsable de Calidad con el compromiso de acreditar de la calidad de todos los servicios desde el primer año de funcionamiento de los mismos. Asimismo, desarrollar las medidas oportunas en materia de calidad y gestión medioambiental de conformidad con las previsiones establecidas en el PPT.

- Establecimiento de modelos de producción de los servicios que se contemplan en el “equilibrio en el desarrollo sostenible”, lo cual podrá incluir:
 - o Reciclaje del material que sea susceptible de realizarlo.
 - o Medidas para evitar la contaminación, tanto en la emisión de gases, utilización de sustancias nocivas o peligrosas, fertilizantes, etc.
 - o Utilización, en lo posible de energía limpia (energía solar).
 - o Política restrictiva en la utilización de materiales (papel, madera...) y de energía (agua, luz, calefacción,...).
- Desarrollo de la prestación de los servicios a cargo del concesionario en el que se contemplen como objetivos prioritarios los que se describen a continuación:
 - o Utilización de sistemas energéticos menos contaminantes.
 - o Uso de tecnologías que contribuyan a reducir al mínimo el impacto sobre el medio ambiente.
- Otras medidas que ayuden a reducir el impacto ambiental y aumenten la eficiencia energética durante la fase de explotación de los edificios.

ANEXO III

PROGRAMA PARA EL MANTENIMIENTO DE LA CONCESIÓN

1. INTRODUCCIÓN

La vida útil de los edificios se ve ampliamente mejorada si se observan unas mínimas normas de inspección y mantenimiento realizadas de forma periódica de acuerdo con la naturaleza de los materiales y sistemas constructivos.

Se consideran obras, trabajos y actuaciones de mantenimiento todas aquellas acciones encaminadas a la conservación física y funcional de un edificio a lo largo del ciclo de vida útil del mismo. Mantener, en general, significa conservar y también mejorar las prestaciones originales de un elemento, máquina, instalación o edificio a lo largo del tiempo.

- El mantenimiento preventivo tiene la posibilidad de ser programado en el tiempo y, por tanto, evaluado económicamente. Está destinado, como su nombre indica, a la prevención, teniendo como objetivo el control a priori de las deficiencias y problemas que se puedan plantear en el edificio debido al uso natural del mismo. Son operaciones típicas de este tipo de mantenimiento las inspecciones y revisiones periódicas, la puesta en marcha y parada de ciertas instalaciones, la limpieza técnica e higiénica, las operaciones de entretenimiento y manutención y las sustituciones de pequeños elementos fungibles.
- El mantenimiento corrector comprende aquellas operaciones necesarias para hacer frente a situaciones inesperadas, es decir, no previstas ni previsibles. Las reparaciones y sustituciones físicas y/o funcionales son operaciones típicas de este tipo de mantenimiento. Para evitar daños y consecuencias más graves que las que se derivan de un normal envejecimiento, el mantenimiento comenzará el mismo día en que se ocupa la vivienda, la edificación y la urbanización.

La necesidad de llevar a cabo el adecuado mantenimiento de la construcción se apoya en las siguientes razones:

- Para conservar el propio patrimonio.
- Para evitar las molestias que generan las averías en las instalaciones, las paradas de los servicios (por ejemplo, el ascensor), las obras imprevistas de reparación.
- Por obligación derivada de la normativa vigente.
- Por razones de:
 - o Seguridad
 - o Higiene y salud
 - o Confort
- Por economía:
 - o Una instalación mal conservada produce mayores consumos.
 - o Una instalación antigua, rinde poco y consume mucho.
 - o Un edificio mal conservado rebaja considerablemente su precio de mercado.
 - o La falta de mantenimiento puede invalidar los seguros contratados y las garantías con que cuente la vivienda y el edificio.

2. ACLARACIONES SOBRE LA TERMINOLOGÍA UTILIZADA

A continuación, se esclarece el significado e intenciones de los términos y expresiones utilizadas en los cuadros, donde, más adelante, se reflejan, de forma sistemática y ordenada, las operaciones y trabajos de mantenimiento y conservación.

- **Frecuencia:** Periodos de tiempo prescritos para llevar a cabo las inspecciones y comprobaciones. En determinados supuestos referidos a ciertas instalaciones, la frecuencia de la inspección, control, comprobación o prueba, según se trate, es la exigida por las normas de obligado cumplimiento, haciéndose, en tales casos, la mención expresa correspondiente.

Cuando se marcan determinados periodos de tiempo (cada mes, año o varios años), debe entenderse que, en cualquier caso pueden ser aproximados según márgenes de tolerancia admisibles. En otros casos concretos se recomienda, además, la época del año en que deben hacerse las revisiones.

Cuando se dice «permanente» no se pretende indicar que haya de estarse en todo momento revisando e inspeccionado los aspectos que se señalan, sino que se trata de advertir especialmente a todos los usuarios por el concesionario sobre la necesidad de su constante atención y vigilancia respecto de aquellas posibles anomalías o deficiencias más llamativas que, aunque la mayoría de las veces pueden no revestir importancia, de no ser detectadas a tiempo pueden dar lugar a daños de consideración, o causar perjuicios importantes. Se trata, en este apartado, de defectos y anomalías para cuya detección no se requiere, en principio, cualificación o especialización alguna. No obstante, de ser advertidas, para su valoración si que es preciso, en la mayoría de supuestos, contar con el asesoramiento de especialistas o técnicos competentes, según el caso.

- **Inspecciones y comprobaciones:** En este apartado se indican, de forma sistemática, las acciones de vigilancia, revisiones, comprobaciones y pruebas, en su caso, a llevar a cabo en los periodos de tiempo señalados, los aspectos o elementos a vigilar, revisar o comprobar y la persona, empresa o institución encargada de ello.
- **Actuaciones:** Acciones a emprender, en su caso, como resultado o consecuencia de las inspecciones o comprobaciones, o bien trabajos o actividades de mantenimiento como engrases, limpiezas, etc., a llevar a cabo con la periodicidad indicada, sin necesidad de inspección previa. Cuando se trate de daños o deficiencias que puedan afectar a la cimentación, los elementos estructurales, (vigas, pilares, forjados, etc.), las fachadas y en general, la estabilidad de los elementos constructivos, o puedan suponer riesgos de accidentes para los propios ocupantes del edificio o para terceros, debe consultarse con técnico competente y actuar según el pronunciamiento del mismo.

Se consideran técnicos competentes a los titulados universitarios con atribuciones legalmente reconocidas en la materia de que se trate. Con carácter general, son técnicos competentes en edificaciones de viviendas, los arquitectos, arquitectos técnicos o aparejadores y, en materia específica de instalaciones, también los ingenieros e ingenieros técnicos.

En los supuestos en que se recomienda «ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista o consultar con técnico competente», se pretende indicar que a la vista del resultado de la inspección practicada por el especialista sea éste quien, en el caso de detectar deficiencias, se pronuncie sobre los trabajos a realizar o sobre la necesidad de consultar previamente con técnico competente cuando así lo

considere. A los efectos, se considera como especialista al profesional cualificado, capacitado y acreditado en el oficio o trabajo de que se trate (electricista, oficial albañil, calefactor, fontanero, etc.).

Las limpiezas normales y cotidianas de los espacios y elementos constructivos, no se han considerado entre las operaciones de mantenimiento programado.

3. PREVISIONES QUE HAY QUE CONSIDERAR

Con vistas a facilitar las operaciones y trabajos de mantenimiento y conservación y ahorrar tiempo y dinero, el concesionario deberá adoptar medidas previsoras como disponer de determinados recambios o repuestos para posibles sustituciones o reposiciones y conservar los catálogos, datos de materiales utilizados y documentación técnica final de la obra ejecutada. A continuación, se relacionan las previsiones más significativas que hay que tener en cuenta.

- **Repuestos y recambios.** Se dispondrá de repuestos y recambios de:
 - o Piezas de pavimentos y solerías.
 - o Piezas de recrecidos verticales.
 - o Piezas de falsos techos.
 - o Pinturas, con especificación de marca, color y zonas donde se ha aplicado.
 - o Azulejos, plaquetas o placas de alicatados y chapados.
 - o Cartuchos de fusibles de protección en cuartos de contadores eléctricos.
 - o Mecanismos eléctricos.
 - o Elementos de protección eléctrica de motores de depuración y circulación de agua, grupos de presión u otros.
 - o Productos para el mantenimiento de la calidad del agua en piscinas.
 - o Productos de limpieza.
- **Documentación técnica y administrativa.** Se conservará y tendrá disponible en todo momento la documentación técnica y datos finales de la obra ejecutada, como:
 - o Catálogos de piezas de recambios de equipos, máquinas, aparatos e instalaciones.
 - o Planos de elementos, redes e instalaciones ocultos.
 - o Datos de suministradores, marcas y modelos de: Mecanismos eléctricos, extintores, carpinterías, aparatos sanitarios y griferías. calentadores, aislamientos e instalaciones, máquinas, equipos y aparatos instalados. herrajes de puertas y ventanas, persianas, pavimentos, alicatados y aplacados.
 - o Datos de instaladores y montadores.
 - o Garantías de aparatos, equipos, materiales, máquinas e instalaciones.
 - o Protocolos, informes y dictámenes sobre pruebas e inspecciones. Comprobaciones de especialistas, mantenedores autorizados, técnicos, organismos públicos y otros que hubieran intervenido en tales operaciones.

4. NORMAS MÍNIMAS DE MANTENIMIENTO

A lo largo de la explotación de la Concesión, deberán respetarse las siguientes normas de mantenimiento, sin perjuicio de las mejoras que ofertase el adjudicatario y que deberán incorporarse al Programa de uso, mantenimiento y conservación de la Construcción.

La frecuencia de mantenimiento será, como mínimo, la especificada en el siguiente cuadro, salvo que se produzca una avería o fallo de mantenimiento antes de la siguiente revisión en el elemento constructivo o instalación, en cuyo caso será necesario adoptar las medidas necesarias de manera inmediata para lograr su reparación como se especifica en el PPT.

Algunos de los elementos constructivos indicados en las Fichas como elementos estructurales de madera o instalaciones de gas o gasóleo, pueden no existir en los Anteproyectos desarrollados por los Licitadores, por lo que en ese caso no serán de aplicación.

Cuando exista una norma técnica de mantenimiento que indique un procedimiento de inspección o de actuación o una frecuencia de inspección diferente a lo indicado en las Fichas de Mantenimiento siguientes, prevalecerá lo indicado en la norma técnica sobre lo indicado en las Fichas de Mantenimiento.

Las revisiones en las instalaciones de las viviendas se harán en cada cambio de inquilino siempre que haya pasado un plazo superior a un año desde la última revisión. Los desperfectos que se identifiquen en la revisión de la vivienda serán reparados por el Concesionario antes de la entrada del siguiente inquilino. Mientras las viviendas estén ocupadas, se atenderá de forma permanente las peticiones de los usuarios sobre aquellos defectos o reparaciones que precisen en sus viviendas.

5. FICHAS DE MANTENIMIENTO

Se presentan a continuación fichas de mantenimiento tipo de los diferentes elementos constructivos:

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS		
CIMENTACIÓN		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Acciones en zonas contiguas o bajo el edificio <input type="checkbox"/> Excavaciones en solares próximos <input type="checkbox"/> Obras subterráneas en la vía pública <input type="checkbox"/> Fugas de agua	Permanente	
ESTRUCTURA		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de humedades <input type="checkbox"/> Desplomes, oxidaciones, fisuras y grietas, en cualquier elemento constructivo <input type="checkbox"/> Ataques de termitas, carcoma, hongos por humedad, etc..., en elementos estructurales de madera	Permanente	
Revisar: Especialista <input type="checkbox"/> Ataques de termitas, carcoma, hongos por humedad, etc, en elementos estructurales de madera	Cada año	<input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... <input type="checkbox"/> Consultar técnico competente
Comprobar: Especialista <input type="checkbox"/> Estructura de hormigón: sellado juntas de dilatación <input type="checkbox"/> Estructura de acero: estado pintura de protección <input type="checkbox"/> Estructura de madera: estado pintura de protección	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... <input type="checkbox"/> Consultar técnico competente
Revisar: Técnico competente <input type="checkbox"/> Estado general de la estructura	Cada 15 años	Según informe-dictamen del técnico competente
FACHADAS		
Paredes y Revestimientos Exteriores		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de humedades <input type="checkbox"/> Desplomes, fisuras y grietas <input type="checkbox"/> Desprendimientos, piezas sueltas	Permanente	
Revisar: Especialista <input type="checkbox"/> Juntas de dilatación y el sellado de juntas	Cada 3 años	<input type="checkbox"/> Reposición en su caso
Comprobar: Especialista <input type="checkbox"/> Fijaciones de aplacados, cornisas, impostas y elementos salientes <input type="checkbox"/> Estado de ganchos de servicio (se debe comprobar siempre con carácter previo a su utilización) <input type="checkbox"/> Estado de pinturas	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... <input type="checkbox"/> Consultar técnico competente
Revisar: Técnico competente <input type="checkbox"/> Estado general de las paredes. <input type="checkbox"/> Fijaciones de aplacados, cornisas, impostas y elementos salientes	Cada 15 años	<input type="checkbox"/> Según informe-dictamen del técnico competente
Carpinterías y elementos de protección (persianas, rejas y barandillas)		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Roturas de cristales <input type="checkbox"/> Fijaciones y anclajes defectuosos de barandillas <input type="checkbox"/> Oxidaciones y corrosiones en elementos metálicos <input type="checkbox"/> Ataque de hongos o insectos en los elementos de madera	Permanente	
Comprobar: <input type="checkbox"/> Las juntas de estanqueidad en la carpintería, y entre la carpintería y los vidrios <input type="checkbox"/> Los sistemas de evacuación <input type="checkbox"/> Juntas de sellado entre carpinterías y alféizares	Cada año	<input type="checkbox"/> Limpiar las carpinterías y persianas <input type="checkbox"/> Reponer juntas, en su caso, por especialista <input type="checkbox"/> Limpiar orificios para evacuación condensaciones

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Revisar: <input type="checkbox"/> La pintura de la carpintería y la cerrajería <input type="checkbox"/> Mecanismos de cierre y maniobra	Cada 3 años	<input type="checkbox"/> Repintar o barnizar, en su caso por especialista <input type="checkbox"/> Ajustar y engrasar cierres, bisagras y demás elementos móviles de la carpintería y elementos de protección
Comprobar: Especialista <input type="checkbox"/> Los elementos de fijación y anclaje de las carpinterías, rejas y barandillas <input type="checkbox"/> Ataques de termitas, carcoma, hongos por humedad, etc.. en elementos de madera <input type="checkbox"/> Estanqueidad <input type="checkbox"/> Mecanismos de cierre y maniobras <input type="checkbox"/> Cintas, guías y topes de persianas	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... <input type="checkbox"/> Consultar técnico competente
DIVISIONES INTERIORES		
Paredes		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de humedades <input type="checkbox"/> Fisuras, grietas y desprendimientos	Permanente	
Puertas, mamparas y barandillas de escaleras		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Cierres defectuosos. Roturas de cristales <input type="checkbox"/> Fijaciones y anclajes defectuosos <input type="checkbox"/> Ataque de hongos o insectos en la madera <input type="checkbox"/> Oxidaciones y corrosiones en elementos metálicos	Permanente	
<input type="checkbox"/> La pintura de la carpintería y la cerrajería <input type="checkbox"/> Mecanismos de cierre y maniobra <input type="checkbox"/> Repintar, en su caso, por un especialista <input type="checkbox"/> Ajustar y engrasar cierres, bisagras y demás elementos móviles de la carpintería y elementos de protección	Cada 3 años	<input type="checkbox"/> Repintar, en su caso, por especialista <input type="checkbox"/> Ajustar y engrasar cierres, bisagras y demás elementos móviles de la carpintería y elementos de protección
Comprobar: Especialista <input type="checkbox"/> Los elementos de fijación y anclaje de las barandillas <input type="checkbox"/> Ataques de termitas, carcoma, hongos por humedad, etc.. en elementos de madera <input type="checkbox"/> Oxidaciones y corrosiones en elementos metálicos	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... <input type="checkbox"/> Consultar técnico competente
CUBIERTAS		
Azoteas		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Estancamientos de agua <input type="checkbox"/> Fisuras, grietas, hundimientos y piezas sueltas. <input type="checkbox"/> Aparición de humedades en los techos de la última planta <input type="checkbox"/> Limpieza del acabado de grava	Permanente	
Revisar: especialista Preferentemente antes de época de lluvias: <input type="checkbox"/> Juntas de dilatación, cazoletas y canalones <input type="checkbox"/> Encuentros con paramentos verticales <input type="checkbox"/> Juntas de solería en faldones <input type="checkbox"/> Estado de la solería	Cada año	<input type="checkbox"/> Limpieza general de faldones, gárgolas, cazoletas y canalones de desagüe <input type="checkbox"/> Reponer o reparar por especialista los elementos dañados
Comprobar: especialista <input type="checkbox"/> Estado de pavimentos, acabados superficiales, anclaje de mástiles, tendedores, chimeneas, etc.	Cada 3 años	<input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... <input type="checkbox"/> Consultar técnico competente

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Tejados		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de vegetaciones <input type="checkbox"/> Hundimientos y piezas rotas o desplazadas <input type="checkbox"/> Aparición de humedades en los techos de la última planta	Permanente	
Revisar: especialista Preferentemente antes de la época de lluvias: <input type="checkbox"/> Limahoyas, limatesas, canalones, gárgolas, cazoletas y piezas de cubrición <input type="checkbox"/> Encuentros con paramentos verticales	Cada año	<input type="checkbox"/> Limpieza general de limahoyas, limatesas, canalones, gárgolas, cazoletas, y canalones de desagüe <input type="checkbox"/> Reponer o reparar por especialista, los elementos dañados
Comprobar: Especialista <input type="checkbox"/> Estado de sujeciones de piezas, juntas, canalones, faldones, vierteaguas, gárgolas, anclaje de mástiles, chimeneas, etc. <input type="checkbox"/> Estado y solidez de los ganchos de servicio. (Se deben comprobar siempre con carácter previo a su utilización)	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... <input type="checkbox"/> Consultar técnico competente
Especiales (monteras y claraboyas)		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Rotura de vidrios o placas y piezas sueltas <input type="checkbox"/> Aparición de goteras o humedades <input type="checkbox"/> Sistema de cierre y accionamiento de elementos móviles	Permanente	
Revisar: especialista Preferentemente antes de época de lluvias: <input type="checkbox"/> Juntas, encuentros y canalones <input type="checkbox"/> Encuentros con paramentos verticales. <input type="checkbox"/> Los sistema de cierre y accionamiento de elementos móviles	Cada año	<input type="checkbox"/> Limpieza general <input type="checkbox"/> Reponer o reparar por especialista los elementos dañados o defectuosos
Comprobar: especialista <input type="checkbox"/> Estado de elementos sustentantes, anclajes, sellados, etc. <input type="checkbox"/> Estado y solidez de los ganchos de servicio. (Se deben comprobar siempre con carácter previo a su utilización). <input type="checkbox"/> Pintura de los elementos metálicos	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... <input type="checkbox"/> Consultar técnico competente
AISLAMIENTOS VISTOS: TÉRMICOS, ACÚSTICOS Y CONTRA EL FUEGO		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Deterioro superficial	Permanente	
Comprobar: especialista <input type="checkbox"/> Estado de los aislamientos	Cada 2 años	<input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... <input type="checkbox"/> Consultar técnico competente
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS		
Solados: Piedras naturales y terrazos		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de hundimientos, piezas sueltas, fisuras, grietas y bufamientos <input type="checkbox"/> Aparición de humedades	Permanente	
Revisar: <input type="checkbox"/> Abrillantar de las superficies en suelos interiores <input type="checkbox"/> Estado de las juntas	Cada 2 años	<input type="checkbox"/> Abrillantar por personal especializado <input type="checkbox"/> Rejuntar en su caso por especialista
Solados: Cerámicos, de madera y otros		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de hundimientos, piezas sueltas, fisuras y grietas <input type="checkbox"/> Aparición de hundimientos en el enrastrelado de la tarima flotante <input type="checkbox"/> Ataque de hongos o insectos	Permanente	
Revisar: <input type="checkbox"/> Juntas en suelos exteriores	Cada 2 años	<input type="checkbox"/> Rellenar y sellar juntas por especialista

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Alféizares, albardillas y remates		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de humedades. <input type="checkbox"/> Aparición de hundimientos, piezas sueltas, fisuras y grietas	Permanente	
Comprobar: <input type="checkbox"/> Juntas de sellado entre carpinterías y alféizares <input type="checkbox"/> Juntas entre piezas de alféizares o albardillas	Cada 2 años	<input type="checkbox"/> Reponer juntas, en su caso, por especialista
Alicatados		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de desprendimientos de piezas sueltas, fisuras, grietas, abombamientos y zonas huecas <input type="checkbox"/> Aparición de humedades	Permanente	
Revisar: <input type="checkbox"/> Juntas con los aparatos sanitarios	Cada año	<input type="checkbox"/> Reponer los sellados, en su caso
Comprobar: especialista <input type="checkbox"/> Adherencia con el soporte y estado de juntas y encuentros	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... <input type="checkbox"/> Consultar técnico competente
Guarnecidos y enfoscados		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de bufamientos, desprendimientos, fisuras y grietas <input type="checkbox"/> Aparición de humedades	Permanente	
Revisar: especialista <input type="checkbox"/> Estado del revestimiento	Cada 10 años	<input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... <input type="checkbox"/> Consultar técnico competente
Falsos techos		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de desprendimientos, abombamientos, fisuras y grietas <input type="checkbox"/> Aparición de humedades	Permanente	
Comprobar: especialista <input type="checkbox"/> Estado general de sustentaciones	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... <input type="checkbox"/> Consultar técnico competente
Revestimiento de madera		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de desprendimientos o piezas sueltas <input type="checkbox"/> Ataque de hongos o insectos	Permanente	
Comprobar: especialista <input type="checkbox"/> Ataques de termitas, carcoma, hongos por humedad	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista, o... <input type="checkbox"/> Consultar técnico competente
Pinturas interiores		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de bufamientos y desprendimientos <input type="checkbox"/> Aparición de humedades	Permanente	
Comprobar: <input type="checkbox"/> Estado general de las pinturas	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Proceder, en su caso, al repintado de las zonas en mal estado

INSTALACIONES		
INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
SANEAMIENTO		
Redes horizontales (arquetas y colectores)		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Atascos y malos olores <input type="checkbox"/> Aparición de humedades y fugas de agua <input type="checkbox"/> Roturas y hundimientos del pavimento	Permanente	
Comprobar: especialista Preferentemente antes de época de lluvias: <input type="checkbox"/> Elementos de anclaje y fijación en redes colgadas <input type="checkbox"/> Funcionamiento de toda la red <input type="checkbox"/> Estado de tapas de arquetas y pozos de registro	Cada año	<input type="checkbox"/> Limpieza de canalizaciones, registros y arquetas <input type="checkbox"/> Efectuar, en su caso, la reparación o sustitución de materiales deteriorados
Redes verticales (bajantes)		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Atascos y malos olores <input type="checkbox"/> Aparición de humedades y fugas de agua <input type="checkbox"/> Deterioros en elementos de anclaje y fijación de bajantes accesibles	Permanente	
Comprobar: especialista <input type="checkbox"/> Elementos de anclaje y fijación de bajantes accesibles, estanqueidad en juntas y funcionamiento	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Proceder, en su caso, a las reparaciones detalladas por el especialista, o... <input type="checkbox"/> Consultar técnico competente
FONTANERÍA		
Desagües (aparatos, botes sifónicos y tuberías)		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Atascos y malos olores <input type="checkbox"/> Aparición de humedades y fugas de agua	Permanente	<input type="checkbox"/> Mantener el agua a nivel en cazoletas y sumideros sifónicos
Comprobar: <input type="checkbox"/> Bote sifónico y sifones registrables de fregaderos y lavabos	Cada año	<input type="checkbox"/> Limpieza de bote sifónico, sifones registrables y válvulas de desagües de aparatos
Red de distribución de agua fría		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Excesivo consumo <input type="checkbox"/> Aparición de humedades y fugas de agua	Permanente	
Comprobar: <input type="checkbox"/> Obstrucciones en rompechorros de grifos	Cada 3 meses	<input type="checkbox"/> Limpieza de rompechorros en grifos
Comprobar: <input type="checkbox"/> Apertura y cierre en grifos y llaves de corte de la instalación	Cada año	<input type="checkbox"/> En caso de deficiente funcionamiento, proceder a su reparación o sustitución por especialista
Revisar: especialista <input type="checkbox"/> Fijaciones en columnas y montantes vistos <input type="checkbox"/> Estanqueidad y funcionamiento	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Proceder, en su caso, a las reparaciones oportunas por especialista
Aparatos sanitarios		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Deficiente funcionamiento del mecanismo de descarga de la cisterna del inodoro <input type="checkbox"/> Roturas y desplazamientos en aparatos sanitarios	Permanente	
Comprobar: <input type="checkbox"/> Juntas de aparatos con solerías, alicatados y encimeras <input type="checkbox"/> Anclajes y fijaciones	Cada año	<input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista
Grupos de presión		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Deficiente funcionamiento del mecanismo de descarga de la cisterna del inodoro <input type="checkbox"/> Roturas y desplazamientos en aparatos sanitarios	Permanente	
INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES

<p>Comprobar: especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> El funcionamiento del presostato y del regulador del aire <input type="checkbox"/> Apertura/Cierre de válvulas de compuerta de aspiración y salida <input type="checkbox"/> Funcionamiento de válvula de retención 	Cada 6 meses	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Proceder, en su caso, a las reparaciones o sustituciones oportunas por especialista <input type="checkbox"/> Limpieza del depósito acumulador <input type="checkbox"/> Lubricación-engrase de cojinetes y rodamientos de electrobomba <input type="checkbox"/> Limpieza de filtros de aspiración de bombas
<p>Comprobar: especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> La inexistencia de corrosiones en depósito de presión <input type="checkbox"/> Altura manométrica de aspiración <input type="checkbox"/> Estado de anclajes y antivibratorios <input type="checkbox"/> Estado del aljibe <input type="checkbox"/> Funcionamiento del grupo de presión <input type="checkbox"/> Válvulas de paso, corte y reductoras de presión 	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Limpieza de electrobombas y regulador de aire <input type="checkbox"/> Limpieza exterior del depósito de presión <input type="checkbox"/> Proceder, en su caso, a las reparaciones o sustituciones oportunas, por especialista. <input type="checkbox"/> Limpieza del aljibe <input type="checkbox"/> Limpieza de llaves y lubricación, en su caso, de vástagos <input type="checkbox"/> Ajustes y sustituciones, en su caso, de elementos del grupo de presión y válvulas
<p>Comprobar: especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Conducciones 	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Posible necesidad de limpieza, según criterios técnicos, de sedimentos producidos por el agua e incrustaciones en su interior
<p>Inspección reglamentaria (obligatorio): especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Prueba reglamentaria del tanque o depósito del grupo de presión 	Cada 10 años	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Proceder, en su caso, a las reparaciones o sustituciones oportunas, por especialista
ELECTRICIDAD		
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Deterioro de aislamientos en cables vistos. <input type="checkbox"/> Desprendimientos o roturas de tomas de mecanismos eléctricos <input type="checkbox"/> Desprendimientos de aparatos de iluminación. <input type="checkbox"/> Reiterados saltos de interruptores automáticos magnetotérmicos (PIA) o diferenciales (IAD) 	Permanente	
<p>Comprobar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Correcto funcionamiento del interruptor automático diferencial (IAD) 	Cada mes	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Accionar el dispositivo de prueba. <input type="checkbox"/> Sustitución en su caso por personal especialista
<p>Comprobar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ventilación, desagüe y ausencia de humedades en centralización de contadores 	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista
<p>Comprobar: Especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Caja general de protección <input type="checkbox"/> Estado, aislamiento y caída de tensión de conductores, línea repartidora y líneas individuales y de distribución <input type="checkbox"/> Estado de precintos <input type="checkbox"/> Dispositivos de protección en cuadro de protección de líneas de fuerza motriz, cuadro general de protección de líneas de alumbrado y cuadro general de distribución <input type="checkbox"/> Sistemas domóticos, alarmas, telegesión y programación de los sistemas térmicos de calefacción y climatización 	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ejecutar las sustituciones y reparaciones detalladas por el especialista
PARARRAYOS		
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Rotura o deterioro del conductor. <input type="checkbox"/> Modificaciones o alteraciones en la disposición de los elementos 	Permanente	
INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES

Revisar: Especialista <input type="checkbox"/> La continuidad del conductor y la disposición de los elementos. <input type="checkbox"/> Estado de conservación frente a la corrosión <input type="checkbox"/> Fijación de las sujeciones <input type="checkbox"/> Conexión a tierra	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o <input type="checkbox"/> Consultar técnico competente
REDES DE PUESTA A TIERRA		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Roturas y deterioros en dispositivos de toma de tierra en enchufes	Permanente	
Comprobar: Especialista <input type="checkbox"/> La instalación en general <input type="checkbox"/> La resistencia a tierra	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Ejecutar las recomendaciones y reparaciones detalladas por el especialista, o <input type="checkbox"/> Consultar técnico competente
TELEFONÍA		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Alteraciones en la comunicación <input type="checkbox"/> Roturas, deterioros, etc. en los elementos de la red	Permanente	
Revisar: Usuarios <input type="checkbox"/> Fijaciones, corrosión y ausencia de humedad en armarios de registro de enlace, principal y secundarios, y canalizaciones no empotradas	Cada año	<input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista
Vigilar: <input type="checkbox"/> Alteraciones en la recepción de la señal <input type="checkbox"/> Roturas, deterioros, etc. en los elementos de la red	Permanente	
Revisar: <input type="checkbox"/> La fijación del mástil y su estado de conservación ante la corrosión	Cada año	<input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista
Comprobar: especialista <input type="checkbox"/> Estado de los cables coaxiales, equipos de captación y amplificación	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Sustitución en su caso
PORTERO ELECTRÓNICO		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Alteraciones en la recepción de la comunicación <input type="checkbox"/> Roturas, deterioros, etc. en los elementos de la red	Permanente	
Revisar: <input type="checkbox"/> Pulsadores y telefonillos <input type="checkbox"/> La botonera de llamada instalada en el portal exterior <input type="checkbox"/> La activación de la cerradura	Cada año	<input type="checkbox"/> Ejecutar las sustituciones y reparaciones detalladas por el especialista
ASCENSORES		
Advertencias Previas	<input type="checkbox"/> El concesionario está obligado a tener una persona encargada y responsable de la instalación, instruida en su manejo y que dispondrá de llave de apertura de puertas para el rescate, en los casos de emergencia, de las personas atrapadas en la cabina La persona encargada de la instalación deberá: <ul style="list-style-type: none"> - Estar debidamente instruida en el manejo del aparato del cual está encargada. Las instrucciones serán facilitadas por el fabricante, instalador o conservador - Impedir el uso del aparato en cuanto observe alguna anomalía en el funcionamiento del mismo, avisando inmediatamente al propietario o arrendatario, en su caso, y al conservador y, cuando se trate de una emergencia, a los servicios públicos competentes - Poner inmediatamente en conocimiento del conservador cualquier deficiencia o abandono en relación con la debida conservación de la instalación y, en caso de no ser corregida, denunciarlo ante el Órgano Territorial competente de la Administración Pública a través del propietario o arrendatario <input type="checkbox"/> Es preceptivo contratar el mantenimiento y revisiones de la instalación con una empresa inscrita en el Registro de Empresas Conservadoras existente en el Órgano Territorial competente y se dispondrá de un libro de registro de las revisiones, que será cumplimentado por la empresa de conservación. En estas revisiones, se dedicará especial atención a los elementos de seguridad del aparato, manteniendo un buen funcionamiento y la seguridad de las personas y las cosas <input type="checkbox"/> En caso de accidente, el propietario o representante de la comunidad vendrá obligado a ponerlo en conocimiento del Órgano Territorial competente y de la empresa	

	conservadora y a no reanudar el servicio hasta que, previos los reconocimientos oportunos y pruebas pertinentes, lo autorice este Órgano Territorial. La empresa conservadora comunicará al propietario o representante de la comunidad la fecha en la que corresponda solicitar las inspecciones periódicas preceptivas, que deberán realizarse por el Órgano Territorial competente de la Administración Pública, o por una Entidad colaboradora acreditada (en cualquier caso, las actas de inspección de las Entidades colaboradoras serán supervisadas e intervenidas por el citado Órgano competente)	
INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Vigilar: persona encargada de la instalación y usuarios <input type="checkbox"/> Incorrecto funcionamiento de las puertas y la desnivelación de la cabina en las plantas <input type="checkbox"/> Ruidos y vibraciones anormales y extrañas <input type="checkbox"/> Imposibilidad de apertura de puertas	Permanente	
Revisar (obligatorio): Especialista empresa conservadora <input type="checkbox"/> Elementos de la instalación del ascensor según contrato de mantenimiento y normativa <input type="checkbox"/> Ejecución de los trabajos de mantenimiento reglamentarios y otros que pudieran estar contratados expresamente	Cada mes	<input type="checkbox"/> Limpieza del foso y cuarto de máquinas
Inspección reglamentaria (obligatoria): (solicitar, por el propietario o representante de la comunidad, al órgano Territorial competente, para ascensores que den servicio a más de 20 viviendas o a más de cuatro plantas). <input type="checkbox"/> Inspección y prueba periódica de la instalación	Cada 4 años	<input type="checkbox"/> Según acta de la inspección
Inspección reglamentaria (obligatoria): (solicitar, por el propietario o representante de la comunidad, al Órgano Territorial competente, para edificios de viviendas no incluidos en el apartado anterior). <input type="checkbox"/> Inspección y prueba periódica de la instalación	Cada 6 años	<input type="checkbox"/> Según acta de la inspección
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS		
Advertencias previas	<input type="checkbox"/> Es preceptivo contratar el mantenimiento y revisiones de las instalaciones con una empresa inscrita en el Registro de Empresas Conservadoras existente en el Órgano Territorial competente. En función de quien pueda tener la capacidad para realizar las operaciones de mantenimiento y su periodicidad existen dos grandes grupos de operaciones: – Operaciones de mantenimiento a realizar cada tres y seis meses: serán efectuadas por personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación (si ha adquirido la condición de mantenedor por disponer de medios técnicos adecuados, a juicio de los servicios competentes en materia de Industria de la Comunidad Autónoma) – Operaciones de mantenimiento a realizar cada año, y cada cinco años: serán efectuadas por personal del fabricante, instalador o mantenedor autorizado o por el personal del usuario o titular de la instalación (si ha adquirido la condición de mantenedor por disponer de medios técnicos adecuados, a juicio de los servicios competentes en materia de Industria de la Comunidad Autónoma) <input type="checkbox"/> Las actas de las revisiones, firmadas por el técnico que ha efectuado las mismas, estarán a disposición de los servicios competentes en materia de Industria de la Comunidad Autónoma al menos durante cinco años a partir de la fecha de expedición (artículo 19 del Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios). Una copia de la documentación justificativa de las operaciones de mantenimiento que se realicen –por el mantenedor autorizado– se entregará al titular de los aparatos, equipos o sistema (artículo 15 del Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios). En todos los casos, tanto el mantenedor como el usuario o titular de la instalación, conservarán constancia documental del cumplimiento del programa de mantenimiento preventivo, indicando, como mínimo: – Las operaciones efectuadas, el resultado de las verificaciones y pruebas y la sustitución de elementos defectuosos que se hayan realizado – Las anotaciones deberán llevarse al día y estarán a disposición de los servicios de inspección de la Comunidad Autónoma correspondiente (apéndice 2 del Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios)	

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Vigilar: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> La desaparición o cambio de ubicación de señales y elementos de extinción <input type="checkbox"/> La demolición o modificación de elementos constructivos de compartimentación y sectorización contra incendios (muros y cerramientos de compartimentación y puertas cortafuegos) <input type="checkbox"/> Defectuoso funcionamiento de mecanismos de apertura y cierre de puertas cortafuegos (barras antipánico) <input type="checkbox"/> Existencia de obstáculos en las vías de emergencia y evacuación <input type="checkbox"/> Roturas, deterioros, etc. en los elementos de la red 	Permanente	
Sistemas automáticos de detección y alarma		
Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación. <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro) <input type="checkbox"/> Estado de acumuladores 	Cada 3 meses	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sustitución de pilotos, fusibles, etc. defectuosos <input type="checkbox"/> Limpieza de bombas, reposición de agua destilada, etc. <input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
Verificar (obligatorio): personal del fabricante, instalador o mantenedor autorizado. <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Toda la instalación <input type="checkbox"/> Uniones roscadas o soldadas <input type="checkbox"/> Equipos de transmisión de alarma <input type="checkbox"/> Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico 	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Limpieza del equipo de centrales, accesorios y relés <input type="checkbox"/> Regulación de tensiones e intensidades <input type="checkbox"/> Ejecutar, en su caso, el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
Sistema manual de alarma		
Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación. <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro) <input type="checkbox"/> Estado de acumuladores 	Cada 3 meses	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sustitución de pilotos, fusibles, etc. defectuosos <input type="checkbox"/> Limpieza de bombas, reposición de agua destilada, etc. <input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
Extintores		
Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación. <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Accesibilidad, buen estado aparente de conservación, seguros, precintos, inscripciones, manguera, etc. <input type="checkbox"/> Estado de carga (peso y presión) del extintor y del botellín de gas impulsor (si existe) <input type="checkbox"/> Estado de las partes mecánicas (boquilla, válvulas, manguera, etc.) 	Cada 3 meses	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ejecutar, en su caso, el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado. <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Estado de carga (peso y presión) y en el caso de extintores de polvo con botellín de impulsión, estado del agente extintor <input type="checkbox"/> La presión de impulsión del agente extintor <input type="checkbox"/> Estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas 	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ejecutar, en su caso, el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
Verificar (obligatorio): personal del fabricante, instalador o mantenedor autorizado. <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Retimbrado del extintor 	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> A partir de la fecha de timbrado del extintor (y por tres veces, una cada 5 años) se retimbrará el extintor
	Cada 20 años	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sustitución de extintores

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Bocas de Incendio equipadas (BIE)		
<p>Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> La buena accesibilidad y señalización de los equipos <input type="checkbox"/> Todos los componentes <input type="checkbox"/> La presión de servicio, por lectura de manómetro <input type="checkbox"/> La manguera, procediendo a desenrollarla en toda su extensión y accionar la boquilla, caso varias posiciones 	Cada 3 meses	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas del armario <input type="checkbox"/> Ejecutar, en su caso, el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
<p>Comprobar (obligatorio): personal del fabricante, el instalador o mantenedor autorizado.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Correcto funcionamiento de la boquilla en sus distintas posiciones y del sistema de cierre <input type="checkbox"/> Estanqueidad racores y mangueras y estado juntas <input type="checkbox"/> Manómetro con otro de referencia <input type="checkbox"/> Manguera mediante desmontaje y ensayo de ésta en lugar adecuado 	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ejecutar, en su caso, tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
<p>Comprobar (obligatorio): personal del fabricante, el instalador o mantenedor autorizado.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Prueba de presión <input type="checkbox"/> Funcionamiento de la instalación 	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
Hidrantes		
<p>Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Accesibilidad a su entorno y la señalización en los hidrantes enterrados <input type="checkbox"/> Estanqueidad conjunto mediante inspección visual <input type="checkbox"/> Estado de las juntas de los racores 	Cada 3 meses	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Quitar las tapas de las salidas, engrasar las roscas <input type="checkbox"/> Ejecutar, en su caso, el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
<p>Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Funcionamiento correcto de la válvula principal y del sistema de drenaje 	Cada 6 meses	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Engrasar la tuerca de accionamiento o rellenar la cámara de aceite del mismo <input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
Sistemas fijos de extinción: rociadores de agua, agua pulverizada, polvo, espuma, agentes extintores gaseosos		
<p>Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Que las boquillas del agente extintor o rociadores están en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto <input type="checkbox"/> Buen estado de los componentes del sistema, especialmente de la válvula de prueba en los sistemas de rociadores, o los mandos manuales de la instalación de los sistemas de polvo, o agentes extintores gaseosos <input type="checkbox"/> Estado de carga de la instalación de los sistemas de polvo, anhídrido carbónico, o hidrocarburos halogenados y de las botellas de gas impulsor si existen <input type="checkbox"/> Circuitos de señalización, pilotos, etc., en los sistemas con indicaciones de control 	Cada 3 meses	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Limpieza general de todos sus componentes <input type="checkbox"/> Ejecutar, en su caso, el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
<p>Comprobar (obligatorio): personal del fabricante, instalador o mantenedor autorizado.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Integral de la instalación de acuerdo con instrucciones del fabricante o instalador, incluyendo comprobación: <ul style="list-style-type: none"> - Componentes del sistema, especialmente los dispositivos de disparo y alarma - Carga del agente extintor y del indicador de la misma - Estado del agente extintor - Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción 	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ejecutar, en su caso, el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Columnas secas		
<p>Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Accesibilidad de la entrada de la calle y tomas de piso <input type="checkbox"/> La señalización <input type="checkbox"/> Tapas y correcto funcionamiento de sus cierres <input type="checkbox"/> Que las llaves de las conexiones siamesas están cerradas <input type="checkbox"/> Que las llaves de seccionamiento están abiertas <input type="checkbox"/> Que todas las tapas de racores están bien colocadas y ajustadas 	Cada 6 meses	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Engrase de tapas y de sus cierres si es necesario <input type="checkbox"/> Ejecutar, en su caso, el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
Señalización y alumbrado de emergencia		
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Desplazamiento, rotura, deterioro y ausencias de aparatos de alumbrado de emergencia, y señalización de emergencia y evacuación 	Permanente	
GAS		
Instalación para aparatos domésticos de cocción, aparatos móviles de calefacción, aparatos de lavar o secar ropa, lavavajillas, refrigeradores por absorción (véase también capítulo de agua caliente sanitaria)		
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aparición de olores o señales que denoten fugas <input type="checkbox"/> Roturas, desprendimientos de elementos de la instalación <input type="checkbox"/> Deterioros de llaves de corte, gomas, canalizaciones, etc. <input type="checkbox"/> Inexistencia de advertencias, prohibiciones, etc., en su carcasa <input type="checkbox"/> Fecha de caducidad de los tubos flexibles 	Permanente	
<p>Inspecciones (obligatorias): empresa suministradora.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Partes de la instalación desde la red general de suministro hasta la llave de corte del contador (obligación de la compañía suministradora). <p>Revisiones (obligatorias): empresa instaladora (autorizada a contratar por el usuario)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Instalación interior a partir del contador y aparatos a gas (obligación del usuario y/o propietario) 	Cada 4 años	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Según certificado de la inspección realizada, emitido por técnico de la empresa suministradora <input type="checkbox"/> Según certificado de revisión de la canalización, o del aparato (emitidos, respectivamente, por el técnico de la empresa instaladora autorizada y servicio técnico oficial correspondiente) <input type="checkbox"/> Sustituir tubos flexibles que unen las bombonas con los aparatos
INSTALACIONES TÉRMICAS		
Advertencias previas	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Tenga presente que cualquier intervención sobre determinados dispositivos y, en especial, sobre aquellos que estén precintados (con prohibición incluso de intervenir por el usuario), debe efectuarse exclusivamente por: personal del fabricante, servicio técnico oficial o, en su caso, instaladores autorizados <input type="checkbox"/> Contrato de mantenimiento. Desde el punto de vista de la obligatoriedad o no de contar con un contrato de mantenimiento de las instalaciones térmicas con empresa mantenedora o con mantenedor debidamente autorizados por la Comunidad Autónoma, debe tenerse en cuenta lo dispuesto, a tal efecto, por el RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios): <ul style="list-style-type: none"> - Instalaciones cuya potencia total instalada sea inferior a 100 kw: deben ser mantenidas siempre de acuerdo con las instrucciones del fabricante de los equipos componentes (ITE 08.1.2). Se recomienda, con carácter general, que el mantenimiento sea efectuado por una empresa especializada y autorizada, o por el servicio técnico oficial del aparato o equipo de que se trate - Instalaciones cuya potencia total instalada sea superior a 100 kw: el titular de estas instalaciones está obligado (desde el momento de la recepción provisional de la instalación) a que se realicen las funciones de mantenimiento, sin que éstas puedan ser sustituidas por la garantía de la empresa instaladora. (ITE 08.1.2). El mantenimiento será efectuado, obligatoriamente, por empresas mantenedoras o 	

	<p>por mantenedores debidamente autorizados por la correspondiente Comunidad Autónoma (ITE 08.1.2). Las operaciones de mantenimiento y su periodicidad se establecen en la (ITE 08.1.3)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aunque es obligatorio que cada fabricante facilite, los requisitos e instrucciones correspondientes para poder efectuar el mantenimiento adecuado del aparato en cuestión se proponen, a continuación, una serie de recomendaciones básicas que pueden tenerse en cuenta, sin perjuicio de que éstas deban ser completadas o acomodadas en función de las necesidades específicas de una marca concreta <input type="checkbox"/> Inspecciones de los servicios del órgano Territorial Competente: la Comunidad Autónoma dispondrá cuantas inspecciones sean necesarias con el fin de comprobar y vigilar el cumplimiento del RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios). Especialmente, serán inspeccionados, de forma periódica, los equipos de calefacción con potencia nominal superior a 15 kw 	
Calefacción		
Advertencias previas	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aunque existen sistemas de calefacción que utilizan exclusivamente la electricidad como fuente de energía, en este apartado trataremos de las instalaciones de calefacción que precisan, para su funcionamiento de uno de los dos tipos de combustible siguientes: <ul style="list-style-type: none"> – Gases licuados del petróleo (GLP): gas natural, gas ciudad, propano y butano. – Productos petrolíferos líquidos, concretamente de la clase C: gasoil, fuel–oil, diesel–oil <input type="checkbox"/> Revisiones e Inspecciones periódicas reglamentarias. Según la normativa vigente, las instalaciones de calefacción deberán someterse a revisiones e inspecciones periódicas reglamentarias 	
Instalaciones de calefacción cuya potencia total instalada sea inferior a 100 Kw (Funcionamiento con gas)		
Advertencias Previas	<p>En este apartado nos referiremos, básicamente, a los siguientes tipos de instalaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Instalaciones abastecidas desde redes de distribución canalizadas o, a través de envases o depósitos móviles de GLP <ul style="list-style-type: none"> – Contrato de mantenimiento no obligatorio: cuando la potencia térmica total instalada sea inferior a 100 kw, aunque no es obligatorio para el usuario, si que es recomendable que se lleve a efecto un contrato de mantenimiento con empresa mantenedora o con mantenedor, debidamente autorizados por la Comunidad Autónoma, que recoja al menos dos revisiones anuales (al comenzar y finalizar la temporada de servicio de la instalación). Ello facilitará el funcionamiento adecuado de la instalación, mediante la puesta a punto de la misma, verificando el buen estado de elementos de seguridad y control y minimizando las emisiones de dióxido de carbono a la atmósfera, ahorrando consumos indebidos, así como el cumplimiento efectivo del RITE. <input type="checkbox"/> Instalaciones abastecidas desde depósitos de almacenamiento propio (abastecidos previamente por empresa suministradora, concesionaria del servicio público de suministro de gas) – Contrato de mantenimiento obligatorio: las instalaciones de gas a través de depósitos de almacenamiento precisan de un contrato de mantenimiento que cubra las instalaciones de almacenamiento de GLP y las redes y acometidas hasta las instalaciones receptoras. <input type="checkbox"/> El mantenimiento deberá ser efectuado por empresas instaladoras autorizadas por la correspondiente Comunidad Autónoma en la categoría D. La empresa se hace responsable de conservar las instalaciones en el debido estado de funcionamiento y, de forma especial, del funcionamiento de la protección catódica y del control anual del potencial de protección 	
INSPECCIONES Y COMPROBACIONES		
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aparición de olores o señales que denoten fugas <input type="checkbox"/> Roturas, desprendimientos de elementos de la instalación <input type="checkbox"/> Deterioro de llaves de corte, gomas, canalizaciones, etc. <input type="checkbox"/> Desaparición de placas con advertencias, prohibiciones, etc., adheridas a la carcasa del aparato <input type="checkbox"/> Goteos en válvula de seguridad <input type="checkbox"/> Obstrucciones o anulación de rejillas de ventilación, en chimeneas de evacuación de gases de combustión 	Permanente	

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Comprobar: instalador autorizado <input type="checkbox"/> Funcionamiento de dispositivos de mando y seguridad (válvula seguridad, termostatos, etc.) <input type="checkbox"/> La presión del agua en la instalación <input type="checkbox"/> Estado de limpieza del quemador, del intercambiador y de los electrodos de encendido (libres de incrustaciones) <input type="checkbox"/> Llenado del vaso de expansión <input type="checkbox"/> Estanqueidad de la instalación de gas y agua Bomba de circulación no bloqueada <input type="checkbox"/> Caudal de gas y presión dentro de los valores facilitados por el fabricante	Cada año	<input type="checkbox"/> Limpiado a fondo de la caldera <input type="checkbox"/> Limpiar la chimenea y su conexión a la caldera <input type="checkbox"/> Descalcificar, en su caso, el bloque térmico <input type="checkbox"/> Reparaciones y sustituciones indicadas, en su caso, por el instalador autorizado
Inspección (obligatoria): empresa suministradora <input type="checkbox"/> Partes de la instalación, hasta la llave de corte del contador (obligación de la compañía suministradora) Revisar (obligatorio): instalador autorizado (a contratar por el usuario) <input type="checkbox"/> Instalación a partir contador, y aparatos a gas	Cada 4 años	<input type="checkbox"/> Según Certificado de la inspección realizada, emitido por técnico de la empresa suministradora <input type="checkbox"/> Según Certificado de revisión de la canalización, o del aparato (emitidos, respectivamente, por técnico de empresa instaladora autorizada y servicio técnico oficial del aparato correspondiente)
Prueba de presión (obligatoria): instalador autorizado (a contratar por el usuario) <input type="checkbox"/> Estanqueidad de la instalación de depósitos de almacenamiento	Cada 10 años	<input type="checkbox"/> Según Acta de la prueba realizada
Instalaciones de calefacción cuya potencia total instalada sea inferior a 100 Kw (combustibles clase C: gasóleo, fuel-oil)		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de olores o señales que denoten fugas <input type="checkbox"/> Roturas, desprendimientos de elementos de la instalación <input type="checkbox"/> Estado de deterioro de llaves de corte, canalizaciones, etc. <input type="checkbox"/> Desaparición de placas con advertencias, prohibiciones, etc., adheridas a la carcasa	Permanente	
Comprobar: instalador autorizado <input type="checkbox"/> Funcionamiento de la caldera <input type="checkbox"/> Bloque térmico y los tubos de conexión para ver si es necesario descalcificar <input type="checkbox"/> Estanqueidad	Cada año	<input type="checkbox"/> Limpiado a fondo de la caldera <input type="checkbox"/> Descalcificar, en su caso, el bloque térmico <input type="checkbox"/> Reparaciones y sustituciones indicadas, en su caso, por el instalador autorizado
Inspección (obligatoria): administración competente, un órgano de control autorizado o empresa autorizada. <input type="checkbox"/> Se comprobará que se han efectuado las correspondientes revisiones periódicas. Revisar (obligatorio): empresa instaladora autorizada (a contratar por el usuario) <input type="checkbox"/> Prueba de estanqueidad de las instalaciones	Cada 10 años	<input type="checkbox"/> Según Certificado o Acta de la inspección realizada <input type="checkbox"/> Según Certificado de revisión de la instalación
Instalaciones de calefacción con potencia total instalada entre 100 y 1.000 kw (Mantenimiento obligatorio, con empresa autorizada por la Comunidad de Madrid)		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de olores o señales que denoten fugas <input type="checkbox"/> Roturas, desprendimientos de elementos de la instalación <input type="checkbox"/> Deterioro llaves corte, gomas, canalizaciones, etc. <input type="checkbox"/> Desaparición de placas con advertencias, prohibiciones, etc., adheridas a la carcasa del aparato <input type="checkbox"/> Goteos en válvula de seguridad <input type="checkbox"/> Obstrucciones o anulación de rejillas de ventilación, en chimeneas de evacuación de gases de combustión <input type="checkbox"/> Ruidos y vibraciones extraños en el sistema <input type="checkbox"/> Deterioro del aislamiento de los circuitos caloríficos accesibles	Permanente	

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
<p>Comprobar en calderas (obligatorio): mantenedor autorizado</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Consumo de combustible <input type="checkbox"/> Consumo de energía eléctrica <input type="checkbox"/> Consumo de agua <input type="checkbox"/> Temperatura o presión del fluido portador en entrada y salida <input type="checkbox"/> Temperatura ambiente de sala de máquinas <input type="checkbox"/> Temperatura de los gases de combustión <input type="checkbox"/> Contenido de CO <input type="checkbox"/> Índice de opacidad de los humos en combustibles sólidos o líquidos y de contenido de partículas sólidas en combustibles sólidos <input type="checkbox"/> Tiro en la caja de humos de la caldera 	Cada mes	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Según resultado de las comprobaciones realizadas <input type="checkbox"/> Registro de las operaciones, con el resultado de las tareas realizadas
<p>Comprobar en instalación (obligatorio): mantenedor autorizado</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Estanqueidad de cierre entre quemador y caldera <input type="checkbox"/> Detección de fugas en red de combustible <input type="checkbox"/> Niveles de agua en circuitos <input type="checkbox"/> Tarado de elementos de seguridad <input type="checkbox"/> Bombas y ventiladores, con medida de potencia absorbida 	Cada 6 meses	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sustituciones o reparaciones de materiales, según indicaciones del especialista mantenedor
<p>Comprobar en instalación (obligatorio): mantenedor autorizado (una al inicio de la temporada)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Estado del material refractario <input type="checkbox"/> Calderas individuales de gasóleo <input type="checkbox"/> Válvulas de interceptación <input type="checkbox"/> Estado de filtros de agua <input type="checkbox"/> Estado de aparatos de recuperación de calor <input type="checkbox"/> Equipos autónomos <input type="checkbox"/> Sistema de control automático 	Dos veces por temporada	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Limpieza de circuitos de humos de calderas <input type="checkbox"/> Limpieza de filtros de agua <input type="checkbox"/> Sustituciones o reparaciones de materiales, según indicaciones del especialista mantenedor
<p>Comprobar en instalación (obligatorio): mantenedor autorizado.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Calderas individuales de gas <input type="checkbox"/> Estanqueidad de circuitos de distribución <input type="checkbox"/> Baterías de intercambio térmico <input type="checkbox"/> Estado de aislamiento térmico 	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Limpieza de conductos de humos y chimenea <input type="checkbox"/> Sustituciones o reparaciones de materiales, según indicaciones del especialista mantenedor
<p>Instalaciones con gas, inspección obligatoria: empresa suministradora.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Partes de la instalación, hasta la llave de corte del contador (obligación de la compañía suministradora) 	Cada 4 años (instalaciones con gas)	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Según Certificado de la inspección realizada, emitido por técnico de la empresa suministradora
<p>Instalaciones con gas, revisión obligatoria: instalador autorizado (a contratar por el usuario)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Instalación a partir del contador, y aparatos a gas (obligación del usuario y/o propietario) 	Cada 4 años (instalaciones con gas)	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Según Certificado de revisión de la canalización, o del aparato (emitidos, respectivamente, por técnico de empresa instaladora autorizada y servicio técnico oficial del aparato correspondiente)
<p>Instalaciones con gas, comprobación obligatoria: instalador autorizado (a contratar por el usuario).</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Estanqueidad de la instalación de depósitos de almacenamiento, mediante prueba de presión 	Cada 10 años (instalaciones con gas)	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Según Acta de la prueba realizada
<p>Inspeccionar (obligatorio): administración competente, un órgano de control autorizado o empresa autorizada.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Se comprobará que se han efectuado las correspondientes revisiones periódicas <p>Comprobar (obligatorio): empresa instaladora autorizada (a contratar por el usuario).</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Estanqueidad de las instalaciones mediante prueba de presión 	Cada 10 años (instalaciones con gasóleo)	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Según Certificado o Acta de la inspección realizada <input type="checkbox"/> Según Certificado de la prueba realizada

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Red de distribución de agua caliente		
Iguals instrucciones que para Redes de agua fría, en el apartado de «Fontanería»		
Emisores de calor (Radiadores murales fijos, convectores)		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Roturas, desprendimientos y deterioros <input type="checkbox"/> Aparición de humedades y fugas de agua	Permanente	
Comprobar: <input type="checkbox"/> Existencia de aire en radiadores	Cada 3 meses	<input type="checkbox"/> Realización, en su caso, de purgado del aire contenido en radiadores
Comprobar: <input type="checkbox"/> Apertura y cierre de grifos y llaves de corte de la instalación	Cada año	<input type="checkbox"/> En caso de deficiente funcionamiento proceder a su reparación o sustitución por especialista
Comprobar: especialista <input type="checkbox"/> Anclajes de radiadores <input type="checkbox"/> Estanqueidad y funcionamiento, mediante prueba	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Proceder, en su caso, a las reparaciones oportunas por especialista
CLIMATIZACIÓN		
Instalaciones de climatización con potencia térmica inferior a 100 Kw. (Instalaciones individuales: equipos compactos y remotos. Bomba de calor)		
Advertencias previas	<input type="checkbox"/> Las operaciones de mantenimiento de estos equipos pueden ser arriesgadas, debido al sistema de presión y a los componentes eléctricos, por lo que en todo caso deben aplicarse las siguientes precauciones: - Antes de empezar cualquier operación de mantenimiento de la unidad, debe asegurarse que ha sido desconectada la alimentación eléctrica. Una descarga puede causar daños personales. - Personal no adiestrado puede actuar en mantenimiento básico, funciones de limpieza de baterías y filtros, y reemplazar filtro. Todas las demás operaciones deben ser realizadas por personal de servicio técnico especializado.	
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de olores o señales que denoten fugas de aceites, refrigerantes, etc. <input type="checkbox"/> Roturas, desprendimientos elementos instalación <input type="checkbox"/> Deterioro de las llaves de corte, canalizaciones, etc. <input type="checkbox"/> Ruidos extraños en el sistema <input type="checkbox"/> Vibraciones de desagües <input type="checkbox"/> Ruido en el compresor. Mala sujeción de paneles <input type="checkbox"/> Deterioros, roturas o desprendimientos del aislamiento de los circuitos frigoríficos accesibles	Permanente	
Comprobar: Que el drenaje no se encuentra obstruido, y que la bandeja de condensados se encuentra suficientemente limpia y nivelada	Cada mes	<input type="checkbox"/> Efectuar limpieza de bandeja y sus desagües para evitar obstrucciones <input type="checkbox"/> Limpieza y sustitución, si procede de los filtros
Comprobar: especialista <input type="checkbox"/> Sistema de control automático <input type="checkbox"/> Estado de limpieza de evaporador, condensador, unidades de impulsión, retorno de aire y aislamiento térmico <input type="checkbox"/> Estanqueidad de circuitos frigoríficos y conexiones eléctricas <input type="checkbox"/> Estado suciedad de baterías de intercambio térmico	Cada año	<input type="checkbox"/> Limpieza de baterías condensadora y evaporadora <input type="checkbox"/> Rellenar, en su caso, líneas de refrigerante <input type="checkbox"/> Rellenar sifones con agua <input type="checkbox"/> Proceder, en su caso, a las reparaciones oportunas por especialista
Instalaciones de climatización con potencia térmica entre 100 y 1.000 kw (Mantenimiento obligatorio, con empresa autorizada por la Comunidad de Madrid)		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de olores o señales que denoten fugas de aceites, refrigerantes, etc. <input type="checkbox"/> Roturas, desprendimientos elementos instalación <input type="checkbox"/> Deterioro de llaves de corte, canalizaciones, etc. <input type="checkbox"/> Ruidos extraños. Vibraciones de desagües <input type="checkbox"/> Ruido en el compresor. Mala sujeción de paneles <input type="checkbox"/> Deterioros, roturas o desprendimientos del aislamiento de los circuitos frigoríficos accesibles	Permanente	

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Comprobar en máquinas frigoríficas (obligatorio): mantenedor autorizado <input type="checkbox"/> Temperaturas del fluido exterior en entrada y salida del evaporador, y del condensador <input type="checkbox"/> Pérdidas de presión en el evaporador, y en el condensador <input type="checkbox"/> Temperaturas y presiones de evaporación y de condensación <input type="checkbox"/> Potencia absorbida	Cada mes	<input type="checkbox"/> Según resultado de las comprobaciones realizadas <input type="checkbox"/> Registro de las operaciones, con el resultado de las tareas realizadas
Comprobar en máquinas frigoríficas (obligatorio): mantenedor autorizado <input type="checkbox"/> Temperaturas del fluido exterior en entrada y salida del evaporador, y del condensador <input type="checkbox"/> Pérdidas de presión en el evaporador, y en el condensador <input type="checkbox"/> Temperaturas y presiones de evaporación y de condensación <input type="checkbox"/> Potencia absorbida	Cada 6 meses	<input type="checkbox"/> Según resultado de las comprobaciones realizadas <input type="checkbox"/> Registro de las operaciones, con el resultado de las tareas realizadas
Comprobar (obligatorio): mantenedor autorizado <input type="checkbox"/> Niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos <input type="checkbox"/> Detección de fugas en red de combustible <input type="checkbox"/> Niveles de agua en circuitos <input type="checkbox"/> Tarado de elementos de seguridad <input type="checkbox"/> Aparatos de humectación y enfriamiento evaporativo <input type="checkbox"/> Bombas y ventiladores con medida de potencia absorbida	Cada año	<input type="checkbox"/> Revisión y limpieza de filtros de aire <input type="checkbox"/> Sustituciones o reparaciones de materiales, según indicaciones del especialista mantenedor
Comprobar (obligatorio): mantenedor autorizado. (una vez al inicio de la temporada) <input type="checkbox"/> Drenaje y limpieza de circuitos de refrigeración <input type="checkbox"/> Válvulas de interceptación <input type="checkbox"/> Unidades terminales de distribución de aire <input type="checkbox"/> Equipos autónomos <input type="checkbox"/> Sistema de control automático	Dos veces por temporada	<input type="checkbox"/> Limpieza de filtros de agua <input type="checkbox"/> Limpieza de aparatos de recuperación de calor <input type="checkbox"/> Sustituciones o reparaciones de los materiales, según indicaciones del especialista mantenedor
Red de distribución de aire (Conductos de aire y rejillas)		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Deterioros, roturas, desprendimientos de elementos de la instalación <input type="checkbox"/> Ruidos extraños en el sistema <input type="checkbox"/> Malos olores	Permanente	
Revisar: <input type="checkbox"/> Estado de conservación del interior de conductos, previo desmontaje de rejillas y difusores	Cada 6 meses	<input type="checkbox"/> Desmontaje de rejillas y limpieza cuidadosa con paño húmedo <input type="checkbox"/> En caso de observarse deficiencias, ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por especialista
Revisar: especialista <input type="checkbox"/> Estado de conductos de aire	Cada año	<input type="checkbox"/> Limpieza sedimentos producidos en su interior, y desinfección, en su caso <input type="checkbox"/> Proceder, en su caso, a las reparaciones oportunas por especialista
AGUA CALIENTE SANITARIA		
Instalaciones de agua caliente sanitaria con potencia total instalada inferior a 100 Kw. (Calentadores de agua a gas)		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de olores o señales que denoten fugas <input type="checkbox"/> Roturas, desprendimientos de elementos de la instalación <input type="checkbox"/> Deterioro de llaves de corte, canalizaciones, etc. <input type="checkbox"/> Desaparición de placas con advertencias, prohibiciones, etc., adheridas a carcasa del aparato	Permanente	

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Comprobar: instalador autorizado <input type="checkbox"/> Funcionamiento del calentador <input type="checkbox"/> Bloque térmico y los tubos de conexión <input type="checkbox"/> Estanqueidad del grupo de gas y agua del calentador	Cada año	<input type="checkbox"/> Limpiado a fondo del aparato y del bloque de láminas en el lado de la salida de humos <input type="checkbox"/> Descalcificar, en su caso, el bloque térmico según las prescripciones del fabricante <input type="checkbox"/> Reparaciones y sustituciones indicadas, en su caso, por el técnico especialista
Inspeccionar (obligatorio): empresa suministradora. <input type="checkbox"/> Partes de la instalación, desde la red general de suministro hasta la llave de corte del contador (obligación de la compañía suministradora)	Cada 4 años	<input type="checkbox"/> Según Certificado de la inspección realizada, emitido por el técnico de la empresa suministradora
Revisar (obligatorio): empresa instaladora autorizada y servicio técnico oficial de los aparatos. <input type="checkbox"/> Instalación a partir del contador o en su caso, desde la bombona de suministro de gas de los aparatos (gomas, reguladores y otros elementos complementarios) <input type="checkbox"/> Aparatos a gas (obligación del usuario y/o propietarios)	Cada 10 años	<input type="checkbox"/> Según Certificado de revisión de la instalación y de los aparatos
Instalaciones de agua caliente sanitaria con potencia total instalada entre 100 y 1000 Kw. (Mantenimiento obligatorio, con empresa autorizada por la Comunidad Autónoma)		
Iguales instrucciones que para Instalaciones de Calefacción con potencia instalada entre 100 y 1000 Kw.		
PANELES SOLARES		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Roturas, desprendimientos, etc. <input type="checkbox"/> Aparición de fugas de agua	Permanente	
Comprobar: <input type="checkbox"/> Existencia de aire en la instalación	Cada 3 meses	<input type="checkbox"/> Realización, en su caso, del purgado de aire contenido en la red <input type="checkbox"/> Limpieza de polvo y suciedad en placas solares de captación
Revisar: especialista <input type="checkbox"/> Fijaciones en columnas y montantes vistos <input type="checkbox"/> Estanqueidad y funcionamiento <input type="checkbox"/> Estado de aislamientos de conducciones	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Proceder, en su caso, a las reparaciones oportunas por especialista
VENTILACIÓN		
Vigilar: usuario <input type="checkbox"/> Roturas, desprendimientos, fisuras, desplomes etc. <input type="checkbox"/> Ruidos y calentamiento anormales en extractores y ventiladores	Permanente	
Comprobar: usuario <input type="checkbox"/> Estado de las rejillas <input type="checkbox"/> Conexiones eléctricas de aparatos y elementos de control y protección	Cada año	<input type="checkbox"/> Limpieza o reposición, en su caso, de rejillas <input type="checkbox"/> Limpieza de extractores
Revisar: especialista <input type="checkbox"/> Fijaciones de conductos <input type="checkbox"/> Estado del aspirador estático y sombrerete	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Proceder, en su caso, a las reparaciones oportunas por especialista
URBANIZACIÓN INTERIOR		
PAVIMENTOS EXTERIORES		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de hundimientos, piezas sueltas, fisuras, grietas y abombamientos	Permanente	
Revisar: <input type="checkbox"/> Juntas en encuentros con paredes, entre baldosas y de dilatación	Cada 2 años	<input type="checkbox"/> Rellenar y sellar juntas por especialista.
MOBILIARIO		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Roturas, desprendimientos, grietas, etc. <input type="checkbox"/> Estado general de los elementos	Permanente	

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
JARDINERÍA (PLANTAS, ÁRBOLES Y TAPIZANTES)		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Las lesiones y aparición de plagas <input type="checkbox"/> Falta de riego	Permanente	
Comprobar: especialista <input type="checkbox"/> Necesidad de podas y trasplantes	Cada año	<input type="checkbox"/> Proceder a la poda y trasplante, en su caso, por especialista
SISTEMA DE RIEGO		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Roturas y hundimientos <input type="checkbox"/> Aparición de humedades y fugas de agua	Permanente	
Revisar: especialista <input type="checkbox"/> Estado de interiores de arquetas, llaves, aspersores, bocas de riego, mangueras, etc. <input type="checkbox"/> Funcionamiento de la red y de los programadores automáticos o manuales	Cada año	<input type="checkbox"/> Limpiar arquetas y orificios de salida de agua (aspersores, bocas de riego, mangueras, etc.) <input type="checkbox"/> Efectuar en su caso, la reparación o sustitución de materiales deteriorados
Comprobar: especialista <input type="checkbox"/> Estanqueidad de la red mediante prueba de presión correspondiente	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Ejecutar las reparaciones y sustituciones detalladas por el especialista
ALUMBRADO EXTERIOR		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Deterioro o ausencia de tapas de registro de conexiones, y deterioro en aislamientos en cables vistos <input type="checkbox"/> Desprendimientos o roturas de tomas de corriente <input type="checkbox"/> Roturas y desprendimientos de aparatos de iluminación <input type="checkbox"/> Reiterados saltos de interruptores magnetotérmicos o diferenciales <input type="checkbox"/> Oxidaciones de elementos metálicos	Permanente	
Comprobar: <input type="checkbox"/> Correcto funcionamiento del interruptor diferencial <input type="checkbox"/> Correcto funcionamiento de lámparas leds, paneles fotovoltaicos, molinos de viento y baterías de acumulación de energía	Cada mes	<input type="checkbox"/> Accionar el botón de prueba <input type="checkbox"/> Sustitución, en su caso, por personal especialista
	Cada año	<input type="checkbox"/> Desmontaje para limpieza interior y exterior de difusores, lámparas y farolas
Comprobar: especialista <input type="checkbox"/> Iluminancia <input type="checkbox"/> Estado, aislamiento y caída de tensión de conductores, línea repartidora y de distribución <input type="checkbox"/> Estado de precintos y tapas de registro <input type="checkbox"/> Dispositivos de toma de tierra y de protección, en cuadro general de protección <input type="checkbox"/> Estado de pinturas de elementos metálicos. Fijaciones de báculos o farolas	Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Ejecutar las sustituciones y reparaciones detalladas por especialista
ALCANTARILLADO EXTERIOR		
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de humedades y fugas de agua <input type="checkbox"/> Rotura, desprendimientos, desplazamientos de tapas de arquetas	Permanente	
Revisar: <input type="checkbox"/> Estado de pozos de registro, imbornales, sumideros y sus rejillas <input type="checkbox"/> El sistema de recogida de pluviales y/o aguas grises	Cada 6 meses	<input type="checkbox"/> Eliminar obstrucciones que dificulten el funcionamiento de la red

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES		FRECUENCIA	ACTUACIONES
Comprobar: especialista. Preferentemente con carácter previo a la época de lluvias: <input type="checkbox"/> Funcionamiento de toda la red <input type="checkbox"/> Estado de tapas de arquetas y pozos de registro			<input type="checkbox"/> Limpiar conducciones, arquetas, pozos de registro, aliviaderos o rebosaderos y sumideros <input type="checkbox"/> Efectuar, en su caso, la reparación o sustitución de materiales deteriorados
ABASTECIMIENTO DE AGUA			
Vigilar: <input type="checkbox"/> Aparición de humedades y fugas de agua		Permanente	
Comprobar: <input type="checkbox"/> Apertura y cierre en grifos y llaves de corte de la instalación		Cada año	<input type="checkbox"/> En caso de deficiente funcionamiento proceder a su reparación o sustitución por especialista
Revisar: especialista <input type="checkbox"/> Fijaciones en columnas y montantes vistos <input type="checkbox"/> Estanqueidad y funcionamiento		Cada 5 años	<input type="checkbox"/> Ejecutar las sustituciones y reparaciones detalladas por especialista
PISCINAS			
Advertencias previas	Las piscinas existentes en núcleos de viviendas de más de 20 unidades, deben cumplir la normativa específica que garantice el adecuado uso y disfrute de esta instalación, debiendo cumplir, por lo tanto, unos determinados requisitos de mantenimiento. En todo caso, y con carácter general, tenga presente que cualquier intervención sobre determinados dispositivos y, en especial, sobre aquellos que estén precintados (con prohibición incluso de intervenir por el usuario), debe efectuarse exclusivamente por: personal del fabricante, servicio técnico oficial o, en su caso, instaladores autorizados. El mantenimiento de equipos debe ser realizado sólo por una empresa especializada y autorizada, y siempre siguiendo las instrucciones del fabricante del aparato. Debe tenerse en cuenta que es obligatorio que cada fabricante facilite, en su caso, los requisitos e instrucciones correspondientes para poder efectuar el mantenimiento adecuado del aparato en cuestión. No obstante, a título meramente enunciativo y sin carácter exclusivo ni excluyente, se facilitan a continuación una serie de recomendaciones básicas que pueden tenerse en cuenta, sin perjuicio de que éstas deban ser completadas o acomodadas en función de las necesidades específicas de una marca concreta. Según el Reglamento Sanitario de las Piscinas de uso colectivo (más de 20 viviendas) es obligatorio que por cada vaso se lleve un libro de Registro y Control de Calidad del agua, previamente diligenciado por la Delegación Provincial de la Consejería de Salud que estará siempre a disposición de las autoridades sanitarias y de los usuarios que los soliciten.		
INSPECCIONES Y COMPROBACIONES		FRECUENCIA	ACTUACIONES
Vigilar: <input type="checkbox"/> Roturas, desprendimientos, hundimientos y grietas en revestimiento de los vasos <input type="checkbox"/> Falta de material de cura y equipamiento mínimo del botiquín <input type="checkbox"/> Ausencia de señales de advertencias en vasos de uso múltiple, y rótulos de "agua no potable", en su caso <input type="checkbox"/> Ausencia de rejillas en el sistema de desagüe del fondo del vaso <input type="checkbox"/> Deterioro de barandillas y peldaños de trampolines y plataformas <input type="checkbox"/> Malos olores, suciedad y agua contaminada		Permanente	
Controlar (obligatorio): Especialista <input type="checkbox"/> Estado de limpieza de piscina, incluido fondos (obligaciones del propietario o persona titular de la explotación de la piscina). Comprobar (obligatorio): personal socorrista <input type="checkbox"/> Estado del equipamiento del botiquín Controlar (obligatorio): Especialista. (Al menos dos veces al día: en el momento de apertura y en el de máxima concurrencia). <input type="checkbox"/> Concentración de desinfectante utilizado, color y olor, PH, espumas, transparencia del agua <input type="checkbox"/> Cantidad de agua depurada y renovada en cada vaso <input type="checkbox"/> En piscinas cubiertas: temperatura del agua, ambiental y humedad relativa del aire (obligaciones del propietario o persona titular de la explotación de la piscina)		Cada día	<input type="checkbox"/> Limpieza y desinfección <input type="checkbox"/> Recogida de residuos sólidos producidos <input type="checkbox"/> Reposición continua del material y equipamiento del local de primeros auxilios y botiquín <input type="checkbox"/> Análisis y anotación de los resultados obtenidos en el libro de Registro y Control <input type="checkbox"/> Ejecutar, en su caso, el tratamiento detallado por el especialista
Controlar (obligatorio): laboratorios de Salud Pública autorizados. <input type="checkbox"/> Conductividad a 20º, turbidez, amoníaco, bacterias aerobias a 37º, coliformes fecales y totales, staphylococcus aureus, pseudomonas aeruginosa, larvas y algas		Cada 15 días	<input type="checkbox"/> Análisis y anotación de los resultados obtenidos en el Libro de Registro y Control <input type="checkbox"/> Ejecutar el tratamiento detallado por el especialista

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Controlar (obligatorio): laboratorios de Salud Pública autorizados. <input type="checkbox"/> Bromo, ozono, ácido isocianuro, derivados polímeros de la biguadina (PHMB), nitratos, oxibilidad al permanganato, aluminio, cobre, plata <input type="checkbox"/> Estreptococos fecales, clostridios sulfitorreductores <input type="checkbox"/> Salmonella sp	Cada mes	<input type="checkbox"/> Análisis y anotación de los resultados obtenidos en el Libro de Registro y Control <input type="checkbox"/> Ejecutar, en su caso, el tratamiento detallado por el especialista
Comprobar (obligatorio): especialista. Al finalizar la temporada: <input type="checkbox"/> Protección del vaso Revisar: especialista <input type="checkbox"/> Estado de instalaciones de seguridad, electricidad, fontanería y depuración de agua <input type="checkbox"/> Estanqueidad del vaso, rebosaderos, etc. <input type="checkbox"/> Estado revestimientos del vaso, andenes y piletas de acceso Comprobar (obligatorio): especialista. Al finalizar la temporada: <input type="checkbox"/> Estado de grifos y duchas.	Cada año	<input type="checkbox"/> Instalación y permanencia de sistema de cerramiento o protección del vaso (lonas, etc.) <input type="checkbox"/> Proceder, en su caso, a las reparaciones oportunas por especialista <input type="checkbox"/> Limpieza, desincrustación y desinfección de grifos y duchas

6. PROGRAMA ESQUEMÁTICO DE MANTENIMIENTO

A continuación se presenta un programa esquemático de mantenimiento con la frecuencia de las inspecciones.

PROGRAMA ESQUEMÁTICO DE MANTENIMIENTO															
CAPITULOS	FRECUENCIA DE INSPECCIONES Y COMPROBACIONES														
	DIAS cada		MESES cada			AÑOS cada									
	1	15	1	3	6	1	2	3	4	5	6	10	15	20	
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS															
CIMENTACIÓN															
ESTRUCTURA						Ø				Ø			Ø		
FACHADAS															
Paredes y Revestimientos exteriores								Ø		Ø			Ø		
Carpinterías y E. de P. de huecos exteriores						Ø		Ø		Ø					
DIVISIONES INTERIORES															
Paredes															
Puertas, mamparas y barandillas						Ø		Ø		Ø					
CUBIERTAS															
Azoteas						Ø		Ø							
Tejados						Ø				Ø					
Especiales, monteras y claraboyas						Ø				Ø					
AISLAMIENTOS TÉRMICOS, ACÚSTICOS, CONTRA EL FUEGO								Ø							
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS															
Solados															
Piedras naturales y terrazas								Ø							
Cerámicos								Ø							
Madera y otros								Ø							
Alfeizares, albardillas y remates								Ø							
Alicatados						Ø				Ø					
Guarnecidos y enfoscados												Ø			
Falsos techos												Ø			
Revestimientos de madera												Ø			
Pinturas interiores												Ø			

PROGRAMA ESQUEMÁTICO DE MANTENIMIENTO															
CAPITULOS	FRECUENCIA DE INSPECCIONES Y COMPROBACIONES														
	DIAS cada		MESES cada			AÑOS cada									
	1	15	1	3	6	1	2	3	4	5	6	10	15	20	
INSTALACIONES															
SANEAMIENTO															
Redes horizontales						⊖									
Redes verticales										⊖					
FONTANERÍA															
Desagües (aparatos y botes sifónicos)						⊖									
Red de distribución de agua fría y caliente				⊖		⊖				⊖					
Aparatos sanitarios y grifería						⊖									
Grupo de presión					⊖	⊖				⊖		⊖			
ELECTRICIDAD	⊖					⊖				⊖					
PARARRAYOS										⊖					
REDES DE TIERRA										⊖					
TELEFONÍA						⊖									
TELEVISIÓN						⊖				⊖					
PORTERO ELECTRÓNICO						⊖									
ASCENSORES			Ω						Ω		Ω				
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS															
Sistemas automáticos de detección de incendios				Ω		Ω									
Sistemas manuales alarma				Ω		Ω									
Extintores				Ω		Ω				Ω				Ω	
Bocas incendio equipadas				Ω		Ω				Ω					
Hidrantes				Ω	Ω										
Sistemas fijos de extinción				Ω		Ω									
Columnas secas					Ω										
Señalización y alumbrado de emergencia						⊖									
GAS									Ω						
INSTALACIONES TÉRMICAS															
Calefacción						⊖			Ω			Ω			
Instalaciones con potencia inferior a 100 KW (gas)						⊖			Ω			Ω			
Instalaciones con potencia inferior a 100 Kw (gasóleo)						⊖						Ω			
Instalaciones con potencia entre 100 y 1000 KW			Ω		Ω	Ω			Ω			Ω			
Red de distribución de agua caliente				⊖		⊖				⊖					
Emisores de calor				⊖		⊖									
Climatización (Aire Acondicionado)															
Instalaciones con potencia inferior a 100 KW (individuales)			⊖			⊖									
Instalaciones con potencia entre 100 y 1000 KW			Ω		Ω	Ω									
Red de distribución de aire (conductos)					⊖	⊖									

PROGRAMA ESQUEMÁTICO DE MANTENIMIENTO															
CAPITULOS	FRECUENCIA DE INSPECCIONES Y COMPROBACIONES														
	DIAS cada		MESES cada			AÑOS cada									
	1	15	1	3	6	1	2	3	4	5	6	10	15	20	
AGUA CALIENTE SANITARIA															
Instalaciones potencia inferior a 100 KW (calentadores a gas)						⊖			Ω			Ω			
Instalaciones con potencia entre 100 y 1000 KW			Ω		Ω	Ω			Ω			Ω			
PANELES SOLARES				⊖						⊖					
VENTILACIÓN						⊖				⊖					
URBANIZACIÓN INTERIOR															
PAVIMENTOS EXTERIORES							⊖								
MOBILIARIO															
JARDINERÍA						⊖									
SISTEMA DE RIEGO						⊖				⊖					
ALUMBRADO EXTERIOR			⊖			⊖				⊖					
ALCANTARILLADO					⊖	⊖									
ABASTECIMIENTO DE AGUA						⊖				⊖					
PISCINAS	Ω	Ω	Ω			Ω									

LEYENDA	
⊖	Inspecciones y comprobaciones a efectuar con la frecuencia indicada.
Ω	Mantenimiento/Control obligatorio o Inspección/Prueba reglamentaria o Sustitución obligatoria Con la frecuencia indicada es obligación del titular que se efectúen las inspecciones, comprobaciones, control, pruebas reglamentariamente establecidas, y actuaciones para el mantenimiento, previa contratación de los mismos por el titular de la instalación, con empresa o mantenedor debidamente autorizado o, en su caso, por el personal del usuario titular de la instalación debidamente autorizado.

ANEXO IV

PROGRAMA PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS MÍNIMOS Y COMPLEMENTARIOS

1. INTRODUCCIÓN

El Concesionario dentro del objeto de su concesión, se encuentra la explotación de los servicios integrales a la comunidad, como son conserjería, mantenimiento, limpieza, o los suministros de las zonas comunes.

En las urbanizaciones donde hay múltiples propietarios de viviendas son las Juntas de Comunidades de Vecinos, las que se responsabilizan de la prestación de los servicios comunitarios.

En la presente concesión todas las viviendas son arrendadas, y el Concesionario es el único responsable de la gestión y explotación de los servicios integrales a la Comunidad.

Para ello, el Concesionario deberá contar con los medios necesarios para prestar los servicios de forma eficiente y adecuada al tamaño de la urbanización, contando con:

- Organización por departamentos con un equipo técnico.
- Procedimientos y manuales para la prestación de los servicios, incluyendo la prevención de los riesgos laborales.
- Una plantilla propia o subcontratada especializada en la prestación de cada uno de los servicios a prestar.
- Parque de maquinaria y herramientas adecuados, para realizar los procedimientos de limpieza y mantenimiento.
- Contratos con proveedores homologados para tareas especializadas como la revisión de ascensores.

El Concesionario antes del período de explotación deberá elaborar para cada urbanización un Manual de Explotación de los Servicios Integrales Comunitarios, donde se especifique el plan de explotación de cada uno de los servicios, los niveles de servicio, la dotación de recursos humanos (indicando horas de presencia semanales y anuales), y una memoria económica con el coste estimado de la prestación de los servicios.

Este Manual de Explotación de los Servicios Integrales Comunitarios, deberá ser aprobado por la Comunidad de Madrid para evaluar su adecuación a los requisitos de los pliegos, establecidos como un mínimo del nivel de prestación de los servicios. El Manual de Explotación de los Servicios Integrales Comunitarios deberá ser actualizado periódicamente por el Concesionario, así como enviar las nuevas versiones del Manual a la Comunidad de Madrid.

2. TIPOS DE SERVICIOS COMUNITARIOS OBLIGATORIOS SEGÚN TAMAÑO URBANIZACIÓN

El nivel de prestaciones de los servicios comunitarios se ha dividido según el tamaño de la urbanización. En la siguiente tabla se indican los diferentes tamaños de urbanización para la prestación de los servicios comunitarios, según los m² de edificación de viviendas construidos:

Tabla 1 1. Tamaños urbanización según superficie construida edificación viviendas

Tamaño Urbanización	Min (m ² construidos)	Max (m ² construidos)
1	29.998,80	45.831,50
2	16.666,00	29.997,80
3	9.999,60	16.665,00
4	8.333,00	9.998,60
5	6.666,40	8.332,00
6	4.999,80	6.665,40
7	3.333,20	4.998,80
8	1.250,00	3.332,20

No todas la Comunidades pueden tener el mismo nivel de servicio, ya que hay Comunidades que por su reducido tamaño resultaría inviable económicamente asumir el coste de la prestación de determinados servicios como conserjería o el mantenimiento de una piscina. Por el contrario, otros servicios como limpieza y mantenimiento han de ser comunes a todos. Por eso, los requisitos sobre el tipo y nivel de servicio se han modulado según el tamaño de la urbanización.

Todas las urbanizaciones contarán con los siguientes servicios comunitarios:

- Limpieza de las zonas comunes
- Mantenimiento del edificio y de sus instalaciones
- Mantenimiento y limpieza del Garaje
- Suministros de energía y agua en las zonas comunes

Las urbanizaciones con una superficie construida igual o superior a los 5.100 m² (tipologías tamaño 1 a 6) dispondrán obligatoriamente además del Servicio de Conserjería.

Las urbanizaciones con una superficie construida igual o superior a los 5.000 m² (tipologías tamaño 1 a 6) dispondrán obligatoriamente además de los servicios comunitarios de Gimnasio, Piscina y Jardines (salvo que la normativa urbanística no permita la construcción de dichos elementos).

En la siguiente tabla se muestran los servicios comunitarios obligatorios que ha de prestar el Concesionario, según la tipología de tamaño de la urbanización:

Tabla 2. Servicios comunitarios obligatorios según tipología tamaño urbanización

Servicios comunitarios obligatorios según tamaño urbanización	Conserjería	Limpieza	Mantenimiento	Garaje	Energía y Agua	Gimnasio	Jardín	Piscina
1	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
2	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
3	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
4	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
5	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
6	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
7	No	Si	Si	Si	Si	No	No	No
8	No	Si	Si	Si	Si	No	No	No

3. SERVICIO DE CONSERJERÍA

Nivel de prestación del servicio

El nivel de prestación del servicio de Conserjería dependerá del tamaño de la urbanización. Este podrá ser:

- Horario de 24 horas de lunes a domingo.
- Horario de 10 horas de lunes a domingo. Dicho horario será preferentemente de 09:00 a 19:00
- Horario de 5 horas de lunes a viernes que sean días laborales. Dicho horario será preferentemente de 09:00 a 14:00.
- Las urbanizaciones más pequeñas no tendrán servicio de Conserjería.

En la siguiente tabla se indica las horas de presencia de Conserjería que como mínimo deberá cumplir el Concesionario según el tamaño de la urbanización.

Tabla 3. Horas de Conserjería según tamaño de la urbanización

Conserjería según tamaño urbanización	Días Semana	Horario Conserjería	Días Conserje al año	Horas anuales
1	L-D	24h	365	8.760
2	L-D	24h	365	8.760
3	L-D	10h	365	3.650
4	L-D	5h	365	1.825
5	L-V	5h	255	1.275
6	L-V	5h	255	1.275
7	n.d.	0h	0	0
8	n.d.	0h	0	0

Durante su horario de trabajo, el Conserje deberá estar permanentemente localizable por los vecinos de la Comunidad, estando habitualmente en el interior de la Conserjería o localizable mediante un teléfono cuando esté prestando un servicio en el interior de la finca.

Funciones del Servicio de Conserjería

Las funciones principales del servicio de la Conserjería son:

- Control de acceso a personas ajenas a la comunidad.
- Custodia de llaves de los cuartos comunitarios (salas de calderas, portales, salas comunitarias, acceso a azoteas, ...).
- Comunicación de avisos a los vecinos de la comunidad.
- Recepción y entrega de paquetería.
- Inspección y revisión del estado de las instalaciones de la finca.
- Aviso de avería a los responsables de mantenimiento.
- Vigilancia de la realización de los trabajos de reparación que se realizan en la comunidad.
- Realización de pequeñas reparaciones, sobre las que tenga la formación adecuada.

El Conserje podrá prestar apoyo en las tareas de limpieza y mantenimiento siempre que lo permita las funciones de su puesto dado el tamaño de la urbanización, y sin que se minoren las horas de presencia requeridas por los servicios de limpieza y mantenimiento.

4. SERVICIO DE LIMPIEZA

Nivel de prestación del servicio

El nivel de prestación del servicio de Limpieza dependerá del tamaño de la urbanización. Este podrá ser:

- Diario de lunes a viernes que sean días laborales, con un número de personal de limpieza adecuado al tamaño de la urbanización.
- Tres o dos días a la semana en las urbanizaciones de menor tamaño. En caso de que un día entre semana sea festivo, prestará el servicio en el siguiente día no festivo, de modo que la frecuencia de limpieza semanal no sea inferior a los tres o dos días correspondientes.

En la siguiente tabla se indica las horas de presencia de Limpieza que como mínimo deberá cumplir el Concesionario según el tamaño de la urbanización.

Tabla 4. Horas de Limpieza según el tamaño de la urbanización

Limpieza según tamaño urbanización	Días Semana	Horas de Limpieza diarias	Días Limpieza al año	Horas anuales
1	L-V	21	255	5.355
2	L-V	14	255	3.570
3	L-V	12	255	3.060
4	L-V	7	255	1.785
5	L-V	5	255	1.275
6	L-V	5	255	1.275
7	L-X-V	5	155	775
8	M-J	5	105	525

Funciones del Servicio de Limpieza

Dentro del servicio de limpieza se distinguen actividades que se han de realizar de forma diaria (en los días que se presta el servicio de limpieza), de forma semanal y otras que se han de prestar de forma al menos anual.

Actividades de Limpieza diarias:

- Limpieza de portales con barrido y fregado, eliminación de huellas en cristales, manivelas, polvo de buzones y elementos decorativos.
- Limpieza de suelos, barrido y fregado, por tramos rotativos, y limpieza pasamanos.
- Salida exterior y retirada a cuarto de basuras de los diversos contenedores de la comunidad.
- Barrido de zonas comunes exteriores, vaciado de papeleras.
- Limpieza con barrido y fregado del gimnasio, aseos y vestuarios.
- Limpieza de suelos y sanitarios en aseos de piscina (en temporada).

Actividades de Limpieza semanales:

- Limpieza de suelos de rampas de acceso a garaje y barrido de garaje.
- Limpieza de contenedores de residuos y basura.
- Limpieza de papeleras, y puertas de acceso.
- Limpieza de salas comunes.

Actividades de Limpieza mensuales:

- Limpieza de cristales de las ventanas de zonas comunes.

Actividades de Limpieza anuales:

- Limpieza de garaje, aspirado y fregado mecánico.
- Pulido y abrillantado de suelos de portales, escaleras, y limpieza en profundidad de resto de pavimentos.
- Al comienzo de la primavera plan de previsión y control de plagas, con utilización de procedimientos para evitar la aparición de cucarachas, hormigas, o roedores.

5. SERVICIO DE MANTENIMIENTO

Nivel de prestación del servicio

El servicio de mantenimiento incluye el mantenimiento técnico-legal mantenimiento preventivo, mantenimiento correctivo y adecuación a la normativa legal vigente. Estas tareas serán llevadas a cabo por personal con la cualificación adecuada y por empresas con las certificaciones requeridas (ejemplo, revisiones de ascensores o instalaciones de gas).

El Concesionario verificará el cumplimiento de las tareas de mantenimiento incluidas en el Manual de Explotación de los Servicios Integrales Comunitarios.

Funciones del Servicio de Mantenimiento

Las funciones del Servicio de Mantenimiento de los diferentes elementos constructivos son descritas en el Anexo III del PPT.

6. GARAJE

El Concesionario llevará a cabo las tareas de limpieza y mantenimiento del Garaje descritas anteriormente. El Concesionario asumirá el coste de los suministros de energía y agua del garaje y de la tasa de paso de vehículos (TPV) al Ayuntamiento en que se ubique la urbanización.

7. SUMINISTRO DE ENERGÍA Y AGUA EN LAS ZONAS COMUNES

El Concesionario diseñará y construirá el edificio con el objetivo de lograr un alto nivel de eficiencia energética, con el fin de reducir los consumos de energía y agua del edificio.

El Concesionario será responsable del cumplimiento de la eficiencia energética del edificio conforme al Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

El Concesionario deberá obtener un certificado con una etiqueta de eficiencia energética con al menos una clase B del edificio o la que oferte, y mantener dicha certificación a lo largo de la concesión.

El Concesionario deberá informar previamente a la Comunidad de Madrid para su conformidad, sobre la empresa certificadora que desea contratar para la certificación de la eficiencia energética del edificio. Dicha empresa deberá ser una empresa certificadora de eficiencia energética de reconocido prestigio.

El Concesionario dentro de los servicios comunitarios, asumirá el coste de los consumos de

energía y agua comunitarios como son iluminación de las zonas comunes, ascensores, garajes y otros consumos.

8. SERVICIO DE PISCINA

El Concesionario será responsable de que las piscinas de las urbanizaciones cumplan con las condiciones higiénico-sanitarias, calidad del agua de baño y de seguridad en cuanto a las estructuras, materiales de construcción o equipamientos que marque la normativa. El uso de la piscina solo será posible con la vigilancia presencial de un socorrista titulado, durante las horas de apertura de la piscina, con apertura y cierre diario del recinto.

El Concesionario prestará los siguientes servicios:

- Mantenimiento de la piscina: puesta a punto de la piscina, revisión de máquina depuradora, y las reparaciones requeridas para su correcto funcionamiento.
- Limpieza de la piscina: limpieza del vaso de la piscina y de todo el recinto, y limpieza diaria del fondo de la piscina y de las hojas de la superficie de la piscina.
- Mediciones diarias de calidad del agua, con utilización de productos necesarios para su mantenimiento.
- Servicio de socorrista: el servicio de socorrista se prestará durante 8 horas diarias en jornada partida de mañana y tarde con un descanso al mediodía no inferior a dos horas de lunes a domingo a lo largo de los tres meses de verano.
- Suministro del agua y energía de la piscina: el Concesionario asumirá el coste de los consumos de energía y agua de la piscina.

En la siguiente tabla, se incluye el número de horas de socorrista estimado por tamaño urbanización:

Tabla 5. Horas de Socorrista según el tamaño de la urbanización

Piscina	Días Semana	Horas Socorrista diarias	Días Socorrista al año	Horas anuales Socorrista
1	L-D	8	92	736
2	L-D	8	92	736
3	L-D	8	92	736
4	L-D	8	92	736
5	L-D	8	92	736
6	L-D	8	92	736
7	n.d.	0	0	0
8	n.d.	0	0	0

9. SERVICIO DE GIMNASIO

El Concesionario será responsable de que los gimnasios de las urbanizaciones cuenten con las máquinas adecuadas y estén en buenas condiciones de uso. El gimnasio será de uso exclusivo de los residentes de la urbanización.

En las urbanizaciones con gimnasio, el Concesionario prestará los siguientes servicios:

- Provisión del equipamiento del gimnasio: incluyendo cintas de correr automáticas, bicicletas estáticas, máquinas de remos, elípticas, equipos como pesas, mancuernas, balones, barras, y otros objetos para realizar diferentes ejercicios deportivos.
- Mantenimiento y reposición del equipamiento del gimnasio.
- Limpieza del gimnasio y vestuarios (que deberán incluir lavabos, wc y duchas).
- Suministros de energía y agua del gimnasio, cuyo coste será asumido por el Concesionario.

10. SERVICIO DE JARDINERÍA

El servicio de jardinería deberá contar con el personal suficiente y la formación adecuada para las tareas de reparaciones del sistema de riego, y el mantenimiento y limpieza de las zonas verdes. En las urbanizaciones con jardines, el Concesionario prestará los siguientes servicios:

- Mantenimiento y reparaciones de averías del sistema de riego automático.
- Mantenimiento de todas las zonas verdes y de los elementos vegetales existentes, incluyendo:
 - Riego de las zonas verdes, mediante el sistema de riego automático.
 - Corte del césped y realización de dos escarificados anuales en primavera y en otoño, así como un aireado con rodillo de púas en primavera.
 - Poda de árboles y arbustos, que se realizará durante el invierno.
 - Fertilización de plantas con al menos dos abonados minerales anuales.
 - Fumigado de plantas con la aplicación de al menos cuatro tratamientos fitosanitarios al año.
 - Colocación de plantas y resiembra de zonas verdes.
- Limpieza de las zonas verdes y retirada de hojas y residuos.
- Suministros de agua y energía de las actividades de jardinería.

ANEXO V

INFORMACIÓN REGISTRAL, CATASTRAL Y URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS

1. LISTADO DE PARCELAS

En la siguiente tabla se muestra el listado de parcelas con su referencia catastral:

Listado de parcelas

Lote	Parcela	Municipio	Dirección	Ref. Catastral
	1	Boadilla del Monte	C/ Fray Junípero Sierra, 1	2737201VK2723N0001DL
	2	Pinto	C/ Isaac Albéniz, 2	1271401VK4517S0001BD
	3	Colmenar Viejo	Avda. Cristobal Colón 2	5631406VL3053S0001FI
	4	Colmenar Viejo	Avda. de la Tejera 3	6414703VL3061S0001LQ
	5	Colmenar Viejo	C/ Francisco Revellés Tejada, 3	4017303VL3041N0001QI

2. INFORMACIÓN REGISTRAL, CATASTRAL Y URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS

A continuación, se muestra la información registral, catastral e información urbanística de las parcelas indicadas anteriormente:

PARCELA 1

PARCELA	1	LOTE ÚNICO	ZONA GEOGRÁFICA B		
LOCALIZACIÓN	MUNICIPIO	BOADILLA DEL MONTE			
	DIRECCIÓN	CL FRAY JUNIPERO SERRA 1			
	SECTOR	SECTOR SUR-11 "VALENOSO"			
	PARCELA	RM-11			
	PARCELA PYTO. REP.				
DATOS REGISTRALES	FINCA REGISTRAL Nº	27.744			
	SUPERFICIE REGISTRAL	40.743,00 m ²			
	INSCRIPCIÓN	1ª,Tomo 1071, Libro 560, Folio 69			
	TITULAR	COMUNIDAD DE MADRID			
	REGISTRO PROPIEDAD	ÚNICO	BOADILLA DEL MONTE		
CATASTRO	REFERENCIA CATASTRAL	2737201VK2723N0001DL			
ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO CONSOLIDADO			
	CALIFICACIÓN	RED SUPRAMUNICIPAL VP/VIS			
	PLANEAMIENTO VIGENTE	PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN DE LA ZONA VIS EN EL SECTOR SUR-11 "VALENOSO"			
	ORDENANZA	ORDENANZA	RM - VIS		
		TIPOLOGIAEDIFICATORIA	BLOQUE ABIERTO		
		EDIFICABILIDAD	40.743,00 m ²		
		Nº VIVIENDAS	524		
		OCUPACIÓN MÁX.	Sobrerasante	50%	
			Bajorasante	70%	
	ALTURA MÁX.	Metros	13,50		
Nº Plantas		IV			

PLANO DE LA PARCELA



PARCELA 2

PARCELA	2		LOTE ÚNICO	ZONA GEOGRÁFICA B	
LOCALIZACIÓN	MUNICIPIO	PINTO			
	DIRECCIÓN	CL ISAAC ALBENIZ 2			
	SECTOR	SECTOR 8 "LA TENERÍA II"			
	PARCELA	VPP			
	PARCELA PYTO. REP.				
DATOS REGISTRALES	FINCA REGISTRAL Nº	34.430			
	SUPERFICIE REGISTRAL	23.292m2			
	INSCRIPCIÓN	21ª, Tomo 1.669, Libro 640, Folio 554.668,00 M2			
	TITULAR	COMUNIDAD DE MADRID			
	REGISTRO PROPIEDAD		PINTO		
CATASTRO	REFERENCIA CATASTRAL	1271401VK4517S0001BD			
ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE DESARROLLADO			
	CALIFICACIÓN	RED SUPRAMUNICIPAL VPP			
	PLANEAMIENTO VIGENTE	PLAN ESPECIAL PARCELA VPP S 8 "LA TENERIA II" PINTO			
	ORDENANZA	ORDENANZA	VPP		
		TIPOLOGIA EDIFICATORIA	BLOQUE ABIERTO		
		EDIFICABILIDAD	27.540,00 m2		
		Nº VIVIENDAS	422		
		OCUPACIÓN MÁX.	Sobre rasante	40%	
		Bajo rasante	100%		
	ALTURA MÁX.	Metros	11+3,5		
Nº Plantas		IV (III +Ático)			

PLANO DE LA PARCELA



PARCELA 3

PARCELA	3	LOTE ÚNICO	ZONA GEOGRAFICA B		
LOCALIZACIÓN	MUNICIPIO	COLMENAR VIEJO			
	DIRECCIÓN	AV CRISTÓBAL COLÓN 2			
	SECTOR	SUP 4 ADELFillas			
	PARCELA	DC-2			
	PARCELA PYTO. REP.				
DATOS REGISTRALES	FINCA REGISTRAL Nº	39204			
	SUPERFICIE REGISTRAL	7.613m2			
	INSCRIPCIÓN	Tomo 1882 Libro 803 Folio 118			
	TITULAR	COMUNIDAD DE MADRID			
	REGISTRO PROPIEDAD	1	COLMENAR VIEJO		
CATASTRO	REFERENCIACATASTRAL	5631406VL3053S0001FI			
ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO CONSOLIDADO			
	CALIFICACIÓN	RED SUPRAMUNICIPAL VIVIENDA PUBLICA O DE INTEGRACION SOCIAL			
	PLANEAMIENTO VIGENTE	PLAN PARCIAL SUP-4 ADELFillas			
	ORDENANZA	ORDENANZA	DC/ VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN		
		TIPOLOGIA EDIFICATORIA	BLOQUE ABIERTO		
		EDIFICABILIDAD	5.710m2		
		Nº VIVIENDAS	81		
		OCUPACIÓN MÁX.	Sobre rasante	60%	
			Bajo rasante	100% ZVP	
	ALTURA MÁX.	Metros	10 m		
Nº Plantas		Baja+II			
PLANO DE LA PARCELA					



PARCELA 4

PARCELA	4	LOTE ÚNICO	ZONA GEOGRÁFICA B	
LOCALIZACIÓN	MUNICIPIO	COLMENAR VIEJO		
	DIRECCIÓN	AV DE LA TEJERA, 3		
	SECTOR	SUP 1 LA MAQUINILLA		
	PARCELA	RSVPP		
	PARCELA PYTO. REP.			
DATOS REGISTRALES	FINCA REGISTRAL Nº	39897		
	SUPERFICIE REGISTRAL	8.016m2		
	INSCRIPCIÓN	Tomo 1.325, Libro 180, Folio 49		
	TITULAR	COMUNIDAD DE MADRID		
	REGISTRO PROPIEDAD	1	COLMENAR VIEJO	
CATASTRO	REFERENCIACATASTRAL	6414703VL3061S0001LQ		
ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO		
	CALIFICACIÓN	RED DE INFRAESTRUCTURAS - RED SUPRAMUNICIPAL VPP		
	PLANEAMIENTO VIGENTE	PLAN ESPECIAL DE RED SUPRAMUNICIPAL DE VIVIENDA PÚBLICA O INTEGRACIÓN SOCIAL		
	ORDENANZA	ORDENANZA	14 VPP/VIS	
		TIPOLOGIA EDIFICATORIA	BAJA ALTURA LIBRE POSICIONAMIENTO	
		EDIFICABILIDAD	5.611m2	
		Nº VIVIENDAS	67	
		OCUPACIÓN MÁX.	Sobrerasante	100% Área de movimiento
	Bajo rasante		100% Área de movimiento	
	ALTURA MÁX.	Metros	9	
Nº Plantas		Baja+II		

PLANO DE LA PARCELA



PARCELA 5

PARCELA	5	LOTE ÚNICO	ZONA GEOGRÁFICA B		
LOCALIZACIÓN	MUNICIPIO	COLMENAR VIEJO			
	DIRECCIÓN	CL FRANCISCO REVELLÉS TEJADA 3			
	SECTOR	SUP PLAN PARCIAL NAVALLAR			
	PARCELA P. PARCIAL	RS-V			
	PARCELA PYTO. REP.				
DATOS REGISTRALES	FINCA REGISTRAL Nº	33309			
	SUPERFICIE REGISTRAL	4.026m2			
	INSCRIPCIÓN	1ªTomo 1286, Libro 807, Folio 178			
	TITULAR	COMUNIDAD DE MADRID			
	REGISTRO PROPIEDAD	1	COLMENAR VIEJO		
CATASTRO	REFERENCIA CATASTRAL	4017303VL3041N0001QI			
ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO CONSOLIDADO			
	CALIFICACIÓN	RED SUPRAMUNICIPAL VPP			
	PLANEAMIENTO VIGENTE	PLAN ESPECIAL DE RED SUPRAMUNICIPAL DE VIVIENDA PÚBLICA RS-V SECTOR 8 NAVALLAR			
	ORDENANZA	ORDENANZA	REDES SUPRAMUNICIPALES		
		TIPOLOGIA EDIFICATORIA	BLOQUE ABIERTO		
		EDIFICABILIDAD	3.019m2		
		Nº VIVIENDAS	43		
		OCUPACIÓN MÁX.	Sobrerasante	60%	
			Bajo rasante	100% ZVP	
	ALTURA MÁX.	Metros	10		
Nº Plantas		Baja +II+ Bajo cubierta			

PLANO DE LA PARCELA

