

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES QUE REGIRÁN EL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE SUELOS PROPIEDAD DE SAREB PARA SU EDIFICACIÓN CON DESTINO A ALQUILER ASEQUIBLE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CLÁUSULA 1.- FINALIDAD DEL CONCURSO

El patrimonio del suelo constituye un factor estratégico como soporte para la implementación de políticas y actuaciones relacionadas con los diferentes aspectos del desarrollo urbano. Entre otros aspectos, actualmente ocupa un papel relevante la ejecución de iniciativas dirigidas a mejorar las condiciones económicas para el acceso de determinados sectores de la población a una vivienda digna y adecuada.

El mercado libre del alquiler de vivienda viene soportando en los últimos años incrementos de precios superiores al ritmo de crecimiento de las rentas medias de las familias. Esta dinámica de precios ha venido comprometiendo el normal acceso a la vivienda en régimen de alquiler de aquellas familias cuyos ingresos superan los máximos establecidos para la vivienda de alquiler con protección pública y para las que, sin embargo, los actuales precios del mercado obligan a destinar a dicho concepto un esfuerzo económico significativamente superior al establecido como el máximo recomendable por los organismos y entidades públicas competentes.

En este sentido, la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante, “**SAREB**”) es titular de numerosos suelos (en adelante, los “**Suelos**”) disponibles en distintas localizaciones y Comunidades Autónomas que cuentan con alto potencial para promover la construcción y explotación de viviendas para su puesta a disposición en mercado bajo un régimen de alquiler asequible.

Por renta asequible deberá entenderse la derivada de la aplicación de las previsiones del Anexo C del Anexo 1 del Pliego -Contrato para la constitución y cesión de un Derecho de Superficie- (en adelante, el Anexo 1 se identificará como el “**Contrato**”).

SAREB considera que una parte de estos Suelos, sobre los que adjudicará derechos de superficie que permitirá la construcción y explotación de viviendas bajo el régimen dispuesto en los Anexos de este Pliego de Condiciones Particulares que regirán el concurso para la adjudicación de un derecho de superficie sobre suelos propiedad de SAREB para su edificación con destino a alquiler asequible, conforman un enclave idóneo para el desarrollo y promoción de construcciones que se destinen a un régimen de alquiler asequible; sirviendo dicha actuación como respuesta a la necesidad social de mitigar la problemática antes descrita. Se considera la figura del derecho de superficie como la adecuada para la finalidad objeto del presente pliego por cuanto implica un derecho real de tener o mantener, en este caso temporalmente, en terreno ajeno, una edificación en propiedad temporal separada, obtenida mediante el ejercicio del derecho ajeno de edificar.

El desarrollo de los citados Suelos constituirá una oportunidad para generar, a largo plazo, un relevante parque de viviendas que facilitará el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a familias cuyos ingresos superan los máximos establecidos para la vivienda de alquiler con protección pública.

Como respuesta a los objetivos anteriores, las condiciones constructivas de las viviendas deberán responder a las prescripciones técnicas y requisitos que se detallan en el Contrato para la construcción y cesión de un Derecho de Superficie que se incorpora como **Anexo 1** al Pliego y resto de requisitos que se recogen en este Pliego y su documentación complementaria. Dichos condicionantes han sido tenidos en cuenta por SAREB en la determinación de los criterios de adjudicación que se recogen en este Pliego.

En lo que concierne al coste económico asociado a las actuaciones que deberán llevarse a cabo por el adjudicatario (en adelante, el “**Superficiario**”), los interesados podrán tener en cuenta la disponibilidad de los Préstamos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y/o del Banco Europeo de Inversiones (“**BEI**” - institución que ha iniciado un proceso de evaluación del Proyecto que se propone llevar a cabo por SAREB) así como la disponibilidad de la financiación de la Facilidad ICO Vivienda Social, enmarcada en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. De este modo, cada una de las empresas interesadas en participar podrán solicitar al BEI/ICO, una propuesta indicativa de financiación, que quedará sujeta a la decisión de los órganos de dirección competentes del BEI o los órganos competentes en el ámbito de la Facilidad ICO Vivienda Social.

La ejecución de las obras y su posterior explotación se financiará por el Superficiario, sin perjuicio de aquellas ayudas o subvenciones que pudiera recibir del BEI o de cualquier otra entidad u organismos competentes para financiar cualquiera de las actuaciones que debieran realizarse por el Superficiario en el marco del Proyecto.

CLÁUSULA 2.- NATURALEZA JURÍDICA DE SAREB Y RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL CONTRATO

2.1. Naturaleza jurídica de SAREB

La Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria es, a todos los efectos, una sociedad de gestión de activos en los términos que se recogen en el artículo 2.a) del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, y se rige por lo dispuesto en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, y por la normativa que la desarrolla (en particular, el citado Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre).

Supletoriamente y en lo no previsto en dicha normativa, SAREB se rige por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y demás normas del ordenamiento jurídico-privado aplicables a las sociedades de gestión de activos.

La entrada en vigor del Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero, por la que se vino a modificar la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito; la Ley

11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión; y el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (**“Real Decreto-ley por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria”**), establece expresamente que, durante la vigencia de la Sociedad, SAREB se mantendrá sometida al ordenamiento jurídico privado junto aquellas especificidades que le resultan de aplicación.

Lo dispuesto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (**“Ley de Patrimonio”**) no resulta de aplicación a SAREB en los términos previstos en el artículo 52.6 de la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, en la redacción introducida por el artículo segundo del Real Decreto-ley por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria.

Asimismo, y conforme a lo dispuesto en el preámbulo del Real Decreto-ley por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, en las contrataciones que se efectúen por SAREB, la Sociedad viene obligada tomar en consideración el régimen de contratación que le resulte de aplicación siguiendo lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (**“LCSP”**), por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

2.2. Régimen jurídico aplicable a la adjudicación del Contrato

La adjudicación del derecho de superficie es un negocio jurídico excluido del ámbito objetivo de la LCSP en los términos que, con carácter expreso, se establecen en el artículo 9.1 de la LCSP cuando excluye del ámbito objetivo de la norma a *“los contratos de explotación de bienes patrimoniales distintos a los definidos en el artículo 14, que se regularán por su legislación específica salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente Ley”*. Adicionalmente y con arreglo al apartado 2º del citado artículo se excluyen del ámbito objetivo de la LCSP *“los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados”*.

En la medida en la que no resulta de aplicación a SAREB lo dispuesto en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la adjudicación del derecho de superficie sobre los Suelos que se detallan en el Contrato se someterá a lo dispuesto en este Pliego y sus Anexos, resultando de aplicación, asimismo, lo dispuesto en el Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (en adelante, el **“CC”**), el ordenamiento jurídico privado y resto de normativa que resulte de aplicación a la adjudicación.

CLÁUSULA 3.- ÓRGANO ENCARGADO DE LA ADJUDICACIÓN

El Consejo de Administración de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A, asume la condición de órgano encargado de adjudicar los derechos de superficie sobre los Suelos que se detallan en el Contrato; Contrato que se registrará por lo dispuesto en este Pliego, sus Anexos y el ordenamiento jurídico privado, así como la normativa que, en cada caso, resulte de aplicación.

TÍTULO II. DEL CONTRATO

CLÁUSULA 4.- OBJETO DEL CONTRATO Y LOTES. EMPLAZAMIENTO Y CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS DE LOS SUELOS

4.1.- Objeto del Contrato.

El Pliego tiene por objeto establecer los términos y condiciones con arreglo a los cuales SAREB adjudicará derechos de superficie sobre la rasante, vuelo y subsuelo de los suelos titularidad de SAREB, agrupados en Lotes (en adelante, el “**Derecho de Superficie**”) que deberán destinarse por los Superficiarios a la construcción de viviendas para su alquiler por la renta asequible que se establece en el **Anexo C** del Contrato. El emplazamiento y circunstancias urbanísticas de los Suelos sobre los que se constituirá el Derecho de Superficie se describen en los **Anexos A y B** del Contrato. En los términos y con el alcance que se recogen en la Cláusula 2 del Contrato, los Suelos se entregarán al Superficiario libres de cargas, gravámenes, arrendatarios y como “cuerpo cierto”.

Constituido el Derecho de Superficie mediante escritura de constitución del derecho de superficie y una vez se proceda a su correspondiente inscripción registral, los Superficiarios ostentarán los derechos y obligaciones que se detallan en el Contrato.

El Superficiario deberá promover y construir en los Suelos edificaciones destinadas a uso residencial de alquiler asequible de conformidad con la renta definida en el Anexo C del Contrato, con los estándares de calidad y eficiencia estimados en el plan de negocio presentado en el Concurso (el “**Plan de Negocio**”), y que deberán cumplir en todo momento con la normativa vigente que resulte aplicable.

En este contexto y adjudicado el Derecho de Superficie, el Superficiario tiene derecho a construir o edificar, de conformidad con el Proyecto Básico y la Licencia de Obras concedida, en la rasante, en el vuelo y el subsuelo de los Suelos, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato.

El Superficiario mantendrá la titularidad de las edificaciones construidas durante la vigencia del Derecho de Superficie, de conformidad con el artículo 53 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Las viviendas que se construyan por el/los superficiario/s deberán arrendarse bajo un régimen de alquiler asequible, en las condiciones de precio y a favor de las personas que cumplan los requisitos que se recogen en el Contrato. A tal fin y en el marco de los contratos de arrendamiento que se

formalicen, los Superficiarios deberán observar todos los requisitos exigidos en el Contrato, viniendo obligados a actualizar la renta de alquiler asequible en los términos que se recogen en el mismo.

Las actuaciones que deban realizarse por el superficiario podrán modificarse de mutuo acuerdo por las partes para garantizar la correcta ejecución del Contrato y que éste llegue a buen término. En ningún caso las modificaciones del Contrato podrán desvirtuar los objetivos y fines últimos perseguidos a través del concurso ni conllevar una alteración sustancial de las condiciones que fueron tenidas en cuenta en la adjudicación del Derecho de Superficie. Se entenderá por alteración sustancial, aquella que cumpla con una o varias de las condiciones siguientes: (i) que introduzca condiciones que, de haber figurado en el concurso inicial, habrían permitido la selección de candidatos distintos de los seleccionados inicialmente o la aceptación de una oferta distinta a la aceptada inicialmente o habrían atraído a más participantes en el concurso; (ii) que altere el equilibrio económico del contrato en beneficio del contratista de una manera que no estaba prevista en el contrato inicial; y/o (iii) que amplíe de forma importante el ámbito del contrato.

4.2.- Lotes

Los Suelos de los que es titular SAREB han sido agrupados en un total de 7 Lotes en los términos y con el alcance que se detalla en el **Anexo A** del Contrato. Los Suelos que integran cada uno de los Lotes son los que se identifican en el citado **Anexo A** del Contrato.

Los interesados podrán concurrir y presentar oferta a todos aquellos Lotes en los que estén interesados en concurrir, sin que exista restricción alguna en relación con el número de Lotes de los que podrán resultar Superficiarios.

CLÁUSULA 5.- PLAZO DEL DERECHO DE SUPERFICIE

El plazo del derecho de superficie que se formalice con cada uno de los Superficiarios tendrá una duración de ochenta (80) años.

CLÁUSULA 6.- PRECIO

Durante la vigencia del Derecho de Superficie se devengará como precio el valor de la reversión, que se producirá en todo caso, de las edificaciones o construcciones realizadas en los Suelos en los términos previstos en el Contrato.

A los efectos del valor de reversión de las edificaciones se considerará: el coste de construcción de las edificaciones minorado en el importe de la amortización de las mismas durante la vida del derecho de superficie y adicionando las mejoras en CAPEX y su amortización que se estima habrá que realizar anualmente. Este valor estará condicionado a la legislación y normativa prevista a tal efecto.

Como consecuencia de lo señalado revertirá al propietario del suelo lo edificado cuando se extinga el derecho de superficie por el transcurso del plazo de su duración sin perjuicio de las consecuencias de la resolución anticipada cuando proceda.

TÍTULO III. DE LOS REQUISITOS PARA CONCURRIR A LA LICITACIÓN

CLÁUSULA 7.- APTITUD PARA PARTICIPAR EN EL CONCURSO

Podrán concurrir y optar a la adjudicación del Contrato las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que, a título individual o en unión temporal de empresarios (“UTE”), tengan plena capacidad de obrar y se encuentren en situación de acreditar su solvencia económica o financiera y técnica o profesional en los términos previstos en la **Cláusula 8** del Pliego.

Las personas jurídicas sólo podrán ser seleccionadas como adjudicatarias cuando los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios, les habiliten para el desarrollo de las actividades inherentes al objeto del Contrato.

Los Candidatos que concurren agrupados en UTE quedarán obligados solidariamente ante SAREB y deberán nombrar un representante o apoderado único con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir con las obligaciones que se deriven del Contrato, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan resultar oportunos para la realización de pagos y cobros de cuantía significativa.

A los efectos de esta licitación, los Candidatos que deseen concurrir en UTE deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la integran y la participación de cada uno de sus miembros, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en UTE en caso de resultar adjudicatarios de cualquiera de los Lotes.

No podrán participar en el concurso las empresas en las que concurren las siguientes circunstancias:

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

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

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

de acuerdo con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, así como por la infracción grave prevista en el artículo 22.2 del citado texto.

- Hayan solicitado la declaración de concurso voluntario, o bien hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, o se hayan declarado en concurso, salvo que en este haya adquirido eficacia un convenio o se haya realizado la comunicación de la apertura de inicio de negociaciones con acreedores, la solicitud de homologación del plan de reestructuración y la apertura del procedimiento especial de microempresas de conformidad con la Ley Concursal y resto de normativa aplicable, sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.
- No se encuentren al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, en los términos que reglamentariamente se determinen; o en el caso de empresas de 50 o más trabajadores, no cumplan con el requisito de que al menos el 2 por ciento de sus empleados sean trabajadores con discapacidad, de conformidad con el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, en las condiciones que reglamentariamente se determinen; o en el caso de empresas de más de 50 trabajadores, no cumplan con la obligación de contar con un plan de igualdad conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad de mujeres y hombres en su redacción dada por el Real Decreto-ley 6/2019, de 1 de marzo.

En relación con el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o con la Seguridad Social, se considerará que las empresas se encuentran al corriente en el mismo cuando las deudas estén aplazadas, fraccionadas o se hubiera acordado su suspensión con ocasión de la impugnación de tales deudas o en cualquier otra situación que conforme a la normativa de aplicación permita considerar que se está al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones.

La acreditación de las circunstancias anteriores, así como el cumplimiento de la empresa de la obligación que incumbe a la misma como empresario de i) observar una cuota de reserva de puestos de trabajo del 2 por ciento para personas con discapacidad y ii) contar con un plan de igualdad en los términos que se exigen con arreglo a la legalidad vigente, se hará mediante la presentación de la declaración responsable a la que se refiere el **Anexo 2**.

- Hayan incurrido en falsedad al efectuar la declaración responsable a la que se refiere el **Anexo 2** o facilite cualesquiera otros datos relativos a su capacidad y solvencia, o incumpla, por causa que le sea imputable, la obligación de comunicar la información que se le requiera por SAREB.
- Se encuentren incursas en situación de prohibición de contratar conforme la Ley de Contratos del Sector Público o se haya impuesto sanción administrativa firme, con arreglo a lo previsto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, o en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

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

Las circunstancias relativas a la capacidad y a la ausencia de prohibiciones de contratar e inexistencia de sanciones firmes deben concurrir en la fecha límite de presentación de ofertas y subsistir en el momento de la constitución del Derecho de Superficie. La concurrencia de circunstancias sobrevenidas que afecten a las prohibiciones para contratar o en su caso la imposición de sanciones firmes deberá ser comunicadas a los efectos de su valoración dado su alcance y gravedad como eventual causa de resolución del contrato.

En relación con las Uniones Temporales de Empresarios, si durante la tramitación de un procedimiento y antes de la formalización del Contrato se produjese la modificación de la composición de la UTE, ésta quedará excluida del procedimiento. No tendrá la consideración de modificación de la composición la alteración de la participación de las empresas siempre que se mantenga la misma clasificación. Quedará excluida también del procedimiento de adjudicación del Contrato la UTE cuando alguna o algunas de las empresas que la integren quedase incurso en prohibición de contratar.

Las operaciones de fusión, escisión y aportación o transmisión de rama de actividad de que sean objeto alguno o algunas empresas integradas en una UTE no impedirán la continuación de la UTE en el concurso. En el caso de que la sociedad absorbente, la resultante de la fusión, la beneficiaria de la escisión o la adquirente de la rama de actividad, no sean empresas integrantes de la UTE, será necesario que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en prohibición de contratar y que se mantenga la solvencia, la capacidad o clasificación exigida en el Pliego.

En los supuestos de sucesión del adjudicatario, por fusión de empresas en los que participe el Adjudicatario, continuará el Contrato vigente con la entidad absorbente o con la resultante de la fusión, que quedará subrogada en todos los derechos y obligaciones dimanantes del mismo. Igualmente, en los supuestos de escisión, aportación o transmisión de empresas o ramas de actividad de las mismas, continuará el Contrato con la entidad a la que se atribuya el mismo, que quedará subrogada en los derechos y obligaciones dimanantes del Contrato, siempre que reúna las condiciones de capacidad, solvencia y demás requisitos exigidos al momento de su adjudicación. Si no pudiese producirse la subrogación por no reunir la entidad a la que se atribuya el Contrato las condiciones de solvencia necesarias se resolverá el mismo, considerándose a todos los efectos como un supuesto de resolución por culpa del Adjudicatario.

Cuando como consecuencia de las operaciones mercantiles a que se refiere el párrafo anterior se le atribuyera el contrato a una entidad distinta, la garantía definitiva podrá ser, a criterio de SAREB, renovada o reemplazada por una nueva garantía que se suscriba por la nueva entidad teniéndose en cuenta las especiales características del riesgo que constituya esta última entidad. En este caso, la antigua garantía definitiva conservará su vigencia hasta que esté constituida la nueva garantía.

A los efectos anteriores la empresa deberá comunicar a SAREB las circunstancias que se hubieran producido.

Tendrán capacidad para participar en este concurso las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o de los Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo 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 establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

Sin perjuicio de la aplicación de las obligaciones de España derivadas de acuerdos internacionales, las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo deberán justificar mediante informe que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas. Dicho informe será elaborado por la correspondiente Oficina Económica y Comercial de España en el exterior y se acompañará a la documentación que se presente. Se prescindirá del informe sobre reciprocidad en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio.

CLÁUSULA 8.- SOLVENCIA

Para poder contratar con SAREB los Candidatos deberán acreditar su solvencia económica y financiera y técnica o profesional en los términos que se recoge en la presente Cláusula. El hecho de que el Candidato reúne la solvencia económico-financiera y técnica-profesional se acreditará por el interesado mediante la presentación de la Declaración responsable que se acompaña como **Anexo 2**. Adicionalmente y a fin de acreditar su solvencia, los Candidatos deberán cumplimentar adecuadamente el contenido de los **Anexos 3 y 4**.

Se respetará en todo caso el carácter confidencial de los datos facilitados por los Candidatos para acreditar su solvencia económico-financiera y técnica-profesional. La documentación que pruebe que el Candidato cumple con la solvencia exigida se acreditará, tan solo, por aquellos que resulten propuestos como adjudicatarios de los distintos Lotes.

8.1.- Solvencia económica y financiera

La empresa interesada en participar en el concurso deberá, por sí o por medios externos, acreditar que cuenta con la siguiente solvencia económica y financiera, aportando para ello la documentación que se indica a continuación:

- 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:
 - Que la empresa o empresas que conformen la UTE gozan de la capacidad económico-financiera necesaria para proceder a la adecuada ejecución del contrato;

- Que la empresa o empresas que conformen la UTE podrán, razonablemente, atender a los compromisos de reembolso de los créditos de que deba disponer para la ejecución del contrato que podrá serle adjudicado atendiendo a las características del lote/s al que concurren.
- b) Tratándose de personas jurídicas, cuentas anuales de los tres ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta, junto con el informe de auditoría.
- c) Declaración presentada por el 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 tres últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta. La citada cifra de negocios no podrá ser inferior a **cuarenta millones euros (40 millones €)** para el caso de **construcción de viviendas**, entendido en este caso como ejecución realizada de forma directa o en nombre de un tercero, y de **ocho millones de euros (8 millones €)** para el caso de **explotación en régimen de arrendamiento de viviendas**, entendiendo en este caso como la suma de los importes de las rentas de alquiler gestionadas, siendo en ambos casos la suma total de los tres últimos ejercicios.
- d) Deberán cumplirse ambos requisitos referentes a la cifra de negocios en la promoción de viviendas y arrendamiento de viviendas.
- e) Declaración responsable de que la empresa no está en crisis de acuerdo con la definición de «empresa en crisis» que se establece en el apartado 18 del artículo 2 del Reglamento (UE) n.º 651/2014, de 17 de junio de 2014.

8.2.- Solvencia técnica o profesional

Los Candidatos por sí o por medios externos, deberán acreditar su solvencia técnica o profesional a través de los siguientes medios:

- a) Experiencia suficiente para la ejecución de la edificación: Se deberá acreditar la promoción de la construcción de, al menos, **doscientos (200) viviendas en los últimos 3 años**, mediante la presentación de certificado firmado por el representante legal de la empresa o declaración responsable en el que se relacionen las promociones ejecutadas, indicando localización de estas, número de viviendas de cada una de ellas y fecha de finalización de éstas.

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

- b) Experiencia en la gestión de arrendamientos de vivienda o gestión inmobiliaria: Se deberá acreditar experiencia de, al menos, **tres 3 años en la gestión de doscientos (200) arrendamientos de vivienda** mediante aportación de certificado firmado por el representante legal de la empresa o declaración responsable en el que se incluya una relación de los servicios

o trabajos realizados en gestión de arrendamientos de vivienda o gestión inmobiliaria, con expresión de los inmuebles gestionados, tipo de gestión realizada y fecha de ejercicio de la actividad.

Se respetará en todo caso el carácter confidencial de los datos facilitados por los Candidatos para acreditar su solvencia económico-financiera y técnica-profesional.

CLÁUSULA 9.- INTEGRACIÓN DE LA SOLVENCIA CON MEDIOS EXTERNOS Y SUBCONTRATACIÓN

9.1.- Integración de la solvencia con medios externos:

Para acreditar la solvencia necesaria para contratar, el Candidato podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, para la ejecución del Contrato, dispone efectivamente de esa solvencia y medios. En las mismas condiciones, los Candidatos que concurren agrupados en las uniones temporales podrán recurrir a las capacidades ajenas a la UTE.

En caso de acreditar la solvencia por medios externos se deberá aportar el **Anexo 5** de este Pliego, debidamente cumplimentado y suscrito por el medio externo y el Candidato.

En caso de que el Candidato sea propuesto como adjudicatario, la persona física o jurídica que preste la solvencia como medio externo deberá acreditar que cuenta con la solvencia que adscriba al Contrato mediante la aportación de la documentación exigida en la Cláusula 8 del Pliego.

9.2.- Subcontratación:

El Superficiario podrá subcontratar con terceros la realización parcial de las actuaciones a las que alcanza el objeto del Contrato, indicándolo así en su oferta o, en su caso, comunicándolo a SAREB en sede de ejecución del Contrato. El Superficiario deberá indicar en estos casos: la parte del contrato que tengan previsto subcontratar, con indicación de i) su importe, ii) el nombre o el perfil empresarial, definido por referencia a las condiciones de solvencia profesional o técnica, iii) las causas que justifican suficientemente la aptitud de los subcontratistas por referencia a los elementos técnicos y humanos de los que dispone y su experiencia. Adicionalmente, deberá acreditar que los mismos no se encuentran incursos en ninguna de las prohibiciones para contratar que se detallan en este Pliego y en especial que tienen aptitud conforme a la cláusula 7.

El Superficiario (contratista principal) deberá notificar por escrito a SAREB cualquier modificación que sufra esta información durante la ejecución del Contrato, aportando cuanta documentación resulte necesaria.

La infracción de las condiciones establecidas en esta cláusula podrá dar lugar a la imposición de penalidades o, en su caso, la resolución del Contrato, siempre y cuando supusieran un incumplimiento de la obligación principal del Contrato. Corresponde a SAREB la competencia para adoptar las decisiones que procedan al respecto.

CLÁUSULA 10.- GARANTÍA PROVISIONAL

Para garantizar el mantenimiento de las ofertas y su adecuación a lo reclamado en el presente Pliego, será requisito necesario para participar en el concurso, acreditar la constitución previa, a disposición de SAREB, de una garantía provisional sujeta a los requisitos y condiciones que se describen en la presente cláusula. El importe de la garantía provisional es una cantidad fija, tanto si se presenta el Candidato a un lote como si se presenta a varios.

La **garantía provisional** se constituirá por importe de **doscientos cincuenta mil euros (250.000 €)**. La garantía podrá constituirse:

- En efectivo, mediante su ingreso en Cuenta Corriente designada al efecto por SAREB, IBAN: ES6000495114942916145163 Banco Santander
- Mediante aval a primer requerimiento prestado por alguno de los bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar, que deberá depositarse ante el Consejo de Administración de SAREB.

Estas entidades deberán tener calificación crediticia (rating) otorgada por una agencia de calificación de, al menos, “BB” en Standard & Poor’s, “Ba2” en Moody’s, “BB” en Fitch o “BB” en Axesor, siempre que el aval supere el importe de 20.000 € por contrato. SAREB podrá modificar esta exigencia crediticia en sucesivos avales bancarios. El aval se ajustará al modelo que se acompaña como **Anexo 7**.

- Mediante seguro de caución a primer requerimiento. Estas entidades deberán tener calificación crediticia (rating) otorgada por una agencia de calificación de, al menos, “A-” en Standard & Poor’s, “Baa” en Moody’s, “A-” en Fitch para todas las garantías. SAREB podrá modificar esta exigencia crediticia en sucesivos seguros de caución. El seguro de caución se ajustará al modelo que se acompaña como **Anexo 8**.

La constitución de la garantía provisional se ajustará, en cada caso, a los modelos que se indican en los **Anexos 7 y 8** del Pliego.

Los avales y seguros de caución que se constituyan como garantías provisionales deberán ser autorizados por apoderados de la entidad avalista o aseguradora que tengan poder suficiente para obligarla.

La garantía provisional permanecerá vigente hasta la formalización del Contrato, extinguiéndose automáticamente y siendo devuelta a los Candidatos no adjudicatarios inmediatamente después. Al Candidato 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 formalización del Contrato.

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

CLÁUSULA 11.- GARANTÍA DEFINITIVA

El Candidato que resulte propuesto como adjudicatario deberá constituir a la formalización del Contrato una garantía definitiva, para responder de las obligaciones que se deriven del mismo. La garantía definitiva deberá constituirse en el plazo de diez (10) días hábiles contados desde el siguiente a aquél en el que se le notifique la Propuesta de adjudicación en los términos y con el alcance que se detalla en la Cláusula 21 de este Pliego.

El importe por el que el Candidato deberá constituir la garantía definitiva corresponderá con el 5% del valor de las construcciones a ejecutar en los Suelos teniendo en cuenta los datos ofrecidos en las fichas que se acompañan como Anexo A del Contrato.

El importe de la garantía definitiva se actualizará cada 5 años en función de la evolución del IPC.

La garantía podrá constituirse:

- Mediante aval a primer requerimiento prestado por alguno de los bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar, que deberá depositarse ante SAREB.

Estas entidades deberán tener calificación crediticia (rating) otorgada por una agencia de calificación de, al menos, “BB” en Standard & Poor’s, “Ba2” en Moody’s, “BB” en Fitch o “BB” en Axesor, siempre que el aval supere el importe de 20.000 € por contrato. SAREB podrá modificar esta exigencia crediticia en sucesivos avales bancarios. El aval se ajustará al modelo que se acompaña como **Anexo 7**.

- Mediante seguro de caución a primer requerimiento en favor de SAREB. Estas entidades deberán tener calificación crediticia (rating) otorgada por una agencia de calificación de, al menos, “A-” en Standard & Poor’s, “Baa” en Moody’s, “A-” en Fitch para todas las garantías. SAREB podrá modificar esta exigencia crediticia en sucesivos seguros de caución. El seguro de caución se ajustará al modelo que se acompaña como Anexo. El seguro de caución se ajustará al modelo que se acompaña como **Anexo 8**.

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

La garantía definitiva será incautada y devuelta conforme a lo dispuesto en el Contrato.

TÍTULO IV. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DEL ADJUDICATARIO

CLÁUSULA 12.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del Derecho de Superficie sobre las rasantes, vuelos y subsuelos de los Suelos propiedad de SAREB se llevará a cabo por concurso sometido a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia y no discriminación atendiendo a una pluralidad de criterios de adjudicación. La adjudicación del Contrato respecto a cada uno de los Lotes en los que se divide el objeto del Contrato recaerá a favor de la empresa que formule la mejor oferta para SAREB.

La adjudicación del Derecho de Superficie se regirá por lo dispuesto en este Pliego y sus Anexos, resultando de aplicación, supletoriamente, lo dispuesto en el ordenamiento jurídico privado.

CLÁUSULA 13.- PUBLICIDAD DE LAS ACTUACIONES

13.1.- Disposiciones generales

Sin perjuicio de la naturaleza jurídica privada del Contrato y la sujeción del mismo a lo dispuesto al ordenamiento jurídico privado, a través de la publicación de este Pliego SAREB aspira a garantizar que las actuaciones realizadas para la adjudicación del Derecho de Superficie resultan acordes a los principios de publicidad, transparencia y concurrencia, garantizando, de este modo, la concurrencia del mayor número de potenciales inversores interesados en participar en el concurso.

Dicha publicidad resulta especialmente idónea con motivo de la cuantía, que, en el mercado, tendrán los Derechos de Superficie que se adjudiquen sobre las rasantes, vuelos y subsuelos de los Suelos propiedad de SAREB.

13.2.- Publicidad

SAREB publicará, al menos, la siguiente documentación:

- El anuncio de licitación;
- El Pliego, sus Anexos y documentación complementaria;
- La relación de Candidatos admitidos en el concurso;
- Las preguntas y consultas que se formulen sobre el contenido del Pliego, así como las aclaraciones y respuestas que se den a las mismas;
- La adjudicación de cada uno de los Lotes en los que se divide el objeto del contrato;
- Cualquier otra información o documentación que, de acuerdo con el presente Pliego o por decisión de SAREB, deba hacerse pública.

La información y documentación anterior será publicada en la plataforma habilitada al efecto por SAREB siendo objeto de una mayor difusión mediante su publicación en el DOUE.

13.3.- Consultas al Pliego, Anexos y documentación complementaria

Los interesados en participar en este Concurso podrán solicitar a SAREB información adicional sobre los Pliegos y demás documentación complementaria con una antelación mínima de hasta **30 días naturales** respecto de la fecha de presentación de ofertas.

Las consultas se dirigirán por escrito a SAREB a la siguiente dirección de correo electrónico: proyectoviena@sareb.es o a través de la Plataforma de Contratación del Estado. Los interesados deberán hacer constar en su escrito una persona de contacto, dirección y correo electrónico.

Las respuestas se publicarán hasta diez (10) días naturales antes de la fecha límite de presentación de solicitudes.

CLÁUSULA 14.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios de valoración que se seguirán por SAREB en sede de valoración de ofertas son los que se detallan en esta cláusula. En todo caso, las proposiciones presentadas por los Candidatos en los distintos criterios valorables deberán ser únicas, por lo que la presentación de más de una proposición dará lugar a la exclusión de todas ellas del procedimiento.

14.1.- Criterios técnicos o cualitativos: Oferta técnica del Candidato

La propuesta técnica se valorará con un máximo de **45 puntos**, distribuidos de la siguiente forma: i) **Plan de Negocio del Candidato**, que será valorado con un máximo de **40 puntos**, y en el que serán objeto de valoración criterios técnicos o cualitativos tales como la calidad arquitectónica de la propuesta, construcción, mantenimiento y conservación de las obras y explotación de las viviendas y ii) el **plan de monitorización y reporte a SAREB** durante toda la ejecución del Contrato, que será valorado con un máximo de hasta **5 puntos**. El Plan de Negocio incorporará los extremos recogidos en los puntos 14.1.1.B) y 14.1.1.C) siguientes de conformidad con el Modelo para las Fases de Inversión y de Gestión que se adjunta como **Anexo 9** del Pliego.

La oferta técnica del candidato tendrá una extensión máxima de treinta (30) páginas a una sola cara (letra Arial, 11, espacio sencillo), a la que se acompañará un breve resumen ejecutivo y los Anexos que, en cada caso, corresponda a juicio del Candidato. Para el resumen ejecutivo y los Anexos no habrá un número límite de páginas.

Con dicho límite de extensión, la oferta técnica del Candidato deberá recoger los siguientes extremos:

14.1.1.- El Plan de Negocio: La puntuación máxima para este apartado será de **40 puntos**. Este Plan deberá incluir, entre otras cuestiones que pudiera recoger, los siguientes aspectos de las dos fases definidas a continuación:

➤ **14.1.1.A). - Calidad arquitectónica de la propuesta (20 puntos):**

Será objeto de valoración la innovación y creatividad, funcionalidad y adaptabilidad e integración de la propuesta arquitectónica en el entorno. La calidad de las propuestas arquitectónicas serán objeto

de valoración a la luz de la documentación y planos presentados por los candidatos, con un máximo de **20 puntos**. La suma de las puntuaciones en cada uno de los subcriterios siguientes determinará la calidad arquitectónica de la propuesta, con un máximo de 20 puntos:

- **Innovación y Creatividad:** Se valorará con un máximo de **5 puntos** la originalidad y creatividad de la propuesta arquitectónica, considerando la capacidad del diseño para aportar soluciones innovadoras que mejoren la calidad de vida de los futuros inquilinos.
 - **Funcionalidad y Adaptabilidad:** Se valorará con un máximo de **5 puntos** la funcionalidad del diseño, su capacidad para adaptarse a diferentes necesidades y su flexibilidad para futuros cambios. Se tendrá en cuenta la distribución de los espacios, la facilidad de uso, la accesibilidad para personas con movilidad reducida y la posibilidad de realizar modificaciones en el futuro de la forma más operativa y sencilla.
 - **Integración en el Entorno:** Se valorará con un máximo de **5 puntos** la integración de la propuesta arquitectónica con el entorno urbano en el que se ubiquen los suelos, respetando y potenciando las características del lugar, valorándose, para ello, la armonía del diseño con el entorno existente, la contribución a la mejora del paisaje urbano, y la manera en que la propuesta respeta y realza las características naturales y culturales del área.
 - **Detalle de los equipos arquitectónicos internos o externos:** Se valorará con un máximo de **5 puntos** la experiencia de los responsables designados por el Candidato para la ejecución del Contrato. Se detallará una breve referencia al trabajo durante los últimos 10 años de los responsables que vayan a participar en el diseño de los proyectos de alquiler asequible a desarrollar en base a lo previsto en el presente pliego. En caso de la participación de diversos equipos para las diferentes parcelas se deberá realizar este detalle para cada uno de ellos.
- **14.1.1.B).- Fase Inversión (10 puntos):**
- a) Análisis DAFO del Proyecto, identificando potenciales fortalezas, debilidades, oportunidades y/o amenazas del mismo.
 - b) Plan de Viabilidad económico y financiero de la fase inversión que será seguido por el Candidato.
 - c) Descripción de las necesidades de inversión, y fuentes de financiación públicas y privadas existentes. Entre otras necesidades de inversión que pudieran resultar precisas, el Candidato deberá de hacer expresa mención al potencial valor de construcción de las obras/proyección de ejecución de las obras que deberán ejecutarse por el Candidato en el marco del Lote al que concurra.
 - d) Plan de trabajo en la fase de ejecución de obras, donde se valorará el calendario de ejecución previsto, los sistemas y certificados de control y las sistemáticas de seguimiento de costes / calidades, así como la sistemática de información a SAREB de los siguientes hitos críticos a realizar por el Candidato: Petición de licencias de obras, concesión de licencia de obras y petición y concesión de CFO y LPO.

- **14.1.1.C).- Fase Gestión (10 puntos), que debe constar de seis apartados obligatorios - apartados a), b), c), d), e)- y uno optativo para el Candidato que, voluntariamente, proponga servicios adicionales en los términos que se determinan en el apartado f):**
- a) **Plan de Negocio** de explotación del alquiler asequible que será seguido por el Candidato.
 - b) **Plan de comercialización** y metodología de selección de inquilinos, así como sistema tecnológico que se prevé utilizar para la gestión de este proceso crítico de selección, cumpliendo los requisitos establecidos por SAREB en el Contrato de Derecho de Superficie.
 - c) **Plan de Mantenimiento** de los activos para asegurar su estado adecuado de conservación, según los niveles de inversión anual, propuestos por el candidato en su Plan de Negocio y oferta, que recojan los esfuerzos necesarios para la adecuada conservación de los edificios y aseguren su entrega, en el momento de la reversión en perfecto estado de conservación.
 - d) **Modelo de gestión** (y procesos) del alquiler de forma integral, sistemática de atención al inquilino, estructura de proveedores homologados adscritos al servicio y sistemas de información que se aplicaran.
 - e) **Propuesta de Modelo de Cumplimiento de la Función Comunitaria (CFC)** de las viviendas, entendiéndose esta función como (i) mecanismos de interrelación con los grupos sociales implicados (Administración Pública, inquilinos y/o entidades sociales) y (ii) niveles de satisfacción de los inquilinos con la gestión del Candidato, con especial atención al estado de conservación del edificio, debiendo proponer y garantizar el Candidato mecanismos de medición, seguimiento y cumplimiento de estos aspectos mediante la implementación de:
 - i. Indicadores de la calidad en el cumplimiento de esta Función Comunitaria de las viviendas de las promociones residenciales a construir sobre los suelos objeto del Derecho de Superficie (“CFC”) a fin de poder evaluar el nivel de satisfacción;
 - ii. Sistemas de evaluación continuada del cumplimiento del CFC que deberán ser reportados a SAREB de forma anual para su revisión, en el primer trimestre del año en curso.
 - f) **Propuesta de servicios adicionales** que se prestarán por el Candidato que resulte adjudicatario durante la fase de explotación de las viviendas en régimen de alquiler asequible. Este apartado únicamente deberá recogerse en las ofertas de aquellos Candidatos que, voluntariamente, oferten servicios adicionales.

14.1.2.- Plan de reporting de los “Indicadores Informativos” o “KPI”: La puntuación máxima para este apartado será de **5 puntos**. Será objeto de valoración i) la propuesta de los indicadores informativos que permitan a SAREB controlar el progreso/hitos y objetivos del proyecto objeto del Contrato -durante su fase de inversión y de gestión- y demuestren el modo en el que el candidato cumple con los objetivos del Pliego y el Contrato (KPI) y ii) el reporte del grado de cumplimiento de dichos indicadores informativos.

De los criterios técnicos o cualitativos será necesario alcanzar al menos una valoración en la oferta técnica de **17 puntos**. La no superación de dicho umbral por el Candidato supondrá la no continuidad del mismo en el proceso selectivo, procediendo SAREB a la exclusión automática de su oferta, sin más trámites.

14.2.- Criterios económicos o cuantitativos: Oferta económica o cuantitativa del Candidato

La puntuación máxima para este apartado será de **55 puntos**, debiendo presentar el Candidato el Modelo de proposición valorable con arreglo a criterios económicos o cuantitativos que se acompaña como **Anexo 10** del Pliego.

Los criterios automáticos que dependen de la aplicación de fórmulas se orientan a reducir el importe de la renta a pagar por los arrendatarios en los siguientes términos:

14.2.1.- Reducción del precio de los arrendamientos: La puntuación máxima para este apartado será **35 puntos**. Se valorará la propuesta de rebaja sobre los precios máximos de la renta de alquiler para las viviendas que se establecen en el **Anexo C** del Contrato -condiciones de limitación de renta-. Cada punto porcentual de descuento adicional, sobre el alquiler máximo del Anexo C, sumará 3,5 puntos con un máximo de 35 puntos. El incremento del descuento se referirá al conjunto del lote, permitiendo que el descuento adicional se reparta de forma no lineal entre los distintos suelos del mismo lote.

14.2.2.- Criterios de programa, medioambientales y de sostenibilidad: La puntuación para este apartado será de **15 puntos**. Se otorgarán **15 puntos** al Candidato que oferte una solución constructiva que cumpla con parámetros bioclimáticos que reduzcan el consumo energético y que comporte la concesión de alguno de los siguientes certificados, entre otros: VERDE (Valoración de Eficiencia de Referencia de Edificios), Certificado BREEAM, o equivalentes así considerados por SAREB.

- La máxima puntuación para este apartado (15 puntos) de la licitación se otorgará cuando el inversor se comprometa a cubrir el 70% de la puntuación máxima que se pueda conseguir en la certificación elegida.
- 8 puntos entre el 55% y el 69% sobre la puntuación máxima
- 5 puntos entre el 40% y el 54% de la puntuación máxima.

El Candidato deberá declarar este compromiso en su oferta. Dicha declaración debe ajustarse al modelo del **Anexo 10** del Pliego. En caso de devenir adjudicatario del Contrato, el Candidato deberá entregar a SAREB la documentación acreditativa de la obtención de las certificaciones anteriores en un plazo no superior a dos (2) meses desde la fecha de la obtención de las mismas.

14.2.3.- Participación del Candidato: La puntuación para este apartado será de **5 puntos**

Para fomentar la participación de Candidatos y favorecer la concurrencia a un mayor número de Lotes, se otorgará mayor puntuación a aquellos Candidatos que hubieran formulado oferta a un mayor número de Lotes siempre y cuando las ofertas técnicas que hubieran formulado continuasen en el proceso selectivo **por haber alcanzado o superado el umbral de los 17 puntos que se indica en la Cláusula 14.1.**

El Candidato deberá indicar, en el **Anexo 10** del Pliego, el número de Lotes a los que hubiera concurrido.

En este sentido, se otorgarán:

- 5 puntos al que se presente a 5 o más lotes solo teniéndose en cuenta las ofertas que en cada lote no disten más de un 20% de la oferta mejor valorada.
- 3 puntos al que se presente entre 3 y 5 lotes solo teniéndose en cuenta las ofertas que en cada lote no disten más de un 20% de la oferta mejor valorada.
- 1 puntos al que se presente a un mínimo de 3 lotes solo teniéndose en cuenta las ofertas que en cada lote no disten más de un 20% de la oferta mejor valorada.
- 0 puntos al que se presente a un mínimo de 2 lotes o menos.

En caso de empate, se aplicarán los criterios que se recogen en la Cláusula siguiente a los efectos de determinar la mejor oferta para SAREB. Para la aplicación de los criterios de desempate, SAREB podrá exigir a los Candidatos la aportación de cuanta documentación resulte necesaria para la comprobación del cumplimiento/concurrencia de dichos requisitos.

CLÁUSULA 15.- CRITERIOS DE DESEMPATE

En el supuesto de que, tras la aplicación de los criterios de adjudicación, se produzca un empate entre varias ofertas, éste se resolverá mediante la aplicación por orden de los siguientes criterios, referidos al momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas:

- 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 Candidatos 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.
- El sorteo, en caso de que la aplicación de los anteriores criterios no hubiera dado lugar a desempate.

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

TÍTULO V. DE LA PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

CLÁUSULA 16.- FORMA DE PRESENTACIÓN

La presentación de las proposiciones se llevará a cabo en la forma y plazo indicados en el anuncio de licitación publicado en la página web de SAREB.

La presentación de ofertas se efectuará en el plazo de 90 días naturales, contados a partir del día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en la página web de SAREB. Asimismo, se publicará la fecha de conclusión del plazo de presentación de ofertas. No se admitirán ofertas presentadas fuera de este plazo.

Los Candidatos deberán preparar y presentar obligatoriamente sus ofertas de forma electrónica a través de la página web de SAREB, conforme a las instrucciones que regulan su funcionamiento. No serán tenidas en cuenta las ofertas que se hayan recibido por un cauce distinto al establecido en el presente Pliego.

Todos los documentos que presenten los Candidatos deberán ser originales o tener la consideración de auténticos según la legislación vigente. Los documentos electrónicos deben ser documentos originales firmados electrónicamente por el representante legal o apoderado de la entidad que emite dicho documento mediante certificado cualificado de firma electrónica o tener la consideración de auténticos según la legislación vigente.

Las proposiciones se presentarán en lengua castellana, o en otro idioma siempre que se acompañe escrito de traducción oficial por intérprete jurado al castellano o, en su caso, acompañadas de traducción oficial. Los documentos que no hayan sido expedidos en castellano se presentarán acompañados de su correspondiente traducción jurada al castellano. La presentación de la traducción jurada no exime de presentar el documento original.

Las proposiciones deberán estar debidamente firmadas por el representante legal o apoderado de la empresa, mediante certificado de firma electrónica emitido por prestadores de servicios electrónicos de confianza cualificados, establecidos por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

En el caso de documentos que han de ser legalizados, la traducción oficial debe realizarse una vez ha concluido el trámite de legalización de éste y, por tanto, la traducción oficial debe incluir el procedimiento de legalización de la firma. Los documentos expedidos en países firmantes del XII Convenio de la Conferencia de La Haya de Derecho Internacional Privado, de 5 de octubre de 1961, se presentarán apostillados y sin necesidad de otro tipo de autenticación, de conformidad con el artículo 3 del citado Convenio. Los documentos públicos expedidos en países no firmantes de dicho Convenio requerirán, para ser admitidos, de la correspondiente legalización diplomática y/o consular.

Para aquellos casos en los que el poder del representante se haya conferido con arreglo a las normas del derecho extranjero que resulte aplicable, SAREB podrá exigir que se acredite la validez y la suficiencia de aquel por cualquier medio admitido en Derecho.

Cada Candidato no podrá presentar más de una proposición. El Candidato no podrá suscribir ninguna proposición en UTE con otros empresarios si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una UTE. 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 normas dará lugar a la inadmisión de todas las solicitudes de participación por él presentadas.

Los documentos que deberán integrar cada uno de los Archivos electrónicos que conformen la oferta del Candidato son los que se detallan en las Cláusulas siguientes.

La presentación de proposiciones supone, por parte del Candidatos, la aceptación incondicional del clausulado del Pliego, sus Anexos y resto de documentación complementaria por la que se rige el Contrato que será adjudicado, sin salvedad alguna.

CLÁUSULA 17.- COMITÉ DE SELECCIÓN Y UNIDAD DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

Presentadas las ofertas, el Comité de Selección será el encargado de examinar y valorar las ofertas que presenten los Candidatos con arreglo a los criterios de adjudicación que se recogen en la Cláusula 14.

El Comité de Selección estará compuesto por los miembros que se designarán, al efecto, por SAREB en donde se tendrán en cuenta el adecuado equilibrio entre las competencias y conocimientos de sus miembros en relación con el objeto del presente Contrato y los requisitos de valoración y se aplicarán las políticas establecidas en la compañía en materia de conflictos de interés.

El/la Secretario/a participará en las reuniones del Comité de Selección con voz, pero sin voto. En su ausencia, realizará sus funciones el Vocal de menor edad.

SAREB podrá, en cualquier momento, modificar la composición del Comité de Selección, publicándose la nueva composición. A las reuniones podrán asistir, asimismo, por invitación del/la Presidente/a, los Directores, técnicos y asesores que el Comité de Selección requiera para sus actuaciones. Para la válida constitución del Comité de Selección, será precisa la asistencia tres (3) de sus cinco (5) miembros. En ausencia del/la Presidente/a, presidirá la reunión el Vocal de mayor edad.

La asistencia al Comité de Selección podrá efectuarse a través de medios electrónicos (videoconferencia o multiconferencia).

Los acuerdos del Comité de Selección se adoptarán por mayoría de sus miembros. La Secretaría levantará acta de los acuerdos que adopte el Comité, las cuales, tras su aprobación por el Comité, serán suscritas por el/la Presidente/a y el/la Secretario/a.

El Comité de Selección tendrá las siguientes funciones:

- Analizar la documentación durante cada uno de los trámites que se lleven a cabo durante el procedimiento.
- Analizar la documentación que hubieran incluido los Candidatos en el Archivo Electrónico N°1 a los efectos de elaborar un Informe de Selección en el que se detalle tanto a los Candidatos admitidos a la licitación como a aquellos que debieran ser excluidos por no

cumplir con la capacidad, solvencia y/u otra obligación que resulte exigible en relación con la documentación aportada en dicho Archivo.

- Examinar y evaluar las ofertas que se presenten por los Candidatos con arreglo a los criterios de adjudicación establecidos en el Pliego.
- Clasificar, por orden decreciente, las proposiciones presentadas. Para realizar la citada clasificación, el Comité de Selección atenderá a los criterios de adjudicación que se señalan en el Pliego, pudiendo solicitar para ello cuantos informes técnicos estime pertinentes.
- Elevar al Consejo de Administración de SAREB la propuesta de adjudicación a favor del Candidato que hubiera formulado la mejor oferta para SAREB.
- Adoptar cuantas decisiones resulten precisas durante el transcurso del procedimiento, así como resolver las incidencias que surjan.
- Solicitar, en aquellos casos en los que lo estime oportuno, aclaraciones o información complementaria a los Candidatos sobre la documentación presentada. En ningún caso las aclaraciones o la información complementaria podrán significar modificación en el contenido de la oferta que hubieran formulado ni contribuir a mejorar resultados en la evaluación, por lo que su carácter debe restringirse a datos aclaratorios y corrección de erratas y/o errores meramente formales.
- Solicitar cuantos informes técnicos resulte precisos para garantizar el buen término de las actuaciones que se lleven a cabo en el concurso y, correlativamente, que el contrato se adjudica a favor del Candidato que hubiera formulado la mejor oferta para SAREB.

CLÁUSULA 18.- COMUNICACIONES ENTRE EL COMITÉ DE SELECCIÓN Y LOS CANDIDATOS

Para los actos de comunicación con el Comité de Selección distintos de la presentación o anuncio del envío de las proposiciones, así como el resto de la documentación que se les indique que deba presentarse a través de la página web, los Candidatos deberán emplear la siguiente dirección de correo electrónico: proyectoviena@sareb.es.

El Comité de Selección se comunicará con los Candidatos a través del correo electrónico que éstos últimos hubieran designado en su proposición o, en su caso, a través de la publicación de las comunicaciones en la plataforma habilitada al efecto por SAREB. A todos los efectos, cuando la notificación se realice por correo electrónico, los plazos que se establecen en el presente Pliego se computarán a partir del día siguiente de la fecha de recepción del correspondiente correo por parte del Candidato a la dirección indicada por este en su oferta. En caso de que se publique en la plataforma habilitada al efecto por SAREB, el plazo se contará desde su publicación en dicho medio.

La documentación presentada a través de correo electrónico deberá contener la firma electrónica del Candidato persona física o, en caso de entidades, de su representante con poder suficiente en el momento de la firma. La presentación de un documento escaneado con firma manual no será válida.

CLÁUSULA 19.- CONTENIDO DE LOS ARCHIVOS ELECTRÓNICOS

La documentación que deberá recogerse por el Candidato en cada uno de los Archivos electrónicos que compongan su oferta es la que se recoge en las cláusulas siguientes.

En caso de que un mismo Candidato opte a varios lotes, deberá presentar un único Archivo electrónico N° 1 “Documentación general”, un único Archivo electrónico N° 2 “Documentación sujeta a valoración con arreglo a criterios técnicos o cualitativos” y un único Archivo electrónico N° 3 “Documentación sujeta a valoración con arreglo a criterios económicos o cuantitativos”, en el que deberá incluir tantas propuestas como Lotes a los que opte, incluyendo los documentos exigidos para este sobre de forma independiente para cada uno de los Lotes elegidos.

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

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

19.1.- CONTENIDO DEL ARCHIVO ELECTRÓNICO N°1: DOCUMENTACIÓN GENERAL

Dentro del Archivo Electrónico N°1 deberá recogerse para el contratista y en su caso, para el subcontratista de conformidad con la cláusula 9.2:

1. Documento en el que se haga constar el domicilio social a efectos de notificación, teléfono y dirección de correo electrónico al que SAREB pueda dirigirse, si procede, en el caso de que fuera necesario requerirle para la subsanación de documentación.
2. Documentos acreditativos de la personalidad jurídica y la capacidad de obrar:
 - Si la empresa fuera una persona jurídica, copia autorizada o testimonio notarial de la escritura o documento 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, estatutos o acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regulan su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate. El objeto social del Candidato deberá comprender el desarrollo de las actividades que constituyen el objeto del Derecho de Superficie.
 - Los empresarios individuales deberán presentar el Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.

- La capacidad de obrar de empresas extranjeras que sean nacionales de un Estado miembro de la Unión Europea o de un Estado signatario del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante la inscripción en el registro profesional o comercial que sea procedente a estos efectos, de acuerdo con la legislación del Estado en el que se encuentre establecido, o una declaración jurada o un certificado.
- La capacidad de obrar de las restantes empresas extranjeras, no comunitarias, se acreditará mediante informe de la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa, en el que se haga constar, previa acreditación por la empresa, 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 actividades a las que se extiende el objeto de la Licitación.

En estos supuestos, además, deberá acompañarse informe de la Misión Diplomática Permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio o, en caso contrario, el informe de reciprocidad.

- En el caso de que dos o más personas físicas o jurídicas presenten oferta conjunta de licitación, sin perjuicio de la documentación anterior que resulte necesaria para que cada uno acredite su personalidad y capacidad de obrar, deberán aportar asimismo un compromiso en el que se refleje expresamente su voluntad de concurrir conjuntamente y se designe un representante hasta el momento de la formalización.

3. Documentos acreditativos de la representación:

- Los que comparezcan o firmen solicitudes o cualquiera de los documentos exigidos en este Pliego en nombre de otro presentarán copia compulsada, notarial o administrativamente, de la documentación acreditativa de la representación, debidamente inscrita en el registro mercantil o registro equivalente.
- Las personas con poder bastante a efectos de representación deberán acompañar, además, copia compulsada, notarial o administrativamente, de su Documento Nacional de Identidad.

4. Declaración responsable de contar con la debida aptitud, cualificación, solvencia y de que no se encuentra incurso en ninguna de las circunstancias que se detallan en la Cláusula 7 y 8 del Pliego. Dichas circunstancias se declararán responsablemente por el Candidato mediante la aportación de la Declaración Responsable que se incorpora al **Anexo 2** de este Pliego. El adjudicatario deberá aportar la justificación documental del objeto de la declaración responsable para acreditar la realidad de lo declarado.

5. Declaración de Compromiso de constitución de Unión Temporal de Empresas, en su caso. Se aportará la declaración responsable correspondiente al compromiso de constituir la UTE por parte de los Candidatos que la integren, en el caso de resultar adjudicatarios. La citada declaración ha de contener la siguiente información: nombres y circunstancias de los que la

constituyan y la participación de cada uno y deberá estar firmada por todos los integrantes de la unión temporal (**Anexo 6**).

6. Resguardo de constitución de garantía provisional según lo establecido en la Cláusula 10 del Pliego. Se aportará por el Candidato los documentos que se detallan en la citada Cláusula.
7. Integración de la solvencia con medios externos: En el supuesto de que los Candidatos recurran a la solvencia y medios de otras empresas, se deberá presentar el compromiso firmado con dichas entidades conforme al modelo establecido en el **Anexo 5** al Pliego.
8. Jurisdicción de entidades extranjeras: Las empresas extranjeras deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para la resolución de todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del Contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles, en los términos que se recogen en el **Anexo 11**.
9. Declaración sobre confidencialidad de los documentos: Cuando un Candidato considere que algún documento incluido en su solicitud debe ser considerado confidencial, deberá presentar una declaración en la que se haga constar expresamente los documentos o partes de los documentos que reúnan dicho carácter y la normativa que justifica citada consideración.
10. Lista exhaustiva de empresas vinculadas a cada uno de los Candidatos: Los Candidatos deberán incluir una declaración de pertenencia a grupo empresarial en caso de que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42 del Código de Comercio, en la que especifiquen (listándolas o mediante un organigrama), las distintas empresas vinculadas y las relaciones (porcentajes de participación) entre ellas.

19.2.- CONTENIDO DEL ARCHIVO ELECTRÓNICO N°2: DOCUMENTACIÓN SUJETA A VALORACIÓN CON ARREGLO A CRITERIOS TÉCNICOS O CUALITATIVOS

El Archivo Electrónico N°2 será el correspondiente a la documentación relativa a los criterios evaluables juicios de valor. Su contenido y cumplimentación se ajustará a lo establecido en esta Cláusula.

En ningún caso, se incluirán, en este Archivo Electrónico, datos que permitan inferir datos que deban incluirse en el Archivo Electrónico N°3 (criterios de adjudicación económicos o cuantitativos).

La inclusión por el Candidato en el Archivo Electrónico N°2 de documentos que deberían incluirse en el Archivo Electrónico N°3 provocará la exclusión automática del Candidato.

Dentro del Archivo Electrónico N° 2 deberá recogerse la Propuesta técnica en la que se detalle, en los términos y con el alcance detallado en la cláusula 14.1 del pliego, el Plan de Negocio del Candidato, así como los aspectos de calidad arquitectónica de la propuesta, construcción, mantenimiento y conservación de las obras y explotación de las viviendas y el plan de monitorización y reporte a SAREB durante toda la ejecución del Contrato.

Sin perjuicio de la aportación de los documentos que se detallan en la cláusula 14.1 del pliego, los candidatos deberán tener en cuenta los límites establecidos en la referida cláusula a los efectos de adjuntar al archivo electrónico: la oferta técnica del candidato tendrá una extensión máxima de treinta (30) páginas a una sola cara (letra Arial, 11, espacio sencillo), a la que se acompañará un breve resumen ejecutivo y los Anexos que, en cada caso, corresponda a juicio del Candidato. Para el resumen ejecutivo y los Anexos no habrá un número límite de páginas.

En los términos y con el alcance que se detalla en la cláusula 14.1, los Candidatos deberán aportar los siguientes documentos:

A.- El Plan de Negocio: En el que se recoja con arreglo a lo dispuesto en la cláusula 14.1.1 del Pliego, y entre otras cuestiones, las siguientes:

- **La calidad arquitectónica de la propuesta con descripción**, en los términos y con el alcance identificado en la **cláusula 14.1.1.A)** del Pliego, cuyo contenido se da por reproducido íntegramente.
- **Aspectos relativos a la fase Inversión**, con expresa identificación de todos los extremos y cuestiones identificadas con carácter mínimo en la **cláusula 14.1.1.B)** del Pliego, cuyo contenido se da por reproducido íntegramente.
- **Aspectos relativos a la Fase Gestión**, con expresa identificación de todos los extremos y cuestiones identificadas con carácter mínimo en la **cláusula 14.1.1.C)** del Pliego, cuyo contenido se da por reproducido íntegramente.

B.- El Plan de reporting de los “Indicadores Informativos” o “KPI”: En el que se recoja con arreglo a lo dispuesto en la cláusula 14.1.2 del Pliego.

De los criterios técnicos o cualitativos será necesario alcanzar al menos una valoración en la oferta técnica de **17 puntos para continuar en el proceso selectivo**. La no superación de dicho umbral por el Candidato supondrá la no continuidad del mismo en el proceso, procediendo SAREB a la exclusión automática de su oferta, sin más trámites.

19.3.- CONTENIDO DEL ARCHIVO ELECTRÓNICO N°3: DOCUMENTACIÓN SUJETA A VALORACIÓN CON ARREGLO A CRITERIOS ECONÓMICOS O CUANTITATIVOS

En este Archivo Electrónico se incluirá la **proposición económica y resto de extremos objeto de valoración** con arreglo a **criterios económicos o cuantitativos**. Los Candidatos deberán presentar su oferta redactada conforme al **Anexo 10** de conformidad con el contenido de la **cláusula 14.2** no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que SAREB estime fundamental para valorar la oferta.

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

Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del Candidato de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, podrá ser desechada en el momento por el Comité de Selección 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.

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

En caso de optar a varios lotes, se deberá presenta una Propuesta Económica independiente para cada lote al que participe sin perjuicio de la aplicación del criterio de valoración contenido en la cláusula 14.2 C en atención al grado de participación de los licitadores por número de lotes total.

TÍTULO VI. DE LA VALORACIÓN DE LAS OFERTAS Y DE LA PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

CLÁUSULA 20.- APERTURA DE PROPOSICIONES Y VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

20.1.- Subfase de evaluación del Archivo Electrónico N °1: Documentación general

El Comité de Selección calificará previamente los documentos que hubieran presentado los Candidatos en tiempo y forma, procediendo a tal fin al examen del Archivo Electrónico N°1, relativo a documentación general, acordando, en su caso, la subsanación de los defectos materiales, en un plazo de tres días hábiles. En la comunicación se les informará sobre la forma de presentación de la subsanación.

La existencia de defectos u omisiones subsanables se comunicarán a los Candidatos mediante correo electrónico, conllevando, la no subsanación por el interesado de los errores que se detecten, la imposibilidad de continuar en el procedimiento de licitación y, en coherencia, la exclusión automática del Candidato. De lo actuado se dejará constancia en el acta que necesariamente deberá extenderse.

Una vez calificada la documentación a la que se refiere el párrafo anterior, y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, el Comité de Selección procederá a determinar, de forma expresa, las empresas admitidas a la licitación, las rechazadas, así como las causas que hubieran motivado su rechazo. Estos extremos se recogerán por el Comité en un Informe de Selección en el que se detallarán estas circunstancias; Informe de Selección que será publicado en la página web de SAREB.

20.2.- Subfase de evaluación del Archivo Electrónico N ° 2: Documentación sujeta a valoración con arreglo a criterios técnicos o cualitativos

Una vez realizadas las actuaciones previstas en la Subfase anterior, el Comité de Selección procederá a la apertura del Archivo Electrónico N°2, cuyo contenido se entregará al servicio correspondiente

para su análisis y ponderación con arreglo a los criterios de adjudicación técnicos o cualitativos previstos en el Pliego.

La inclusión en el Archivo Electrónico N° 2 de documentación que deba de obrar en el Archivo Electrónico N° 3 supondrá la exclusión automática del Candidato.

Este acto se efectuará en el plazo aproximado y tentativo de veinte (20) días contados desde la fecha límite de presentación de ofertas.

En caso de que cualquiera de los documentos de la oferta técnica no pueda visualizarse correctamente en el momento de su apertura, se permitirá que, en un plazo máximo de veinticuatro (24) horas, el Candidato que hubiera presentado dicha oferta, presente el documento incluido en el fichero erróneo, en el mismo formato electrónico. El documento presentado posteriormente, no podrá sufrir ninguna modificación respecto al original incluido en la oferta. Si una vez realizadas las comprobaciones oportunas, se comprueba que el documento ha sido alterado respecto al presentado inicialmente, la proposición del Candidato será excluida.

No se admitirán las proposiciones técnicas con errores, omisiones o tachaduras que impidan conocer o valorar con claridad las ofertas presentadas y cualquier otra información que se estime fundamental para la valoración de la oferta.

Si se observasen defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, el Comité de Selección lo comunicará mediante correo electrónico a los Candidatos, concediéndose un plazo no superior a siete (7) días naturales para que subsanen aquellos. En la comunicación se les informará sobre la forma de presentación de la subsanación. Se considerarán no subsanables los defectos consistentes en la ausencia de los requisitos que se exigen con arreglo a este Pliego y sus Anexos.

De lo actuado se dejará constancia en el acta que necesariamente deberá extenderse.

La puntuación y valoración obtenida por las ofertas técnicas presentadas por los Candidatos será exclusivamente a efectos de determinar la permanencia en el concurso. En este sentido, no se abrirán los archivos electrónicos que contenga la documentación sujeta a valoración con arreglo a criterios económicos y cuantitativos (Archivo Electrónico N°3) de aquellos Candidatos cuyas ofertas técnicas (Archivo Electrónico N°2) no hubieran superado el **umbral de 17 puntos** que se indican en la Cláusula 14.1 del Pliego. Dichas ofertas se calificarán como de calidad inaceptable, procediéndose a la exclusión de dicho Candidato del concurso.

20.3.- Subfase de evaluación del Archivo Electrónico N°3: Documentación sujeta a valoración con arreglo a criterios económicos o cuantitativos

La apertura del Archivo Electrónico N° 3 se llevará a cabo en acto público en la fecha y lugar que sea acordada al efecto por el Comité de Selección.

Comenzará el acto dando lectura a la puntuación obtenida por cada uno de los Candidatos, con expresión de las proposiciones que se consideran técnicamente aptas por haber obtenido la puntuación mínima de 17 puntos que se exigen con arreglo a la Cláusula 14.1 del Pliego.

Seguidamente se procederá a la apertura del Archivo Electrónico N° 3, dándose lectura a las ofertas que hubieran formulado los Candidatos con arreglo a los criterios de adjudicación económicos o cuantitativos previstos en la cláusula 14.2 del Pliego.

De lo actuado se dejará constancia en el acta que necesariamente deberá extenderse. El Comité de Selección analizará las propuestas presentadas atendiendo a los criterios y procedimiento establecido en este Pliego y podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes considere precisos.

CLÁUSULA 21.- PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA ADJUDICACIÓN

El Comité de Selección, con base en lo actuado, elevará al Consejo de Administración de SAREB una propuesta ordenada de adjudicación en la que se indicará el Candidato que hubiera formulado la mejor oferta con arreglo a los criterios de adjudicación que se recogen en la Cláusula 14 del Pliego (en adelante, la **“Propuesta de adjudicación”**).

La Propuesta de adjudicación que se eleve al Consejo de Administración será motivada y reflejará la lista de Candidatos ordenada de mayor a menor en función de la puntuación de sus ofertas, figurando en primer lugar el Candidato propuesto como adjudicatario.

La adjudicación del Contrato quedará supeditada a que, en el plazo de 10 días hábiles, el Candidato propuesto como adjudicatario ponga a disposición de SAREB la documentación justificativa de las siguientes circunstancias:

- Documentación acreditativa de la solvencia y del resto de circunstancias que hubieran sido declaradas responsablemente por el Candidato.
- Justificante de constitución de la garantía definitiva prevista en la Cláusula 11 del Pliego.
- Escritura de constitución de UTE, cuando el adjudicatario hubiera licitado con el compromiso de constituirla.

Una vez presentada la documentación anterior y constituida la garantía definitiva, el Consejo de Administración de SAREB acordará la adjudicación del Contrato a favor del Candidato que hubiera formulado la mejor oferta para la Sociedad en los términos que se detallan en la Cláusula siguiente.

Cuando no procediera la adjudicación del Contrato a favor del Candidato que hubiera resultado propuesto como adjudicatario, por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, el Comité de Selección podrá efectuar una nueva Propuesta de adjudicación a favor del siguiente Candidato que hubiera resultado mejor valorado en el concurso, 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 10 días hábiles desde la notificación de la Propuesta de adjudicación, para la entrega de la documentación que se detalla en esta Cláusula.

TÍTULO VI. DE LA ADJUDICACIÓN, PERFECCIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

CLÁUSULA 22.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

La adjudicación del Contrato se acordará por el Consejo de Administración de SAREB en el plazo estimado y tentativo de 2 meses desde la apertura de la documentación que se hubiera acompañado por los Candidatos al Archivo Electrónico N°3.

SAREB comunicará la adjudicación del Contrato tanto al Candidato que hubiera resultado adjudicatario como a todos los Candidatos que hubieran participado en el concurso. El acuerdo de adjudicación se publicará en la plataforma habilitada al efecto por SAREB y se notificará a los Candidatos que hubieran participado.

SAREB podrá declarar desiertos cualquiera de los Lotes en los que se divide el objeto del Contrato cuando no se hubiera presentado ninguna proposición que resulte admisible de acuerdo con los referidos criterios de adjudicación.

La renuncia a la celebración del Contrato o el desistimiento del procedimiento podrán acordarse por SAREB antes de la adjudicación del Contrato.

Adjudicado el Contrato, la documentación que se acompañó a las ofertas de los Candidatos quedará a disposición de los interesados. Si éstos no retiran su documentación en los seis meses siguientes al transcurso de tal plazo, SAREB no estará obligada a seguir custodiándola, con la excepción de los documentos acreditativos de la constitución de la garantía provisional, que se conservarán para su devolución a los interesados.

El adjudicatario vendrá obligado a realizar cuantas actuaciones le resulten de obligado cumplimiento conforme a lo establecido en el Contrato, el presente Pliego y resto de documentación complementaria con la imposición de penalizaciones y ejecución de garantías que se prevén en el mismo para el caso en el que el adjudicatario no cumpliera con las obligaciones que le incumben.

CLÁUSULA 23.- PERFECCIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El plazo para la formalización del Contrato será el que se fije en la notificación de la adjudicación que no podrá ser superior a 15 días hábiles siguientes a aquél en que se realice la notificación de la adjudicación a los licitadores y resto de candidatos.

Para que el Derecho de Superficie quede válidamente constituido se requerirá la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie.

En ningún caso se podrán incluir en el Contrato cláusulas que impliquen la alteración de los términos de la adjudicación.

CLÁUSULA 24.- CONFIDENCIALIDAD

Cuando un Candidato considere que algún documento incluido en su oferta debe ser considerado confidencial, deberá presentar una declaración en la que se haga constar expresamente los documentos o partes de los documentos que reúnan dicho carácter.

La información considerada confidencial por el Candidato no podrá ser divulgada por SAREB, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente y normativa que resulte de aplicación al Contrato.

Asimismo, cada Candidato deberá presentar una declaración responsable firmada por la que se comprometa a respetar el carácter confidencial de la documentación e información que se le aporte para formular su oferta y de aquella documentación e información a la que tenga acceso con motivo del presente procedimiento de licitación.

El deber de confidencialidad no podrá extenderse a todo el contenido de la oferta ni a todo el contenido de los informes y documentación que, en su caso, se genere directa o indirectamente por SAREB en el curso de este concurso. Únicamente se podrá extender a aquellos documentos que tengan una difusión restringida, y en ningún caso a documentos que sean públicamente accesibles. Así, la declaración de confidencialidad deberá ser necesaria y proporcional a la finalidad o el interés que se quiere proteger y debe determinar de forma expresa y justificada los documentos y/o datos que se consideren confidenciales.

En todo caso, corresponderá al Comité de Selección valorar si la calificación de confidencial de determinada documentación es adecuada y, en consecuencia, decidir sobre la posibilidad de acceso o de vista de dicha documentación, previa audiencia de los Candidatos afectados.

Los documentos y los datos contenidos en la oferta podrán considerarse de carácter confidencial si incluyen secretos industriales, técnicos, comerciales y/o de propiedad intelectual y su difusión a terceras personas pueda ser contraria a sus intereses comerciales legítimos, perjudicar la competencia leal entre las empresas del sector; o bien cuando su trato pueda ser contrario a las previsiones de la normativa de protección de datos de carácter personal. Asimismo, el carácter confidencial afecta a cualquier otra información con un contenido tal que pueda falsear la competencia, ya sea en este procedimiento o en otros.

CLÁUSULA 25.- PROTECCION DE DATOS

En cumplimiento de la normativa vigente y aplicable de protección de datos de carácter personal, el/los firmante/s del Contrato resultante de la licitación por parte del adjudicatario y cualquiera persona que actúe por su cuenta, quedan informados de que sus datos serán tratados por SAREB como responsable de los mismos, cuya finalidad es el mantenimiento, cumplimiento, desarrollo, control y ejecución de lo dispuesto en el Contrato.

SAREB tiene designado un Delegado de Protección de Datos (DPO), ante el que podrá acudir el/los firmante/s del Contrato por parte del adjudicatario y cualquiera persona que actúe por su cuenta para plantear cualquier cuestión relativa al tratamiento de sus datos de carácter personal a la siguiente dirección electrónica: protecciondatos@SAREB.es, con el asunto “Protección de datos”.

El/los firmante/s podrá/n ejercer, en cualquier momento, los derechos que le confiere la normativa de protección de datos dirigiéndose a nuestro DPO a través de los datos de contacto indicados anteriormente o a la Agencia Española de Protección de Datos (www.agpd.es).

En los supuestos que sea necesario para la correcta ejecución del contrato, la comunicación de datos del personal del adjudicatario a SAREB, el primero se encargará de informar al personal de este hecho en los términos y con las condiciones establecidas en el Reglamento General de Protección de Datos o su normativa de desarrollo.

Tanto SAREB como los Candidatos que resulten adjudicatarios de los distintos Lotes se comprometen a garantizar el cumplimiento de la normativa vigente en cada momento en materia de Protección de Datos Personales, en concreto, al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (RGPD), en el contexto de este procedimiento de licitación y de cualquier tratamiento de datos personales que, en su caso, se derive del mismo.

TÍTULO VII. EXTINCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. JURISDICCIÓN Y RECURSOS

CLÁUSULA 26.- EXTINCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Las causas de extinción y resolución del Derecho de Superficie serán las que se recogen en el Contrato.

Extinguido el Contrato por cualquiera de las causas que se recogen en el mismo, SAREB hará suya la propiedad de cualquier edificación o construcción realizada en los Suelos, sin que deba satisfacer indemnización o cantidad alguna al Superficiario por este concepto. La reversión a SAREB se llevará a cabo en los términos y con el alcance que se recoge en la cláusula 13.3 del Contrato y resto de cláusulas concordantes. El valor de las edificaciones será el acordado por las partes y, en su caso, el que resulte de la oferta formulada por el adjudicatario.

CLÁUSULA 27.- JURISDICCIÓN Y RECURSOS

Dada la naturaleza privada del Contrato, toda controversia que se derive de la preparación y adjudicación del Contrato se resolverá y deberá plantearse ante los Juzgados y Tribunales de Madrid capital.

Formalizado el Contrato, las Partes se comprometen a resolver de forma amistosa todas las controversias que pudieran tener lugar durante la vigencia del Derecho de Superficie. En caso de disputa en el cumplimiento por el Superficiario de las obligaciones que le sean exigibles en relación con las labores de mantenimiento y estado de las viviendas objeto de reversión, las Partes se comprometen a, con carácter previo a acudir a la jurisdicción civil, someter la resolución de dichas

controversias a la decisión de un tercero experto independiente salvo que SAREB hubiera exigido al Superficialario un Informe de auditoría externa independiente conforme a lo dispuesto en la Cláusula 5.2.3 del Contrato, en cuyo caso deberá estarse a lo dispuesto en el Informe.

Para la designación del tercero experto independiente SAREB propondrá tres candidatos y por parte del superficialario se seleccionará a uno de ellos y si lo considera procedente podrá designar otro experto alternativo adicional para su valoración por SAREB y en su caso, manifestación de conformidad. La intervención de dicho tercero experto independiente no impedirá el derecho de acceso ulterior de las Partes a la jurisdicción civil.

En caso de que no existiese acuerdo, las Partes se someten para el cumplimiento, interpretación y cuantas cuestiones se susciten en relación con el Contrato a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales del lugar en que esté sita la cosa litigiosa en los términos y con el alcance previsto en el artículo 52.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, salvo que la aplicación de cualquier otro fuero fuese imperativa conforme a ley.