

CONVOCATORIA PARA SELECCIONAR EDIFICIOS DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO QUE SE INCORPOREN AL PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (EMV) CON DESTINO AL ARRENDAMIENTO.

Esta convocatoria tiene por objeto la selección de inmuebles situados en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT) para su posterior rehabilitación por la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo (EMV), una vez constituido sobre ellos un derecho de usufructo, mediante una actuación convenida con sus propietarios, destinándolos a vivienda en alquiler durante un periodo limitado, que permita compensar la inversión realizada, devolviendo finalmente el edificio rehabilitado a la propiedad.

La explotación temporal del inmueble rehabilitado pretende recuperar parcialmente la inversión y desarrollar políticas públicas de vivienda que atiendan la demanda existente y favorezcan la revitalización del Casco, manteniendo la diversidad social y de usos, además de contribuir a la conservación del patrimonio arquitectónico.

Los inmuebles se seleccionarán mediante la presente convocatoria pública. La entidad gestora, la Empresa Municipal de la Vivienda, se encargará de la selección de ofertas y de la ejecución de las obras de rehabilitación, mediante un Plan de Intervención, así como de la explotación posterior durante el periodo de duración del derecho de usufructo. Los propietarios podrán participar de las rentas obtenidas por la explotación en la cuantía que se determine, en función de las condiciones del inmueble y de sus necesidades de rehabilitación.

La EMV podrá solicitar del Consorcio de la ciudad de Toledo subvenciones para el desarrollo de estos proyectos al amparo del Convenio de colaboración suscrito entre ambas entidades con este fin.

1.- REQUISITOS.

1.1.- Los requisitos exigibles a los inmuebles para acogerse a este programa son:

- Estar localizados en el ámbito del PECHT.
- Constituir una entidad edificatoria única e independiente que permita una intervención arquitectónica integral.
- Precisar obras de rehabilitación.
- Estar libres de cargas y gravámenes que limiten o impidan la actuación.

1.2.- Para concurrir al procedimiento de selección será necesario acreditar la plena propiedad y/o el derecho de usufructo sobre el inmueble ofertado, pudiendo ser uno o varios los propietarios que concurren. En el caso de que se concurre únicamente con el derecho de usufructo, el mismo deberá ser suficiente para los fines de la convocatoria y deberá cubrir el periodo para el que se constituya el derecho de usufructo por parte de la EMV.

1.3.- En ningún caso se podrán admitir ofertas referidas a inmuebles que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- Edificaciones acogidas a otros programas de ayudas a la rehabilitación en cuya ejecución se produjesen infracciones que motivasen la aplicación de medidas dirigidas a la devolución de subvenciones recibidas en tanto dicha devolución no se produjese en su integridad.
- Inmuebles respecto de los que la propiedad adeuda tributos que impidan su transmisión o posesión.

2.- NATURALEZA Y DURACIÓN.

2.1.- El derecho de usufructo que se constituya en ejecución de este Programa será de naturaleza contractual habilitando para el desarrollo de las actividades inherentes al correspondiente Plan de Intervención sin otros límites que los que se deriven de las presentes normas o de disposiciones legales de carácter obligatorio.

2.2.- La constitución del derecho de usufructo al amparo de este Programa estará exento del deber de constitución de fianza a que se refiere el artº 491 del Código Civil.

2.3.- El derecho de usufructo se constituirá por el tiempo previsto como necesario hasta que se considere amortizada la inversión por el usufructuario en los trabajos de rehabilitación según el Plan de Intervención y Explotación del Edificio (PIEE), elaborado para los efectos.

2.4.- El propietario podrá participar en los rendimientos del usufructo en la cuantía que determine el PIEE.

2.5.- En el cómputo de la inversión realizada por el usufructuario tomado en consideración por el PIEE para los efectos de fijar la duración del usufructo a constituir no se incluirá la parte financiada con cargo a las subvenciones que se puedan otorgar por el Consorcio de la ciudad de Toledo u otras.

3.- PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.

3.1.- Para concurrir al procedimiento de selección deberá presentarse solicitud en plazo y conforme al modelo que se fije en la convocatoria a la cual se acompañará la siguiente documentación:

- a) Título acreditativo del derecho con el que se concurre.
- b) Declaración responsable sobre existencia de cargas, en su caso, respecto del inmueble que se oferta.
- c) Declaración jurada del cumplimiento de los requisitos exigibles para concurrir a la convocatoria y compromiso de su mantenimiento hasta la fecha de resolución.
- d) Declaración sobre existencia de inquilinos en el inmueble, aportando en su caso copia de los contratos vigentes.
- e) Cuanta información gráfica del inmueble se pueda aportar y cuadro de superficies útiles y construidas.

4.- CRITERIOS DE SELECCIÓN.

4.1.- La EMV seleccionará las ofertas, priorizando aquellos edificios de mayor nivel de protección y que mayor número de viviendas permitan poner en alquiler.

4.2.- A continuación elaborará el correspondiente Plan de Intervención y Explotación del Edificio (PIEE) para definir la viabilidad técnica y económica y que incluirá:

- a) Un anteproyecto de rehabilitación a ejecutar.
- b) Presupuesto total de la rehabilitación, donde se deberán recoger de forma separada los costes de redacción y de gestión correspondientes a la tramitación del expediente.
- c) Importe objeto de subvención por parte del Consorcio u otras entidades.
- d) En su caso, un programa de realojo de los inquilinos existentes en el edificio y las condiciones de subrogación en los contratos de alquiler vigentes.
- e) Plan de explotación del inmueble donde se recogerán los datos correspondientes al financiamiento y explotación y entre ellos:
 - Una previsión de evaluación dinámica de los ingresos a obtener por rentas durante la duración del usufructo. Esta previsión servirá como modelo para fijar la duración del usufructo sin que en ningún caso los datos correspondientes a estos ingresos tengan carácter vinculante para el usufructuario.
 - El plazo de amortización de la inversión en función de la previsión de la explotación del edificio.
 - Posibilidad, en su caso, de que el propietario participe de los ingresos de la explotación.
 - La fecha de equilibrio financiero, excluido de su cómputo el importe de las subvenciones aplicadas en cada edificio, que será la fecha de referencia para la determinación del plazo de duración del derecho de usufructo.

4.3.- El PIEE será remitido al ofertante para su aceptación en un plazo máximo de 15 días desde la comunicación cursada al efecto, que podrá hacerse por cualquier medio del que quede constancia de su recepción.

4.4.- El transcurso del plazo indicado sin que se produjese la aceptación expresa del PIEE implicará que la solicitud presentada quede en situación de caducidad y la pérdida de cualquier derecho por parte del ofertante.

4.5.- La constitución del derecho de usufructo sobre los inmuebles seleccionados, tras la aceptación del PIEE por parte del propietario (y, en su caso, del acuerdo con los inquilinos existentes), se formalizará en escritura pública que deberá ser otorgada en el lugar, día y hora que señale la EMV en comunicación dirigida al ofertante.

4.6.- La firma de la escritura pública comportará la entrada del usufructuario (EMV) en posesión de la propiedad objeto de usufructo con el alcance que se desprenda del PíEE elaborado, sin necesidad de constitución de garantía de la que el usufructuario queda relevado.

4.7.- En la escritura pública se recogerá el estado actual de la edificación y su valoración, que tendrá valor de inventario a los efectos oportunos.

5.- EJECUCIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN.

5.1.- La EMV promoverá las obras de rehabilitación según el proyecto aprobado a partir del anteproyecto recogido en el PíEE.

5.2.- Las variaciones de orden económico que finalmente se pudiesen producir respecto de las previsiones iniciales serán asumidas por la EMV y podrán ser trasladadas al plan de explotación incluido en el PíEE sin que eso signifique alteración de los elementos constitutivos del derecho de usufructo.

6.- OBLIGACIONES RECÍPROCAS EN RELACIÓN CON EL USUFRUCTO.

6.1.- El usufructuario tendrá los siguientes derechos:

- a) A disponer de la plena posesión del edificio desde el momento de la firma de la correspondiente escritura.
- b) A ejecutar las obras de rehabilitación que sean precisas para poner en valor el inmueble objeto de usufructo en los términos previstos en el presente pliego.
- c) A utilizar el edificio ya rehabilitado para los fines propios del programa y especialmente a explotarlo en régimen de arrendamiento en las condiciones recogidas en este Pliego. Dicha explotación en régimen de arrendamiento, que podrá ser de la totalidad o de las partes susceptibles de utilización independiente, será de la exclusiva competencia del usufructuario y no tendrá más límites que los temporales derivados del plazo por el que se constituyese el derecho de usufructo.

6.2.- Con la firma de la escritura de constitución del usufructo, el usufructuario queda obligado a:

- a) Ejecutar las obras de rehabilitación del edificio en las condiciones que resulten del proyecto redactado al efecto.
- b) Cuidar del bien usufructuado con la diligencia exigible.
- c) Defender el objeto de usufructo de cualquier intromisión o interferencia que pueda representar un peligro para su integridad.
- d) Realizar obras de mantenimiento y conservación ordinarias que el edificio precise mientras dure el usufructo.
- e) Ejecutar las obras de reparación extraordinarias que, en su caso, precise el edificio como consecuencia de circunstancias producidas después de la finalización de las obras de rehabilitación. El importe de estas obras, en cuanto las mismas no se deban a defectos de edificación o no estuviesen cubiertas por algún tipo de seguro, podrá serle exigido al propietario en la fecha de extinción del usufructo.

- f) Pagar las cargas e impuestos que graven el uso del inmueble a partir de la formalización de la escritura pública de constitución del usufructo, incluido el impuesto de bienes inmuebles.
- g) Suscribir y hacer frente a los seguros que resulten obligados tanto para la ejecución de obras de rehabilitación como para la posesión y explotación del edificio.
- h) Comunicar al propietario cualquier acto de tercero del que tengan noticia que sea capaz de lesionar sus derechos de propiedad.
- i) Devolver el bien objeto de usufructo en la fecha de su extinción.

6.3.- Derecho y obligaciones del nudo propietario:

- a) Corresponde al propietario las facultades dominicales inherentes a su derecho, con exclusión de cualquiera que pueda perjudicar el derecho de usufructo.
- b) El propietario podrá beneficiarse de una participación en los ingresos de la explotación según se determine en el correspondiente P.I.E.E.
- c) Será obligación del propietario asumir al final del usufructo el pago correspondiente a las reparaciones extraordinarias que el usufructuario acometiese en el edificio ya rehabilitado como consecuencia de circunstancias que no guarden relación con la ejecución de dichas obras de rehabilitación.

7.- EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO.

7.1.- El usufructo constituido al amparo del presente pliego se extinguirá por el transcurso del plazo que se consigne en la escritura pública. Además, se extinguirá por cualquiera de las demás causas recogidas en el Código Civil.

7.2.- El propietario podrá en cualquier caso instar a la resolución anticipada del derecho de usufructo cuando su plazo de duración sea superior a 12 años, mediante comunicación fehaciente dirigida al usufructuario con un año de antelación.

7.3.- Si se instase a la resolución anticipada del contrato el propietario deberá hacer frente al déficit que presente el plan de explotación a la fecha para la que se inste aquella, a cuya cantidad se sumará la parte de las cantidades allegadas como subvención en proporción al tiempo que faltaría para la extinción ordinaria. Para estos efectos el usufructuario deberá notificar al propietario la cuenta correspondiente a ese déficit y la parte de subvención no amortizada cuyo saldo deberá pagarse antes de la formalización de la correspondiente escritura pública de resolución anticipada.

7.4.- La extinción del usufructo por transcurso del plazo ordinario obligará al usufructuario a presentar al propietario la correspondiente liquidación de cuentas donde se incluirán los siguientes apartados:

- a) Valoración del inmueble en la fecha de constitución del derecho de usufructo.
- b) Coste de la rehabilitación realizada en su día.
- c) Importe de las subvenciones obtenidas para las obras de rehabilitación.

- d) Coste de las reparaciones ordinarias efectuadas durante el tiempo de vigencia del usufructo.
- e) Coste de las reparaciones extraordinarias efectuadas durante el tiempo de vigencia del usufructo.
- f) Estado y valoración del edificio en la fecha de la extinción del derecho de usufructo.

7.5.- Los desperfectos que pudiese presentar el edificio como consecuencia de su utilización por parte del usufructuario, durante el tiempo de duración del usufructo, sean consecuencia de su uso normal o de cualquier otra causa, excluidas las producidas por dolo o grave negligencia, se compensarán con las mejoras realizadas en el edificio. En ningún caso podrá el usufructuario exigir del propietario el importe de las mejoras realizadas ni ejercer el derecho de retención por esta causa o por el aumento de valor del bien usufructuado.

8.- JURISIDICCIÓN.

8.1.- Las controversias que se pudiesen presentar respecto de los contratos resultantes serán competencia de los tribunales de orden jurisdiccional civil.

8.2.- La competencia territorial corresponde en todo caso a los juzgados y tribunales de Toledo.

9.- PRESENTACIÓN Y PLAZO.

Queda abierta la convocatoria de ofertas de manera indefinida.

Se puede obtener información en las oficinas de la Empresa Municipal de la Vivienda: C/ San Ildefonso nº 2 de Toledo. Tfno. 925. 22.95.50.

En ese mismo lugar se podrán presentar las ofertas para participar en este Programa.