



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DOS HERMANAS

### PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES PARA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE SUELO EN PARCELA MUNICIPAL PARA USO SOCIAL – ASISTENCIAL, DEL PLAN PARCIAL SNP - 18 “IBARBURU”.-

#### I.- OBJETO Y CONDICIONES GENERALES

##### PRIMERA: OBJETO DEL PLIEGO

El presente pliego de condiciones tiene por objeto otorgar el derecho de uso de los terrenos de titularidad municipal calificados de equipamiento público sitios en la parcela incluida en el Plan Parcial SNP-18 “IBARBURU”, mediante el procedimiento de concesión administrativa, en régimen de concurrencia, para la construcción de un Centro Residencial para Psicodeficientes.

La parcela objeto de concesión administrativa tiene las siguientes características:

*“URBANA, parcela en el término municipal de Dos Hermanas, resultante de la reparcelación del SNP-18, con una superficie de 36.561 m<sup>2</sup> y los siguientes linderos: Al norte con la manzana EL-8; al sur con el límite del SNP-18; Este, con la parcela SG.EL 3.1; y oeste con finca de equipamiento 42. Uso: Ha quedado afectado al uso social-asistencial. Cargas: Sin cargas. Valor: 120.000 €.-“*

La parcela tiene la clasificación de suelo urbano y calificación de equipamiento genérico, cuyas determinaciones urbanísticas se contienen en informe adjunto a este pliego. El uso al que se destina será de equipamiento social – asistencial a ejercer por entidad sin ánimo de lucro.

Las edificaciones e instalaciones que se lleven a cabo por los adjudicatarios se ajustarán a lo previsto en el vigente Planeamiento y demás normativa y Ordenanzas de pertinente aplicación.-

Una vez ejecutada la construcción, el adjudicatario tendrá derecho a la explotación del edificio y de sus servicios complementarios, con sujeción a las normas reguladoras de las distintas actividades y previa obtención de las correspondientes licencias de instalación, apertura y demás que procedan.

##### SEGUNDA: FINANCIACIÓN

Las obras en la referida parcela se ajustarán a los siguientes términos económicos:

1.- Serán de exclusivo cargo y cuenta del adjudicatario-concesionario cuantos gastos y desembolsos origine la ejecución de la totalidad de las obras precisas, así como del acondicionamiento de los servicios y equipamientos precisos, y todas las instalaciones que requiera el funcionamiento de la actividad a la que se destine.

2.- El Ayuntamiento no participará en forma alguna en la financiación ni avalará ningún tipo de compromiso económico del adjudicatario.

3.- Los concursantes deberán justificar adecuadamente la financiación que tengan previsto formalizar para llevar a cabo la obra y la explotación de la actividad.

4.- El adjudicatario no podrá hipotecar ni gravar los bienes o derechos sobre los que la concesión recae, salvo que previamente obtenga la autorización expresa del Ayuntamiento.

### **TERCERA: DURACIÓN DE LA CONCESIÓN**

1.- El plazo máximo de duración de la concesión será de 75 años, a partir de la fecha de la adjudicación definitiva.

2.- Al término de la concesión, el suelo con la totalidad de las obras e instalaciones realizadas por el concesionario, incluido el equipamiento de los locales, revertirán al Ayuntamiento, al que deberán ser entregados en perfecto estado de conservación y uso al que hubieran venido destinadas, libres de toda clase de cargas y gravámenes y al corriente de todas las obligaciones fiscales, laborales y de cualquier índole. Los contratos de todo tipo concertados por el concesionario se extinguirán al finalizar la concesión; sin perjuicio de ello, el Ayuntamiento se reserva el derecho de asumir y subrogarse en los contratos que estime convenientes.

3.- El Ayuntamiento se reserva el derecho de rescatar la concesión antes de su vencimiento, si lo justifican circunstancias de interés público. Salvo cuando el rescate esté basado en motivos imputables a culpa o dolo del concesionario, procederá el resarcimiento de daños e indemnización de perjuicios, de acuerdo con las normas vigentes en la materia en aquel momento.

En tales supuestos, el concesionario se compromete a abandonar y dejar libre el complejo, con todos sus servicios e instalaciones, en el plazo de tres meses, a partir de la notificación del acuerdo del rescate. En otro caso, perdería automáticamente el derecho al resarcimiento e indemnización previsto en el apartado anterior, si lo tuviera.

### **CUARTA: TIPO DE LICITACIÓN.**

La concesión se otorga sin contraprestación económica, dado que el fin al que va destinado es de interés general para la población. La entidad concesionaria ha de tener en todo momento el carácter de entidad sin ánimo de lucro y la actividad no llevará aparejada ninguna utilidad económica.

## **QUINTA: OBRAS E INSTALACIONES**

Todas las obras, instalaciones así como la contratación de los servicios que sean precisos para el ejercicio de la actividad objeto de la concesión, serán ejecutadas y contratados por el concesionario y a su cargo.

## **II.- FORMALIDADES DE LA LICITACIÓN**

**SEXTA:** El presente procedimiento se inicia a petición de una Fundación, entidad sin ánimo de lucro, interesada en el desarrollo de la actividad. Por la presente, y de conformidad con lo previsto en el artículo 96 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y artículo 61 y siguientes del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. El Ayuntamiento de Dos Hermanas, invita a otros posibles interesados a presentar solicitudes o proposiciones. A las mismas deberá acompañar: Memoria explicativa de la utilización y de sus fines, y justificativa de la oportunidad o necesidad, y estudio previo o anteproyecto de la obra a ejecutar, al que en su día se ajustará necesariamente el proyecto, que requerirá previa licencia de obras, así como la aprobación del preceptivo Plan de Seguridad y Salud.

Igualmente indicarán el fin o fines a los que se destinará, fines que han de tener interés general y en ningún caso tendrá por finalidad el ejercicio de una actividad comercial o industrial con ánimo de lucro.

## **SÉPTIMA: PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES**

El plazo de presentación de proposiciones será de 30 días naturales, a partir de la inserción de la convocatoria en el perfil de contratista del Ayuntamiento, sin perjuicio de su publicación en el BOP, y finalizará en todo caso el día 22 de octubre de 2009.

De forma simultánea se somete a información pública el Pliego de Cláusulas Administrativas particulares por plazo de veinte días naturales, durante el cual podrán formularse alegaciones contra el mismo, aplazándose la licitación en el supuesto que tales reclamaciones se produzcan, cuando afecten a cuestiones esenciales del procedimiento. En cuyo caso se anunciará nuevo plazo para la presentación de proposiciones. El horario para cumplir estos trámites será el fijado para atención al público en las oficinas municipales, encontrándose de manifiesto el expediente en la Secretaría General del Ayuntamiento.

De quedar desierta la primera licitación por falta de proposiciones quedará automáticamente convocada segunda licitación, pudiéndose presentar proposiciones dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que terminó el plazo, en las mismas condiciones del presente pliego.

## **OCTAVA.- GARANTÍAS.-**

La provisional. No se establece.

La definitiva se fija en la cantidad del 4% del valor del dominio público objeto de la ocupación. Una vez acreditada la finalización de las obras se procederá a la devolución del cincuenta por ciento de la garantía.

### **NOVENA.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.-**

Los solicitantes o licitadores deben presentar dos sobres cerrados, con el siguiente contenido:

#### 1.- Sobre nº 1: "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA".

Documentos acreditativos de la personalidad del licitador:

- NIF del proponente.
- Si la entidad fuese persona jurídica, CIF y escritura o Estatutos vigentes debidamente inscritos en el correspondiente Registro público que por su naturaleza corresponda.
- Quienes comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otra persona presentará poder o autorización suficiente, para concurrir en representación del autorizante, debidamente bastantado por la Secretaría del Ayuntamiento.
- Declaración de tener capacidad de obrar y no estar incurso en las prohibiciones que contiene la normativa de contratación administrativa. La persona física o los representantes de la persona jurídica deberán acreditar mediante la oportuna certificación expedida por su órgano de dirección competente que no están incurso en ninguno de los supuestos de incapacidad e incompatibilidad para contratar con la administración.
- Declaración de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y con la seguridad Social. Declaración que deberá acreditar aportando la oportuna certificación de la Entidad correspondiente en el supuesto de resultar adjudicatario.

#### 2.- Sobre Nº 2.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y REFERENCIAS.

- Anteproyecto de la obra que se pretende realizar.
- Memoria detallada del funcionamiento de la actividad sin ánimo de lucro que se pretende realizar.
- Solvencia técnica del proponente, detallando sucintamente su experiencia, solvencia que lo acredite, y en particular la ejecución de actividades similares.
- Plan de obras, así como su temporalización y plan de puesta en marcha de la actividad.
- Ventajas que ofrece el licitador al Ayuntamiento en el ejercicio de la actividad y en el uso de las instalaciones como compensación en especie por la puesta a disposición del terreno.

### **DÉCIMA: CIRCUNSTANCIAS DE LA CONCESIÓN**

Se establecen como circunstancias mínimas a cumplir en la concesión administrativa las siguientes:

- a) Duración: La concesión tendrá una **duración máxima de 75 años**, sin perjuicio de que a su terminación puedan establecerse convenios entre el concesionario y el Ayuntamiento. El solicitante podrá fijar plazo inferior en su propuesta.
- b) Condiciones técnicas y urbanísticas: El concesionario se atenderá en su proyecto a las condiciones técnicas y urbanísticas que exija la construcción y sus instalaciones.

Las circunstancias que anteceden, juntamente con la documentación técnica y referencias serán valoradas por el Ayuntamiento en su conjunto, determinándose en base a ellas la adjudicación de la concesión.

**UNDÉCIMA: MESA DE LA CONTRATACION.**- La Mesa como órgano de asistencia del órgano de contratación, se formará con arreglo a lo previsto en el art. 295 LCSP y estará presidida por el Alcalde ó Concejal en quien delegue o a quien corresponda la sustitución reglamentaria. Como Vocales, el Teniente de Alcalde Delegado de Proyectos, Obras y Servicios Municipales del Ayuntamiento, un Técnico del Servicio, la Interventora y el Secretario del Ayuntamiento, como asesor jurídico y para dar fe del acto, pudiendo ser sustituidos en forma reglamentaria.

**DUODÉCIMA: PROCEDIMIENTO LICITATORIO: CALIFICACION PREVIA.**- Terminado el plazo de presentación de proposiciones, en los tres días naturales siguientes, se reunirá la Mesa de la licitación y procederá a la calificación previa de la documentación presentada, mediante la apertura del sobre que contiene la documentación administrativa (sobre nº 1).

Si la Mesa observase defectos materiales en la documentación aportada que no consistan en la omisión de documento esencial exigido para participar en la licitación, podrá conceder, si lo estima procedente, un plazo de tres días para su subsanación.

**DÉCIMOTERCERA: ACTO PUBLICO DE LICITACION.**- La apertura del sobre nº 2 conteniendo las referencias será pública y se realizará en las oficinas del Ayuntamiento el quinto día hábil siguiente (excluidos los sábados, domingos y festivos) a la terminación del plazo de presentación de proposiciones, a las 13 horas.

Constituida la Mesa el día y hora señalados, el Presidente invitará a quienes concurren al acto público para que examinen los sobres presentados, soliciten las aclaraciones que estimen pertinentes, y formulen cuantas observaciones a su derecho interesen, intervenciones que habrán de tener lugar antes de la apertura de plicas.

Acto seguido, la Mesa procederá a abrir por su orden el sobre Nº 2.

La Mesa de Contratación resolverá lo que proceda sobre la valoración de las proposiciones presentadas y las clasificará por orden decreciente de preferencia. La documentación podrá remitirse, si es preciso, al Servicio técnico competente, para su informe y valoración.

Serán criterios aplicables para valorar las ofertas los siguientes:

- a) Realización de actividades similares a las que se licita: 60 puntos.
- b) Mayor interés y utilidad pública de la utilización o aprovechamiento solicitado, y de las ventajas ofrecidas al Ayuntamiento: 20 puntos.
- c) Plan de Obras y temporalización de las mismas: 20 puntos.

El órgano de contratación podrá declarar desierta la licitación en los casos previstos en la normativa vigente.

#### **DÉCIMO CUARTA.- ADJUDICACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA.-**

El solicitante inicial que ha dado lugar a la incoación del expediente, tendrá derecho de tanteo si participare en la licitación y entre su oferta y la que hubiere resultado elegida no existiere diferencia superior a un diez por ciento del total de la puntuación obtenida de la aplicación de los criterios de adjudicación.

La mesa de contratación, valoradas las ofertas presentadas, requerirá al solicitante inicial para que en un plazo de diez días naturales ejercite su derecho de tanteo si procediere. De no ejercitarlo decaerá en su derecho.

Efectuadas las actuaciones indicadas el órgano de contratación acordará la adjudicación provisional en resolución motivada, que se notificará a los licitadores y se publicará de la misma forma que la convocatoria.

Para que la adjudicación provisional sea elevada a definitiva, el adjudicatario deberá acreditar, en los términos previstos en la cláusula novena, de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, así como aportar resguardo de la garantía definitiva.

La adjudicación provisional se elevará a definitiva mediante resolución motivada dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo establecido en el artículo 135.4, párrafo primero de la LCSP.

**DÉCIMO QUINTA: FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.-** El contrato se formalizará en documento administrativo en el plazo de un mes desde la adjudicación, será autorizado por el Sr. Alcalde y el Secretario de la Corporación y se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas. Podrá ser elevado a Escritura Pública, si alguna de las partes así lo interesase, siendo todos los gastos e impuestos por cuenta de quien lo interesase.

## **DÉCIMOSEXTA: CARGAS FISCALES Y GASTOS**

El adjudicatario asumirá durante el plazo de vigencia de la concesión las responsabilidades civiles, penales y administrativas que se deriven de la actividad que se desarrolle en los terrenos objeto de concesión, y las que sean consecuencia de daños ocasionados a personas o cosas en los mismos, así como la obligación de reposición, reparación o indemnización de los daños ocasionados en los terrenos e instalaciones. Así mismo queda obligado al pago de todos los impuestos, tasas, arbitrios, gravámenes y exacciones de cualquier clase que correspondan al contrato o a sus bienes y actividades.

## **DÉCIMOSÉPTIMA: PROYECTO DEFINITIVO**

1.- El adjudicatario se compromete a ejecutar las obras necesarias para el ejercicio de la actividad en un plazo máximo de cuatro años desde la adjudicación definitiva. El incumplimiento del plazo será causa de caducidad de la concesión.

2- El concesionario asumirá la plena responsabilidad del buen fin de la obra, siendo el único responsable tanto frente al Ayuntamiento como frente a terceros, de los daños o accidentes causados durante la ejecución de la misma.

## **DÉCIMOCTAVA: PLAN DE OBRAS**

1.- Las obras se ajustarán exactamente al proyecto aprobado, y cualquier modificación, que se limitará a lo estrictamente imprescindible, como consecuencia de circunstancias no previsibles en el proyecto autorizado, ha de ser sometida a la aprobación municipal.

2.- Las obras civiles y las instalaciones se ejecutarán de acuerdo con las Normas Técnicas en vigor.

## **DÉCIMONOVENA: ABANDONO DE LAS OBRAS**

Si durante el periodo de construcción el concesionario abandonase la realización del proyecto, vendrá obligado a dejar el terreno en las mismas condiciones en que se encontraba al comenzar las obras, si el Ayuntamiento así lo exigiese, sin derecho, en todo caso, a indemnización o compensación alguna por la parte de obras realizadas.

## **VIGÉSIMA: INSPECCIÓN**

El Ayuntamiento tiene la facultad de inspeccionar en todo momento los bienes objeto de concesión, así como las construcciones instalaciones de la misma.

El concesionario se obliga a mantener en buen estado la parte del dominio público utilizado, así como las obras que construyere.

## **VIGÉSIMOPRIMERA: SEGUROS**

1.- El concesionario está obligado a establecer con una compañía de seguros una póliza de seguros que cubra, a todo riesgo, los inmuebles que comprende la actividad.

## **VIGÉSIMOSEGUNDA: SECUESTRO DE LA CONCESIÓN**

El Ayuntamiento tiene la facultad de dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento del plazo, si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público mediante resarcimiento de los daños que se causaren, o sin él cuando no procediere.

## **VIGÉSIMOTERCERA: CAUSAS DE REVOCACIÓN, EXTINCIÓN Y CADUCIDAD**

1.- Procederá la extinción, revocación o la caducidad de la concesión en los casos previstos en los artículos 68, 69 Y 74 del D. 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, en concordancia con lo dispuesto en el art. 136 y concordantes del Reglamento de Servicios vigente y en los supuestos especiales siguientes:

- a) No realizar las obras en un plazo de cuatro años desde la adjudicación definitiva.
- b) Abandono, por el concesionario, de la realización del proyecto, durante las obras de construcción, entendiéndose por tal la suspensión de los trabajos sin causa justificada durante un plazo superior a seis meses.
- c) Dedicación de la actividad a usos distintos de los específicamente señalados en el contrato de adjudicación así como la falta de prestación del servicio para el que ha sido otorgado al público en los plazos y condiciones establecidas en el pliego.

## **VIGÉSIMOCUARTA.- TRIBUNALES**

El contrato tendrá carácter administrativo y, por tanto, cuantas cuestiones litigiosas pudieran derivarse del mismo, se someterán a los Tribunales competentes de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

## **VIGÉSIMOQUINTA.- NORMAS SUPLETORIAS**

Para todo lo no previsto en este Pliego, se estará a lo dispuesto en las normas establecidas en las Normas de Contratación, Bienes y Servicios de las Corporaciones Locales.-

## **VIGÉSIMOSEXTA: INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO**

1.- El Ayuntamiento, con arreglo a lo establecido en la normativa vigente, interpretará el contrato y resolverá las dudas que ofrezca su cumplimiento. Los acuerdos que adopte serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio del derecho del contratista a obtener en vía jurisdiccional la declaración que proceda sobre la inteligencia de lo pactado, si no se aviniere a lo resuelto por la Corporación.

2.- El desconocimiento del contrato en cualquier de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de las instrucciones, pliegos o normas de toda índole promulgadas por la Administración, que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

Dos Hermanas, 10 de mayo de 2009  
EL ALCALDE,

Francisco Toscano Sánchez

