

PAT-18/13

PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁ EL OTORGAMIENTO, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, DE UNA CONCESIÓN DEMANIAL SOBRE LA PARCELA DOTACIONAL E 4-2, EN EL ÁMBITO DE "DEHESA VIEJA".

Cláusula 1ª.- Objeto del pliego y finalidad de la concesión.

Constituye objeto del presente pliego, de conformidad con lo previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1375/1986, de 13 de junio, que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante RB) fijar las cláusulas de acuerdo con las cuales se otorga por título de concesión, el uso privativo de los terrenos de dominio público.

La concesión demanial, objeto del presente pliego, se otorga con el fin de que el concesionario proceda a la construcción de un equipamiento de naturaleza religiosa, representativa o social a realizar sin ánimo de lucro por personas físicas o jurídicas, y usos complementarios, no susceptible de la exigencia de contraprestación económica por su uso a la ciudadanía.

La causa de esta licitación es la solicitud formulada por la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días en España, siendo admitida la conveniencia de la ocupación privativa por decreto nº 2926/13, del Concejal Delegado de Urbanismo y Obras de 24 de octubre de 2013.

Las obras de construcción que serán definidas en el proyecto que el adjudicatario deberá presentar y que tendrá que ser aprobado por el órgano competente. La presente concesión demanial incluye la obligación por parte del adjudicatario de elaborar, si ello fuera necesario y a su entera costa, el estudio geotécnico y topográfico de la parcela las licencias urbanísticas, el proyecto de ejecución de las obras, estudio de seguridad y salud, dirección y ejecución de las obras.

Cláusula 2ª.- Naturaleza y finalidad de la concesión.

La concesión demanial que se regula por el presente pliego no es posible concebirla integrada dentro de los contratos en sentido estricto, ya que cuando el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, atribuye a la relación jurídica de que se trate el carácter de contrato lo hace expresamente, por ejemplo, los contratos de explotación de bienes patrimoniales, mientras que en las concesiones sobre bienes de dominio público estamos ante un negocio jurídico caracterizado por la especial naturaleza del bien sobre el que recae y su vinculación reforzada al interés Público.

Si no podemos hablar aquí de contrato de la Administración, la relación que se entable con el concesionario no se acomodará sino a las reglas especiales de su legislación sectorial; el resto de las cláusulas del presente pliego disciplinan la posición relativa y los derechos y deberes de la Administración y del concesionario, a partir del punto de partida mencionado.

Con la tramitación de este expediente se pretende la satisfacción de una necesidad propia de esta Corporación, al servicio de su población, al procurar con la concesión para el uso privativo de la parcela E4-2 de Dehesa Vieja la construcción de un equipamiento religioso, representativo o social sin ánimo de lucro.

Cláusula 3ª.- Régimen Jurídico de la concesión.

La concesión queda sujeta al presente pliego, a los proyectos básicos y de ejecución que se aprueben por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y, en su caso, a los pliegos de prescripciones técnica particulares incorporados a los mismos.

En lo no previsto en el presente pliego se estará a lo dispuesto por la ley 3/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, el Reglamento de Bienes de las entidades locales, el Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, en los términos señalados en el apartado o) del artículo 4, y la demás normativa estatal autonómica y municipal que resulte de pertinente aplicación por razón de la materia.

El resto de las normas de Decreto administrativo aplicables a esta relación concesional y, supletoriamente, las normas de Derecho privado.

Los proyectos de obras, deberán redactarse teniendo en cuenta la normativa contenida en el Plan General de Ordenación de San Sebastián de los Reyes vigente.

La relación Jurídica surgida entre el Ayuntamiento y el concesionario a que se refiere este pliego tendrá carácter jurídico-administrativo, siendo competente la jurisdicción contenciosa para conocer de cuantos litigios puedan derivarse de los actos preparativos o de la ejecución de la misma.

Cláusula 4ª.- Órgano competente.

El órgano competente, de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda, apartado 3º, del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, es la Junta de Gobierno Local, en los municipios de gran población, como es San Sebastián de los Reyes.

Corresponde a dicho órgano adjudicar la concesión, la facultad de interpretarla, resolver las dudas que ofrezca su ejecución, modificarla y acordar su extinción con sujeción a lo previsto en este Pliego y a la normativa que resulta de aplicación.

Los acuerdos que a este respecto dicte el órgano competente serán ejecutados y pondrán fin a la vía administrativa, sin perjuicio del derecho del concesionario a su impugnación ante la Jurisdicción competente.

Cláusula 5ª.- Bien objeto de concesión.

La descripción y característica de la parcela de dominio público objeto de concesión son las siguientes:

Descripción:

Parcela urbana de terreno identificado como E-4.2, ubicada en la zona de Ordenación 60 "Dehesa Vieja" de San Sebastián de los Reyes en la Avda. de Tenerife, nº 11, tiene una

superficie de cinco mil quinientos noventa y seis metros cuadrados, en el término municipal de San Sebastián de los Reyes.

Sus linderos son los siguientes:

- Al Nordeste, en línea recta de 97,63 metros con parcela J13.
- Al Sudeste, los mismos linderos de la finca que los de esta finca.
- Al Sudoeste, en línea recta de 71,25 metros con parcela P3.
- Al Noroeste, en línea recta de 63 metros con la finca segregada de esta, finca número 66.239.

Características:

- Ordenanza de aplicación: E 3 del anexo B del Plan General "Normas particulares del suelo urbanizable con planeamiento incorporado Z.O. 60, U.E. 4 "Dehesa Vieja".
- Uso característico - docente y equipamiento.
- Superficie edificable – hasta 8.394 m² edificables si se agotaren las tres plantas de altura.
- Ocupación máxima – 50% de la parcela.
- Referencia catastral 7408205VK4970S0001GU.

En el Anexo I se incluye el plano de situación, de parcela y la ficha de ordenación aplicable.

Situación jurídica:

La finca perteneciente al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes como titular en pleno dominio por título de dominio según la inscripción 3ª de fecha 30 de septiembre de 2013, obrante al Tomo 1079, Libro 897, Folio 15, Finca 42547 practicada en virtud de certificación de segregación expedida el 9 de septiembre de 2013, con el carácter de bien demanial afecta al servicio público. Igualmente la finca se encuentra inscrita en el Inventario Municipal de Bienes de San Sebastián de los Reyes con el número de orden 1.082.

La utilización privativa de este bien demanial se concede con la finalidad prevista en la cláusula 1 de este pliego.

Los licitadores que presenten proposiciones aceptan de forma incondicionada la situación física y jurídica de los terrenos objeto de la concesión administrativa. La concesión administrativa se realiza en concepto de "cuerpo cierto" por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias de superficie en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que encarezcan la construcción.

Cláusula 6ª.- Valor de la parcela.

Se ha valorado la parcela, teniendo en cuenta el destino de la misma a equipamiento no lucrativo en 3.166.566,38 € (Tres millones ciento sesenta y seis mil quinientos sesenta y seis euros con treinta y ocho céntimos)

Cláusula 7ª.- Plazo de la concesión.

La concesión administrativa sobre la parcela se otorga por un plazo máximo de SETENTA Y CINCO AÑOS, contados a partir del día siguiente a aquel en que se formalice en documento administrativo o, en su caso, en escritura pública la presente relación jurídica.

Al término de la concesión, el Ayuntamiento recupera el uso de la misma y la totalidad de las obras e instalaciones construidas en la parcela objeto de concesión revertirán al Ayuntamiento en perfecto estado de conservación y libres de cualquier carga o gravamen; extinguiéndose toda clase de derechos reales o personales impuestos por el concesionario. Igualmente se producirá la reversión en los supuestos de resolución de la concesión que expresamente se mencionan en este pliego. Al finalizar el plazo de constitución, revertirá al Ayuntamiento la concesión administrativa, recuperando el uso de la parcela objeto de la concesión y de cuantas edificaciones existan en la misma, con la obligación del adjudicatario de efectuar la entrega de forma pacífica, y siempre libre de ocupantes, enseres y gravámenes de cualquier naturaleza.

Las construcciones deberán entregarse en condiciones de servir al fin para el que se constituyó la concesión administrativa.

La extinción de la concesión administrativa por transcurso del término provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el concesionario.

Igualmente se producirá la reversión en los supuestos de resolución del contrato que expresamente se mencionan en este pliego.

Ciáusula 8^a.- Canon a satisfacer por el concesionario.

La utilización privativa del dominio público genera la obligación en el concesionario de abonar el correspondiente canon. El canon anual a satisfacer por el concesionario vendrá determinado por el valor económico de la proposición sobre la que recaiga la concesión; importe que nunca podrá ser inferior a 47.450 € año (cuarenta y siete mil cuatrocientos cincuenta euros), en cuando cantidad equivalente al 1,5% del valor de la parcela objeto de esta concesión.

Este porcentaje sobre el valor de bien se justifica por razón de la finalidad de la concesión, que no persigue ánimo de lucro y de carácter religioso, representativo o social, todas ellas de interés social.

El canon anual se abonará por anticipado en el mes de enero de cada año natural. No obstante, el primer pago, se liquidará por el Ayuntamiento, por anticipado y por la parte proporcional al período que resta del año natural.

Por otro lado, la falta de ingreso por el concesionario del canon a que venga obligado en cada anualidad implicará su cobro por el Ayuntamiento por la vía de apremio, estando igualmente facultada esta Corporación para resolver la concesión por esta causa conforme a lo dispuesto en este pliego.

En cuanto a la revisión del canon, la misma se aplicará a partir del siguiente año de concesión a aquél en que haya comenzado a abonarse el canon ofertado. La revisión será anual y automática, en la cuantía que resulte del Índice de Precios al Consumo que publique el INE u organismo que lo sustituye, sin que se precise la justificación por escrito para su eficacia en la aceptación por el concesionario.

El canon podrá capitalizarse en un solo pago a la hora de la formalización de la concesión. En este caso estaríamos ante el Valor actual de una renta de 75 términos constantes de 47.450 €, y que responderá a la siguiente fórmula financiera:

$$VA = c \cdot [1 - (1 + i)^{-n}] / i$$

Siendo:

c = canon anual

i = tipo de interés nominal anual expresado en tanto por uno.

n = número de años.

^ = símbolo de exponencial o potencia.

Tanto en modalidad de pago diferido anual revisable como en modalidad de pago único se compararán cánones sin IVA.

Cláusula 9ª.- Plazos de ejecución de los equipamientos

En la construcción por el concesionario de los equipamientos en la parcela objeto de concesión, se observarán los siguientes plazos:

a) Para la presentación del proyecto de obra y la solicitud de la licencia de edificación.

El adjudicatario contará con un plazo de TRES MESES, desde la formalización de la concesión, para presentar ante el Ayuntamiento los proyectos del futuro equipamiento, ajustados a la ordenanza aplicable.

b) Para la construcción de las edificaciones.

El concesionario dispondrá de un plazo máximo de VEINTICUATRO MESES para finalizar la construcción de aquellos equipamientos y solicitar la licencia de primera ocupación de los mismos. El plazo señalado empezará a contar desde la recepción de la notificación de la conformidad del acta de comprobación del replanteo.

Cláusula 10ª.- Gastos

Al concesionario le corresponde sufragar los gastos de honorarios de redacción de proyectos de edificación, instalación y dirección de obra así como los tributos municipales que se devenguen por la ejecución de las obras de edificación (Tasas e Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras). Asimismo, le corresponden los gastos de Notaría y Registro y los impuestos derivados de ellos, si el adjudicatario decide elevar la concesión a escritura pública.

Igualmente estará obligado al pago anual del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y cualquier otro tributo de naturaleza real que recaiga sobre el inmueble objeto de la concesión.

Cláusula 11ª.- Gastos de publicación.

Se fija en 3.000€ el importe máximo de los gastos en publicidad de la presente licitación, tanto en boletines oficiales como en otros medios de difusión, gastos que deberá abonar el adjudicatario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75 del RGLC de 2001.

Cláusula 12ª.- Capacidad para contratar.

Podrán participar en la licitación convocada las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia económico-financiera, técnica y profesional.

La capacidad de obrar de las personas jurídicas se acreditará mediante escritura de constitución, estatutos o acto fundacional en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos en su caso, en el correspondiente registro oficial.

La capacidad de obrar de las personas jurídicas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo y de las no comprendidas en los supuestos anteriores, se acreditará con la documentación señalada en el T.R.L.C.S.P. y desarrollo reglamentario.

No podrán licitar las personas en quienes concurra alguna de las prohibiciones e incompatibilidades señaladas en el artículo 60 T.R. de la L.C.S.P.

Además deben acreditar su solvencia económica, financiera y técnica de acuerdo con los siguientes criterios:

Acreditación de la solvencia económica y financiera.

Requisito mínimo: Informe emitido por entidades financieras en fecha no superior a los seis meses previos a la fecha límite de presentación de ofertas, en el que conste que el licitador cumple puntualmente con sus obligaciones financieras y que además, tienen capacidad económica suficiente para hacer frente a las obligaciones derivadas de la concesión.

La solvencia económica y financiera y técnica o profesional se acreditará mediante la aportación de alguno de los medios previstos en los artículos 75 a 79 del T.R. de la L.S.C.P.

Ciáusula 13ª.- Garantía provisional.

Se establece en el Anexo II un modelo de aval. Para tomar parte en la licitación, los licitadores deberán constituir previamente, a disposición del órgano de contratación, una garantía provisional, cuyo importe, de conformidad con el artículo 87.3 del R.B.E.L. consistirá en el 2 por 100 del valor del dominio público objeto de ocupación y, además, del presupuesto de las obras.

No estando presupuestas las obras, la garantía provisional asciende a 63.331 € (2% del valor del dominio público – 3.166.566,38- €).

Cuando el licitador presente su proposición bajo la forma de unión temporal de empresarios, la garantía provisional podrá constituirse por una o varias de las personas jurídicas participantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía exigida en el párrafo anterior y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión.

La garantía provisional se ingresará en la Tesorería Municipal o se acompañará al resto de la documentación administrativa, dependiente de la modalidad elegida, según determina el artículo 61.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (Reglamento General).

En el caso de que la garantía se constituya en forma de aval o seguro de caución y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento General antes citado sobre

bastanteo de los poderes de los apoderados de las entidades avalista o aseguradoras, será suficiente con el bastanteo efectuado por la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, siempre que conste en el texto del aval o del certificado de seguro referencia al cumplimiento de este requisito.

La garantía provisional permanecerá vigente hasta la adjudicación de la concesión, extinguiéndose esta y devuelta a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación de la concesión. En todo caso, la garantía será retenida al licitador cuya proposición hubiera sido seleccionada para la adjudicación hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, e incautada a los licitadores que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

Si el licitador optare por el pago único del canon, la fianza se devolvería una vez formalizada la concesión y efectuado el pago.

En cuanto al trámite de ingreso de garantía:

- El ingreso **en efectivo** se solicitará en el Departamento de Tesorería que emiten la oportuna carta de pago para efectuar el ingreso en cualquier entidad bancaria colaboradora.
La copia de la carta de pago con los datos del ingreso se deberá entregar en el sobre A.
- En caso de constituirse mediante **aval, valores o mediante** contrato de seguro de caución, deberá efectuarse su ingreso previo en la Tesorería Municipal y ajustarse a los requisitos establecidos en los artículos 55 a 58 del Reglamento General e incorporarse el documento de pago de ingreso de la garantía , debe incluirse en el sobre A.

Cláusula 14^a.- *Garantía definitiva.*

Esta garantía cubre el riesgo de impago del canon, y por tanto, no existirá en el caso de pago único inicial.

En el caso de pagos diferidos, se entiende procedería una garantía definitiva, equivalente al importe de dos años del canon resultante de la adjudicación.

Se procedería a su devolución al término de la relación jurídica sin responsabilidad exigible.

La garantía definitiva que habrá de constituir el adjudicatario, dentro del plazo de los quince días siguientes a la notificación.

La garantía definitiva se constituirá de conformidad con lo preceptuado en el artículo 96 del T.R. de la L.C.S.P.

Si la garantía provisional se hubiere constituido en metálico o valores de Deuda Pública, será potestativo para el adjudicatario aplicar su importe a la garantía definitiva o proceder a la nueva constitución de esta última.

Extinguida la concesión, si no resultaren responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la garantía definitiva, se dictará acuerdo de devolución, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 90.2 del R.B.E.L.

Cláusula 15ª.- Garantía complementaria.

Para el supuesto de que el adjudicatario opte por el pago único inicial y no presente fianza definitiva, se establece que para garantizar la realidad de la edificación y dotación del inmueble, el adjudicatario a la formalización de la concesión constituirá una garantía del 1% del valor de la inversión (sin IVA) comprometido en su oferta.

Esta garantía mantendrá su vigencia hasta tanto se conceda la licencia de primera ocupación o de uso de los edificios o dotaciones propuestas por el adjudicatario. En el caso de ejecución por fases conforme al programa temporal que se incluya en la proposición, la garantía podrá reducirse en términos proporcionales a la obra ejecutada y que susceptible de utilización, independientemente cuente con licencia de primera utilización y de uso.

Cláusula 16ª.- Criterios para la adjudicación de la concesión.

La adjudicación de la concesión recaerá en el licitador que haga la proposición más ventajosa por haber obtenido mayor puntuación. En caso de que se produjere empate entre varias ofertas, se adjudicará a la proposición cuya propuesta hubiese obtenido mayor puntuación en la oferta económica.

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación son los que a continuación se indican y su baremo son 100 puntos con la ponderación atribuida a cada uno de ellos.

1.- Criterios no valorables en cifras o porcentajes:

1.1.- Propuesta arquitectónica: Hasta 15 puntos.

Se tendrán en cuenta las siguientes variables:

- a) Funcionalidad, hasta un máximo de 7 puntos, se valorará, entre otros factores, el aprovechamiento del espacio.
- b) Calidad de la solución arquitectónica, hasta un máximo de 8 puntos. Se tendrá en cuenta entre otros aspectos la calidad de la solución adoptada, lo relativo a las instalaciones, su uso y mantenimiento, así como la utilización de energías renovables y factores bioclimáticos.

1.2.- Control de calidad: Hasta 10 puntos

Se tendrá en cuenta la cuantía económica y las características técnicas del control de calidad propuesto por el licitador, desglosado de la siguiente manera:

- Control de calidad de la ejecución de las obras, hasta un máximo de 5 puntos.
- Control de calidad de la redacción del proyecto, hasta un máximo de 5 puntos.

1.3.- Propuesta de servicios o actividades a prestar por el adjudicatario: Hasta 15 puntos así como equipamientos complementarios.

En este apartado se valorará el número de servicios y actividades gratuitas complementarias que vayan a ejecutarse o prestar el adjudicatario a la población de San Sebastián de los Reyes, así como equipamientos complementarios. La puntuación por este apartado se realizará de manera gradual de 0 a 15 puntos, obteniendo la máxima puntuación (15 puntos), la oferta que proponga el mayor número de actividades y servicios.

2.- Criterios valorables en cifras y porcentajes.

2.1 Oferta económica de mejora del canon anual mínimo: Hasta 40 puntos.

Se dará mayor puntuación al licitador que oferte el canon anual más alto por encima del mínimo establecido en el presente pliego, con una puntuación máxima de 40 puntos.

Se asignará la puntuación máxima prevista en este apartado a la oferta que ofrezca el mayor canon, puntuándose las demás ofertas de forma proporcional según la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación oferta } x = \frac{\text{canon oferta } x \text{ } 40}{\text{canon mayor oferta}}$$

En la oferta económica no se aceptarán variantes o alternativas.

Para que el canon ofertado por el licitador pueda ser objeto de valoración deberá ser superior al mínimo anual establecido en este Pliego. De acuerdo con lo anterior, cuando el canon ofertado por el licitador sea igual al mínimo anual establecido en este pliego, la puntuación por este concepto será 0.

2.2.- Aceptar abonar en pago único al contado al constituirse la concesión de una cantidad equivalente al valor actual neto de un flujo de 75 pagos anuales del canon ofertado cada uno, al tipo de interés del 0,60 nominal anual.

Este valor actual de una renta de 75 términos constantes del importe del canon, responde a la siguiente fórmula:

$$V.A. = c \cdot [1 - (1 + i)^{-n}] / i$$

Este criterio se valora en 20 puntos, de modo y manera que si se acepta el pago único inicial la proposición tendrá la puntuación máxima - 20 puntos - , y si no se acepta - 0 puntos - .

Cláusula 17ª.- Órgano contratante de la concesión.

El órgano competente para otorgar la autorización es la Junta de Gobierno Local; radica su sede en la Casa Consistorial, Plaza de la Constitución nº 2 de San Sebastián de los Reyes.

El perfil del contratante se podrá consultar en la página WEB: www.ssreyes.org/perfildelcontratante

La mesa de contratación permanente del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, a quien corresponden las funciones que le encomienda el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y el Real Decreto 817/09, de 8 de mayo, que desarrolla parcialmente la Ley de Contratos, se integra por los siguientes miembros, o los sustitutos designados:

Presidente: D. Raúl Terrón Fernández (PP).
Vocales: D^a. Mar Escudero Solórzano (PP).
D^a. María José Esteban Raposo (PP).
D^a. María del Carmen Martínez Álvarez (PP).
D. Narciso Romero Morro (PSOE).
D^a. María del Carmen Manzanares Cabrera (IISSR).
D. Javier Heras Villegas (IU).
D. Javier Arranz Peiró (Interventor)
D. Fernando García Rubio (Titular de la Asesoría Jurídica)

Secretaria: D^a. Carolina Moreno Delgado (Jefa de Sección de Patrimonio)

Cláusula 18^a.- Procedimiento y forma de adjudicación:

- I - **Procedimiento:** Abierto
- II - **Tramitación:** Ordinaria
- III - **Presentación de proposiciones**

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a lo previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares, y su presentación supone la aceptación incondicionada por parte del empresario del contenido de la totalidad de dichas cláusulas, sin salvedad o reserva alguna.

Cada empresario no podrá presentar más de una proposición. Se puede concurrir a la licitación constituyendo una Unión Temporal de Empresas. No obstante, si un empresario se ha presentado individualmente no podrá hacerlo en una Unión Temporal, ni tampoco figurar en más de una.

La **entrega** de las proposiciones deberá hacerse en el Registro General de este Ayuntamiento, situado en el edificio SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "EL CASERÓN", Plaza de la Constitución (anexo a la Casa Consistorial), de 8:30 a 14:30 horas y de 16:30 a 18:45 horas, de lunes a jueves, y de 8:30 a 14:30 los viernes; así como en el Centro de Barrio "LOS ARROYOS", situado en el Paseo de Guadalajara, nº 5 de 17:00 a 20:30 horas de Lunes a Viernes (Agosto cerrado).

También se podrá presentar en cualquier oficina de correos hasta las 24 horas del día que finalice el plazo justificando la fecha y hora de imposición del envío y anunciando a la Sección de Patrimonio la remisión de la oferta mediante telex, fax (91.663.79.57) o telegrama en el mismo día.

Se publicará un anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y el **plazo de presentación** de las proposiciones será de **TREINTA DÍAS** naturales, computados a partir del día siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, salvo que coincida en sábado, domingo o festivo, en cuyo caso será el siguiente día hábil.

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que a juicio del órgano de adjudicación se estima fundamental para considerar la oferta. La contravención de cualquiera de las prohibiciones anteriores dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones suscritas por el empresario.

IV.- Forma y Contenido de las Proposiciones:

La documentación a presentar irá distribuida en **TRES (3) SOBRES**, cerrados e independientes, firmados por el licitador o persona que lo represente, debiendo figurar en el anverso de cada uno de ellos el número del expediente, la denominación de la autorización a la que licitan, el lote al que licitan, el nombre y apellidos del titular o razón social de la empresa y su correspondiente NIF o CIF. En su interior se hará constar una relación numérica de los documentos que contienen. Los sobres se dividen de la siguiente forma:

- 1.- Uno de ellos contendrá la "*documentación administrativa*" (SOBRE A).

2.- Otro sobre incluirá la "documentación referente a criterios no valorables en cifras o porcentajes" (SOBRE B).

3.- Finalmente un tercer sobre recogerá la "documentación relativa a los criterios valorables en cifras o porcentajes" (SOBRE C).

La inclusión de documentos en sobres que no correspondan según la distribución anteriormente expuesta podrá ser causa de exclusión.

SOBRE A – "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA".

Que incluirá preceptivamente, los siguientes documentos:

1.- Capacidad de obrar:

- 1.1. Si la empresa fuera persona jurídica, la escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional en los que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial, así como el Código de Identificación Fiscal (CIF), todo ello en original o copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello. Estos documentos deberán recoger el exacto régimen jurídico del licitador en el momento de la presentación de la proposición.
- 1.2. Si se trata de empresario individual, el DNI o documentos que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, en copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello.
- 1.3. Cuando se trate de empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, la capacidad de obrar se acreditará mediante su inscripción en un registro profesional o comercial, cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo.

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

- 1.4. Cuando se trate de empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior, informe de la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consultar de España del lugar del 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 las actividades a las que se extiende el objeto de la autorización.

Igualmente deberán acompañar informe de la Misión Diplomática Permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Industria, Turismo y comercio sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio, siempre que se trate de contratos sujetos a regulación armonizada o, en caso contrario, el informe de reciprocidad a que se refiere el artículo 55.1 del Real Decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

- 1.5. Las empresas extranjeras presentarán su documentación traducida de forma oficial al castellano.

2.- Apoderamiento:

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar también poder acreditativo de su representación, todo ello en original o fotocopia. Igualmente deberá presentar fotocopia del D.N.I. de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

3.- Declaración responsable de que el empresario, si se tratase de persona física, o la empresa, sus administradores y representantes, si se tratase de persona jurídica, así como el firmante de la proposición, no están incurso en ninguna de las prohibiciones de incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 60 del TR de la LCSP, en los términos y condiciones previstas en el mismo. Esta declaración comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como de no tener deudas en periodo ejecutivo de pago, salvo que estuvieran garantizadas, con el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

4.- Respecto a la solvencia económico-financiera y técnica o profesional: se deberá acreditar en la forma establecida en la cláusula 12 del presente pliego.

5.- Uniones Temporales de empresarios:

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

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

En el supuesto de que la cesión se adjudicase a una unión temporal de empresarios, ésta acreditará su constitución en escritura pública, así como el CIF asignado a dicha unión

antes de la formalización de la autorización. La duración de la unión será coincidente con la de la autorización, hasta su extinción.

6.- Jurisdicción de empresas extranjeras:

Las empresas extranjeras deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir durante la cesión temporal de uso, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles.

7.- Empresas pertenecientes a un mismo grupo:

Las empresas pertenecientes a un mismo grupo, entendiéndose por tales las que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio y que presenten distintas proposiciones para concurrir individualmente a la adjudicación, deberán presentar declaración en la que hagan constar esta condición.

También deberán presentar declaración explícita aquellas sociedades que, presentando distintas proposiciones, concurren en alguno de los supuestos alternativos establecidos en el artículo 42.1 del Código de Comercio, respecto de los socios que la integran.

8.- Dirección de correo electrónico a efecto de practicar notificaciones.

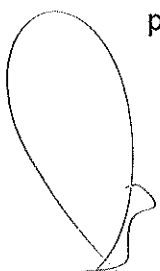
Deberá presentar declaración en la que se comprometa a admitir la notificación de actos administrativos por vía de correo electrónico.

Las notificaciones podrán efectuarse por vía de correo electrónico a la dirección que el licitador facilite, siempre que señale dicho medio como preferente o haya consentido su utilización.


9.-Resguardo de la garantía provisional.

B) SOBRE B "CRITERIOS NO VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES"

En este sobre se incluirá la documentación relativa a aquellos criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor que impida su valoración mediante cifras o porcentajes. Para ello será precisa la presentación del anteproyecto de obras y el estudio económico, financiero y de viabilidad del proyecto, en el que se incluirán los siguientes estados previsionales:

- 
- Cuadro de amortización de las inversiones a realizar.
 - Estado de cash-Flow, con detalle de ingresos y gastos durante la vida de la concesión, donde se incluya el canon a abonar al Ayuntamiento si no se opta por el pago único anticipado.
 - El V.A.N. y el T.I.R del proyecto.

C) SOBRE C "CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES".



Dentro del sobre denominado "CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES" se incluirá la propuesta de canon de la concesión, que se presentará redactada conforme al modelo fijado en el Anexo III al presente pliego; no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo

que la Administración estime fundamental para considerar la oferta. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese del precio base de licitación, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que lo hagan inviable, será desechada por la Mesa de Contratación 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 dicho sobre se deberá indicar si se opta por el pago anticipado único del canon.

Cláusula 19ª.- *Calificación de la documentación presentada acreditativa de los requisitos de capacidad y solvencia de los licitadores.*

- 1.- Entidad: Mesa de Contratación.
- 2.- Lugar: Sala de Reuniones del Edificio de Servicios Económicos.
- 3.- Domicilio: Plaza de la Iglesia, nº 7-4ª planta
- 4.- Localidad: San Sebastián de los Reyes (Madrid)
- 5.- Fecha y hora: El día hábil que se publique en el perfil del contratante del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y/o, en su caso, por correo electrónico a los licitadores..

Constituida la Mesa de contratación a los efectos de calificación de la documentación, si se observasen defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, se comunicará a los interesados mediante telefax, correo electrónico, o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción por el interesado, de la fecha en que se reciba y del contenido de la comunicación, concediéndole un plazo no superior a tres días naturales para que los licitadores los corrijan o subsanen o para que presenten aclaraciones o documentos complementarios.

Si es preciso se remitirá al órgano encargado de su valoración.

Una vez calificada la documentación y realizadas, si procede, las actuaciones indicadas, la Mesa determinará las empresas que se ajustan a los requisitos de solvencia que se establecen en el presente pliego.

La Mesa de Contratación procederá en acto público a hacer un pronunciamiento expreso sobre los admitidos a licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

Dado que se establecen criterios no valorables en cifras o porcentajes, la Mesa de Contratación, en este mismo acto procederá a la apertura del sobre correspondiente a los criterios no cuantificables, entregándose automáticamente al órgano encargado de su valoración la documentación contenida en el mismo.

Posteriormente, la ponderación asignada a los criterios no valorables en cifras o porcentajes, se dará a conocer en el acto público de apertura y lectura de las ofertas del precio a satisfacer por el usuario. El órgano encargado de la licitación publicará, con la debida antelación, en el perfil del contratante. (www.ssreyes.org/perfilcontratante), la fecha de celebración del acto público de apertura y lectura de las ofertas del precio.

Seguidamente, una vez emitidos, en su caso, los informes solicitados, la Mesa elevará las proposiciones junto con el acta y la propuesta que estime pertinente, que incluirá en todo

caso, la ponderación de los criterios indicados en la cláusula séptima de este pliego, al órgano competente para otorgar la autorización de los dos lotes.

Cláusula 20ª.- Adjudicación, otorgamiento y formalización de la concesión

El órgano competente concederá la autorización a la proposición más ventajosa o declarará desierto el procedimiento licitatorio, motivando en todo caso su resolución, con arreglo a los criterios de adjudicación que figuran en este pliego. El órgano competente para el otorgamiento de la autorización, vista la propuesta de la Mesa de Contratación, clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas atendiendo a los criterios señalados y requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que dentro del plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES, a contar desde el día siguiente a aquél en que hubiese recibido el requerimiento, deberá presentar el documento que acredite el pago del anuncio de licitación así como la documentación justificativa de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social., de las garantías Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

Dicha acreditación se efectuará de acuerdo con lo dispuesto por la legislación reguladora de la contratación así las obligaciones tributarias pueden ser acreditada mediante certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.

Además, el adjudicatario no deberá tener deudas en período ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, salvo que las mismas estuviesen debidamente garantizadas. El certificado que acredite la inexistencia de deudas se aportará de oficio por la Administración Local.

Por lo que se refiere a las obligaciones con la Seguridad Social mediante Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.

La adjudicación debidamente motivada se notificará a los licitadores y, simultáneamente, se publicará en le perfil del contratante. La notificación de la adjudicación se hará por cualquiera de los medios que permitan dejar constancia de su recepción por el destinatario. En particular podrá utilizarse el correo electrónico a la dirección que los licitadores o candidatos hubiesen designado al presentar sus proposiciones, en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos. El plazo para considerar rechazada la notificación, con los efectos previstos en el artículo 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, será de cinco días.

Adjudicada la cesión y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados. Si estos no retiran su documentación en los tres meses siguientes a la fecha en que se les notifique la adjudicación, la administración no estará obligada a seguir custodiándola y se procederá a su destrucción.

La concesión se perfeccionará con al formalización en documento administrativo que será título suficiente para inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad. El referido documento se firmará en los quince días hábiles siguientes a aquel en que se reciba la notificación de la adjudicación a los licitadores. En el caso de que se opte por el pago único

anticipado del canon se deberá presentar documento acreditativo de haber satisfecho el mismo y presentarlo en el momento de la firma del documento administrativo.

Igualmente, el adjudicatario podrá optar por el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, siendo de su cuenta los gastos que esta genere.

Cláusula 21^a.- *Notificación actos administrativos.*

La notificación se hará por cualquiera de los medios que permiten dejar constancia de su recepción por el destinatario.

En particular, podrá efectuarse por correo electrónico o la dirección que los licitadores o candidatos hubiesen designado al presentar sus proposiciones, según establece el artículo 28 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.


El sistema de notificación permitirá acreditar la fecha y hora en que se produzca la puesta a disposición del interesado del acto objeto de notificación, así como la de acceso a su contenido a través de la confirmación de lectura, momento a partir del cual la notificación se entenderá practicada a todos los efectos legales.

Cuando, existiendo constancia de la puesta a disposición transcurrieran cinco días naturales sin que se acceda a su contenido, se entenderá que la notificación ha sido rechazada, salvo que de oficio o a instancia del destinatario se compruebe la imposibilidad técnica o material del acceso.


Cláusula 22^a.- *Ejecución de la obra.*

El concesionario deberá presentar al órgano competente el correspondiente Proyecto dentro de los plazos indicados en la cláusula novena de este pliego. El responsable del contenido técnico de los proyectos es el concesionario.

Dentro del mes siguiente a la aprobación del proyecto de ejecución final, la administración concedente convocará al concesionario para proceder al levantamiento del acta de comprobación del replanteo, interviniendo el concesionario o su representante legal, el director de la obra y el representante de la administración concedente, extendiéndose acta que deberá ser firmada por todos los intervinientes y contener expresamente lo dispuesto en el artículo 140 del R.G.L.C.A.P.



Si el resultado de la comprobación demuestra, a juicio del director de obra y del representante de la administración concedente, la viabilidad del proyecto y la disponibilidad de los terrenos, se dará la autorización para su inicio, empezándose a contar el plazo de ejecución desde el día siguiente al de la firma del acta. En el caso de que el concesionario hubiera hecho observaciones que pudieran afectar a la ejecución de la obra, el representante de la administración concedente consideradas tales observaciones, decidirá iniciar o suspender el comienzo de la misma, justificándolo en la propia acta. La autorización del inicio constará explícitamente en la misma, quedando notificado el concesionario por el hecho de suscribirla.



El acta de comprobación del replanteo formará parte integrante de la concesión a los efectos de su exigibilidad.

El concesionario será responsable ante el órgano competente de las consecuencias derivadas de la ejecución o resolución de los contratos que celebre con terceros y responsable asimismo único frente a estos de las mismas consecuencias.

La Dirección de las obras, que tendrá la titulación legalmente establecida para ello, deberá estar a cargo de personal ajeno al titular de la concesión. Corresponde al órgano competente el control para que las obras se ejecuten de acuerdo con lo previsto en los proyectos técnicos.

El órgano competente, a través del representante de la Administración y de su equipo, podrá recabar en cualquier momento la información sobre la marcha de las obras efectuando para ello la inspección, comprobación y vigilancia precisas para la correcta realización de la misma. Estas funciones no supondrán ninguna reducción de la responsabilidad de la Dirección de obra en sus actuaciones.

El concesionario será responsable del cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad y salud y designará a su cargo, un coordinador de seguridad y salud, con la titulación necesaria y suficiente para ejercer tal función.

A la terminación de las obras se procederá a levantar un acta de comprobación por parte de la Administración concedente, que deberá ser firmada por un facultativo, representante de ésta, el director de la obra y el concesionario. Previamente el concesionario deberá aportar los dictámenes, informes, permisos, certificados o visados y licencias que sean exigibles legalmente.

El concesionario será responsable ante el órgano competente de las consecuencias derivadas de a ejecución o resolución de los contratos que celebre con terceros y responsable asimismo único frente a estos de las mismas consecuencias.

La Dirección de las obras, que tendrá la titulación legalmente establecida para ello, deberá estar a cargo de personal ajeno al titular de la concesión. Corresponde al órgano competente el control para que las obras se ejecuten de acuerdo con lo previsto en los proyectos técnicos.

El órgano competente, a través del representante de la Administración y de su equipo, podrá recabar en cualquier momento información sobre la marcha de las obras afectando para ello la inspección, comprobación y vigilancia precisas para la correcta realización de la misma. Estas funciones no supondrán ninguna reducción de la responsabilidad de la Dirección de obra en sus actuaciones.

El concesionario será responsable del cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad y salud y designará a su cargo, un coordinador de seguridad y salud, con la titulación necesaria y suficiente para ejercer tal función.

A la terminación de las obras se procederá a levantar un acta de comprobación por parte de la Administración concedente, que deberá ser firmada por un facultativo, representante de ésta, el Director de la obra y el concesionario. Previamente el concesionario deberá aportar los dictámenes, informes, permisos, certificados o visados y licencias que sean exigibles legalmente.

Cláusula 23ª.- Obligaciones de partes.

- I) Obligaciones del Ayuntamiento.

- a) Transmitir la posesión pacífica al concesionario de la parcela municipal, una vez se formalice la concesión, con los límites y en el marco general definido para el concesionario de bienes demaniales y en el específico definido en el pliego.
- b) Conceder las licencias y autorizaciones pendientes si el proyecto presentado se ajusta a la normativa vigente.
- c) Devolver las garantías constituidas por el adjudicatario, en el momento y forma señalados en este pliego.

II) Obligaciones del concesionario.

1.- El concesionario se obliga a la construcción del edificio con destino a equipamiento de las características establecidas en el presente pliego y sin poder exigir contraprestación económica alguna a terceros y a mantener dicha finalidad hasta la extinción de la concesión administrativa.

A tal efecto, los licitadores aceptan de forma incondicionada la situación física y jurídica de los terrenos objeto del contrato, asumiendo cualquier actuación que sea necesaria realizar para la construcción y puesta en funcionamiento de las actividades a las que se destina la parcela.

2.- Corresponderá al concesionario llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para solicitar y obtener del Ayuntamiento, de la Comunidad de Madrid, y de otros organismos competentes, cuantas licencias y autorizaciones sean preceptivas para poner en funcionamiento la actividad.

Serán de cuenta del mismo todos los gastos e impuestos que se deriven de las citadas actuaciones.

3.- Corresponderá al concesionario realizar cuantas actuaciones sean necesarias para la puesta en marcha del equipamiento y a someterse a dicho régimen durante la duración de la concesión administrativa.

4.- El concesionario asumirá la obligación de mantenimiento del inmueble objeto de la concesión, además del resto de deberes que la legislación urbanística impone a los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones. Del incumplimiento de dichos deberes responderá la garantía definitiva.

5.- Reponer la obra de urbanización que determine e indemnizar los daños que se originen a terceros, al Ayuntamiento o al personal dependiente del mismo, como consecuencia de la ejecución de las obras.

6.- Mantenimiento y conservación de la parcela y las edificaciones existentes en cada momento.

7.- El adjudicatario se hará cargo de cualquier tipo de responsabilidad que pudiera derivarse del anormal funcionamiento de las instalaciones y/o servicios de la parcela e inmuebles que se construyan, desperfectos o siniestros en dichas instalaciones o servicios, y/o de interrupciones en los servicios, renunciando a cualquier tipo de indemnización, descuento y/o reducción de canon.

8.- El adjudicatario se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a personas o bienes y sean consecuencia, directa o indirecta, de las actividades desarrolladas, de obras o reformas o del mero uso del inmueble, eximiendo de toda responsabilidad al Ayuntamiento.

En todo caso el adjudicatario asume la responsabilidad civil frente a terceros por daños y perjuicios que puedan ocasionarse durante el tiempo que dure la vigencia del contrato.

Cláusula 24ª.- Titularidad del equipamiento.

El adjudicatario del contrato y concesionario será quien ostentará la titularidad del equipamiento, sin perjuicio de lo previsto en la cláusula siguiente.

Cláusula 25ª.- Transmisión de derechos reales.

1.- Se prohíbe la transmisión de la concesión administrativa, así como el arrendamiento, usufructo o cesión del uso de las construcciones, en todo o en parte, por cualquier otro título jurídico, durante los primeros 10 años, contados desde la puesta en funcionamiento del centro.

2.- Una vez transcurrido dicho plazo, será requisito indispensable para la transmisión de estos derechos reales la autorización previa y expresa por parte del Ayuntamiento, que se otorgará, en su caso, previa comprobación de que subsisten los fines para los que se constituyó el derecho y siempre que se mantengan los fines para los que se constituyó el derecho..

La transmisión de la concesión administrativa deberá formalizarse en escritura pública y requerirá la constitución de la garantía definitiva por parte del adquirente.

En caso de arrendamiento, usufructo o cesión de uso, el concesionario seguirá asumiendo la plena responsabilidad derivada de la explotación, sin perjuicio de las acciones de repetición que pudiera llevar a cabo contra el responsable directo.

3.- En todo caso, se mantendrá la finalidad para la que se constituyó el derecho, resolviéndose el contrato en caso contrario.

Cláusula 26ª.- Hipoteca de la concesión administrativa.

El concesionario podrá hipotecar la concesión administrativa de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

Se requerirá en todo caso autorización previa y expresa del Ayuntamiento, que tendrá efectos frente a terceros, determinando la nulidad de los pactos hipotecarios realizados en ausencia de los mismos.

Cláusula 27ª.- Resolución del contrato y extinción de la concesión administrativa

1. Extinción por transcurso de plazo

La concesión administrativa se extinguirá por el transcurso del plazo de concesión, automáticamente y sin previo aviso, aplicándose lo dispuesto en el presente pliego para la reversión

2. Causas de resolución del contrato

Serán causas de resolución del contrato, y por ende, de extinción de la concesión administrativa las siguientes, que tendrán la consideración de condiciones resolutorias expresas:

- a) La no constitución de la garantía definitiva y la no formalización del contrato en los plazos establecidos.
- b) El incumplimiento de los plazos para solicitar las licencias y para finalizar la construcción.
- c) El impago del canon.
- d) Destinar la parcela objeto del contrato a otros fines distintos de los señalados en el pliego.
- e) La transmisión/constitución de derechos reales sin autorización del Ayuntamiento.
- f) El incumplimiento por el concesionario del resto de obligaciones contractuales.
- g) Las causas generales de resolución de los contratos administrativos establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del sector Público.

3. Efectos de la resolución del contrato

En el caso señalado con la letra a), se extinguirá la concesión administrativa y se incautará, en su caso, la garantía provisional del adjudicatario.

Las causas de resolución indicadas en las letras b), c), d), e) y f) darán lugar a la extinción de la concesión administrativa, con reversión de la parcela y de todo lo edificado hasta el momento. Asimismo, se incautará la garantía definitiva en concepto de daños y perjuicios.

No obstante, en el supuesto de la letra b), el Ayuntamiento estará facultado para optar por la resolución del contrato, con incautación de la garantía constituida, o bien imponer penalidades por importe máximo de 6.000 euros por cada mes de retraso.

En el supuesto de resolución del contrato por la no obtención del régimen de concierto, o su pérdida sobrevenida, se incautará la garantía definitiva en concepto de daños y perjuicios si se ha debido a causa imputable al concesionario. No obstante, en caso de impugnación del acuerdo revocatorio del concierto, no se producirá la resolución del contrato hasta que recaiga sentencia firme.

Las causas a que se hace referencia en la letra h) se aplicarán y surtirán sus efectos, en su caso, de conformidad a lo dispuesto en el citado texto legal.

Si el adjudicatario incumpliera las obligaciones que asume por este contrato, el Ayuntamiento estará facultado para exigir el cumplimiento o declarar la resolución del contrato, con incautación de la garantía definitiva, revirtiendo al Ayuntamiento la concesión administrativa con la totalidad de lo edificado hasta el momento.

Ciáusula 28^a.- *Valoración de la edificación en caso de terminación anticipada.*

En caso de terminación anticipada de la concesión administrativa, por causas no imputables al concesionario, éste tendrá derecho a ser indemnizado por las inversiones

efectuadas en obras e instalaciones fijas, en los bienes objeto de la concesión, en tanto dichas inversiones resulten de utilidad y se hayan ejecutado conforme a lo proyectado.

A tal efecto, se realizará valoración pericial de la edificación teniendo en cuenta el precio de mercado en el momento de emitirse el informe, así como el grado de amortización en función del tiempo que restara para el término de la concesión y lo establecido en el plan económico-financiero. La cantidad resultante se fijará dentro del plazo de seis meses. Si el concesionario hubiese contado entre sus recursos con financiación de terceros, sólo se abonará el sobrante después de solventar las obligaciones contraídas con aquellos.

Cláusula 29ª.- Procedimiento para la resolución de las incidencias que surjan durante la ejecución de la concesión.

Las incidencias que surjan entre la Administración y el concesionario en la ejecución de la concesión por diferencias en la interpretación de lo convenido o por la necesidad de modificar sus condiciones, se tramitarán mediante expediente contradictorio, que comprenderá preceptivamente las actuaciones siguientes:

- a) Propuesta de la administración o petición del concesionario.
- b) Audiencia del concesionario o informe del servicio competente a evacuar en ambos casos en un plazo de diez días hábiles.
- c) Resolución motivada del órgano competente y subsiguiente notificación al concesionario.

Cláusula 30ª.- Infracciones.

1.- Se considera infracción toda acción u omisión en la que incurra el concesionario, calificada como tal en la legislación del Estado, de la Comunidad de Madrid y en las Ordenanzas del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, que resulten de aplicación por razón de la materia.

En particular, son infracciones, las previstas en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La calificación de la infracción como leve, grave o muy grave, se efectuará atendiendo a la citada normativa.

2.- De conformidad con lo previsto en el artículo 192.2 e) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, se consideran infracciones graves por incumplimiento del contenido y fines de esta concesión, los siguientes:

- a. La ejecución de las obras incumpliendo los plazos totales o parciales previstos.
- b. La ejecución de las obras incumpliendo las condiciones señaladas en los proyectos básicos técnicos y en la normativa que resulte de aplicación por razón de la materia.
- c. La realización por el concesionario de actos que, de acuerdo con estos Pliegos, la legislación de patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás normativa aplicable, requiera de la previa autorización del órgano otorgante de la concesión siempre y cuando dichos actos no estén tipificados como infracción dentro de la normativa a la que se refiere el apartado 1 de esta cláusula.
- d. La dedicación de la estación a un uso distinto del que resulte de la concesión en relación con los previstos en este Pliego.

- e. El incumplimiento de cualquier compromiso que haya asumido el concesionario en su oferta y haya tenido en cuenta para la adjudicación de la concesión.
- f. La falta de pago del canon concesional de conformidad con lo previsto en este Pliego y la normativa que resulte de aplicación.
- g. La discriminación en el acceso al establecimiento.
- h. La falta de consideración de los funcionarios o agentes de la autoridad cuando intervengan por razón de su cargo, o la negativa u obstaculización a su labor inspectora.
- i. La no ejecución al término de las obras o de la concesión, de cuantas reparaciones, correcciones o sustituciones sean requeridas por el Ayuntamiento de acuerdo con lo previsto en este Pliego y en la normativa que resulte de aplicación.

Cláusula 31ª.- Sanciones.

1. La comisión de las infracciones prevista en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, llevará aparejada la imposición de:
 - Multa de hasta 10 millones de euros, las muy graves.
 - Multa de hasta un millón de euros, las graves. Dentro de este apartado se incluyen las infracciones previstas en la cláusula 30ª.2 de este Pliego.
 - Multa de hasta cien mil euros, las leves.
2. La comisión de cualquier otro incumplimiento previsto en la legislación del Estado, de la Comunidad de Madrid y en las Ordenanzas del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes llevará aparejada la imposición de la sanción que en dicha normativa se establezca.
3. Los importes establecidos en los tres apartados anteriores, serán automáticamente actualizados en el momento en que se modifique la citada normativa o se sustituida por otra que prevea el régimen sancionador en la materia.
4. De conformidad con lo previsto en el artículo 193 de la LPAP, para graduar la cuantía de la multa o sanción se atenderá al importe de los daños causados, al valor de los bienes o derechos afectados, a la reiteración por parte del responsable, y al grado de culpabilidad de éste; se considerará circunstancia atenuante, que permitirá reducir la cuantía de la multa hasta la mitad, la corrección por el infractor de la situación creada por la comisión de la infracción en el plazo que se señale en el correspondiente requerimiento.
En caso de reincidencia en infracciones graves o muy graves se podrá declarar la inhabilitación del concesionario para ser titular de concesiones por un plazo de uno a tres años.

Cláusula 32ª.- Deber de confidencialidad.

El concesionario deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución a la que se le hubiese dado el referido carácter en el Pliego o en el documento de formalización, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. Este deber se mantendrá durante un plazo de cinco años desde el conocimiento de esta información.

El órgano competente no podrá divulgar la información facilitada por los empresarios que estos hayan designado como confidencial. A estos efectos, los licitadores deberán

incorporar en cada uno de los sobres una relación con la documentación a la que hayan dado ese carácter.

San Sebastián de los Reyes, 31 de octubre de 2013



JEFA DE SECCIÓN
DE PATRIMONIO,


Fdo: Carolina Moreno Delgado.

INFORME DE ASESORÍA JURÍDICA E INTERVENCIÓN

Examinado el precedente Pliego de Cláusulas Administrativas para el procedimiento abierto, de una concesión demanial sobre la parcela dotacional E 4-2, en el ámbito de "Dehesa Vieja", los funcionarios informantes consideran que todas las cláusulas del citado Pliego se ajustan a la legalidad vigente aplicable y es apto para regular la concesión que en su día se formalice.

EL INTERVENTOR


Fdo. Javier Arranz Peiró.

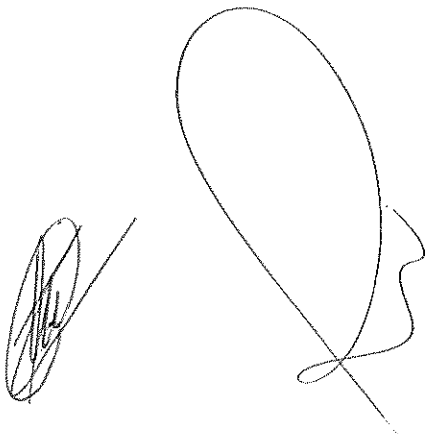
EL TITULAR DE LA ASESORÍA JURÍDICA


Fdo. Fernando García Rubio

ANEXO – I

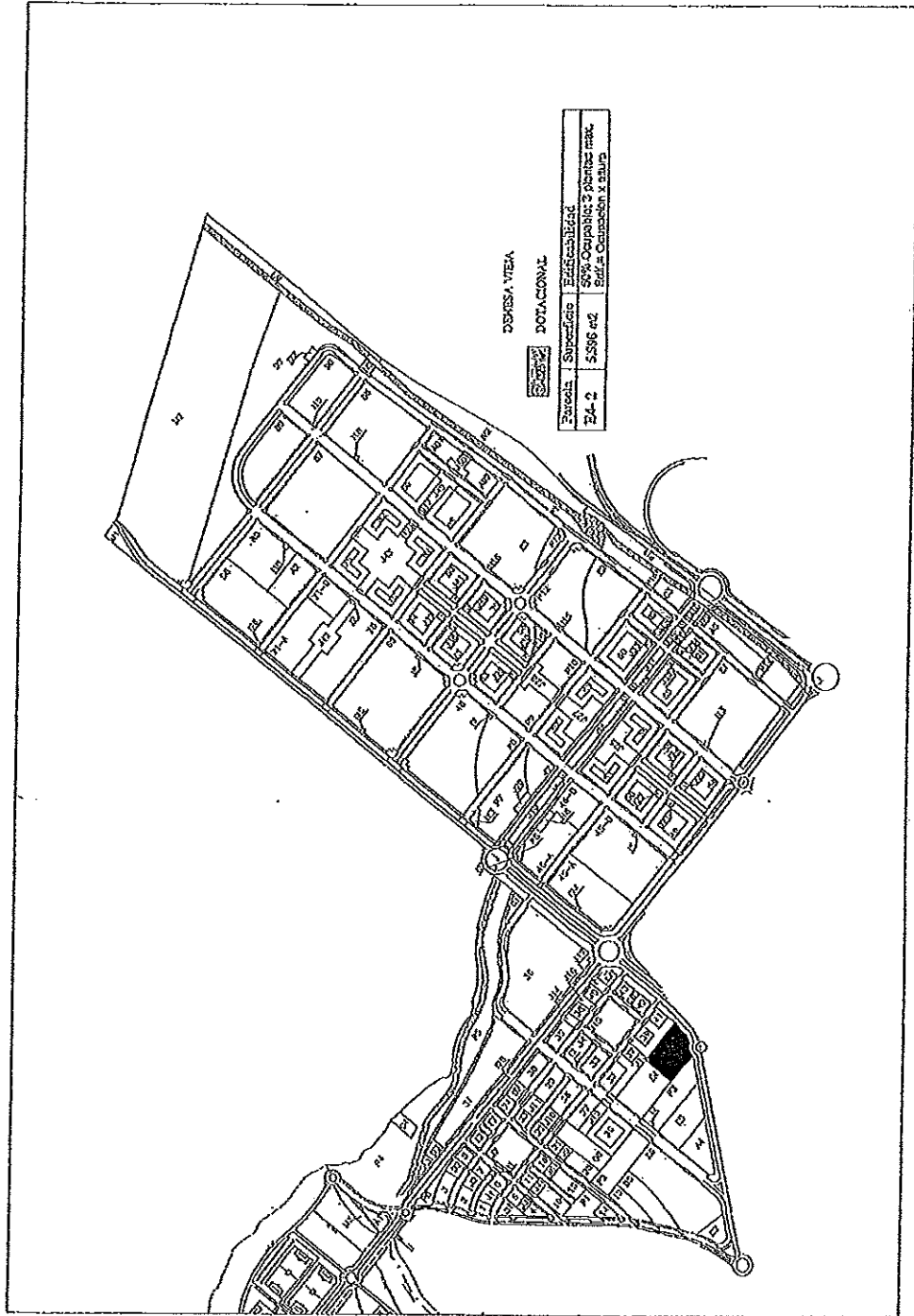
PLANOS

1. Plano de situación.
2. Plano de PARCELA E – 4.2
3. Clave de Ordenación E3 del Anexo B “Dehesa Vieja”





[Handwritten signature]



[Handwritten scribbles and signature]

CLAVE DE ORDENACIÓN E3 S.U.P.L. " DEHESA VIEJA", Z.O.69-U.E.4
DESCRIPCIÓN: Áreas destinadas al equipamiento cultural y docente del sector.
USO CARACTERÍSTICO: DOCENTE EQUIPAMIENTOS
COMPATIBLE:
CONDICIONADO: Vivienda empleada al servicio del uso característico máximo 112,5 m² construidos

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA 'A' 1,5 m.
ALTURA EDIFICACIÓN MAX 20,22 m para 5 plantas; 11,95 para 3 plantas
 MIN
Nº PLANTAS MAX 5
 MIN
ALTURA PLANTA BAJA MAX
 MIN
ALTURA DE PISOS MIN
ALTURA LIBRE MIN
SUPERFICIE OCUPABLE % 50 %
RETRAQUEO L. FRONTAL Según Estudio de Detalle.
RETRAQUEO OTROS LINDEROS

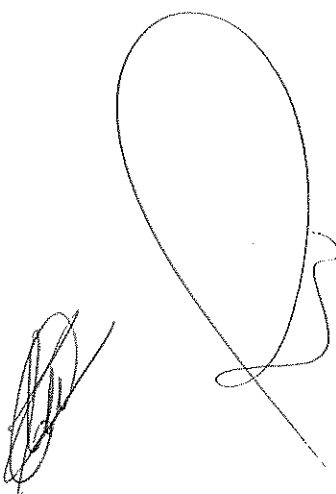
CONDICIONES PARTICULARES

El desarrollo de estas áreas se hará según Estudio de Detalle.
 El área E3 se hará conjuntamente con el área C2.

C.I.F.: P-2813400-E

BOCM. N.º 66

MARTES 19 DE MARZO DE 2002



ANEXO - II

AVAL PARA LA CONCESIÓN

La Entidad [Razón social del Banco, Caja de Ahorros, Sociedad de Garantía Recíproca o Compañía Aseguradora de Caución] (en adelante, la "Entidad Avalista"), con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en y en su nombre [nombre y apellidos de los Apoderados], con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este documento.

AVALA

[a nombre y apellidos o razón social y domicilio del avalado], de conformidad con el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, para responder de las obligaciones siguientes:

[detállese el objeto de la concesión u obligación asumida por el avalado, indicando además si la garantía es provisional o definitiva] ante el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes (Madrid), por importe de [cifra en números] € ([cifra en letra] euros).

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, con sujeción a los términos previstos en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

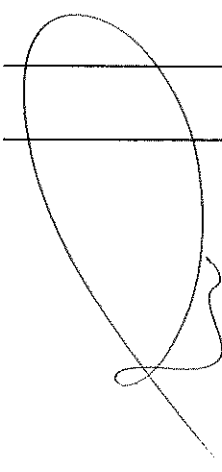
_____ (lugar y fecha)

_____ (razón social de la entidad)

_____ (firma de los apoderados)

_____ (sello entidad avalista)

_____ (nº de registro de avales de la Entidad avalista)



ANEXO – III

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D. _____, con N.I.F./ C.I.F. nº _____, con domicilio en _____, en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio o en representación de _____, según acredita debidamente, hace constar:

1º) Que enterado del Pliego de Condiciones aprobado por ese Ayuntamiento, que ha de regir el concurso para el otorgamiento de una concesión demanial sobre la parcela E 4-2, situada en el ámbito “Dehesa Vieja”, con destino a la construcción de un equipamiento de naturaleza religiosa, representativa o social, lo acepta íntegramente y presenta oferta ajustada a las condiciones señaladas en aquél Pliego, solicitando ser admitido al citado concurso.

2º) Que ofrece como canon por dicha concesión la siguiente cantidad:

3º) Que se compromete a cumplir las prestaciones objeto del mencionado Pliego, así como el cumplimiento de la legislación vigente que resulte de aplicación directa o subsidiaria.

En _____ a _____ de _____ de 2013

