

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS Y PRESCRIPCIONES PARTICULARES QUE HAN DE REGIR PROCEDIMIENTO ABIERTO DE ADJUDICACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PARA EQUIPAMIENTO SOCIAL (CENTRO RESIDENCIAL PARA PERSONAS MAYORES) SITA EN CALLE SAN AGAPITO ESQUINA CONCEPCION ARENAL.

Expte. 7115/2010

PRIMERA. OBJETO

El presente pliego de tiene por objeto regular la constitución de derecho de superficie sobre la parcela de equipamiento, sita en calle San Agapito esquina con calle Concepción Arenal, identificada más adelante, para el establecimiento de un centro residencial para personas mayores, por procedimiento abierto.

Descripción:

Parcela nº 2 identificada en el Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento de Granada en sesión celebrada el 26 de marzo de 2010, bajo el número de expediente 16260/2009.

Superficie: 3.734,36 m²

Superficie Edif: 6.265,79 m²

Edificabilidad: 1,68 m²/m

Nº de plantas: 5

Altura máxima: 17,80 m.

Es segregación de la parcela de 7.421,40 m² propiedad del Ayuntamiento de Granada. Ref. catastral. 6365001VG4166E0001MI.

Linda:

Norte: Calle San Agapito.

Sur: Calle Concepción Arenal y parcela nº 1 de la reparcelación.

Este: Calles San Agapito y Concepción Arenal.

Oeste: Parcelas 1 y 3 de la reparcelación.

Junto a la constitución y enajenación del derecho de superficie es también objeto del contrato:

1. Explotación, en régimen de cesión de derecho de superficie correspondiente, de la parcela de acuerdo con el uso urbanístico correspondiente, durante toda la vigencia del contrato.
2. Construcción de las obras necesarias para el establecimiento de un centro residencial para personas mayores.
3. Mantenimiento, conservación y reparación de inmueble con sus instalaciones y mejoras con pleno respeto a los documentos que revistan carácter contractual.
4. Abono de la contraprestación económica correspondiente que se abonará en los términos y condiciones establecidos en el presente Pliego.

SEGUNDA. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER

Por medio de la presente concesión se facilita el desarrollo del planeamiento y la prestación de un servicio asistencial a los ciudadanos.

TERCERA. REGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA APLICABLE

Este contrato tiene carácter administrativo especial, de acuerdo con lo que disponen los artículos 19.b de la Ley de Contratos del Sector Público, Ley 30/2007, de 30 de octubre.

El derecho de superficie cedido se registrará por las disposiciones vigentes contenidas en el Art. 77 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en el Capítulo III del Título V del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, disposiciones concordantes, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas de derecho privado.

Serán en todo caso condiciones de constitución y cesión del derecho las que se establecen en este Pliego.

El plazo previsto de edificación, que será el fijado en los presentes pliegos o el que figure en la oferta del adjudicatario se hará constar en el título de constitución del derecho de superficie, señalándose que el derecho de superficie se extinguirá si no se edifica de conformidad con la ordenación urbanística y en el citado plazo.

CUARTA. SITUACIÓN URBANÍSTICA.

Calificación: Parcela calificada de Equipamiento por el PGOU.

Por lo tanto el uso previsto de equipamiento es encuadrable en la calificación de la parcela.

Regulación: Estudio de Detalle en parcela de equipamientos de C/San Agapito para ordenación de usos rotacionales aprobado definitivamente el 26/03/2010, así como las Normas Urbanísticas del PGOU 2000.

Edificabilidad: Superficie: 3.734,36 m²
Superficie Edif: 6.265,79 m²
Edificabilidad: 1,68 m²/m
Nº de plantas: 5
Altura máxima: 17,80 m.

QUINTA. REGIMEN ECONÓMICO.

Se valora el derecho de superficie referido a un período mínimo de 50 años en la cantidad de 2.198.118,98 €

La forma de pago de la citada cantidad, o de la resultante de las ofertas de los licitadores será la siguiente:

50% a la constitución del derecho de superficie en escritura pública.

50% canon anual, dividido por el número de años correspondientes a la duración del derecho.

El adjudicatario asumirá la financiación de la totalidad de las obras necesarias para el establecimiento del centro.

El Ayuntamiento no avalará ningún tipo de empréstito, ni participará en forma alguna en la financiación de las obras.

El adjudicatario será totalmente responsable de la ejecución de las obras e instalaciones y de su funcionamiento ordinario en perfectas condiciones de calidad y servicio, y serán utilizados exclusivamente para prestar los servicios fijados.

SEXTA. DURACION DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

La duración del derecho de superficie será de 50 años mínimo que podrá ser aumentado en la oferta del adjudicatario hasta un máximo de 75 años, con el consiguiente aumento de la valoración del mismo.

Una vez finalizado el plazo de duración del derecho de superficie se extinguirán los derechos y revertirán al Ayuntamiento de Granada todas las construcciones que sobre la parcela se hayan edificado, sin derecho en ningún caso a indemnización alguna.

El plazo se contará a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública de constitución y cesión del citado derecho.

SEPTIMA. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION

El expediente de contratación será adjudicado mediante procedimiento abierto, a la oferta económicamente más ventajosa con arreglo a una pluralidad de criterios.

OCTAVA. CANON.

Los licitadores deben especificar en sus ofertas el importe total correspondiente al derecho de superficie, indicando el canon anual que se comprometen a abonar al Ayuntamiento, de acuerdo con la forma de pago antes descrita, caso de resultar adjudicatarios, estableciéndose un valor inicial o tipo de licitación de 2.198.118,98 € para una duración de 50 años, que aplicando la fórmula de pago daría lugar a un pago inicial de: 1.099.059,49 € y un canon anual de 21.981,19 €. Todas estas cantidades corresponden al tipo de licitación por lo que podrán modificarse únicamente al alza. Dicho importe no podrá ser inferior por ninguna de las proposiciones presentadas, so pena de rechazo por la Mesa de Contratación. El canon será revisado por el

Ayuntamiento tras cada anualidad y con efectos para el siguiente ajustándolo a la variación experimentada por el IPC, según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística. Se considerará índice inicial el correspondiente al mes en que se comunique la adjudicación de la concesión.

El canon se abonará por anualidad anticipada, durante los siete primeros días del mes en que empezará a contar el plazo de duración del derecho de superficie, en la cuenta que oportunamente se indique.

Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de adelantar la totalidad del importe del derecho de superficie al momento de su constitución, y que puede ser objeto de oferta por los licitadores.

NOVENA. CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

Podrán optar a la adjudicación del presente contrato las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal de empresarios, que tengan plena capacidad de obrar, que no se encuentren incursas en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración establecidas en el artículo 49 de la LCSP, y que acrediten su solvencia económica, financiera y técnica.

Además, las empresas adjudicatarias deberán ser personas físicas o jurídicas cuya finalidad o actividad tenga relación directa con el objeto del contrato y disponer de una organización con elementos personales y materiales suficientes para la debida ejecución del contrato.

Los empresarios deberán contar asimismo con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituya el objeto del contrato.

Las empresas extranjeras no comunitarias, deberán reunir además, los requisitos establecidos en el artículo 44 de la LCSP.

DECIMA. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación, con la ponderación atribuida a cada uno de ellos o, en su caso, por orden de importancia decreciente son los siguientes:

Aspectos que se valorarán con arreglo a fórmula:

1.- Mejoras en el precio: hasta 40 puntos.

Se valorará con la máxima puntuación la oferta que presente mayor alza respecto al precio de licitación, referida al período de 50 años. El resto de ofertas se valorarán proporcionalmente en relación con el porcentaje tipo, de manera que correspondan cero puntos a aquellas propuestas que no incluyan alzas.

2.- Plazo ofertado (50-75 años): hasta 20 puntos.

Se valorará con la máxima puntuación la oferta que presente mayor alza respecto al plazo mínimo (50 años), sin sobrepasar los 75 años. El resto de ofertas se valorarán

proporcionalmente en relación con el porcentaje tipo, de manera que correspondan cero puntos a aquellas propuestas que no incluyan alzas.

3.- Adelanto del pago de la totalidad del precio: Hasta 20 puntos.

Se valorará la oferta de adelantar la totalidad del importe del derecho de superficie al momento de su constitución.

Aspectos que se valorarán con arreglo a juicios de valor:

1.- Anteproyecto de construcción y memoria de explotación. Hasta 20 puntos.

En su valoración se tendrá en cuenta:

- Soluciones constructivas propuestas.
- Adecuación estética y funcional.
- Plazo y cronograma de ejecución de las obras.
- Propuestas de sostenibilidad adoptadas.
- Presupuesto de la inversión a realizar.
- Equipo de trabajo.
- Modelo de explotación.

En caso de empate en la puntuación se dará preferencia a las empresas que incluyan en su equipo técnico personal discapacitado, con arreglo a lo dispuesto en la siguiente cláusula.

DECIMOPRIMERA. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

La propuesta de adjudicación provisional del contrato no crea derecho alguno en favor del empresario propuesto, que no los adquirirá, respecto a la Administración, mientras no se le haya adjudicado el contrato por acuerdo del órgano de contratación.

La adjudicación del contrato corresponde a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Granada.

El órgano de contratación tendrá alternativamente la facultad de adjudicar el contrato a la proposición más ventajosa en su conjunto, si se atiende una pluralidad de criterios, o a la proposición que incorpore el precio más bajo, cuando este sea el único criterio a considerar.

La adjudicación provisional se acordará en resolución motivada en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la apertura de las proposiciones, cuando para la adjudicación del contrato deban tenerse en cuenta una pluralidad de criterios, y en el plazo máximo de quince días, a contar desde la apertura de las proposiciones, cuando el único criterio de valoración sea el precio. La adjudicación provisional se notificará a los licitadores y se publicará, en todo caso, en el perfil de contratante del órgano de contratación.

El órgano de contratación podrá declarar desierta la licitación, cuando no exista ninguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en el pliego.

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional, no podrá producirse antes de que transcurran quince días hábiles contados desde el siguiente a aquél en que se publique aquella en el perfil de contratante del órgano de contratación.

Durante este plazo, el adjudicatario deberá presentar la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social así como, en su caso, cualquier otro documento acreditativo de su aptitud para contratar o de la efectiva disposición de los medios que se hubiesen comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato, conforme al artículo 53.2 de la LCSP. Asimismo, el adjudicatario deberá presentar, en su caso, la constitución de la garantía definitiva, el pago del anuncio o anuncios de licitación.

La acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social ante el órgano de contratación, se realizará de acuerdo con lo siguiente:

Obligaciones tributarias:

a) Original o copia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados b), e) y f) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Las uniones temporales de empresarios deberán acreditar, una vez formalizada su constitución, el alta en el impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de la misma.

b) 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 empresario propuesto como adjudicatario no deberá tener deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Granada. La Administración local, de oficio, comprobará mediante los datos obrantes en su propia Tesorería el cumplimiento de dicha obligación.

Obligaciones con la Seguridad Social:

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 definitiva del contrato se realizará en el plazo de veinticinco días hábiles contados desde la publicación de la adjudicación provisional en el perfil de contratante (<http://www.granada.org/contrata.nsf>).

Tendrán preferencia en la adjudicación las proposiciones presentadas por aquellas empresas públicas o privadas, que, en el momento de acreditar su solvencia técnica, tengan en su plantilla un número de trabajadores con discapacidad superior al 2 por 100, siempre que dichas proposiciones igualaran en sus términos a las más ventajosas desde el punto de vista de los criterios que sirvan de base para la adjudicación. En caso de empate entre varias empresas licitadoras, tendrán preferencia en la adjudicación aquellas que, habiendo acreditado tener relación laboral con personal con discapacidad en un porcentaje superior al 2 por 100, dispongan del mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad en su plantilla. A efectos de aplicación de esta circunstancia los licitadores deberán acreditarla, en su caso, mediante los correspondientes contratos de trabajo y documentos de cotización a la Seguridad Social.

DECIMOSEGUNDA. PERFECCIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se perfeccionará mediante la adjudicación definitiva realizada por el órgano de contratación, formalizándose, para que el derecho de superficie quede válidamente constituido, en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie. La formalización y constitución del derecho de superficie deberá realizarse dentro del plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación definitiva del mismo, corriendo a cargo del adjudicatario los gastos derivados de la formalización e inscripción.

DECIMOTERCERA. RESOLUCION DEL CONTRATO Y EXTINCION DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

El incumplimiento por parte del adjudicatario de las condiciones que se contienen en el presente Pliego de Condiciones facultará al Órgano de Contratación para acordar la resolución del contrato, así como por las causas previstas en el Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo:

- a) Por vencimiento del plazo.
- b) El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución.

La extinción por vencimiento del plazo es la causa normal de extinción.

La pérdida física del bien por caso de fuerza mayor no dará lugar a indemnización.

El incumplimiento grave por parte del concesionario de alguna de las obligaciones establecidas en el pliego de cláusulas administrativas particulares dará lugar a la extinción del derecho. En todo caso se considera incumplimiento grave:

-El impago del canon establecido en el plazo de seis meses desde que naciera la obligación de pago.

-La inejecución de las obras en el plazo y condiciones establecidas.

Acordada la extinción, la Entidad Local podrá exigir el abono de las indemnizaciones que proceda sin perjuicio de las penalidades exigibles en aplicación de los pliegos de cláusulas administrativas particulares.

DECIMOCUARTA. GARANTÍA PROVISIONAL.

Será por importe de 43.962,38 € (2% del valor de los bienes) que se constituirá de la manera expresada en el artículo siguiente.

DECIMOQUINTA. GARANTÍA DEFINITIVA.

El adjudicatario provisional estará obligado a constituir una garantía definitiva. Su cuantía será igual al 4 por 100 del importe del canon total ofertado correspondiente a la duración total de la concesión, IVA excluido. La constitución de esta garantía deberá ser acreditada por el adjudicatario en el plazo de 15 días hábiles, contados desde que se publique la adjudicación provisional en el perfil del contratante.

En todo caso, la garantía definitiva responderá de la efectiva constitución del derecho de superficie y la puesta en funcionamiento de la actividad.

La garantía definitiva se constituirá de conformidad con lo preceptuado en el Capítulo I del Título IV del Libro I de la LCSP y en cualquiera de las formas que se establecen en el artículo 84.1 de la LCSP, ajustándose, de acuerdo con la forma escogida, a los modelos que se establecen en los Anexos al presente pliego, debiendo consignarse en la Tesorería Municipal, en su caso, o en los establecimientos equivalentes de otras Administraciones Públicas en los términos previstos en los Convenios que a tal efecto se suscriban con las mismas.

Respecto a la referencia del cumplimiento del bastanteo del poder en el texto del aval o del certificado de seguro de caución, cuando el poder se hubiere otorgado por la entidad avalista o aseguradora para garantizar al licitador en este procedimiento concreto, el bastanteo se realizará con carácter previo por un letrado de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Granada.

DECIMOSEXTA. DE LAS PROPOSICIONES

Las proposiciones se presentarán en la forma, plazo y lugar indicados en el anuncio de licitación, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 80 del RGLCAP.

Cada empresario no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna proposición en unión temporal con otros empresarios si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La contravención de estas prohibiciones dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones por él suscritas.

La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicional por el empresario del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones previstas en los pliegos que rigen el contrato, sin salvedad o reserva alguna.

Las proposiciones constarán de tres sobres que se presentarán cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, debiendo figurar en el exterior de cada uno de ellos el número de referencia y la denominación del contrato al que licitan, el nombre y apellidos del licitador 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:

SOBRE "1" "ACREDITACIÓN DE LA APTITUD PARA CONTRATAR" que incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos:

1.- Capacidad de obrar.

1.1.- Si la empresa fuera persona jurídica, la escritura o documento de constitución, los estatutos o acto fundacional en los que conste las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro Público que corresponda según el tipo de persona jurídica de que se trate, 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 documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, en copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello.

1.3.- La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea, se acreditará mediante su inscripción en el registro procedente, de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidos o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación

1.4.- Cuando se trate de empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior, informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa, en el que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el

Registro local profesional, comercial o análogo, o en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato.

Igualmente deberán acompañar informe de la Misión Diplomática Permanente española, que acredite que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de las empresas españolas en la contratación con la Administración y con el sector público. En los contratos sujetos a regulación armonizada, se prescindirá del informe sobre reciprocidad en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio.

Estas empresas deberán acreditar que tienen abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que están inscritas en el Registro Mercantil.

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

2.- Bastanteo de poderes.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar también escritura de poder debidamente bastanteado por un letrado de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Granada. A cuyo efecto los poderes y documentos acreditativos de la personalidad serán presentados previamente en esa Unidad, todo ello en original o copia compulsada. Igualmente deberá presentar fotocopia compulsada del D.N.I. de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

Se significa que, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Fiscal de Tasas por expedición de documentos vigente, la solicitud de bastanteo se encuentra sujeta a tasa, debiendo autoliquidarse por el interesado en el momento de su formulación, requisito sin el cual no se iniciará la actuación administrativa.

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

Declaración responsable, conforme al modelo fijado en el Anexo al presente pliego, de que el empresario, si se tratare de persona física, o la empresa, sus administradores y representantes, si se tratare de persona jurídica, así como el firmante de la proposición, no están incurso en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 49 de la LCSP. Esta declaración comprenderá expresamente 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 de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago.

Asimismo, podrán incluir la autorización expresa a la Administración contratante para que, de resultar propuesto adjudicatario, acceda a la citada información a través de las bases de datos de otras Administraciones Públicas con las que se hayan establecido convenios.

4.- Acreditación de la finalidad de la empresa y de su organización.

En el caso de personas jurídicas, los licitadores deberán presentar la documentación que acredite debidamente que las prestaciones objeto del contrato están comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales, les sean propias.

5.- Solvencia económica, financiera y técnica.

Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica, financiera y técnica en los términos y por los medios que se especifican en los artículos 63 y ss. de la LCSP. Los licitadores podrán acreditar su solvencia basándose en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que para la ejecución del contrato, dispone efectivamente de esos medios.

6.- Uniones temporales de empresarios.

Para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz la unión temporal frente a la Administración deberán presentar, todos y cada uno de los empresarios, los documentos exigidos en la presente cláusula, además de un escrito de compromiso en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de los que la constituyan; la participación de cada uno de ellos así como la asunción del compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios. 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 el contrato 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 del contrato. En todo caso, la duración de la unión será coincidente con la del contrato hasta su extinción.

7.- 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 del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles.

8.- Documentación relativa a la preferencia en la adjudicación.

A efectos de la preferencia en la adjudicación, según lo previsto en la cláusula 9 del presente pliego, “Adjudicación del contrato”, podrá presentarse en este sobre la siguiente documentación: contratos de trabajo y documentos de cotización a la Seguridad Social de los trabajadores minusválidos.

9.- Empresas vinculadas.

Las empresas pertenecientes a un mismo grupo, entendiéndose por tales las que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42 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 del Código de Comercio, respecto de los socios que la integran.

B) EL SOBRE NÚM. 2 “ANTEPROYECTO Y MEMORIA DE EXPLOTACION”

Se incluirán aquellos documentos que sean precisos para la valoración de los criterios que dependan de un juicio de valor con arreglo a los criterios de adjudicación, en concreto:

1.- ANTEPROYECTO: con el contenido mínimo siguiente:

- a) Memoria general de las obras, instalaciones y servicios propuestos.
- b) Planos generales de las obras y distribución de conformidad con lo previsto en el PGOU vigente.
- c) Cuadros detallados con las superficies totales, parciales y pormenorizadas de los usos.
- d) Presupuesto total detallado.

2.- MEMORIA DE EXPLOTACIÓN. Con el siguiente contenido:

- 1.- Proyecto global del centro.
- 2.- Planificación para el desarrollo de la actividad y planning.
- 3.- Documentación relativa a la viabilidad económica de la actuación.
- 4.- Documentación acreditativa de la experiencia profesional de la entidad solicitante.

5.- Documentación complementaria que el licitador estime conveniente y que sea de su interés incluir en su proposición para mejor conocimiento de su oferta.

C) EL SOBRE NÚM. 3 “OFERTA ECONÓMICA”.

Contendrá la oferta económica en la que se expresará el importe del canon propuesto debiendo figurar como partida independiente el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido, así como en su caso, la oferta de adelantar el pago del canon concesional. La oferta económica se presentará conforme al modelo que se incorpora como **anexo**.

DECIMOSEPTIMA. CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, VALORACIÓN DE LOS REQUISITOS DE SOLVENCIA Y APERTURA DE PROPOSICIONES.

Constituida la Mesa a los efectos de calificación de la documentación, si observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada relativa a la aptitud para contratar “Sobre 1”, lo 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, concediéndose un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen o para que presenten aclaraciones o documentos complementarios. Sin perjuicio de lo anterior, las circunstancias reseñadas además podrán hacerse públicas por la secretaría de la Mesa a través del perfil de contratante del portal del Ayuntamiento de Granada. (<http://www.granada.org/contrata.nsf>).

Una vez calificada la documentación y realizadas, si procede, las actuaciones indicadas, la Mesa procederá en acto público a hacer un pronunciamiento expreso sobre los admitidos a licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo, Posteriormente, procederá a la apertura y lectura de la proposición “Sobre 2”, remitiéndose a los servicios técnicos para su valoración.

Seguidamente, una vez emitidos, en su caso, los informes solicitados a los distintos servicios técnicos municipales para que evalúen las propuestas conforme a los criterios de valoración sometidos a juicio de valor, la Mesa procederá en acto público la apertura y lectura de la proposición “Sobre 3” y 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 los pliegos, al órgano de contratación.

Notificada la adjudicación definitiva del contrato 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 éstos 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 seguirla custodiando, a excepción de los documentos justificativos de la garantía provisional, en su caso, que se conservarán para su entrega a los interesados.

DECIMOCTAVA. DERECHOS Y DEBERES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

1.- Facultades.

Además de las contempladas en la legislación vigente, son facultades del Ayuntamiento de Granada las siguientes:

- a) Dejar sin efecto el derecho de superficie antes del vencimiento, si lo justificaren razones de interés público, mediante resarcimiento e indemnización de los daños y perjuicios que se causaren, salvo cuando no procediere legalmente.
- b) Modificar el contrato, por razones de interés público, debido a necesidades nuevas o causas imprevistas.
- c) Enajenar a terceros, por el procedimiento legalmente preceptivo, la finca objeto de derecho de concesión, en cuyo caso el adjudicatario quedará subrogado en los derechos y deberes del enajenante.

2.- Deberes.

Además de los contemplados en la legislación vigente, son deberes del Ayuntamiento de Granada los siguientes:

- a) Otorgar al adjudicatario la constitución del derecho real de superficie para la construcción (con gestión y explotación) en la parcela de propiedad municipal de la edificación ajustada a los usos e intensidades establecidos por las oportunas licencias.
- b) Facilitar, en el más amplio sentido del término, el cumplimiento del fin del derecho de superficie.

3.- Prerrogativas

Corresponden a la Administración las prerrogativas de interpretar el contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público.

Igualmente, la Administración podrá acudir a la vía de apremio para el cobro del canon, si el adjudicatario no lo abona en el plazo establecido.

Los acuerdos dictados al efecto pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos.

DECIMONOVENA. DERECHOS Y DEBERES DEL SUPERFICIARIO

Junto a los deberes exigibles al adjudicatario, serán de su cargo, además de las obligaciones recogidas en el pliego técnico, las siguientes:

- a) El adjudicatario se obliga a dar exacto cumplimiento a las condiciones que rigen en esta contratación, así como a cuantas disposiciones estén vigentes al respecto, a satisfacer el importe de los anuncios que se inserten, gastos de formalización del contrato, al pago de toda clase de impuestos, arbitrios, derechos, tasas, etc., que se ocasionen como consecuencia de la presente licitación y subsiguiente explotación. Asimismo, serán de cuenta del concesionario las acometidas y el pago de cualesquiera servicios necesarios, (luz, agua, teléfono, etc...), y demás gastos de mantenimiento de las instalaciones.
- b) El adjudicatario no podrá destinar el establecimiento a otros usos y fines que no sean propios y complementarios de la naturaleza descritos en el pliego técnico y según las instrucciones dadas por el representante del Órgano de Contratación.
- c) El adjudicatario queda obligado a la observancia de las normas vigentes en materia legislación laboral y en materia sanitaria en todos sus aspectos, de los cuales será personalmente responsable.
- d) El empresario gestionará el servicio a su riesgo y ventura, estará obligado a indemnizar los daños que cause a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera el desarrollo de la explotación.
- e) Solicitar las autorizaciones y/o licencias municipales oportunas, abonando las tasas e impuestos municipales, debiendo ajustar su actividad a la normativa vigente en la materia.

VIGÉSIMA. JURISDICCION COMPETENTE

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos de los contratos administrativos, serán resueltas por el órgano de contratación competente, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa, y contra los mismos se podrá interponer potestativamente recurso de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano o recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación. Sometiéndose, tanto los licitadores como posteriormente los adjudicatarios, a los Juzgados del Orden Contencioso-Administrativo que ejerzan su jurisdicción en la Ciudad de Granada, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o privilegio que les corresponda.

Granada a 24 de mayo de 2010
El Director de Servicios Generales.
Fdo. Agustín M. Belda Busca

ANEXO I

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE CAPACIDAD PARA CONTRATAR OTORGADA ANTE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA.-

D/Dª....., con D.N.I
....., en su propio nombre o como representante legal de la Empresa
....., **DECLARO BAJO MI**
RESPONSABILIDAD que no concurre en la misma ninguna de las circunstancias que incapacitan para contratar con la Administración, previstas en el artº 20 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que son:

a) Haber sido condenadas mediante sentencia firme por delitos de falsedad, contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico, cohecho, malversación, tráfico de influencias, revelación de secretos, uso de información privilegiada, delitos contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social, delitos contra los derechos de los trabajadores o por delitos relativos al mercado y a los consumidores. La prohibición de contratar alcanza a las personas jurídicas cuyos administradores o representantes, vigente su cargo o representación, se encuentren en la situación mencionada por actuaciones realizadas en nombre o a beneficio de dichas personas jurídicas o en las que concurren las condiciones, cualidades o relaciones que requiera la correspondiente figura de delito para ser sujeto activo del mismo.

b) Haber sido declaradas en quiebra, en concurso de acreedores, insolvente fallido en cualquier procedimiento o sujeto a intervención judicial; haber iniciado expediente de quita y espera o de suspensión de pagos o presentado solicitud judicial de quiebra o de concurso de acreedores, mientras, en su caso, no fueren rehabilitadas.

c) Haber dado lugar, por causa de la que hubiesen sido declarados culpables, a la resolución firme de cualquier contrato celebrado con la Administración.

d) Haber sido sancionadas con carácter firme por infracción grave en materia de disciplina de mercado, en materia profesional o en materia de integración laboral de minusválidos o muy grave en materia social, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/88, de 7 de abril, sobre infracciones o sanciones en el orden social, o en materia de seguridad y salud en el trabajo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre prevención de riesgos laborales.

e) Estar incurso la persona física o los administradores de la persona jurídica en alguno de los supuestos de la Ley 12/1995, de 11 de mayo, de incompatibilidades de los miembros del Gobierno de la Nación y de los altos cargos de la Administración General del Estado, de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas o tratarse de cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma.

La prohibición alcanza igualmente a los cónyuges, personas vinculadas con análoga relación de convivencia afectiva y descendientes de las personas a que se refiere el párrafo anterior, siempre que, respecto de los últimos, dichas personas ostenten su representación legal.

Las disposiciones a las que se refiere este apartado serán aplicables a las Comunidades Autónomas y a las Entidades locales en los términos que respectivamente les sean aplicables.

f) No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

No hallarse al corriente en el cumplimiento de obligaciones de naturaleza tributaria con el Ayuntamiento de Granada en período ejecutivo o, en el caso de contribuyentes contra los que no proceda la utilización de la vía de apremio, deudas no atendidas en período voluntario.

g) Haber incurrido en falsedad grave al facilitar a la Administración las declaraciones exigibles en cumplimiento de las disposiciones de esta Ley o de sus normas de desarrollo.

h) Haber incumplido las obligaciones impuestas al empresario por los acuerdos de suspensión de las clasificaciones concedidas o de la declaración de inhabilitación para contratar con cualquiera de las Administraciones públicas.

i) Si se trata de empresarios no españoles de Estados miembros de la Comunidad Europea, no hallarse inscritos, en su caso, en un Registro profesional o comercial en las condiciones previstas por la legislación del Estado donde estén establecidos.

j) Haber sido sancionado como consecuencia del correspondiente expediente administrativo en los términos previstos en el artículo 82 de la Ley General Presupuestaria y en el artículo 80 de la Ley General Tributaria.

k) No hallarse debidamente clasificadas, en su caso, conforme a lo dispuesto en esta Ley o no acreditar la suficiente solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Granada, a.....de.....de 200...

Firmado:

ANEXO II
MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D./Dña....., con DNI número.....en
nombre (propio) o (de la empresa que representa)..... con
CIF/NIF..... y domicilio fiscal

.....
.....en.....calle.....
.....número.....enterado del anuncio publicado en el (perfil de
contratante, BOP) del día..... de..... de..... y de las condiciones que se
exigen para la adjudicación del contrato de **“DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE
PARCELA PARA EQUIPAMIENTO SOCIAL (CENTRO RESIDENCIAL PARA
PERSONAS MAYORES) SITA EN CALLE SAN AGAPITO ESQUINA
CONCEPCION ARENAL”** se compromete a su ejecución, con estricta sujeción a los
expresados requisitos y condiciones ofertando

- a) Un canon total de Euros (en número), al que corresponde por IVA (16%) la cuantía deEuros, (en número), totalizándose la oferta enEuros (en número), por una duración del derecho de superficie deaños, y que representa una mejora al alza de euros, respecto al tipo de licitación aprobado (2.198.118,98 €correspondiente a 50 años).
- b) Un plazo del derecho de superficie de..... Años y que representa una mejora al alza de años, respecto al mínimo fijado (50 años)
- c) Si/No oferta adelantar el pago del canon de todo el período.

Se hace constar de modo expreso la aceptación de las condiciones que rigen en este contrato, manifestando conocerlas.

Lugar, fecha y firma del proponente”.

DIRIGIDO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA.

ANEXO III

MODELO DE GARANTÍAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN MODELO DE AVAL

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca).....
.....CIF con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en en la calle/plaza/avenida.....C.P.y en su nombre (nombre y apellidos de los Apoderados)
con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo efectuado por letrado de la Dirección General de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Granada, con fecha

AVALA

a: (nombre y apellidos o razón social del avalado).....NIF/CIF.....en virtud de lo dispuesto por: (norma/s y artículo/s que impone/n la constitución de esta garantía)para responder de las obligaciones siguientes: (detallar el objeto del contrato y obligación asumida por el garantizado)..... ante el Ayuntamiento de Granada.....
por importe de euros:(en letra).....
(en cifra)

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. 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 Granada, con sujeción a los términos previstos en la normativa de contratación de las Administraciones Públicas, en sus normas de desarrollo.

Este aval tendrá validez en tanto que el órgano competente del Ayuntamiento de Granada, no autorice su cancelación, habiendo sido inscrito en el día de la fecha en el Registro especial de Avaluos con el número.....

.....(lugar y fecha)
.....(razón social
de la entidad)
..... (firma de los
Apoderados)

ANEXO IV

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NO ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIONES PARA CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN, DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL Y DE QUE NO EXISTEN DEUDAS DE NATURALEZA TRIBUTARIA EN PERÍODO EJECUTIVO CON EL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

D./Dña , con D.N.I: , en nombre propio o en representación de la empresa , con C.I.F.

DECLARA:

Que la empresa a la que representa, sus administradores y representantes, así como el firmante, no están incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar señaladas en el artículo 49 de la Ley de Contratos del Sector Público, Ley 30/2007, de 30 de octubre, en los términos y condiciones previstos en el mismo.

Asimismo, declara que la citada empresa se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como no tener deudas en período ejecutivo de pago, [y autoriza a la Administración contratante para que, de resultar propuesto como adjudicatario, acceda a la citada información a través de las bases de datos de otras Administraciones Públicas con las que haya establecido convenios]

Fecha y firma del licitador.

