



1
Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)
Del presente documento, en el que se ha dado cuenta
de las deliberaciones y voto, se ha dado cuenta
Ayuntamiento de la sesión celebrada en el
día de la fecha. Doy fe.
Estepona 5 de DICIEMBRE de 2012
El Secretario,



**PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO –
ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA
CONCESIÓN DEMANIAL DEL USO PRIVATIVO DE UNA SERIE
DE INMUEBLES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, DENTRO
DE UN CONJUNTO DE ESTA NATURALEZA A CONSTRUIR POR
EL CONCESIONARIO SOBRE DETERMINADAS PARCELAS DE
DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL SITUADAS EN LA A-UEN-R57
“PARQUE CENTRAL” DE ESTEPONA, A ADJUDICAR POR
PROCEDIMIENTO ABIERTO.**

ÍNDICE

Capítulo I.- Normas generales

Cláusula 1ª.- Objeto de la concesión.

Cláusula 2ª.- Naturaleza jurídica de la relación del adjudicatario con el Ayuntamiento.

Cláusula 3ª.- Régimen jurídico aplicable.

Cláusula 4ª.- Especialidades de la generación, perfección y ejecución de la concesión.

Cláusula 5ª.- Plazo de la concesión.

Cláusula 6ª.- Canon o contraprestación.

Cláusula 7ª.- Régimen de los precios de los servicios destinados al público por el concesionario.

Cláusula 8ª.- Garantías provisional y definitiva.



Capítulo II.- Generación y perfección de la concesión

Cláusula 9ª.- Procedimiento de selección del concesionario.

Cláusula 10ª.- Órgano de contratación.

Cláusula 11ª.- Publicación del Pliego, del Proyecto Básico de Obras y de la licitación. Lugar y plazo para presentar las proposiciones y examinar el expediente.

Cláusula 12ª.- Capacidad para tomar parte en la licitación.

Cláusula 13ª.- Documentación a presentar y formalidades de la presentación.

Cláusula 14ª.-Criterios de adjudicación.

Cláusula 15ª.-Mesa de Contratación.

Cláusula 16ª.- Constitución de la Mesa de Contratación, apertura de las proposiciones y propuesta de adjudicación.

Cláusula 17ª.-Acta del procedimiento.

Cláusula 18ª.- Documentación a presentar por el licitador seleccionado.

Cláusula 19ª.- Adjudicación y formalización de la concesión.

Cláusula 20ª.- Gastos e impuestos derivados de la concesión.

Capítulo III.- Ejecución de la concesión

Sección 1ª.- De las obras

Cláusula 21ª.- Proyectos de obras.

Cláusula 22ª.- Obras e instalaciones del Ayuntamiento que se entreguen al concesionario.

Cláusula 23ª.- Obras e instalaciones que ha de realizar el concesionario.



Cláusula 24ª.- Iniciación de las obras y Acta de Replanteo.

Cláusula 25ª.- Ejecución e inspección de las obras.

Cláusula 26ª.- Abandono de las obras.

Cláusula 27ª.- Finalización de las obras.

Cláusula 28ª.- Reconocimiento final de las obras y recepción de éstas. El Acta de Recepción.

Sección 2ª.- Régimen de derechos y obligaciones

Cláusula 29ª.- Financiación. Subvención. Hipoteca de la concesión.

Cláusula 30ª.- Cesión o traspaso de la concesión y cesiones de uso.

Cláusula 31ª.- Seguros.

Cláusula 32ª.- Mantenimiento del dominio público.

Cláusula 33ª.- Responsabilidad del concesionario.

Cláusula 34ª.- Deberes del concesionario.

Cláusula 35ª.- Derechos del concesionario.

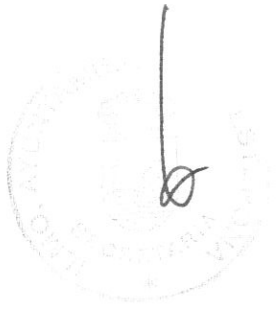
Cláusula 36ª.- Situación respectiva del Ayuntamiento y del concesionario durante el plazo de vigencia de la concesión.

Cláusula 37ª.- Uso público del Complejo y derechos y obligaciones de los usuarios.

Cláusula 38ª.- Funcionamiento y explotación.

Cláusula 39ª.- Personal.

Cláusula 40ª.- Inspección del Complejo y suministro de información.



Capítulo IV.- Régimen sancionador

Cláusula 41ª.- Penalidades por incumplimiento.

Capítulo V.- Extinción de la concesión

Cláusula 42ª.- Causas de extinción.

Cláusula 43ª.- Resolución de la concesión.

Cláusula 44ª.- Rescate de la concesión. Indemnización en este supuesto y en otros afines.

Cláusula 45ª.- Reversión de las obras e instalaciones objeto de concesión.

Anexos

Anexo I.- Modelo de declaración responsable.

Anexo II.- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, con planos adjuntos, elaborado por los Servicios Técnicos Municipales el 26 de noviembre de 2012.



PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO – ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA CONCESIÓN DEMANIAL DEL USO PRIVATIVO DE UNA SERIE DE INMUEBLES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, DENTRO DE UN CONJUNTO DE ESTA NATURALEZA A CONSTRUIR POR EL CONCESIONARIO SOBRE DETERMINADAS PARCELAS DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL SITUADAS EN LA A-UEN-R57 “PARQUE CENTRAL” DE ESTEPONA, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO.

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES

CLÁUSULA 1ª.- OBJETO DE LA CONCESIÓN.

1. La concesión de dominio público regulada en el presente Pliego de Cláusulas Económico-Administrativas tiene por objeto la cesión del uso privativo de una serie de inmuebles de equipamiento comunitario, dentro de un Conjunto de esta naturaleza a construir por el concesionario sobre determinadas parcelas de dominio público municipal situadas en la A-UEN-R57 “Parque Central” de Estepona (UEN-R57 “Parque Central”, antes de la adaptación parcial del PGOU de Estepona a la LOUA, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 17 de junio de 2011; y A-UEN-R57 “Parque Central”, después de dicha adaptación), relacionadas en el apartado siguiente, de acuerdo dicha construcción con el Proyecto de Ejecución de Obras que deberá redactar el propio adjudicatario siguiendo: el Pliego de Prescripciones Técnicas, con planos anexos, elaborado por los Servicios Técnicos Municipales el 26 de noviembre de 2012, que se adjunta al presente Pliego de condiciones; la demás documentación que se señala en este Pliego de condiciones; así como las determinaciones exigidas para este tipo específico de construcciones por la normativa aplicable.

2. Las parcelas de dominio público de titularidad del Ayuntamiento de Estepona, objeto de la actuación, cuyos datos resultan del Libro Inventario y Registro de Bienes de este Ayuntamiento, son las siguientes:



a) Parcela E8B, para Equipamiento Público, en la Unidad de Ejecución UEN-R57 “PARQUE CENTRAL”, con una superficie de 4.203,95 m2. Finca registral 74.113, tomo 1460, libro 1212, folio 69, inscripción 1ª. Parcela n° 1.296 del Inventario Municipal de Bienes.

b) Parcela E9, para Equipamiento Público, en la Unidad de Ejecución UEN-R57 “PARQUE CENTRAL”, con una superficie de 3.352,27 m2. Finca registral 60.104, tomo 1233, libro 985, folio 182, inscripción 1ª. Parcela n° 636 del IMB.

c) Parcela SG-R3, para Sistema General, en la Unidad de Ejecución UEN-R57 “PARQUE CENTRAL”, con una superficie de 600 m2. Finca registral 60.106, tomo 1233, libro 985, folio 183, inscripción 1ª. Parcela n° 637 del IMB.

d) Parcela RV-2, para Viario Público, en la Unidad de Ejecución UEN-R57 “PARQUE CENTRAL”, con una superficie de 6.140,86 m2. Finca Registral 60.150, tomo 1233, libro 985, folio 205, inscripción 1ª. Parcela 659 del IMB.

e) Parcela RV-3, para Viario Público, en la Unidad de Ejecución UEN-R57 “PARQUE CENTRAL”, con una superficie de 1.051,23 m2. Finca registral 60.152, tomo 1233, libro 985, folio 206, inscripción 1ª. Parcela 660 del IMB.

f) Parcela RV-4, para Viario Público, en la Unidad de Ejecución UEN-R57 “PARQUE CENTRAL”, con una superficie de 4.989,12 m2. Finca registral 60.154, tomo 1233, libro 985, folio 207, inscripción 1ª. Parcela 661 del IMB.

3. El viario solo puede ser objeto de concesión en el subsuelo.

4. La identificación de las parcelas se contiene en el plano adjunto que figura incorporado al expediente como Anexo.

CLÁUSULA 2ª.- NATURALEZA JURÍDICA DE LA RELACIÓN DEL ADJUDICATARIO CON EL AYUNTAMIENTO.

1. La naturaleza de la relación jurídica que vinculará al adjudicatario con el Ayuntamiento será la de concesión administrativa para la construcción de un Conjunto Inmobiliario de Equipamiento Comunitario sobre determinadas parcelas de dominio público municipal y posterior uso privativo de una serie de inmuebles dentro del Conjunto resultante de la edificación.

2. Es una concesión sobre bienes de dominio público, que no implica cesión del dominio y se otorga dejando a salvo los derechos particulares y sin perjuicio de tercero, de conformidad con la normativa de Bienes de las Administraciones



Públicas aplicable, esencialmente constituida por los artículos 28 a 35 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, artículos 54 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y artículos 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el RD 1372/1986, de 13 de junio.

CLÁUSULA 3ª.- RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

La presente concesión se regirá en cuanto a su preparación, trámites licitatorios, adjudicación, perfeccionamiento y formalización, cumplimiento, derechos y obligaciones del concesionario y del Ayuntamiento, así como extinción, por el presente Pliego y por el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, con los planos adjuntos, elaborado por los Servicios Técnicos Municipales el 26 de noviembre de 2012, los cuales se consideran parte integrante del contrato, y, supletoriamente, en todo lo no previsto en los mismos, por las siguientes disposiciones: Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril; Ley 33/2003, de 4 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio; Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA); Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA); 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 (TRLCSP); Reglamento General de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre 2001; y demás disposiciones legales aplicables a la materia, entre las que se encontraría, en su caso y en función de los usos proyectados, el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

CLÁUSULA 4ª.- ESPECIALIDADES DE LA GENERACIÓN, PERFECCIÓN Y EJECUCIÓN DE LA CONCESIÓN.

La generación, perfección y ejecución de esta concesión, además de los requisitos generales previstos en este Pliego, precisan de los especiales siguientes:



a) Cada licitador, junto con los demás requisitos exigibles y en la forma prescrita en el presente Pliego, deberá presentar en el plazo de UN MES, contado desde el día siguiente inclusive a la publicación del anuncio de la licitación en el Boletín Oficial de la Provincia, un Anteproyecto de Obras de Conjunto Inmobiliario de Equipamiento Comunitario sobre las indicadas parcelas, siguiendo para ello tanto el Pliego de Prescripciones Técnicas, con planos anexos, elaborado por los Servicios Técnicos Municipales el 26 de noviembre de 2012, que se adjunta al presente Pliego, como las determinaciones que para este tipo específico de construcciones y usos proyectados se exijan por la normativa aplicable.

El Anteproyecto de Obras incorporará la documentación reflejada en el referido Pliego de Prescripciones Técnicas y tendrá el contenido mínimo señalado en tal Pliego en lo referente a ordenación general, urbanización, edificaciones sobre rasante, construcciones bajo rasante-aparcamientos, estudio económico y programación temporal; y, en consecuencia, detallará tanto los elementos inmobiliarios que, una vez edificados, hayan de ser definitivamente objeto de la concesión para su explotación por el concesionario, como los elementos inmobiliarios que hayan de ser objeto de contraprestación o canon a favor del Ayuntamiento y que, por tanto, no solo su titularidad, sino también su uso haya de corresponder a éste.

b) Determinada la oferta más ventajosa, se notificará a su titular, requiriéndole para que presente en el Negociado de Contratación de este Ayuntamiento, en el plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha en que reciba la notificación, los documentos siguientes: los documentos complementarios que indica la cláusula 18ª de este Pliego; el documento que acredite haber constituido la garantía definitiva; y el Proyecto Básico de Obras del Conjunto Inmobiliario, redactado sobre la base del Anteproyecto seleccionado, debiendo dicho Proyecto Básico ser aprobado por el Ayuntamiento. Por el mero hecho de su presentación, el Ayuntamiento adquirirá la titularidad del indicado Proyecto Básico, sin abono de derechos, gastos o indemnización alguna ni para con el adjudicatario ni para con el autor de dicho documento.

c) En base al repetido Proyecto Básico, el Ayuntamiento autorizará la ejecución de las obras, realizará sobre las parcelas descritas las agrupaciones y, en su caso, segregaciones que sean necesarias, declarará la Obra Nueva en Construcción y dividirá el Conjunto Inmobiliario resultante en Régimen de Propiedad Horizontal; conteniendo este régimen una normativa de usos y de organización interna tanto para el Conjunto como para cada uno de los edificios



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

que lo integren, si bien, en el caso de los elementos inmobiliarios objeto de concesión y explotación por el concesionario, circunscrita a lo previsto por el licitador en su oferta y a lo prescrito imperativamente por las Ordenanzas Municipales o por cualquier otra normativa de aplicación.

d) Una vez declarada la Obra Nueva y constituida la División Horizontal del Conjunto Inmobiliario, se procederá a la adjudicación de la concesión por el Órgano de Contratación y se requerirá al adjudicatario para la formalización de la concesión en el plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES desde la notificación de este requerimiento. La formalización de la concesión, que podrá realizarse en cualquiera de los documentos previstos en el apartado 3 de la cláusula 19ª de este Pliego, tendrá carácter constitutivo de la concesión.

En el documento de formalización de la concesión se determinarán, en base a la Obra Nueva y División Horizontal otorgadas, los elementos inmobiliarios que, una vez edificadas por el concesionario, hayan de ser definitivamente objeto de la concesión para su explotación por el mismo y aquellos otros elementos y obras de urbanización en general cuya titularidad y uso haya de corresponder al Ayuntamiento por constituir el canon o contraprestación de la concesión y con respecto a los cuales las facultades del concesionario se limitarán a lo necesario para su edificación y mantenimiento hasta su recepción por el Ayuntamiento.

Dicho documento de formalización de la concesión incorporará, como anexo, el Programa de Necesidades, Usos y Distribución de Dependencias de la Casa Consistorial, elaborado unilateralmente por el Ayuntamiento sin estar vinculado para ello por el proyecto de programa que hubiera podido aportar el concesionario en su oferta; así como anexo también, en su caso, una Memoria sobre acabado y calidades de las obras de urbanización de los viales o zona B de los planos adjuntos al Pliego de Prescripciones Técnicas.

e) Cumplidos por el adjudicatario los trámites señalados en el apartado b) anterior, el retraso en más de OCHO MESES, por causa no imputable a él, de la formalización de la concesión y puesta a su disposición de la posesión material de todas las parcelas objeto de la actuación en las condiciones señaladas en el párrafo primero del apartado f) siguiente, le facultará para desistir del procedimiento de la concesión y recuperar la garantía depositada, aunque sin derecho a reclamar indemnización alguna por ello al Ayuntamiento.

f) Las obras de construcción del Conjunto Inmobiliario deberán comenzar dentro del MES siguiente a la formalización de la concesión y puesta a



disposición del concesionario de la posesión material de todas las parcelas objeto de la actuación, libres dichas parcelas de edificaciones. El inicio de las obras tendrá lugar mediante el otorgamiento del Acta de Replanteo firmada por el Ayuntamiento, el concesionario, la Dirección Facultativa de las obras y la empresa constructora, acto que deberá ser convocado por el concesionario con CINCO DÍAS HÁBILES de antelación como mínimo.

Antes del comienzo de las obras, el concesionario deberá depositar en el Ayuntamiento el Proyecto de Ejecución de Obras del Conjunto Inmobiliario, para su aprobación por el Ayuntamiento, elaborado sobre las base del Pliego de Prescripciones Técnicas referido, del Anteproyecto de Obras seleccionado, del Proyecto Básico de Obras aprobado y conforme al Programa de Necesidades, Usos y Distribución de Dependencias de la Casa Consistorial y a la Memoria sobre acabado y calidades de las obras de urbanización de los viales o zona B de los planos adjuntos al Pliego de Prescripciones Técnicas, proporcionados estos dos últimos documentos por el Ayuntamiento e incorporados como anexos al documento de formalización de la concesión. A este último respecto, el Proyecto de Ejecución contemplará la distribución y acabado de dependencias, servicios e instalaciones fijas de la Casa Consistorial en función del referido Programa de Necesidades, Usos y Distribución de Dependencias. Si como consecuencia del contenido de este Programa y de la indicada Memoria hubiese que modificar el Proyecto Básico, el concesionario presentará un Modificado de Proyecto Básico al depositar el Proyecto de Ejecución. Por el mero hecho de su presentación, el Ayuntamiento adquirirá la titularidad del indicado Proyecto de Ejecución, sin abono de derechos, gastos o indemnización alguna ni para con el adjudicatario ni para con el autor de dicho documento. El Programa de Necesidades, Usos y Distribución de Dependencias de la Casa Consistorial y la señalada Memoria sobre acabado y calidades de las obras de urbanización de los viales o zona B de los planos adjuntos al Pliego de Prescripciones Técnicas, proporcionados por el Ayuntamiento e incorporados como anexos al documento de formalización de la concesión, no podrán dar lugar en ningún caso a un aumento de costes de ejecución a cargo del concesionario con respecto a los costes de ejecución que implicaría la propuesta de Programa y de obras de urbanización de viales presentada por el concesionario en su Anteproyecto u oferta.

g) Las obras del Conjunto Inmobiliario, que deberán realizarse conforme al Proyecto de Ejecución aprobado, deberán estar terminadas en el plazo máximo de VEINTICUATRO MESES a contar desde su iniciación, lo que se acreditará con la presentación al Ayuntamiento del Certificado Final de las mismas suscrito por la Dirección Facultativa y debidamente visado, en el que deberán estar incluidas



Almo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

todas las* obras, tanto las de edificación como las de urbanización e infraestructuras.

h) Dentro del MES siguiente a la terminación de las obras se formalizará el Acta de Recepción de las mismas conforme a lo previsto en la cláusula 28ª de este Pliego, que implicará la constatación de su correcto acabado y la entrega al Ayuntamiento de los elementos inmobiliarios objeto del canon o contraprestación.

i) Antes de la terminación de las obras, a los solos efectos de hipoteca y sus consecuencias, y, terminadas las obras y formalizada el Acta de Recepción, durante la fase de explotación de los equipamientos por el concesionario, a los distintos efectos previstos en el Pliego (cesión, hipoteca, resolución, etc.), la concesión será divisible en tantas concesiones como elementos inmobiliarios independientes hayan resultado de la División Horizontal del Conjunto.

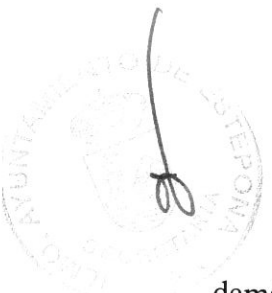
CLÁUSULA 5ª.- PLAZO DE LA CONCESIÓN.

1. El plazo de la concesión será de SETENTA Y CINCO AÑOS, contados a partir de la formalización por escrito de la concesión.

2. Al término de la concesión, el terreno, con todas las obras e instalaciones realizadas que estén unidas al mismo de una manera fija, de suerte que no puedan separarse de él sin detrimento o deterioro, revertirán y se entregarán al Ayuntamiento de acuerdo con lo previsto en la cláusula 45ª de este Pliego.

CLÁUSULA 6ª.- CANON O CONTRAPRESTACIÓN.

1. El canon o contraprestación de esta concesión consistirá en la ejecución y entrega al Ayuntamiento, dentro del plazo de VEINTICINCO MESES desde su iniciación, de las obras con destino al mismo que se definan en el documento de formalización de la concesión, a realizar sobre las parcelas objeto de la actuación y contempladas en el Proyecto de Ejecución de Obras de Conjunto Inmobiliario elaborado por el concesionario y aprobado por el Ayuntamiento, redactado dicho Proyecto sobre las siguientes bases: el Pliego de Prescripciones Técnicas, que se adjunta al presente Pliego, elaborado por los Servicios Técnicos Municipales con fecha 26 de noviembre de 2012; el Anteproyecto de Obras seleccionado; el Proyecto Básico aprobado; el Programa de Necesidades, Usos y Distribución de Dependencias del Edificio destinado a Casa Consistorial aportado por el Ayuntamiento; en su caso, la Memoria propuesta por el mismo sobre acabado y calidades de las obras de urbanización de los viales objeto de la actuación; y las



demás prescripciones exigidas por las disposiciones legales aplicables con respecto a este tipo de construcciones y usos proyectados.

2. Conforme al Pliego de Prescripciones Técnicas referido, estas obras objeto del canon serán como mínimo las siguientes: un edificio destinado a Casa Consistorial de 6.000 m² edificados sobre rasante; 10 plazas de aparcamiento para vehículos municipales; y las obras de urbanización de uso público de todo el Conjunto Inmobiliario.

CLÁUSULA 7ª.- RÉGIMEN DE LOS PRECIOS DE LOS SERVICIOS DESTINADOS AL PÚBLICO POR EL CONCESIONARIO.

El régimen de los precios de los servicios destinados al público por el concesionario será libre, con sujeción a lo que pudieran establecer las disposiciones legales vigentes aplicables a cada actividad.

CLÁUSULA 8ª.- GARANTÍAS PROVISIONAL Y DEFINITIVA.

1. Según el artículo 60 g) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, la garantía provisional será del dos por ciento del valor del dominio público objeto de ocupación y explotación por el concesionario. De acuerdo con la valoración de dicho dominio público contenida en el informe de los Servicios Técnicos Municipales de 26 de noviembre de 2012, la garantía provisional asciende a la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (343.455,62 €) y se podrá constituir en cualquiera de las formas previstas en el artículo 96 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

2. Con arreglo al mismo artículo 60 g) del RBELA, la garantía definitiva será del cuatro por ciento del valor del dominio público objeto de ocupación y explotación por el concesionario o del importe del presupuesto de las obras a ejecutar y explotar por el concesionario contenido en el Anteproyecto de Obras ofertado por el licitador seleccionado si este último valor fuera mayor; y podrá constituirse, asimismo, en cualquiera de las formas previstas en el artículo 96 del TRLCSP. La constitución de la garantía definitiva deberá acreditarse dentro del plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES siguientes a la notificación del requerimiento que a tal efecto se realice al licitador seleccionado. El incumplimiento de este requisito por causa imputable al licitador seleccionado dará lugar al decaimiento de su proposición.



3. Terminada la construcción de las obras e instalaciones y levantada el Acta de Reconocimiento de las mismas y de Recepción de las que sean objeto del canon o contraprestación, se devolverá al concesionario el cincuenta por ciento de la garantía constituida, quedando el resto como garantía definitiva para responder de la buena explotación del complejo y del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Pliego durante todo el plazo de la concesión, de conformidad con el artículo 64, apartado 3 f), del RBELA.

CAPITULO II.- GENERACIÓN Y PERFECCIÓN DE LA CONCESIÓN

CLÁUSULA 9ª.- PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DEL CONCESIONARIO.

Conforme a los artículos 31.2 de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y 58 de su Reglamento, la concesión se otorgará por el procedimiento de adjudicación abierto tramitado con arreglo a la legislación de Contratos del Sector Público, con las especialidades contenidas en la indicada normativa de las Entidades Locales de Andalucía, esencialmente contenido dicho procedimiento en el presente Pliego y en base a los criterios de adjudicación detallados en el mismo.

CLÁUSULA 10ª.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

El Órgano de Contratación, u órgano competente para conocer y decidir sobre el otorgamiento de la concesión de dominio público que regula este Pliego, es la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación de competencias efectuada por acuerdo del Pleno de la Corporación de 24 de junio de 2011.

CLÁUSULA 11ª.- PUBLICACIÓN DEL PLIEGO, DEL PROYECTO BÁSICO DE OBRAS Y DE LA LICITACIÓN. LUGAR Y PLAZO PARA PRESENTAR LAS PROPOSICIONES Y EXAMINAR EL EXPEDIENTE.

1. De acuerdo con el artículo 64 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, el presente Pliego y el Proyecto Básico de Obras, una vez aprobados, se someterán a información pública por plazo de VEINTE DÍAS.



2. La licitación de la concesión se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. Las proposiciones se presentarán en el Registro de Licitaciones de la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Estepona, situado en el Edificio Puerto Sol, Avenida del Puerto, número 2, de esta Ciudad, de nueve a catorce horas, de lunes a viernes, durante el plazo de UN MES contado desde el día siguiente inclusive a la indicada publicación de la licitación. Si el último día coincidiese en sábado o festivo, se trasladará al primer día hábil siguiente.

Las proposiciones podrán presentarse por correo en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38, apartado 4, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En este caso el interesado deberá justificar la fecha y hora de la presentación y anunciar al Órgano de Contratación la remisión de la oferta mediante fax o telegrama en el mismo día. La acreditación del referido fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario Municipal. Sin la concurrencia de estos requisitos no será admitida la proposición si es recibida con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. Transcurridos, no obstante, DIEZ DIAS HÁBILES desde la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

4. El expediente administrativo podrá ser examinado durante el mismo plazo y horario señalado en el apartado anterior en el Negociado de Contratación del Ayuntamiento sito en el indicado Edificio, pudiendo cualquier interesado recabar la documentación referente a los Pliegos de Condiciones Económico-Administrativas y de Prescripciones Técnicas de la convocatoria, junto con la documentación técnica y gráfica anexa a los mismos, así como cualquier otra información o documentación disponible, para la elaboración de proposiciones u ofertas.

CLÁUSULA 12ª.- CAPACIDAD PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN.

1. Tendrán capacidad para licitar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en prohibiciones de contratar y reúnan solvencia económica o financiera y técnica o profesional en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. De conformidad con esta normativa, dichos



requisitos se acreditarán mediante la presentación de la documentación que se señala en el apartado 3 de la cláusula siguiente.

2. No se exige para los licitadores el requisito de “empresa contratista clasificada”.

CLÁUSULA 13ª.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR Y FORMALIDADES DE LA PRESENTACIÓN.

1. La documentación para participar en la licitación se presentará en un sobre o contenedor cerrado, que podrá estar además lacrado. En el exterior figurará la inscripción: “PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN EL PROCEDIMIENTO CONVOCADO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN DEMANIAL DEL USO PRIVATIVO DE UNA SERIE DE INMUEBLES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, DENTRO DE UN CONJUNTO DE ESTA NATURALEZA A CONSTRUIR POR EL CONCESIONARIO SOBRE DETERMINADAS PARCELAS DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL SITUADAS EN LA A-UEN-R57 PARQUE CENTRAL DE ESTEPONA” y el nombre o la denominación social del licitador.

2. Dentro del sobre general o contenedor mencionado en el apartado anterior, se contendrán a su vez tres sobres o contenedores, en cada uno de los cuales figurará la inscripción indicativa de su contenido en la siguiente forma, respectivamente: SOBRE A) “Documentación administrativa”; SOBRE B) “Documentación técnica y relativa a criterios de adjudicación dependientes de un juicio de valor”; y SOBRE C) “Documentación relativa a criterios de adjudicación no dependientes de un juicio de valor”. Cada uno de los tres sobres estará cerrado y expresará, además del contenido en la forma indicada, el nombre o denominación social del licitador.

3. En el SOBRE A), relativo a la “Documentación administrativa”, se incluirá la siguiente documentación:

a) Documentos que acrediten la personalidad y capacidad de obrar del empresario, a saber:

- Si fuera persona física, el Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.

- Si fuera persona jurídica española, según el tipo de persona de que se trate, la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, así



como el documento de su modificación, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, en su caso debidamente inscritos en el Registro público que corresponda.

- Las personas jurídicas no españolas que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea, certificación o documento acreditativo de la inscripción en el Registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidas.

- Las demás empresas extranjeras, informe de la Misión Diplomática de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular española en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

Si el firmante de la proposición actúa en representación de otra persona o sociedad, acompañará además el poder que acredite la representación.

b) Documentos que acrediten la solvencia económica o financiera y técnica o profesional del licitador.

- La solvencia económica y financiera se acreditará mediante declaración apropiada de entidad financiera o justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales de al menos un millón de euros.

- La solvencia técnica o profesional se acreditará mediante la indicación del personal técnico integrado en la empresa participante en la licitación, debiéndose acreditar como mínimo la disponibilidad de dos licenciados o titulados equivalentes.

c) De conformidad con el artículo 73 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, declaración responsable del licitador otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado de no estar incurso en alguna de las prohibiciones para contratar a que se refiere el artículo 60 de dicho Texto legal, de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, así como de estar dado de alta y al corriente del pago del Impuesto de Actividades Económicas o exento del mismo, realizada esta declaración según el modelo descrito en el anexo I.

d) Las empresas extranjeras presentarán 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 de la



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

concesión, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

e) Resguardo acreditativo de la constitución de la garantía provisional.

f) Dirección, teléfono, fax y correo electrónico del licitador, a efectos de notificaciones por dichos medios.

4. En el SOBRE B), denominado “Documentación técnica y relativa a criterios de adjudicación dependientes de un juicio de valor”, se incluirá la siguiente documentación:

a) Anteproyecto de Obras del Conjunto Inmobiliario, redactado conforme al Pliego de Prescripciones Técnicas elaborado por los Servicios Técnicos Municipales con fecha 26 de noviembre de 2012 y con sujeción a la normativa aplicable a la materia. Dicho Anteproyecto incorporará la documentación reflejada en el referido Pliego de Técnicas y tendrá el contenido mínimo señalado en tal Pliego en lo referente a ordenación general, urbanización, edificaciones sobre rasante, construcciones bajo rasante-aparcamientos, estudio económico y programación temporal, y, en consecuencia, detallará tanto los elementos inmobiliarios que, una vez edificados, hayan de ser definitivamente objeto de la concesión para su explotación por el concesionario como los elementos inmobiliarios que hayan de ser objeto de contraprestación o canon a favor del Ayuntamiento y que, por tanto, no solo su titularidad, sino también su uso haya de corresponder a éste.

b) Programa de Necesidades, Usos y Distribución de Dependencias del edificio destinado a Casa Consistorial o Ayuntamiento.

c) Estudio sobre la explotación por el concesionario de los bienes objeto de concesión, relativo al menos a los siguientes extremos: los usos o destinos propuestos para la explotación de dichos bienes conforme a lo previsto en el Anteproyecto de Obras; el reglamento o normativa de usos y organización interna de las edificaciones a explotar; el equipamiento de los indicados bienes, con una memoria descriptiva individualizada de los elementos que se incluirán en la dotación y en la que preferiblemente, además de las calidades constructivas, se indicarán los fabricantes; el período de tiempo previsto para concluir la dotación y para la entrada en servicio de las instalaciones; y el plan de mantenimiento y renovación de los referidos bienes y su equipamiento.



5. En el SOBRE C), llamado “Documentación referente a criterios de adjudicación no dependientes de un juicio de valor”, se incluirán los documentos acreditativos de los siguientes criterios de adjudicación:

a) Mejora del canon, consistente en:

- Aportación económica con destino a equipamiento del edificio destinado a Casa Consistorial.

- Mayor número de plazas de garaje con destino a los servicios del Ayuntamiento.

b) Aportación económica con destino a fines sociales en el municipio de Estepona.

Su cuantía la aportará el concesionario al Ayuntamiento al tiempo de la entrega a aquél del primer tramo de la subvención prevista en la cláusula 29ª del Pliego; y su importe se destinará por el Ayuntamiento a fines sociales en el municipio de Estepona, bien directamente o a través de entidades sociales.

c) Aportación económica con destino a ornamentación y embellecimiento de los espacios públicos de Estepona.

La aportación de las cantidades objeto de esta mejora se llevará a cabo una vez terminadas las obras y formalizada el Acta de Reconocimiento de las mismas y de Recepción de las que sean objeto del canon o contraprestación a favor del Ayuntamiento; y se realizará mediante la adquisición directamente por el concesionario de los elementos ornamentales designados por el Ayuntamiento, ante el cual habrá de justificarse dicha inversión con la entrega de tales elementos y la presentación de la factura o facturas correspondientes.

d) Dotación de plazas de aparcamiento en régimen de cesión del derecho de uso para residentes empadronados o que ejerzan alguna actividad económica en la zona grafiada en el plano que se adjunta al Pliego de Prescripciones Técnicas, con carácter preferente frente a otros posibles adquirentes una vez ofertada la cesión de su uso.

La reserva de este derecho se efectuará por riguroso orden de solicitud al Ayuntamiento a partir del momento de formalización de la concesión y hasta transcurridos DOS AÑOS desde el otorgamiento de la licencia de primera ocupación o de inicio de la actividad del garaje o aparcamiento de vehículos. Los



gastos e impuestos derivados de la formalización de estos derechos de uso serán satisfechos por las partes con arreglo a lo que establezcan las disposiciones legales aplicables.

6. Una vez entregada la proposición, podrá presentarse otra siempre que mejore la anterior y dentro del plazo y con arreglo a las condiciones del Pliego, sin necesidad de incluir nuevo resguardo de garantía provisional.

Toda la documentación se presentará en original o mediante copia autenticada ante Notario o compulsada ante personal del Ayuntamiento de Estepona facultado para ello y en castellano o, en su caso, acompañada de traducción oficial al castellano.

El licitador, por su simple participación, reconoce al Ayuntamiento de Estepona el derecho a la utilización en cualquier proyecto, estudio o documento, de la información y conocimientos contenidos en su oferta, así como a su copia o difusión, quedando exonerado de todo débito y responsabilidad respecto a la propiedad intelectual o industrial o al quebranto de secreto.

Tal y como contempla el artículo 87.4. del Reglamento General de la Ley de Contratos, las proposiciones presentadas, tanto las declaradas admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su expediente. Adjudicado el contrato y transcurridos los plazos para la presentación de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompañe a las proposiciones quedará a disposición de los interesados. A su vez, transcurridos tres meses desde la finalización del plazo de interposición de recursos sin que se hayan interpuesto y sin que se haya procedido a la recogida de la documentación presentada por los no adjudicatarios, el Ayuntamiento podrá acordar su destrucción.

CLÁUSULA 14ª.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación de la concesión se realizará al licitador que obtenga mayor número de puntos sobre el total de **100 puntos** atribuibles como máximo a cada uno de los licitadores, en función de los criterios, puntos y elementos evaluables que se establecen a continuación:

A) ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DEL CONJUNTO DE LAS OBRAS A REALIZAR: MÁXIMO 45 PUNTOS.

La distribución de esta puntuación se realizará de la manera siguiente:



- La calidad y funcionalidad del diseño de la ORDENACIÓN GENERAL del conjunto proyectado, su estudio económico y la programación temporal contenida se valorarán con un **máximo de 10 puntos**. Se valorarán: la calidad e innovación arquitectónicas, tanto de las edificaciones como del espacio urbano resultante; su relación con los usos propuestos, el entorno y la ciudad; la calidad y grado de acabado de los materiales previstos, incluido el mobiliario urbano, con especial atención a su fácil mantenimiento, eficiencia y ahorro energético; la calidad del estudio de tráfico y la amplitud del ámbito del mismo; el diseño de los accesos peatonales y rodados; así como el detalle y la viabilidad del estudio económico y de la programación temporal previstas para la ejecución del conjunto.

- La calidad y funcionalidad del diseño de la URBANIZACIÓN se valorará hasta un **máximo de 10 puntos**. Para la valoración se tendrán en cuenta: el espacio urbano resultante y el grado de utilización peatonal del mismo; la calidad de los materiales proyectados, del ajardinamiento y del mobiliario urbano; la amplitud y racionalidad de la solución del tráfico, teniendo en cuenta la extensión geográfica del estudio de tráfico y la racionalidad de soluciones, de forma que el impacto sobre el tráfico sea mínimo, incluyendo las medidas a tomar durante el periodo de ejecución de las obras; así como el mantenimiento, la eficiencia y el ahorro energético de la solución planteada.

- La calidad y funcionalidad del diseño de las EDIFICACIONES SOBRE RASANTE PARA USOS DEL CONCESIONARIO se valorará hasta un **máximo de 10 puntos**. Para ello se prestará especial atención: a la integración de la propuesta en el entorno de la ciudad (de manera no necesariamente mimética); a la calidad de los materiales proyectados; así como al mantenimiento, la eficiencia y el ahorro energético de la solución planteada. En este caso y a este último respecto, para poder enjuiciar en profundidad la propuesta ofertada, se deberá presentar una certificación energética previa de las edificaciones en cuestión, entregando los datos resultantes finales, así como la categoría energética en la que se englobarían dichas edificaciones, debiéndose presentar en archivo "Calener" la simulación planteada.

- La calidad y funcionalidad del diseño del EDIFICIO CON DESTINO A CASA CONSISTORIAL se valorará hasta un **máximo de 10 puntos**. Para ello se prestará especial atención a la integración de la propuesta en el entorno de la ciudad (de manera no necesariamente mimética); a la calidad de los materiales proyectados; así como al mantenimiento, la eficiencia y el ahorro energético de la solución planteada. En este caso y a este último respecto, para poder enjuiciar en



profundidad la propuesta ofertada, se deberá presentar una certificación energética previa de las edificaciones en cuestión, entregando los datos resultantes finales, así como la categoría energética en la que se englobarían dichas edificaciones, debiéndose presentar en archivo "Calener" la simulación planteada.

- Y la calidad y funcionalidad del diseño del APARCAMIENTO BAJO RASANTE se valorará con un **máximo de 5 puntos**. Se valorarán: el número de plazas ofertadas; su funcionalidad y acabado interior; su relación con los usos y edificios propuestos y con el entorno urbano; los accesos peatonales y rodados; el mantenimiento, la eficiencia y el ahorro energético de la solución planteada; así como la previsión de puntos de recarga de baterías para vehículos de consumo eléctrico.

B) USOS Y EQUIPAMIENTOS DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO OBJETO DE EXPLOTACIÓN POR EL CONCESIONARIO: MÁXIMO 30 PUNTOS.

La distribución de esta puntuación se realizará así:

- Los usos o destinos de las edificaciones a explotar por el concesionario se valorarán con un **máximo de 15 puntos**. Para esta valoración se tendrán en cuenta: la incidencia de la naturaleza de dichos uso en la oferta turística del municipio de Estepona; su incidencia en los servicios a prestar a los ciudadanos de Estepona; su nivel de excelencia; el grado de concreción del estudio de viabilidad de la propuesta; y el rigor legal, el detalle y la funcionalidad de la propuesta de reglamento o normativa de usos y organización interna de las edificaciones a explotar por el concesionario.

- La previsión de dotación de plazas de aparcamiento en régimen de cesión del derecho de uso para residentes empadronados o que ejerzan alguna actividad económica en la zona grafiada en el plano que se adjunta al Pliego de Prescripciones Técnicas, con carácter preferente frente a otros posibles adquirentes una vez ofertada la cesión de su uso, se valorará con un **máximo de 10 puntos**, a razón de un punto por cada diez plazas de garaje ofertadas bajo este régimen de uso.

- El equipamiento de los usos propuestos se valorará con un **máximo de 3 puntos**. Para la valoración se tendrán en cuenta: el nivel de detalle y descripción individualizada de todos los elementos con que dotará el concesionario al edificio/edificios destinados a zona de servicios y aparcamientos; la calidad de



dichos equipamientos; el período de tiempo previsto para concluir la dotación propuesta; así como el plazo máximo previsto para la entrada en servicio de las instalaciones.

- Y el plan de conservación de los bienes de dominio público objeto de explotación por el concesionario, así como de mantenimiento y renovación de sus equipamientos, se valorará con un **máximo de 2 puntos**. Para su valoración se atenderá: al nivel de detalle de las actividades de conservación de los bienes de dominio público objeto de concesión y su periodicidad o frecuencia; al nivel de detalle de las actividades de mantenimiento de los equipamientos de dichos bienes y su periodicidad o frecuencia; y al nivel de detalle de la renovación de tales equipamientos y su periodicidad o frecuencia.

C) MEJORA DEL CANON O CONTRAPRESTACIÓN: MÁXIMO 10 PUNTOS.

La distribución de esta puntuación se realizará de la manera siguiente:

- La aportación económica del concesionario con destino a equipamiento de la Casa Consistorial, al tiempo de la entrega de esta obra, se valorará con un **máximo de 5 puntos**, a razón de un punto por cada veinte mil euros (20.000 €) ofrecidos como mejora.

- La entrega de mayor número de plazas de garaje con destino a los servicios del Ayuntamiento, sobre las diez plazas previstas como parte del canon o contraprestación, se valorará con un **máximo de 5 puntos**, a razón de un punto por cada dos plazas ofrecidas como mejora.

D) APORTACIÓN ECONÓMICA CON DESTINO A FINES SOCIALES EN EL MUNICIPIO DE ESTEPONA: MÁXIMO 5 PUNTOS.

La aportación económica del concesionario con destino a fines sociales en el municipio Estepona se valorará con un **máximo de 5 puntos**, a razón de un punto por cada veinte mil euros (20.000 €) ofrecidos como mejora.

E) APORTACIÓN ECONÓMICA CON DESTINO A ORNAMENTACIÓN Y EMBELLECIMIENTO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DE ESTEPONA: MÁXIMO 5 PUNTOS.

La aportación económica del concesionario con destino a ornamentación y embellecimiento de los espacios públicos de Estepona se valorará con un



máximo de 5 puntos, a razón de un punto por cada veinte mil euros (20.000 €) ofrecidos como mejora.

F) PROGRAMA DE NECESIDADES, USOS Y DISTRIBUCIÓN DE DEPENDENCIAS DEL EDIFICIO DESTINADO A CASA CONSISTORIAL: MÁXIMO 5 PUNTOS. Se valorarán su detalle, funcionalidad y adaptación a las necesidades del municipio de Estepona.

CLÁUSULA 15ª.- MESA DE CONTRATACIÓN.

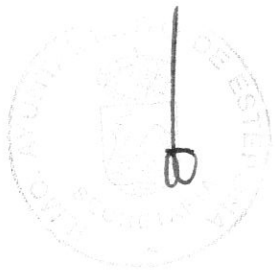
1. La Mesa de Contratación estará integrada o constituida del siguiente modo:

- Presidente: el Alcalde o Concejál en quien delegue.
- Vocales: la Concejala Delegada del Área de Presidencia, la Concejala Delegada del Área de Fomento, el Concejál Delegado del Área Económica, la Concejala Delegada del Área de Personal, la Concejala Delegada del Área Socio-Cultural, un Concejál/a de cada uno de los tres partidos políticos con representación en la actual Corporación Municipal, a designar por ellos, cinco Técnicos Municipales a designar por la Alcaldía, el Interventor Municipal o quien legalmente le sustituya, un Asesor Jurídico Municipal y el Secretario de la Corporación o quien legalmente le sustituya. Si el Alcalde delegara la presidencia en alguno de los Concejales Delegados, su lugar como vocal lo desempeñará otro Concejál designado por el Alcalde.
- Secretario de la Mesa: la Jefa del Departamento de Contratación.

2. La Mesa podrá recabar los asesoramientos que estime convenientes para emitir su dictamen e igualmente podrá comprobar e investigar las documentaciones que se presenten, para lo cual los concursantes, por el solo hecho de presentar su proposición, autorizan la investigación de las mismas.

CLÁUSULA 16ª.- CONSTITUCIÓN DE LA MESA DE CONTRATACIÓN, APERTURA DE LAS PROPOSICIONES Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

1. La Mesa se constituirá en la Casa Consistorial a las doce horas del siguiente día hábil a aquél en que finalice el plazo de presentación de proposiciones, salvo que coincidiese en sábado, en cuyo caso se trasladará al siguiente día hábil. El acto de apertura de las proposiciones y la celebración de la



licitación se desarrollarán con sujeción a lo establecido en la legislación de Contratos del Sector Público. En función de su desarrollo, el Presidente podrá acordar que se celebre en una o varias sesiones y establecer en cada una de ellas uno o varios períodos de descanso.

2. Las proposiciones se abrirán por el orden en que fueron presentadas, procediéndose primero a la apertura de los SOBRES A) correspondientes a la documentación administrativa.

Si la Mesa observase defectos subsanables en la documentación presentada, concederá un plazo no superior a TRES DÍAS HÁBILES para que el licitador los subsane, suspendiéndose en este caso la licitación, que continuará transcurrido el plazo concedido. Si la documentación contuviese defectos sustanciales, se rechazará la proposición.

Después de hacer público el resultado de la calificación de la documentación administrativa presentada, declarando admitidas las proposiciones que se encuentren completas y excluyendo, en su caso, a las restantes, la Mesa invitará a los asistentes a que manifiesten las dudas que les ofrezcan o pidan las explicaciones que estimen necesarias, efectuándose por la misma las aclaraciones y contestaciones pertinentes, pero sin que en este momento pueda aquélla hacerse cargo de documentos que no hubieran sido entregados durante el plazo de admisión de ofertas o subsidiariamente en el plazo concedido para la subsanación de defectos. Terminado este período, no se admitirán observaciones que interrumpen el acto.

3. Seguidamente se procederá a la apertura y examen de los SOBRES B), que contengan la documentación técnica y los criterios cuya ponderación dependen de un juicio de valor.

Tras la lectura de dichas proposiciones, la Mesa de Contratación podrá solicitar cuantos asesoramientos o informes técnicos considere precisos para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios y a las ponderaciones establecidas en este Pliego.

En el mismo acto o en fecha posterior, la Mesa valorará las proposiciones presentadas.

4. A continuación se abrirán y examinarán los sobres C), que contengan la documentación referente a criterios de adjudicación no dependientes de un juicio de valor, cuya ponderación es automática.



5. En todo el proceso los licitadores podrán solicitar que se hagan constar en acta de manera breve las observaciones que consideren oportunas, sin perjuicio del recurso que, en su caso, puedan entablar posteriormente contra el acuerdo de adjudicación.

6. A la vista de la ponderación de los criterios de adjudicación correspondientes a los sobres B) y C), la Mesa de Contratación clasificará las proposiciones por orden decreciente de valoración y propondrá al Órgano de Contratación la adjudicación a favor del licitador que, cumpliendo las condiciones de este Pliego, hubiese obtenido mayor puntuación de acuerdo con el baremo o criterios que se determinan en la cláusula 14ª y, en consecuencia, hubiese presentado la oferta más ventajosa.

7. El empate entre dos o más ofertas se resolverá a favor de:

a) La propuesta presentada por una empresa que tenga en su plantilla personas con discapacidad.

b) La propuesta presentada por empresa dedicada específicamente a la promoción e inserción laboral de personas en situación de exclusión social.

c) La propuesta presentada por entidad sin ánimo de lucro.

d) Y, en caso de propuestas presentadas por empresas de menos de 250 trabajadores/as, a favor de la que elabore y aplique planes para la efectiva igualdad entre mujeres y hombres o cuente con la aplicación de medidas de establecimiento de acciones positivas y encaminadas a eliminar la discriminación por razón de sexo.

e) Cuando no existan propuestas presentadas por entidades con las características enunciadas en los apartados a), b), c) y d) recaerá en la propuesta que tenga una mayor puntuación en el elemento evaluable señalado en el apartado A) de la cláusula 14ª; de persistir el empate, se resolverá a favor de la oferta que tenga mayor puntuación en el elemento evaluable establecido en el apartado B) de dicha cláusula; y así, sucesivamente, con los elementos recogidos en los apartados C), D), E) y F) de la referida cláusula.

8. El Órgano de Contratación tendrá la facultad de declarar desierto el procedimiento si, en su apreciación debidamente razonada, estimare que ninguna de las ofertas fuese conveniente a los intereses municipales.



CLÁUSULA 17ª.- ACTA DEL PROCEDIMIENTO.

Inmediatamente se extenderá el acta de licitación por el Secretario de la Mesa, en la que se hará constar necesariamente el lugar, día y horario en que se ha celebrado el acto, la composición de la Mesa, el número total de las documentaciones presentadas con nombre de los licitadores, expresión de las admitidas, relación de las rechazadas consignando las protestas o reclamaciones formuladas durante el acto de licitación y el nombre de quienes las hayan promovido y demás incidencias producidas, así como las clasificaciones de la Mesa, uniéndose asimismo al acta las ofertas que se hubiesen realizado.

El acta, que se extenderá antes de levantar la sesión, será leída en alta voz y después de adicionarse, en su caso, con las protestas o reclamaciones que exclusivamente sobre su contenido o redacción hiciesen los interesados, será firmada por las personas que constituyen la Mesa, así como por los licitadores reclamantes.

El Acta podrá redactarse en momento posterior al levantamiento de la sesión, debiendo ser citados los interesados para su conocimiento y, si así lo desean, para su firma.

CLÁUSULA 18ª.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL LICITADOR SELECCIONADO.

1. Determinada la oferta más ventajosa se notificará a su titular, requiriéndole para que presente en el Negociado de Contratación de este Ayuntamiento la siguiente documentación:

A) En el plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha en que reciba la notificación:

a) Certificado expedido por la Administración tributaria de estar al corriente de sus obligaciones fiscales.

Con la finalidad de que la empresa acredite que se encuentra al corriente de pago del impuesto sobre actividades económicas, es necesario que aporte la documentación siguiente:

- Si la empresa propuesta como adjudicataria es sujeto pasivo del impuesto sobre actividades económicas y está obligada a pagar este impuesto, tiene que presentar el documento de alta del impuesto relativo al ejercicio corriente en el



epígrafe correspondiente al objeto del contrato o el último recibo del impuesto, acompañado de una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del impuesto.

- Si la empresa propuesta se encuentra en algún supuesto de exención recogido en el apartado 1 del artículo 83 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aportará una declaración responsable especificando el supuesto legal de exención y el documento de declaración en el censo de obligados tributarios.

b) Certificado expedido por la Tesorería General de la Seguridad Social de estar al corriente en sus obligaciones para con la misma.

c) Certificado expedido por el Ayuntamiento de Estepona (Patronato Provincial de Recaudación) de estar al corriente en el pago de sus obligaciones para con la Hacienda Local.

d) El documento que acredite haber constituido la garantía definitiva.

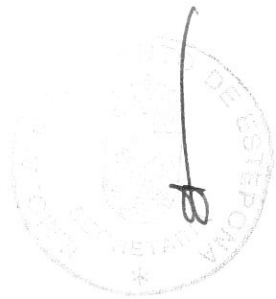
e) El documento acreditativo del pago de los anuncios correspondientes al expediente de contratación.

B) Y en el mismo plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES desde dicha notificación, el Proyecto Básico de Obras del Conjunto Inmobiliario, redactado sobre la base del Anteproyecto seleccionado, para su aprobación por el Ayuntamiento y autorización de las obras.

2. De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a recabar la misma documentación al licitador siguiente por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

3. Toda la documentación se presentará en original o mediante copia autenticada ante Notario o compulsada por personal de este Ayuntamiento facultado para ello.

4. Al no existir solicitante inicial no existe el derecho de tanteo del artículo 65 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.



CLÁUSULA 19ª.- ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN.

1. Una vez declarada la Obra Nueva y constituida la División Horizontal del Conjunto Inmobiliario conforme a lo señalado en la cláusula 4ª c) de este Pliego, se procederá a la adjudicación de la concesión por el Órgano de Contratación y se requerirá al adjudicatario para la formalización de la concesión en el plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES desde la notificación de este requerimiento. La formalización de la concesión, que podrá realizarse en cualquiera de los documentos previstos en el apartado 3 de esta cláusula, tendrá carácter constitutivo de la concesión.

2. En el documento de formalización de la concesión se determinarán, en base a la Obra Nueva y División Horizontal otorgadas, los elementos inmobiliarios que, una vez edificados por el concesionario, hayan de ser definitivamente objeto de la concesión para su explotación por el mismo y aquellos otros elementos y obras de urbanización en general cuya titularidad y uso haya de corresponder al Ayuntamiento por constituir el canon o contraprestación de la concesión y con respecto a los cuales las facultades del concesionario se limitarán a lo necesario para su edificación y mantenimiento hasta su recepción por el Ayuntamiento.

Dicho documento de formalización de la concesión incorporará también, como anexo, el Programa de Necesidades, Usos y Distribución de Dependencias de la Casa Consistorial aportado por el Ayuntamiento y, en su caso, también como anexo, la Memoria propuesta por el mismo sobre acabado y calidades de las obras de urbanización de los viales o zona B de los planos adjuntos al Pliego de Prescripciones Técnicas.

3. El contrato de concesión se formalizará, a elección del adjudicatario, en escritura pública o en documento administrativo, dando fe en este caso el Secretario de la Corporación. En el supuesto de otorgamiento de escritura pública, el concesionario hará entrega al Ayuntamiento de copia auténtica de dicho documento notarial en el que se acredite, mediante nota expedida por la Oficina Liquidadora competente, el pago o exención de los impuestos que procedan.



CLÁUSULA 20ª.- GASTOS E IMPUESTOS DERIVADOS DE LA CONCESIÓN.

1. Serán de cargo del concesionario los gastos de redacción del Anteproyecto y Proyectos mencionados en este Pliego, los de los anuncios de publicaciones y cuantos se ocasionen con motivo de los trámites preparatorios de la adjudicación de la concesión, incluidos los gastos notariales y registrales que resulten de las modificaciones jurídicas previstas en la cláusula 4ª c) del Pliego, los de formalización de la concesión, los del Acta Final de Obras y cualesquiera otros gastos a que hagan referencia las demás disposiciones del Pliego o vengan motivados por la realización de las obras y su documentación o por la explotación de la concesión y su documentación.

2. El concesionario vendrá obligado a satisfacer a la Hacienda Pública estatal, autonómica y municipal cuantos precios públicos, impuestos, tasas o tributos en general de cualquier naturaleza que procedan como consecuencia de la adjudicación y de la explotación de las obras e instalaciones o que correspondan al contrato o a los bienes de la explotación a lo largo del período de vigencia de la concesión.

3. Antes de la apertura al público de las instalaciones y servicios que se desarrollen en los inmuebles objeto de concesión y de iniciarse, por tanto, su explotación, el adjudicatario deberá darse de alta en el Impuesto de Actividades Económicas en los epígrafes que procedan según la naturaleza de las actividades que se realicen.

CAPITULO III.- EJECUCIÓN DE LA CONCESIÓN

SECCIÓN 1ª. DE LAS OBRAS

CLÁUSULA 21ª.- PROYECTOS DE OBRAS.

Los documentos relacionados en la cláusula 4ª y otras del Pliego, consistentes en Anteproyecto de Obras, Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución del Conjunto Inmobiliario, se presentarán en los plazos señalados en dicha



cláusula mediante la documentación técnica y con el contenido mínimo reflejados en el Pliego de Prescripciones Técnicas anexo a este Pliego.

CLÁUSULA 22ª.- OBRAS E INSTALACIONES DEL AYUNTAMIENTO QUE SE ENTREGUEN AL CONCESIONARIO.

1. El Ayuntamiento no entregará al concesionario ninguna obra ni instalación.

2. El Ayuntamiento sólo entregará al concesionario las parcelas descritas en la cláusula 1ª de este Pliego y en el plano adjunto, a los efectos previstos en dicho Pliego.

CLÁUSULA 23ª.- OBRAS E INSTALACIONES QUE HA DE REALIZAR EL CONCESIONARIO.

El concesionario ha de realizar a su costa todas las obras e instalaciones que se determinen en Proyecto de Ejecución de Obras de Conjunto Inmobiliario elaborado por el concesionario y aprobado por el Ayuntamiento, redactado dicho Proyecto sobre las siguientes bases: el Pliego de Prescripciones Técnicas, que se adjunta al presente Pliego, elaborado por los Servicios Técnicos Municipales con fecha 26 de noviembre de 2012; el Anteproyecto de Obras seleccionado; el Proyecto Básico aprobado; el Programa de Necesidades, Usos y Distribución de Dependencias del Edificio destinado a Casa Consistorial aportado por el Ayuntamiento; la Memoria de acabado y calidades de las obras de urbanización de viales objeto de actuación por el concesionario, aportado igualmente por el Ayuntamiento; y las demás prescripciones exigidas por la normativa aplicable.

CLÁUSULA 24ª.- INICIACIÓN DE LAS OBRAS Y ACTA DE REPLANTEO.

1. Conforme a lo señalado en la cláusula 4ª f) de este Pliego, las obras de construcción del Conjunto Inmobiliario deberán comenzar dentro del MES siguiente a la formalización de la concesión y puesta a disposición del concesionario de la posesión material de todas las parcelas objeto de la actuación libres dichas parcelas de edificaciones. El inicio de las obras tendrá lugar mediante el otorgamiento del Acta de Replanteo firmada por el Ayuntamiento, el concesionario, la Dirección Facultativa de las obras y la empresa constructora, acto que deberá ser convocado por el concesionario con CINCO DÍAS HÁBILES de antelación como mínimo.



2. De acuerdo con lo dispuesto en la cláusula 4ª e), el retraso en más de OCHO MESES, por causa no imputable al adjudicatario, de la formalización de la concesión y puesta a su disposición de la posesión material de todas las parcelas objeto de la actuación, le facultará para desistir del procedimiento de la concesión y recuperar la garantía depositada, aunque sin derecho a reclamar indemnización alguna por ello al Ayuntamiento.

3. Por otra parte, la demora en el inicio de las obras o la interrupción de las mismas, por causa imputable al concesionario, por más de DOS MES en uno u otro caso, facultará al Ayuntamiento para resolver la concesión.

CLÁUSULA 25ª.- EJECUCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS.

1. Las obras se ejecutarán ajustándose al Proyecto de Ejecución aprobado por el Ayuntamiento y cualquier modificación de las mismas que el concesionario pretenda introducir deberá ser previamente sometida a la aprobación de aquél. El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución de la concesión.

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

3. A fin de velar por la correcta ejecución de las obras y de la concesión en general, se designarán:

a) Por el Ayuntamiento, un Facultativo, entre sus Técnicos, denominado “Responsable de la concesión”, al que corresponderá supervisar la ejecución de la concesión y realizar las indicaciones necesarias para asegurar la correcta ejecución de las obras y de los usos de la concesión en general, a cuyo fin podrá efectuar cuantas visitas de inspección sean necesarias al ámbito de la concesión.

b) Por el concesionario, un “Administrador” puesto al frente de la ejecución de la concesión en general.

c) Asimismo, el contratista de las obras, sea o no el propio concesionario, designará, además de la “Dirección Facultativa” a cargo del técnico o técnicos puestos al frente de la ejecución de las obras, un Técnico Coordinador en materia de Seguridad y Salud a disposición del Ayuntamiento en el ámbito de las obras y durante su ejecución.



4. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá en cualquier momento adoptar las medidas de inspección y control de las obras que estime necesarias. A tal efecto podrá efectuar cuantas pruebas, análisis, ensayos, etc., considere convenientes para comprobar la buena ejecución de las obras y su adecuación al Proyecto de Ejecución aprobado.

Si apreciare la existencia de modificaciones respecto al proyecto aprobado, ordenará la paralización inmediata de las obras en la forma establecida en la normativa urbanística vigente, incoando en su caso los expedientes que correspondan, incluso el expediente para la extinción de la concesión cuando las modificaciones introducidas sean de sensible importancia.

CLÁUSULA 26ª.- ABANDONO DE LAS OBRAS.

Si durante el período de construcción el concesionario abandonase la realización del proyecto, el Ayuntamiento podrá optar bien porque el concesionario deje el suelo ocupado en las mismas condiciones en que se encontraba al comenzar las obras, o bien por adquirir la plena propiedad de las mismas, sin derecho en ninguno de los dos casos a indemnización o compensación alguna para el concesionario.

CLÁUSULA 27ª.- FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS.

De acuerdo con la cláusula 4ª g) de este Pliego, las obras deberán estar terminadas en el plazo máximo de VEINTICUATRO MESES a contar desde su iniciación, lo que se acreditará con la presentación al Ayuntamiento del Certificado Final de las mismas suscrito por la Dirección Facultativa y debidamente visado, en el que deberán estar incluidas todas las obras, tanto las de edificación como las de urbanización e infraestructuras.

CLÁUSULA 28ª.- RECONOCIMIENTO FINAL DE LAS OBRAS Y RECEPCIÓN DE ÉSTAS. EL ACTA DE RECEPCIÓN.

1. Dentro del MES siguiente a la terminación de las obras y presentación en el Ayuntamiento del Certificado Final de las mismas se formalizará el Acta de Recepción de éstas, que implicará la constatación de su correcto acabado y la entrega al Ayuntamiento de los elementos inmobiliarios objeto del canon o contraprestación.

2. El reconocimiento final de las obras para comprobar que se ajustan al Proyecto de Ejecución aprobado y la suscripción del Acta de Recepción se



practicarán con la asistencia de los correspondientes técnicos municipales en representación del Ayuntamiento, del concesionario, de la empresa constructora y de la Dirección Facultativa de las obras.

3. Para la suscripción del Acta será preciso que los elementos inmobiliarios y las obras de urbanización que constituyan el canon o contraprestación de la concesión a favor del Ayuntamiento cuenten con los boletines de luz y agua, u otros necesarios, para la contratación de los correspondientes suministros, así como con la documentación necesaria para la ocupación e inicio de la actividad de la Casa Consistorial y sus plazas de aparcamiento, incluida la documentación referente a la puesta en funcionamiento de ascensores u otros aparatos o instalaciones incorporados.

4. Para el reconocimiento final de las obras y la recepción de las mismas mediante la formalización de la expresada Acta de Recepción, el concesionario avisará por escrito al Ayuntamiento con una antelación mínima de DIEZ DÍAS HÁBILES.

5. El retraso en la finalización y entrega de las obras al Ayuntamiento, conforme a los plazos marcados para ello en este Pliego, por causa imputable al concesionario, dará lugar a la imposición de penalidades con arreglo a lo señalado en la cláusula 41ª del mismo. No obstante, en el caso de que el retraso se prolongase más de SEIS MESES, el Ayuntamiento podrá optar por la resolución de la concesión.

SECCIÓN 2ª.- RÉGIMEN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

CLÁUSULA 29ª.- FINANCIACIÓN. SUBVENCIÓN. HIPOTECA DE LA CONCESIÓN.

1. El adjudicatario asumirá la financiación de la totalidad de las obras a ejecutar sobre los terrenos objeto de la actuación, incluidas las obras de infraestructuras y urbanización, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. Conforme a lo previsto en el artículo 60 f) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, el Ayuntamiento tramitará el oportuno



expediente a fin de otorgar al concesionario una subvención por importe de tres millones de euros. Adjudicada la concesión y certificada por la Dirección Facultativa la ejecución del cincuenta por ciento de la totalidad del Conjunto Inmobiliario proyectado, verificada esta certificación por el denominado Responsable Municipal de la concesión, el Ayuntamiento iniciará la referida tramitación del expediente de subvención, sujeto a la fiscalización de la Intervención Municipal, para abonar desde luego al concesionario el cincuenta por ciento del importe de la subvención y para satisfacer al mismo el restante cincuenta por ciento de la subvención una vez certificada la finalización de la totalidad de las obras y otorgada el Acta de Recepción.

3. Hipoteca de la concesión.

A) Antes de la entrega al Ayuntamiento de las obras que constituyen la contraprestación o canon de la concesión, el adjudicatario podrá, previa autorización del Ayuntamiento, hipotecar el derecho real de concesión solamente en garantía de la financiación de las obras objeto de la concesión, sin que en ningún caso puedan ser objeto de hipoteca los inmuebles que hayan de ser objeto de canon o contraprestación. La solicitud deberá ser resuelta por el órgano competente en el plazo de un mes desde su recepción.

En todo caso deberá garantizar que la hipoteca estará cancelada registralmente tres años antes de la fecha fijada para la extinción de la concesión y la consiguiente reversión de los bienes al Ayuntamiento, siendo de cargo del concesionario los gastos de la cancelación.

B) Una vez formalizada el Acta de Recepción de las obras, que implica la constatación de la correcta terminación de las mismas y la entrega al Ayuntamiento de los elementos inmobiliarios objeto del canon o contraprestación, el concesionario podrá hipotecar libremente su derecho real de concesión, sin preceptiva autorización municipal, si bien en todo caso deberá garantizar que la hipoteca estará cancelada registralmente tres años antes de la fecha fijada para la extinción de la concesión y la consiguiente reversión de los bienes al Ayuntamiento, corriendo igualmente a cargo del concesionario los gastos de la cancelación.

CLÁUSULA 30ª.- CESIÓN O TRASPASO DE LA CONCESIÓN Y CESIONES DE USO.

1. Antes de la terminación de las obras y entrega al Ayuntamiento de los inmuebles objeto del canon o contraprestación, el concesionario podrá transmitir



Almo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)



o ceder a terceros la concesión con la previa autorización de aquél, que deberá concederla o denegarla en el plazo de UN MES desde la entrada de la solicitud de dicha autorización en el Registro General del Ayuntamiento, en consideración a la concurrencia o no en el adquirente o cesionario de los requisitos de capacidad, solvencia económico-financiera y solvencia técnica señalados en este Pliego. Si el Ayuntamiento no contestara en dicho plazo, se entenderá autorizada la cesión.

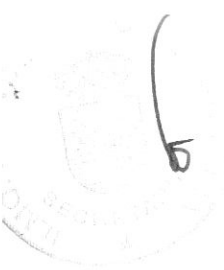
Igual previsión regirá en los supuestos de fusión, absorción o escisión del concesionario.

2. Terminadas las obras y entregados al Ayuntamiento los inmuebles objeto del canon o contraprestación, el concesionario podrá transmitir o ceder a terceros la concesión total o parcialmente, referida en este último caso a cuotas indivisas o a concretos elementos inmobiliarios explotados por el concesionario y susceptibles de aprovechamiento independiente de acuerdo con la División Horizontal del Conjunto, con la previa autorización de aquél, que deberá concederla o denegarla en el plazo de UN MES desde la entrada de la solicitud de dicha autorización en el Registro General del Ayuntamiento, en consideración a la concurrencia o no en el adquirente o cesionario de los requisitos para contratar con las Administraciones Públicas y acreditados por cualquiera de los medios previstos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, no sólo por los medios señalados en el presente Pliego. Si el Ayuntamiento no contestara en dicho plazo, se entenderá autorizada la cesión.

Igual previsión regirá en los supuestos de fusión, absorción o escisión del concesionario.

3. Asimismo, durante la fase de obras el concesionario podrá ceder a terceros su derecho de concesión sobre concretos elementos inmobiliarios, susceptibles de aprovechamiento independiente de acuerdo con la División Horizontal del Conjunto, que hayan de entregarse a los cesionarios una vez terminados, si bien su eficacia frente al Ayuntamiento quedará supeditada a la terminación por aquél de las obras, a la entrega al Ayuntamiento de los inmuebles objeto del canon o contraprestación y a la autorización por éste en la forma prevista en el apartado 2 anterior.

4. En cualquiera de los supuestos anteriores, dentro de los DIEZ DIAS HÁBILES siguientes al otorgamiento de la escritura de cesión, los otorgantes deberán notificarlo fehacientemente al Ayuntamiento, acompañando copia simple de la escritura otorgada, sin cuyo requisito ambos quedarán solidariamente



sujetos a todas las responsabilidades y obligaciones que se derivan para el concesionario con arreglo a este Pliego; y todo ello sin perjuicio de lo señalado en el anterior apartado 3.

5. En el supuesto de que la titularidad de la concesión la ostentasen total o parcialmente personas físicas, su muerte producirá la transmisión mortis causa de la concesión siempre que en el plazo de SEIS MESES desde el fallecimiento el heredero o herederos acrediten ante el Ayuntamiento esta situación y su capacidad para contratar con la Administración de acuerdo con lo señalado en el apartado 2 anterior. La acreditación de situación y de dicha capacidad bastarán igualmente para la transmisión de la concesión a los adjudicatarios en los supuestos de ejecución hipotecaria o de enajenación forzosa de la concesión.

6. Cumplidos los requisitos establecidos en esta cláusula, el cesionario se subroga en todos los derechos y obligaciones del concesionario cedente.

7. Con independencia de la facultad de cesión, total o parcial, de la concesión regulada en los apartados anteriores, el concesionario podrá, sin perder su condición ni total ni parcialmente, ceder libremente a terceros el uso de todos o de alguno o algunos de los inmuebles objeto de la concesión, dentro de los límites de uso establecidos para el propio concesionario en este Pliego de condiciones, en los Proyectos presentados por el concesionario y aprobados por el Ayuntamiento, así como en el reglamento de régimen de uso de los distintos elementos inmobiliarios objeto de concesión contenido en el régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Inmobiliario.

8. De igual libertad, que la señalada en el apartado 7 anterior, gozarán el concesionario y el titular del derecho de uso para arrendar los referidos elementos inmobiliarios.

CLÁUSULA 31ª.- SEGUROS.

1. Antes del inicio de las obras, el adjudicatario deberá concertar un seguro de responsabilidad civil cuya cobertura alcance al menos tres millones de euros para responder de los daños que puedan derivarse de la construcción de las obras, debiendo depositar en el Departamento de Contratación un ejemplar de la póliza del seguro. Este seguro tendrá vigencia hasta la finalización de las obras.

2. Antes de la apertura y puesta en funcionamiento de las instalaciones el concesionario deberá suscribir sobre los inmuebles objeto de concesión un seguro



que cubra a todo riesgo, incluso el incendio, las obras e instalaciones a explotar por un capital mínimo de tres millones de euros.

De este seguro será beneficiario el Ayuntamiento, si bien deberá invertir las indemnizaciones percibidas en la reparación o reconstrucción de los elementos siniestrados.

3. Cada una de las actividades realizadas por el concesionario o sus cesionarios en los inmuebles objeto de la concesión deberá contar con un seguro que cubra la responsabilidad civil por los daños causados a los usuarios de las instalaciones o a terceros, por importe usual para dicho tipo de actividades.

4. Los seguros que se establecen en los precedentes apartados 2 y 3 deberán mantenerse durante todo el plazo de la concesión y dispondrán de una cláusula de revalorización automática anual en función de los incrementos que experimente el índice general de precios al consumo de ámbito nacional, debiendo depositar el concesionario o sus cesionarios un ejemplar o ejemplares de la póliza o pólizas respectivas en el Departamento de Contratación.

5. La falta de contratación de alguno de los seguros establecidos en esta cláusula será causa de resolución de la concesión con respecto al inmueble o inmuebles afectados.

CLÁUSULA 32ª.- MANTENIMIENTO DEL DOMINIO PÚBLICO.

1. El concesionario debe mantener en buen estado la porción de dominio público utilizada. Debe conservar las construcciones, instalaciones y demás dotaciones objeto de concesión del complejo, así como mantenerlas en perfecto estado de funcionamiento, conservación, seguridad, limpieza e higiene durante el plazo por el que constituya la concesión, realizando a su costa cuantas reparaciones y reposiciones sean necesarias a tal fin. Todas las obras y reparaciones que se realicen por el concesionario quedarán en beneficio del Ayuntamiento una vez finalizada la concesión; sin que éste tenga que abonar cantidad alguna, salvo en los supuestos de indemnización a cargo del Ayuntamiento.

2. El concesionario deberá realizar, asimismo, las obras de adaptación y reforma que resulten obligatorias, impuestas por futuras normativas sectoriales no previsibles hoy.



3. Igualmente, el concesionario deberá conservar y mantener en las debidas condiciones de funcionamiento, durante todo el tiempo de vigencia de la concesión, las medidas correctoras y de seguridad previstas en el Proyecto, así como implantar aquellas medidas e instalaciones que puedan requerirse por nuevas disposiciones legales o reglamentarias que se dicten en el futuro para esta clase de actividades.

4. Las edificaciones e instalaciones objeto de la concesión deberán revertir al Ayuntamiento en perfecto estado de uso.

5. Una vez concluido el plazo de la concesión, el concesionario deberá abandonar y dejar libres y vacuos los bienes objeto de la concesión, en los términos previstos en este Pliego.

CLÁUSULA 33ª.- RESPONSABILIDAD DEL CONCESIONARIO.

1. La concesión se entenderá otorgada en todo caso a riesgo y ventura del concesionario, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

2. El concesionario será directamente responsable de los daños y perjuicios que se causaren como consecuencia o con motivo del funcionamiento normal o anormal de las actividades que se desarrollen en las instalaciones objeto de concesión.

CLÁUSULA 34ª.- DEBERES DEL CONCESIONARIO.

El concesionario tendrá los deberes u obligaciones siguientes:

a) Realizar a su costa el estudio geotécnico de los terrenos objeto de la actuación, que exija la correcta proyección de las obras a realizar.

b) Presentar en el Ayuntamiento el Proyecto de Ejecución de las obras a construir con arreglo a las condiciones y plazo que se determina en este Pliego, para su aprobación por el órgano competente.

c) Iniciar las obras y suscribir el Acta de Replanteo dentro del plazo fijado en el la cláusula 4ª f) del Pliego.

d) Ejecutar la totalidad de las obras de edificación y urbanización en los terrenos cedidos por el Ayuntamiento, con sus instalaciones accesorias y complementarias, con la salvedad contenida en la cláusula 6ª, apartado 2, de este



Almo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

Pliego en cuanto a las obras de urbanización, de acuerdo con el Proyecto de Ejecución aprobado, dentro del plazo previsto en la cláusula 4ª g) del Pliego.

e) Financiar las obras conforme a lo señalado en el artículo 8 anterior.

f) Una vez terminadas las obras de edificación y urbanización señaladas en este Pliego, y dentro del plazo fijado en la cláusula 4ª h) del mismo, poner dichas obras a disposición del Ayuntamiento para comprobar que se ajustan al Proyecto de Ejecución aprobado y suscribir el Acta de Recepción de las obras en la forma prevista en la cláusula 28ª con la consiguiente entrega al Ayuntamiento de los elementos inmobiliarios y obras de urbanización que constituyan el canon o contraprestación de la concesión; debiendo para formalizar la entrega contar estos últimos elementos y obras con los boletines de luz y agua, u otros necesarios, para la contratación de los correspondientes suministros, así como con la documentación necesaria para la ocupación e inicio de la actividad de la Casa Consistorial y sus plazas de aparcamiento, incluida la documentación referente a la puesta en funcionamiento de ascensores u otros aparatos o instalaciones incorporados.

g) Obtener los permisos, licencias y autorizaciones que establezcan las disposiciones vigentes, en el caso que fuesen necesarias para el ejercicio de las actividades que se desarrollen en los inmuebles objeto de la concesión.

h) Adquirir y dotar al complejo de todos los elementos precisos para la puesta en marcha del mismo. Financiar a su costa los gastos de explotación y conservación de los elementos inmobiliarios objeto de la concesión, sin que el Ayuntamiento pueda por este concepto conceder al concesionario ninguna subvención, ni en el supuesto de que la explotación fuese deficitaria.

i) Abrir y explotar las instalaciones objeto de concesión con arreglo al uso proyectado. La falta de explotación de alguna o algunas de las instalaciones durante DOS AÑOS ininterrumpidos, por causa imputable al concesionario, facultará al Ayuntamiento para resolver la concesión respecto a dichos inmuebles.

j) Mantener las edificaciones e instalaciones objeto de explotación de acuerdo con lo señalado en la cláusula 32ª 1, garantizando a los particulares el derecho a su utilización mediante el abono del precio fijado.

Queda terminantemente prohibido el almacenamiento exterior de acopios, envases, cajas, cubos y otros enseres auxiliares, que atenten contra la estética de las instalaciones.



k) Pagar los tributos que graven la titularidad o el uso de los inmuebles que explote el concesionario, en particular el Impuesto sobre Bienes Inmuebles; y los recibos que resulten con respecto a dichos bienes por los suministros de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, telefonía u otros, contratando dichos servicios con las respectivas empresas suministradoras.

l) Ejercer por sí la concesión, no pudiendo ceder su titularidad o uso a terceros más que en la forma prevista en el presente Pliego.

ll) Indemnizar a los usuarios los daños y perjuicios que les ocasione la utilización de los inmuebles e instalaciones objeto de la concesión.

m) Concertar y mantener en vigor los seguros que se establecen en la cláusula 31ª del presente Pliego, pagando a su vencimiento las primas correspondientes.

n) Permitir la utilización de las instalaciones a toda persona que cumpla los requisitos establecidos reglamentariamente y abone el precio dispuesto.

ñ) Suministrar al Ayuntamiento, cuando éste lo requiera, cuanta información precise sobre los medios personales, financieros, contables, etc., utilizados tanto en la ejecución de las obras como en el posterior desarrollo de las actividades.

o) No enajenar ni gravar los bienes objeto de la concesión, sin perjuicio del derecho del concesionario a ceder e hipotecar su derecho de concesión en la forma prevista en el presente Pliego.

p) Reconocer la potestad del Ayuntamiento de sancionarle por el incumplimiento del plazo de ejecución de las obras y por el incumplimiento de otras cláusulas u obligaciones.

q) Conservar y mantener en las debidas condiciones de funcionamiento durante todo el tiempo de vigencia del contrato las medidas correctoras y de seguridad previstas en el Proyecto, así como implantar aquellas medidas e instalaciones que puedan requerirse por nuevas disposiciones legales o reglamentarias que se dicten en el futuro para esta clase de actividades.

r) Revertir al Ayuntamiento los terrenos y las construcciones e instalaciones levantadas sobre los mismos al término de la concesión, cualquiera que sea la causa de su extinción, debiendo abandonarlos y dejarlos libres y vacíos a



disposición del Ayuntamiento inmediatamente de extinguida la concesión. A este respecto el concesionario reconoce al Ayuntamiento la potestad para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento en los términos previstos en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, sin perjuicio de lo que se dice en los apartados 2 y 3 de la cláusula 44ª del Pliego.

s) Las demás obligaciones y deberes que se prescriben en el presente Pliego y los que establezcan las disposiciones aplicables en la materia.

CLÁUSULA 35ª.- DERECHOS DEL CONCESIONARIO.

El concesionario tiene los derechos que establecen las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia y los que se reconocen en el presente Pliego; y en particular los siguientes:

a) Derecho a que el Ayuntamiento ponga a su disposición los bienes de dominio público objeto de la actuación.

b) Derecho a la utilización privativa de los bienes e instalaciones objeto de la concesión.

c) Derecho a percibir de los usuarios el precio correspondiente. Este precio constituye la contraprestación económica o retribución del concesionario; y teniendo en cuenta que el contrato se celebra a riesgo y ventura del mismo, según se dispone en este Pliego, el concesionario no tiene derecho a solicitar subvención del Ayuntamiento ni a obtener ninguna otra compensación económica, ni siquiera en el caso de pérdidas en la explotación, salvo lo que se dice en el apartado 2 de la cláusula 29ª de este Pliego. En tal sentido se establece que el Ayuntamiento no está obligado a mantener el equilibrio económico-financiero de la concesión.

d) Derechos a hipotecar y a ceder el derecho real de concesión en los términos establecidos en las cláusulas 29ª y 30ª, respectivamente, de este Pliego.

e) Derechos a ceder el uso y a arrendar los inmuebles objeto de la concesión conforme a la referida cláusula 30ª del Pliego.



CLÁUSULA 36ª.- SITUACIÓN RESPECTIVA DEL AYUNTAMIENTO Y DEL CONCESIONARIO DURANTE EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA CONCESIÓN.

1. Ambas partes quedan obligadas recíprocamente al cumplimiento de sus obligaciones respectivas en los términos y condiciones que resultan del presente Pliego y de la legislación de aplicación.

2. Las parcelas objeto de la actuación mantendrán su naturaleza de bienes de dominio público, condición que adquirirán también las obras e instalaciones que se construyan y los elementos y aparatos que se incorporen de manera fija a las mismas.

3. El Ayuntamiento conserva las facultades y prerrogativas que le confieren la legislación de Bienes de las Administraciones Públicas aplicable y, subsidiariamente, la legislación de Contratos del Sector Público, en materia de interpretación, suspensión y resolución de contratos y para imponer al concesionario las correcciones pertinentes por razón de las infracciones que cometiere con arreglo al régimen sancionador regulado en este Pliego.

CLÁUSULA 37ª.- USO PÚBLICO DEL COMPLEJO Y DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS.

1. Dado que los bienes objeto de concesión tienen la naturaleza de bienes de dominio público, el complejo o conjunto de elementos e instalaciones a explotar por el concesionario tendrá el carácter de servicio privado abierto al público.

2. Son obligaciones de los usuarios las siguientes:

a) Pagar los precios que establezca el concesionario.

b) Abstenerse de realizar actos que produzcan o puedan producir desperfectos en las instalaciones o alteraciones en su normal funcionamiento.

c) Acatar las normas que se dicten sobre el funcionamiento de las diversas instalaciones que integren el Complejo.

d) Responder de los daños y perjuicios que se causen a las instalaciones y dependencias del Complejo.

3. Son derechos de los usuarios los siguientes:



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

a) Acceder al uso de las instalaciones cuyo precio hayan satisfecho, cumpliendo las demás condiciones establecidas por el concesionario.

b) Ser indemnizados por el concesionario de los daños y perjuicios que les ocasione la utilización de las instalaciones, salvo por causas a ellos imputables.

CLÁUSULA 38ª.- FUNCIONAMIENTO Y EXPLOTACIÓN.

El concesionario gestionará la concesión en la forma que tenga por conveniente con arreglo a las normas de la buena administración y del buen comerciante y con cumplimiento de la normativa aplicable.

CLÁUSULA 39ª.- PERSONAL.

El personal que considere necesario contratar el concesionario estará bajo su dependencia sin relación jurídico-laboral alguna con el Ayuntamiento, rigiéndose sus derechos y obligaciones por la legislación laboral y de previsión social, siendo sus retribuciones y las cargas sociales correspondientes de la exclusiva cuenta del concesionario, que al efecto ostentará la calidad de empresa laboral.

CLÁUSULA 40ª.- INSPECCIÓN DEL COMPLEJO Y SUMINISTRO DE INFORMACIÓN.

El Ayuntamiento, a través del personal municipal designado y especialmente a través del denominado Responsable de la concesión, inspeccionará la conservación y mantenimiento de la concesión atendiendo de modo especial en el último período de la concesión al aspecto de conservación de las obras e instalaciones.

CAPITULO IV.- RÉGIMEN SANCIONADOR

CLÁUSULA 41ª.- PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO.

1. El incumplimiento por el concesionario de alguna de las obligaciones previstas en el presente Pliego, según sea o no causa de resolución de la concesión, facultará al Ayuntamiento, respectivamente, para pedir la resolución de la concesión o para imponer a aquél las penalidades que se determinan a



continuación, sin perjuicio, en este segundo caso, de instar su cumplimiento y de exigirle indemnización por los daños y perjuicios que se hubieren podido irrogar.

2. Para la imposición de penalidades se tramitará el correspondiente expediente sancionador.

3. Los incumplimientos podrán calificarse como leves o graves.

A) Tendrán la consideración de incumplimientos leves:

- El cierre injustificado de las instalaciones que no constituya causa de resolución de acuerdo con lo previsto en el presente Pliego.

- Las infracciones leves de la legislación medioambiental o higiénico-sanitarias.

B) Tendrán la consideración de incumplimientos graves:

- El retraso imputable al concesionario en la ejecución y entrega de las obras, conforme a lo señalado en el apartado 4 de esta cláusula.

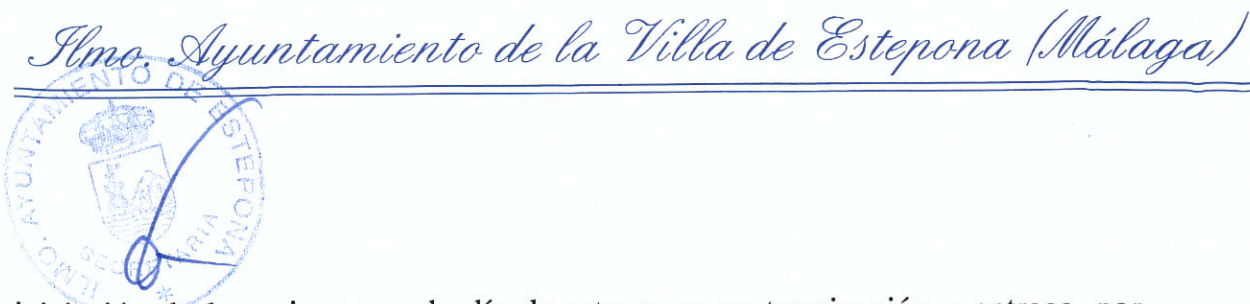
- La no ejecución de las obras de conservación y mantenimiento de las obras e instalaciones, o su ejecución defectuosa, o en su defecto la ejecución no utilizando los materiales, maquinaria enseres u otros elementos exigibles.

- El incumplimiento de las obligaciones o los actos u omisiones que alteren la finalidad de las instalaciones o puedan suponer riesgo para personas o bienes.

- La reiteración de tres faltas leves dentro del plazo de un año, computándose de fecha a fecha, siempre que sean de la misma naturaleza.

- El incumplimiento de cualquiera otra obligación del concesionario prevista en el presente Pliego o en la normativa que le sea de aplicación en cada momento y que no tenga expresamente la calificación de leve.

4. Los incumplimientos leves se sancionarán con penas de 300 a 1.000 €. Los graves serán causa de resolución de la concesión en los casos legalmente previstos o en los señalados en este Pliego; en los demás, serán sancionados con penas de 1.000, 01 a 3.000 €. Las penalidades se graduarán en función de las circunstancias que concurran en cada supuesto. En todo caso, transcurridos los VEINTICINCO MESES previstos en el presente Pliego para la terminación de las obras y entrega de las que constituyan el canon o contraprestación, desde la



iniciación de las mismas, cada día de retraso en su terminación y entrega, por causa imputable al concesionario, será sancionado con la cantidad de 2.000 €. La cuantía de las penalidades será revisada anualmente conforme al índice de precios al consumo determinado por el INE u organismo que lo sustituya.

El concesionario estará obligado a ingresar en la Tesorería del Ayuntamiento el importe de las penalidades que se le impongan, en el plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES desde su notificación. Si no lo hiciere, el concesionario reconoce y acepta la facultad del Ayuntamiento para hacer suyo el importe de la penalidad, haciéndose efectiva con cargo a la garantía constituida, con los efectos previstos en el TRLCSP.

CAPITULO V.- EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

CLÁUSULA 42ª.- CAUSAS DE EXTINCIÓN.

La concesión se extinguirá: por el vencimiento del plazo por el cual se otorga, con la reversión señalada en la cláusula 45ª; por resolución y por las demás causas previstas en el artículo 100 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y en el artículo 32 de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, previa tramitación de expediente conforme al artículo 68 de su Reglamento; así como en cualquier otro supuesto de extinción previsto en este Pliego.

CLÁUSULA 43ª.- RESOLUCIÓN DE LA CONCESIÓN.

1. Son causas de resolución las establecidas en la indicada legislación Patrimonial aplicable y en la legislación de Contratos del Sector Público, así como las previstas en este Pliego de Condiciones.

2. Cuando la causa de la resolución derive de la actividad desarrollada en uno o varios locales o inmuebles independientes conforme a la División Horizontal del Conjunto, la resolución de la concesión será parcial y se limitará al mismo o mismos.

3. En caso de resolución de la concesión por incumplimiento doloso del concesionario, éste perderá la garantía, que será incautada por el Ayuntamiento e



ingresada en las arcas municipales; quedando aquél, además, sujeto a indemnizar al Ayuntamiento los daños y perjuicios causados por el incumplimiento.

**CLÁUSULA 44ª.- RESCATE DE LA CONCESIÓN.
INDEMNIZACIÓN EN ESTE SUPUESTO Y EN OTROS AFINES.**

1. El Ayuntamiento podrá rescatar la concesión antes del vencimiento si excepcionalmente lo justificaran circunstancias de interés público debidamente acreditadas en el expediente de rescate.

2. Salvo cuando el rescate se base en la conducta dolosa y reiterada del concesionario y gravemente perjudicial para el interés público de Estepona, el Ayuntamiento deberá indemnizar al concesionario los daños y perjuicios causados por el rescate, indemnización que comprenderá tanto los gastos e impuestos soportados como los demás daños sufridos por el concesionario. Si este último supuesto de rescate, por causa no imputable al concesionario, se produjera en la fase de explotación de la concesión y, por tanto, una vez entregados al Ayuntamiento los elementos inmobiliarios objeto del canon o contraprestación, la indemnización de daños y perjuicios comprenderá en todo caso también las ganancias dejadas de obtener por el concesionario durante todo el plazo de duración de la concesión establecido en este Pliego. El desalojo se deberá producir de forma simultánea al pago de la indemnización por el Ayuntamiento al concesionario, sin cuyo requisito no podrá procederse a aquél.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior, en cuanto a la indemnización al concesionario por rescate no imputable a él, será también de aplicación a cualquier supuesto de extinción de la concesión legalmente previsto actualmente o en el futuro por causa no imputable al concesionario, sino derivado directamente de una decisión del Ayuntamiento o de otra Administración superior. En todo caso, la desafectación o pérdida de la condición demanial de los bienes objeto de la concesión no dará lugar al rescate de ésta, sino que en tal supuesto se mantendrán con idéntico contenido las relaciones jurídicas derivadas de la concesión, que pasarán a regirse por el Derecho privado, de conformidad con lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 102 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que, según su Disposición Adicional Segunda, tienen carácter básico al amparo del artículo 149.1.18ª de la Constitución.



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

CLÁUSULA 45ª.- REVERSIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES.

1. Al terminar o extinguirse el plazo de la concesión, los terrenos municipales concedidos y la totalidad de las obras e instalaciones construidas sobre los mismos con todos los elementos que estén unidos al suelo de manera fija, de suerte que no puedan separarse del terreno sin detrimento o deterioro, revertirán al Ayuntamiento en buen estado de conservación y funcionamiento, salvo los deterioros normales motivados por el uso, libres de cualquier clase de cargas y gravámenes, sin que el Ayuntamiento tenga que abonar al concesionario cantidad alguna. El titular de la concesión, por su parte, podrá retirar todos los bienes muebles y elementos existentes que no estén unidos de manera fija al inmueble, de modo que puedan separarse de él sin producirle quebrantamiento ni deterioro.

2. De la recepción por el Ayuntamiento de los bienes revertidos se levantará acta en presencia del concesionario, si compareciere.

ANEXOS

Anexo I.- Modelo de declaración responsable.

Anexo II.- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, con planos adjuntos, elaborado por los Servicios Técnicos Municipales el 26 de noviembre de 2012.

Estepona, a 27 de noviembre de 2012.

FDO.: ANA MARÍA VELASCO GARRIDO

**CONCEJALA DELEGADA DEL ÁREA DE PRESIDENCIA DEL
AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA**



ANEXO I

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D....., con D.N.I. nº, con domicilio en, c/, nº....., actuando en representación de

DECLARO:

Que, conociendo el Pliego de Cláusulas Económico-Administrativas Particulares y las Prescripciones Técnicas, aprobados por el Ilmo. Ayuntamiento de Estepona, que han de regir la concesión administrativa del uso de una serie de inmuebles de equipamiento comunitario, dentro de un Conjunto de esta naturaleza a construir por el concesionario sobre determinadas parcelas de dominio público municipal situadas en la A-UEN "Parque Central" de Estepona, acepto el contenido de las cláusulas del indicado Pliego.

Que la empresa no se halla comprendida en ninguna de las prohibiciones para contratar a que se refiere el artículo 60 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. Y que se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, así como dada de alta y al corriente del pago del Impuesto de Actividades Económicas/ o exenta del mismo.

Y, para que conste y surta los efectos oportunos, firmo la presente declaración en, a de de 20... .

Fdo.: