



AYUNTAMIENTO  
DE RETUERTA DEL BULLAQUE  
13194 (CIUDAD REAL)

**PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ADJUDICACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, OFERTA ECONÓMICAMENTE MAS VENTAJOSA ATENDIENDO A VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (CONCURSO), DE UN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA DE MAYORES**

**CLAUSULA PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO**

Es objeto del procedimiento y del contrato que con base al mismo se formalice, la concesión de un derecho de superficie sobre el siguiente terreno de propiedad municipal:

Parcela de 5.327 m2. sita en C/ Peligro, s/n, linda Norte: Finca Matriz (hoy C/ Peligro); Sur: Finca Matriz (hoy Zona de descuento); Este: Finca B segregada; Oeste: Finca Matriz (Hoy C/ Virgen del Pilar).

Las alineaciones de dicha parcela serán definidas por la modificación puntual nº 01/2008 del P.D.S.U. en tramitación a tal efecto.

Se encuentra pendiente de inscripción registral como finca independiente que se segrega de la finca registral nº 628, inscrita en el Registro de la Propiedad de Piedrabuena al Tomo 288, Libro 13, Folio 61.

Se encuentra clasificada en el Inventario del Patrimonio de bienes como bien de Propios (nº orden 60).

El derecho de superficie se destinará por el superficiario a la construcción y explotación de una Residencia para Mayores.

**CLAUSULA SEGUNDA.- EL PERFIL DE CONTRATANTE**

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: [www.retuertadelbullaque.com](http://www.retuertadelbullaque.com).

### **CLAUSULA TERCERA.- PLAZO DE VIGENCIA DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

La concesión del derecho de superficie tendrá una duración de **cincuenta años**, a contar desde la fecha de formalización de la escritura pública.

### **CLAUSULA CUARTA.- CANÓN QUE HABRÁ DE SATISFACER EL SUPERFICIARIO**

El derecho de superficie se constituye a título oneroso, fijando como tipo de licitación, que podrá ser mejorado al alza, en el pago de un canon anual, de **ONCE MIL QUINIENTOS DIEZ EUROS (11.510,00)**. En el precio de licitación no está incluido el impuesto sobre el valor añadido (I.V.A.), que será repercutido al adjudicatario al tipo impositivo del 16%. Dicho canon será revisado con el IPC anual.

El adjudicatario dispondrá de un plazo de 30 días contados a partir del siguiente en el que el contrato se formalice en escritura pública, para el ingreso del canon ofrecido. Esa fecha de ingreso servirá de base inicial para el devengo de los ingresos anuales sucesivos que tendrán que ingresarse anualmente sin requerimiento previo de la Administración y con la revisión del IPC utilizando para ello el índice mensual provisional mas cercano publicado por el INE comparado con el anterior a aquel en una anualidad.

Transcurrido el plazo de la concesión del derecho de superficie, el Ayuntamiento adquirirá la propiedad de lo edificado sobre el mismo, sin que por ello tenga que satisfacer indemnización alguna.

#### **CLAUSULA QUINTA.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN**

La adjudicación de la concesión del derecho de superficie se efectuará mediante procedimiento abierto, tramitación ordinaria utilizándose como forma de adjudicación la oferta económicamente más ventajosa atendiendo a varios criterios de adjudicación (concurso).

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa deberá de atenderse a varios criterios vinculados al objeto del contrato, de conformidad con el artículo 134.1 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

El órgano de contratación no podrá declarar desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en este pliego.

#### **CLAUSULA SEXTA.- GARANTÍA PROVISIONAL**

Quien desee tomar parte en el concurso presentará, junto con la propuesta, el documento que acredite haber constituido una garantía provisional por importe equivalente al 2% del canon o base de licitación, y podrá constituir en cualquiera de las formas previstas en el art. 84 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación definitiva del contrato. En todo caso, la garantía será retenida al adjudicatario hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

#### **CLAUSULA SEPTIMA.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR**

Están capacitadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que teniendo plena capacidad de obrar, acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional y no se encuentre

comprendida en los supuestos recogidas en el art. 49 del de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

El Sector Público podrá contratar con uniones de empresas que se constituyan temporalmente al efecto (sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación), las cuales responderán solidariamente ante la Administración y ante la cual nombraran un representante o apoderado único (art. 48 LCSP).

### **CLAUSULA OCTAVA.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES**

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento, Plaza de la Constitución, nº 1.-13194. Retuerta del Bullaque, en horario de atención al público, dentro del plazo de 15 días contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real y en el Perfil de contratante: Página web: [www.retuertadelbullaque.com](http://www.retuertadelbullaque.com).

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Los medios electrónicos, informáticos y telemáticos utilizables deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la disposición adicional decimonovena de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

En cada uno de los sobres se indicará el título del mismo, la contratación a

que concurre, el nombre de la empresa licitadora, dirección del ofertante, nombre y apellidos de quien firme la proposición y el carácter en que lo hace.

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

La presentación de proposiciones supone por parte del empresario la aceptación incondicional de las cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la administración.

Las proposiciones respetaran el modelo que establezca este Pliego de Cláusulas y tendrán carácter secreto hasta el momento de la licitación.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna proposición en Unión Temporal con otras empresas si lo ha hecho individualmente ni figurar en más de una Unión Temporal de Empresas.

La contravención de este principio dará lugar a la desestimación de todas las presentadas (artículo 129 LCSP).

Los licitadores deberán presentar dos sobres, cerrados y firmados por el mismo o persona que le represente haciendo constar en cada uno de ellos su respectivo contenido, el nombre del licitador y la indicación de la licitación a la que concurren. La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre «A»: Documentación Administrativa.
- Sobre «B»: Propuesta Económica y Documentación Técnica.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas conforme a la legislación en vigor. Dentro de cada sobre, y con una relación previa de los documentos que se aportan, deberán introducirse los siguientes:

#### **SOBRE «A» DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

**a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario.**

**b) Documentos que acrediten la representación.**

— Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastantado por el Secretario de la Corporación.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

**c) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.**

Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación definitiva, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

**d) Los que acrediten la clasificación de la empresa, en su caso, o justifiquen los requisitos de su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.**

d.1. Informe de instituciones financieras acreditativo de la solvencia económica y financiera o en su defecto seguro de indemnización por riesgos profesionales.

d.2. Para las sociedades balance o extractos de balances.

d.3. Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos cinco años, que tenga relación con el objeto del contrato, que incluya

importe y fechas.

Si la empresa se encontrase pendiente de clasificación, deberá aportarse el documento acreditativo de haber presentado la correspondiente solicitud para ello, debiendo justificar el estar en posesión de la clasificación exigida en el plazo previsto en las normas de desarrollo de la Ley 30/2007 para la subsanación de defectos u omisiones en la documentación.

**e) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional.**

**f) 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 del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.**

## **SOBRE «B»**

### **PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

**a) Proposición económica.**

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D. \_\_\_\_\_, con domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_, c/ \_\_\_\_\_, n.º \_\_\_\_\_, con DNI n.º \_\_\_\_\_, en representación de la Entidad \_\_\_\_\_, con CIF n.º \_\_\_\_\_, enterado del expediente para la contratación de la Constitución y Adjudicación del derecho de superficie sobre una parcela municipal para la construcción y explotación de una Residencia para Mayores, anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia n.º \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, y en el

Perfil de contratante, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y comprometiéndome a llevar a cabo el objeto del contrato por el importe de un canon anual de \_\_\_\_\_ euros, y \_\_\_\_\_ euros correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido.

(lugar, fecha y firma del proponente) ».

**b) Documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.**

#### **CLAUSULA DECIMA.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

La adjudicación del concurso recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Canon anual ofrecido: hasta 40 puntos (a la oferta más ventajosa económicamente se le otorgará la puntuación máxima, otorgándose puntos al resto proporcionalmente).

b) Mejor calidad de la construcción y servicios complementarios a realizar por el interesado: hasta 30 puntos. La puntuación asignada por este criterio con el límite establecido, será motivada por la Mesa de Contratación.

c) Mayor número de puestos de trabajo a crear: hasta 15 puntos. Se ponderará con un punto por cada puesto de trabajo.

d) Plan de formación propuesto: hasta 10 puntos. La puntuación asignada por este criterio con el límite establecido, será motivada por la Mesa de Contratación.

e) Mayor número de plazas ofertadas: hasta 5 puntos. Se ponderará con un punto por cada diez plazas ofertadas.

### **CLAUSULA UNDÉCIMA.- PUBLICIDAD DE LA LICITACIÓN**

El órgano de contratación dispondrá las correspondientes publicaciones de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real con una antelación mínima de 15 días al señalado como el último para la admisión de proposiciones.

Todos los gastos de publicidad serán a cuenta del adjudicatario de la contratación.

### **CLAUSULA DUODÉCIMA.- MESA DE CONTRATACIÓN**

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 10 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

- Presidente, que lo será el de la Corporación Municipal o Concejal en quien delegue.
- D. David Jiménez Pavón, o Concejal en quien delegue.
- D. Miguel Angel Villa Gutiérrez, o Concejal en quien delegue.
- El Arquitecto Municipal.
- La Secretaria-Interventora de la Corporación quien a su vez actuará como Secretaria de la Mesa.

### **CLAUSULA DECIMOTERCERA.- APERTURA DE PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN PROVISIONAL**

La Mesa de Contratación se constituirá el quinto día hábil siguiente al de finalización del plazo de presentación de proposiciones, a las doce horas. Si fuera sábado o festivo, se entenderá trasladado al primer día hábil siguiente. Calificará la documentación administrativa contenida en los sobres «A».

La Mesa podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen del sobre «B», pudiendo en ese momento la Mesa solicitar cuantos informes técnicos considere precisos.

Recibidos los informes, en su caso, y reunida de nuevo la Mesa de Contratación, realizará propuesta de adjudicación provisional al órgano de contratación.

La adjudicación provisional del contrato deberá efectuarse en el plazo máximo de dos meses desde la apertura de las proposiciones; debiendo notificarse la misma a los licitadores y publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Perfil de contratante.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

#### **CLAUSULA DECIMOCUARTA.- GARANTÍA DEFINITIVA**

Los que resulten adjudicatarios provisionales de los contratos deberán constituir una garantía del 5% del importe de adjudicación, excluido el Impuesto

sobre el Valor Añadido.

Esta garantía podrá prestarse en alguna de las siguientes formas:

a) En efectivo o en valores de Deuda Pública, con sujeción, en cada caso, a las condiciones establecidas en las normas de desarrollo de esta Ley. El efectivo y los certificados de inmovilización de los valores anotados se depositarán en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en las Cajas o establecimientos públicos equivalentes de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efectos, en la forma y con las condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan.

b) Mediante aval, prestado en la forma y condiciones que establezcan las normas de desarrollo de esta Ley, por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España, que deberá depositarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

c) Mediante contrato de seguro de caución, celebrado en la forma y condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan, con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo. El certificado del seguro deberá entregarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato.

Esta garantía responderá a los conceptos incluidos en el artículo 88 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Cuando a consecuencia de la modificación del contrato, el importe del

mismo experimente variación, se reajustará la garantía constituida en la cuantía necesaria para que se mantenga la debida proporcionalidad entre la garantía y el presupuesto vigente en cada momento.

#### **CLÁUSULA DECIMOQUINTA.- ADJUDICACIÓN DEFINITIVA**

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran quince días hábiles contados desde el siguiente a aquél en que se publique aquélla en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Perfil de contratante.

Durante este plazo, el adjudicatario provisional deberá aportar los documentos acreditativos de estar al corriente con sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, de haber constituido la garantía definitiva, y de haber abonado todos los anuncios de licitación. Asimismo, podrá exigirse motivadamente al adjudicatario que acredite de nuevo su personalidad y capacidad para contratar.

La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo de quince días anterior, siempre que el adjudicatario haya presentado la documentación señalada y constituido la garantía definitiva.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria la Administración podrá efectuar una nueva adjudicación provisional al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado en el segundo párrafo del apartado anterior.

## **CLAUSULA DECIMOSEXTA.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

El contrato se formalizará en escritura pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad, siendo de cuenta del adjudicatario los gastos derivados de su formalización.

En el caso de que el contrato fuera adjudicado a una Unión Temporal de Empresas, deberán estas acreditar la constitución de la misma, en Escritura pública, dentro del plazo otorgado para la formalización del contrato, y CIF asignado a la Unión Temporal.

## **CLÁUSULA DECIMOSEPTIMA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO**

### **1º.- Derechos del adjudicatario:**

- 1.1. La dirección, gestión y organización de la vivienda de mayores.
- 1.2. La libre disposición del derecho de superficie pudiendo enajenar o gravar su derecho, previa autorización de la Corporación.

### **2º.- Obligaciones del adjudicatario:**

- 2.1. Abonar el importe del canon anual.
- 2.2. Abonar el importe de los gastos originados por la tramitación del expediente, incluido los gastos del Proyecto de modificación del P.D.S.U. elaborado para definir las alineaciones de la parcela sobre la que se constituye el derecho de superficie.
- 2.3. Presentar el proyecto de obras de construcción de la vivienda de mayores en el plazo máximo de tres meses desde la adjudicación definitiva
- 2.4. Solicitar licencia de obras y de actividad clasificada.
- 2.5. Construir a su cargo la vivienda de mayores señalado en su oferta que, como máximo será de doce meses, contados desde la concesión de la licencia de obras.
- 2.6. Iniciar la prestación del servicio en el plazo de seis meses contados a partir de la concesión de la licencia de primera ocupación y sin suspensión del mismo durante la duración del contrato.

2.7. El cumplimiento de cualquier otro criterio tenido en cuenta para la adjudicación y ofertados por el adjudicatario.

#### **CLAUSULA DECIMOCTAVA.- PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN**

El órgano de contratación, de conformidad con el artículo 194 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, ostenta las siguientes prerrogativas:

- a) Interpretación del contrato.
- b) Resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- c) Modificación del contrato por razones de interés público.
- d) Acordar la resolución del contrato y determinar los efectos de ésta.

#### **CLAUSULA DECIMONOVENA.- EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

De conformidad con el artículo 35 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo de Suelo, el derecho de superficie se extinguirá por las siguientes causas:

- Por no edificar dentro del plazo de doce meses, fijado en la Cláusula anterior.
- Por el transcurso del plazo de duración del derecho de superficie.
- Por incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente pliego, previo acuerdo de la Corporación.

#### **CLAUSULA VEGÉSIMA.- RIESGO Y VENTURA**

La ejecución de las obras y la explotación de la Residencia de mayores se realizará a riesgo y ventura del contratista.

#### **CLAUSULA VIGESIMOPRIMERA.- REGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO**

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se registrá

por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

Asimismo, será de aplicación la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local; R.D.L. 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local; R.D.L. 1098/01, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

**DILIGENCIA.**-*Que se extiende para hacer constar que el presente pliego de condiciones fue aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria celebrada el día 07 de julio de 2008; doy fe.*

LA SECRETARIA