



Cód. Expte. 2025/408640/001-700/00004

Procedimiento: Proc. por concurso de la concesión demanial de la parcela de tit. municipal sita entre C/Jaén y C/ Olla de arena ref. cat. 7364002WG7076S, para la construcción y posterior explotación de Centro Residencial para personas mayores

PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR LA CONCESIÓN DEMANIAL DE LA PARCELA DE TITULARIDAD MUNICIPAL SITA ENTRE CALLE JAÉN Y CALLE OLLA DE ARENA DEL NÚCLEO DE SORBAS CON REFERENCIA CATASTRAL 7364002WG7076S, PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DE CENTRO RESIDENCIAL PARA PERSONAS MAYORES, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.”

1.- OBJETO Y NECESIDADES ADMINISTRATIVAS

1.1.- OBJETO

El presente pliego comprende las condiciones técnicas, jurídicas, económicas y administrativas que servirán de base para la adjudicación mediante procedimiento abierto, de la concesión de dominio público de una parcela de titularidad municipal para que el adjudicatario que resulte del procedimiento lleve a cabo la **redacción del proyecto de obra y la ejecución de un nuevo edificio destinado a centro residencial para personas mayores con un número mínimo de cuarenta plazas, como servicio social especializado, y posterior explotación** por el mismo.

El objeto de la concesión es el uso privativo del dominio público de titularidad municipal, del bien inmueble sito entre Calle Jaén y Calle Olla de Arena del núcleo de Sorbas (según catastro, VI SECTOR-1 75), con referencia catastral 7364002WG7076S.

Dicho bien está inscrito en el Registro de la Propiedad de Almería n.º 3, finca núm. 16430, Tomo 1657, Libro 152, Folio 12, Inscripción 1ª. Es libre de cargas y gravámenes.

Consta asimismo en el Inventario de Bienes Municipal, Epígrafe 1.1 Inmuebles Urbanos, la Ficha 321.

Los datos de superficie son:

- Superficie catastral: 1.126 m².
- Superficie según nota simple del Registro de la Propiedad nº3 de Almería: 1.175,79 m².
- Superficie real del solar (coincidente con alineaciones del PGOU): 1.055,24 m².

Actualmente tiene acceso por acceso por Calle Jaén y Calle Olla de Arena, y se trata de un suelo sin edificación con solera de hormigón que ha venido utilizándose como zona de aterrizaje de emergencia de helicópteros para servicios sanitarios.

La parcela tiene carácter demanial, y el uso que se proyecta es compatible con el planeamiento urbanístico.

La concesión del uso privativo del dominio público se establece con la finalidad de que el adjudicatario **redacte un proyecto de obra** para la construcción de un **centro residencial para personas mayores, ejecute la correspondiente obra, y posteriormente tenga por condición el desarrollo de la actividad**, como servicio social especializado.



El Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Sorbas, clasifica la parcela como Suelo Urbano con calificación de dotación local de uso genérico.

Esta concesión conlleva los siguientes cometidos:

- La **redacción del proyecto básico y de ejecución para la construcción de centro residencial para personas mayores**, como servicio social especializado.

- La **ejecución de las obras e instalaciones de los edificios necesarios y la dotación de los medios materiales, el mobiliario, las instalaciones y el equipamiento de las dependencias**, de manera que se cumpla con los requisitos establecidos en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares y en toda la normativa y disposiciones vigentes que resulten de aplicación. Corresponderá al adjudicatario, como promotor, la dirección de obra y coordinación de seguridad y salud en obra, así como como la contratación de un Organismo de Control Técnico (OCT) para el seguimiento y evaluación de la misma.

- El **compromiso firme y expreso de prestar financiación para esta obra**, por un importe mínimo de un millón cuatrocientos mil euros (1.400.000,00 €), que se destinará a la ejecución de la obra y que se compensará con el canon anual que resulte de la concesión de la parcela y el edificio. En todo caso el Ayuntamiento no recibirá dicha cantidad, sino que el concesionario la destinará a la construcción de la residencia.

- Las **obras de urbanización interior de la parcela estarán incluidas en el proyecto, de forma que la parcela quede urbanizada en su totalidad**.

- La **obtención de las correspondientes licencia de obra, calificación ambiental, utilización y apertura y puesta en marcha, y las demás autorizaciones administrativas necesarias** para la prestación de los servicios que efectivamente se implanten, mediante la redacción previa y presentación de la documentación técnica exigida para la obtención de las mismas. Corresponderá al adjudicatario igualmente la obtención de informes, registro y acreditación preceptiva de la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e igualdad de la Junta de Andalucía con competencias en la materia.

- La **prestación y explotación de la actividad propia de centro residencial para personas mayores**, de forma permanente, la limpieza y mantenimiento general de las instalaciones, y entorno de éstas que se vea afectado, así como su gestión en condiciones óptimas de calidad y cumplimiento de la normativa vigente en la materia.

1.2.- NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER

Este municipio anteriormente contaba con un centro de "Residencia para Mayores y Unidad de estancias diurnas", sito en C/ Gerona, 4 (04270), actividad que se desarrollaba por un tercero sobre un edificio de titularidad municipal y de carácter patrimonial.

Las importantes precipitaciones registradas entre los meses de marzo y abril de 2022 en la localidad de Sorbas provocaron el desalojo de la Residencia de Mayores de C/Gerona y viviendas aledañas, tras detectarse deslizamientos del terreno que afectaron tanto a los muros de contención de la parcela como a la cimentación de uno de los módulos del edificio que conllevó al cierre del Centro Residencial y a la demolición parcial de urgencia debido al riesgo inminente de derrumbe.



El solar sobre el que se proyecta la presente concesión se viene utilizando de forma esporádica como zona para aterrizaje de emergencia de helicópteros. El Ayuntamiento de Sorbas pretende otorgar una concesión demanial para la utilización privativa de este bien de dominio público, para que el adjudicatario que resulte del contrato lleve a cabo la redacción del proyecto de obra, la ejecución de un nuevo edificio destinado a residencia para personas mayores, como servicio social especializado, para la posterior explotación por el mismo.

Los objetivos que se pretenden conseguir mediante este contrato son contar con la construcción de un nuevo Centro Residencial para personas Mayores.

Con la nueva obra, se pretende restituir la actividad que antes se desarrollaba en el municipio, con un impacto positivo sobre la comunidad local, mediante la generación de empleo y el acercamiento del sector asistencial a la población. Se pretende ejecutar un nuevo edificio adaptado a la legislación vigente para la actividad que se propone, que sea funcional y eficiente desde un punto de vista energético y medio ambiental.

1.3.- NATURALEZA JURÍDICA DE LA CONCESIÓN.

La naturaleza de la relación jurídica que vinculará al adjudicatario con el Ayuntamiento será la de concesión administrativa de dominio público por la que el Ayuntamiento de Sorbas concederá al adjudicatario el uso privativo de la parcela de titularidad municipal por su condición de bien de dominio público, para ser destinada a la construcción de una Residencia de Mayores y su posterior explotación.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Sorbas no tendrá relación alguna con las actividades que preste el concesionario, teniendo estas el carácter de privadas y en ningún caso la consideración de servicio público municipal.

Se trata de una concesión demanial sobre bien de dominio público, que no implica cesión de dominio público, ni de las facultades dominicales del Ayuntamiento sobre el inmueble. Se otorga con sujeción a lo dispuesto en el arts. 93 y 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y art. 58 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (Decreto 18/2006, de 24 de enero).

2.- CALIFICACIÓN DEL CONTRATO Y RÉGIMEN JURÍDICO

2.1.- CALIFICACIÓN DEL CONTRATO

El contrato proyectado tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos de Sector Público.

En concreto, se trata de concesiones administrativas de dominio público, al amparo de lo dispuesto en los artículos 84 y 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y del artículo 54 y siguientes del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

2.2.- RÉGIMEN JURÍDICO



En lo no previsto expresamente en el presente pliego, se estará a lo dispuesto en los siguientes textos legales:

a) Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

b) Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

c) Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP)

d) Decreto 18/2006, de 21 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

e) Real Decreto 1372/1.986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de bienes de Entidades Locales.

f) Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en todo lo que no se oponga a la LCSP.

g) Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015 de 01 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.

h) Disposiciones administrativas y civiles, de carácter supletorio.

i) Debido al objeto de la concesión, además, resultará de aplicación también la correspondiente normativa urbanística (PGOU, etc.) y de la edificación (Código Técnico de la Edificación, Accesibilidad, etc.), ordenanzas locales, normativa sectorial (calidad ambiental, horarios comerciales, sanitaria, contaminación acústica, etc.), en relación con las obras, actividades y servicios que se deben llevar a cabo en esta concesión.

3.- ÓRGANO COMPETENTE.

De conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, el órgano competente para aprobar la presente concesión es el Pleno de la Corporación.

4.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y en el 58 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, la concesión **se adjudicará mediante procedimiento abierto** regulado en los artículos 156 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al



ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 atendiendo su selección y adjudicación a varios criterios relacionados con el objeto del contrato y tramitación ordinaria.

La licitación se efectuará íntegramente a través de medios electrónicos o telemáticos.

5.- PLAZO DE LA CONCESIÓN.

5.1.- DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.

El plazo de la concesión será de **CINCUENTA (50) años** a partir del día siguiente al de la fecha de formalización de la concesión demanial en documento administrativo.

El plazo de la concesión será improrrogable.

Al término de la misma, la totalidad de las obras e instalaciones revertirán de pleno derecho al Ayuntamiento, las cuales deberán estar en perfecto estado de conservación y libres de cualquier carga o gravamen, no pudiendo el concesionario solicitar del Ayuntamiento el abono de cantidad alguna por las obras e instalaciones ejecutadas.

El Ayuntamiento podrá revocar la concesión antes de su vencimiento si lo justificaran circunstancias sobrevenidas de interés público, debiendo resarcirse al concesionario de los daños que se le hayan causado.

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

En el caso que el Ayuntamiento apruebe el rescate, el concesionario se compromete a abandonar y dejar libre a disposición del Ayuntamiento el edificio y sus instalaciones en el plazo de cuatro meses contados a partir de la notificación del acuerdo municipal. De no hacerlo así, perderá automáticamente el derecho al resarcimiento e indemnización establecidos en este artículo.

5.2.- PLAZOS PARCIALES.

El licitador que resulte adjudicatario deberá cumplir los siguientes plazos parciales:

- **Redacción del proyecto básico.** Una vez adjudicada y suscrito el contrato, el concesionario iniciará la redacción del proyecto básico.

El proyecto básico se redactará en base al anteproyecto presentado por el concesionario en la fase de licitación, sin perjuicio de las modificaciones o ajustes que se acuerden sobre éste de mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el Concesionario.

El plazo máximo para la redacción del proyecto básico será de 2 meses, a contar a partir del día siguiente al de la formalización de la concesión administrativa. Este proyecto deberá presentarse ante el Ayuntamiento para prestar su conformidad por parte del órgano competente previo informe técnico que se pronuncie sobre la adecuación al anteproyecto y, en su caso, justificación de las modificaciones realizadas sobre éste.



En caso de que se proponga por el Ayuntamiento modificaciones al mismo, el adjudicatario contará con dos semanas para ello, tras lo cual, se volverá a presentar ante el Ayuntamiento para prestar su conformidad.

Los trabajos y gastos que generen estas correcciones serán asumidos por el concesionario y, en consecuencia, no modificarán el precio del contrato.

- Solicitud de informe preceptivo a la Consejería de la Junta de Andalucía con competencias en materia de servicios sociales.

Emitida la conformidad por el Ayuntamiento, el adjudicatario dispondrá de dos semanas para presentarlo ante la Consejería de la Junta de Andalucía con competencias en materia de servicios sociales para la emisión del informe preceptivo.

- El plazo máximo para la **solicitud de la licencia de obra y calificación ambiental** será de 3 meses, a contar a partir del día siguiente al de la prestación de la conformidad por parte del Ayuntamiento. (Sin perjuicio de que el plazo de emisión del informe de la Junta pueda paralizar los plazos).

El proyecto se presentará con el informe y/o autorización preceptiva favorable de la Consejería de la Junta de Andalucía con competencias en materia de servicios sociales.

- Con carácter general, el **plazo máximo de ejecución de las obras de construcción conforme al proyecto conformado por el Ayuntamiento será de 15 meses**, a contar desde el día siguiente al de la obtención de la licencia de obras.

Las obras serán supervisadas e inspeccionadas por la OCT (Organismo de Control Técnico) que comprobarán su efectiva adecuación y ajuste al citado proyecto, sin perjuicio de las inspecciones o comprobaciones que el Ayuntamiento estime conveniente realizar durante la ejecución

- **La puesta en marcha y apertura de la actividad de residencia de mayores será de 4 meses**, a contar desde la completa finalización de las obras, previa obtención de autorizaciones preceptivas y acreditación por parte de la Consejería de la Junta de Andalucía con competencias en materia de servicios sociales, para la apertura del centro.

RESUMEN DE PLAZOS.			
	ACTUACIÓN	PLAZO	OBSERVACIONES
1	Redacción del proyecto básico. Presentación ante el Ayuntamiento para prestación de conformidad por parte de éste.	2 meses	A contar desde la formalización del contrato.
2	Modificaciones al básico a petición del Ayuntamiento de Sorbas.	2 semanas	A contar desde la notificación del Ayuntamiento.
3	Solicitud, por el concesionario, de informe	2	A contar desde la notificación de la



	preceptivo a la Consejería de la Junta de Andalucía con competencias en materia de servicios sociales.	semanas	conformidad por parte del Ayuntamiento.
4	Solicitud de la licencia de obra y calificación ambiental.	3 meses	A contar desde la notificación de la conformidad por parte del Ayuntamiento.
5	Ejecución de las obras	15 meses	Desde la concesión de la licencia de obras.
6	La puesta en marcha y apertura de la actividad de residencia de mayores	4 meses	desde la completa finalización de las obras (Certificado final de obra), previa obtención de autorizaciones preceptivas y acreditación por parte de la Consejería de la Junta de Andalucía con competencias en materia de servicios sociales, para la apertura del centro.
	Plazo máximo	25 meses	

6.- CANON CONCESIONAL Y TIPO DE LICITACIÓN.

La contraprestación del concesionario consistirá en el pago del canon actualizado a un periodo de treinta años, obtenido del informe de valoración económica emitido por el Jefe del Servicio de la Sección Económica del Área de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Almería, en fecha 23 de octubre de 2025, cuyo importe asciende, para la duración total del contrato, a TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SEIS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (3.253.506,80 €), siendo éste el valor estimado del contrato, y el cual podrá ser mejorado al alza por los licitadores, de conformidad con el artículo 92.5 de la Ley 33/2003 Patrimonio de Patrimonio de las Administraciones Publicas, que remite al artículo 64 de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público.

Considerando que dicho canon no será abonado al Ayuntamiento, sino que será compensado con la financiación que preste el concesionario para la ejecución de la obra con un importe mínimo de un millón cuatrocientos mil euros, se ha estimado un cuadro de amortización para compensar ambos importes, retribuyendo la prestación económica con un tipo de interés anual fijo al 2,50 % y una vida útil de cincuenta años. Practicada la compensación anterior, se estima un importe neto en favor de este ayuntamiento, de setecientos ochenta y cinco mil cuatrocientos cuarenta y dos euros con ochenta y un céntimos (785.442,81 €) para la duración total del contrato, lo que supone un importe neto medio anual de quince mil setecientos ocho euros con ochenta y seis céntimos (15.708,86 €).

Asimismo, una vez obtenido el canon medio anualizado utilizando un método basado en los flujos de caja libres, se han proyectado tres escenarios para establecer un acercamiento a la realidad económica en la valoración del canon final, y se ha seguido un modelo de capitalización de flujos de caja descontados al momento actual para un plazo de diez años, y a partir del uncédimo ejercicio, se



ha valorado una renta perpetua. De todo ello, resulta del informe anterior un canon concesional neto anual de TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON DOS CÉNTIMOS (13.358,02 €).

Los licitadores deben especificar en sus ofertas el canon neto anual que se comprometen a abonar al Ayuntamiento. El canon concesional neto mínimo anual (sin impuestos) establecido en el informe de valoración económica emitido por el Jefe del Servicio de la Sección Económica del Área de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Almería, en fecha 23 de octubre de 2025, y que se indica a continuación: TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON DOS CÉNTIMOS (13.358,02 €) al año, el cual podrá ser mejorado al alza.

Dicho importe no podrá ser inferior por ninguna de las proposiciones presentadas, so pena de rechazo por la Mesa de Contratación, por tanto, los licitadores que propongan en sus ofertas un canon inferior al contemplado por la Administración serán excluidos del procedimiento de adjudicación del contrato.

El pago del canon neto resultante se realizará anualmente, dentro del mes de junio de cada año, en una cuenta bancaria de titularidad municipal. La primera cuota se abonará en el mes de junio de 2026.

Vencido el plazo correspondiente se iniciará el periodo ejecutivo, devengándose el recargo del 5 por 100. Una vez notificada la providencia de apremio, y antes de la finalización del plazo previsto en el artículo 62.5 de la Ley 58/2003, General Tributaria, se exigirá el 10 por 100 del importe de la deuda no ingresada. Transcurrido ese plazo, se exigirá el 20 por 100 del importe de la deuda no ingresada, así como los intereses de demora y costas del procedimiento correspondientes.

7.- FINANCIACIÓN.

7.1.- FUENTES DE FINANCIACIÓN

La ejecución de la obra para la construcción de la residencia de mayores para un mínimo de cuarenta plazas, se ha estimado en dos millones novecientos mil euros (2.900.000,00 €) aproximados (inc. BI, GG e IVA), de acuerdo con lo indicado en el Pliego de Prescripciones Técnicas, y se proyecta con diferentes fuentes de financiación:

a) Inversión pública, con la siguiente procedencia:

- Diputación Provincial de Almería: un millón quinientos mil euros (1.500.000,00 € I.V.A incluido) serán aportados por la Diputación de Almería, mediante asistencia económica directa a favor del Ayuntamiento de Sorbas. Lo que supone el 51,72 % del coste de la obra.

Durante la ejecución de la obra de construcción del centro residencial, se presentará por el concesionario certificaciones suscritas por la Dirección de obra, según las actuaciones parciales o hitos establecidos en esta cláusula, que una vez cumplidas o ejecutadas, el Ayuntamiento abonará en concepto de subvención nominativa parcial en el plazo de treinta días desde su presentación, hasta alcanzar la inversión pública establecida.

Las actuaciones parciales o hitos que se establecen son los siguiente:

ACTUACIÓN PARCIAL O HITO	IMPORTE
--------------------------	---------



- A la concesión de la licencia de obras:	300.000€
- A la ejecución de la cimentación :	200.000€
- A la ejecución de la estructura:	200.000€
- A la ejecución del cerramiento, tabiquería e instalaciones	400.000€
- A la ejecución de carpinterías y acabados:	200.000€
- A la consecución de la acreditación definitiva por parte de la Junta de Andalucía y apertura del Centro Residencial:	200.000€
	TOTAL: 1.500.000€

b) Inversión privada:

- un millón cuatrocientos mil euros (1.400.000,00 € I.V.A incluido) por la adjudicataria de la concesión. El concesionario debe asumir como mínimo esta financiación para la construcción de la residencia, importe que se compensará con el canon anual que resulte de la concesión y durante el periodo determinado en el presente pliego para la explotación de la residencia. En todo caso el Ayuntamiento no recibirá dicha cantidad, sino que el concesionario la destinará a la construcción de la residencia. Esto supone el 48,28 % del coste de la obra.

Este importe tiene carácter de mínimo, y en caso de que el adjudicatario invierta un importe superior al establecido, lo hará a su cargo sin ser objeto de compensación por el Ayuntamiento con el canon concesional.

El licitador que haya presentado la mejor oferta, con anterioridad a la adjudicación del contrato, deberá suscribir un compromiso firme y expreso de prestar financiación para esta obra, por al menos el importe antes indicado, pudiendo compensarse con el canon anual que resulte de la concesión con este límite.

Dicho compromiso firme y exprese deberá estar suscrito por el órgano de la mercantil que ostente facultades para ello, sometiendo la adjudicación a la condición suspensiva hasta entonces, según lo previsto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Se reconoce al concesionario el derecho a percibir las cuotas mensuales de los usuarios, de tal manera que aquél financia en primera instancia una parte de la obra y recupera después su inversión, incrementada en un porcentaje determinado, a través del cobro del coste mensual de la estancia.

El Ayuntamiento no compensará, en ningún momento ni por ninguna causa, al titular de la concesión, por los gastos o pérdidas que le suponga la concesión regulada en el presente pliego, salvo los casos previstos legalmente.

7.2.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECAS.



Los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones y sobre la propia concesión **sólo podrán ser hipotecados como garantía de los préstamos contraídos por el titular de la concesión para financiar la realización de las obras, construcciones e instalaciones de carácter fijo situadas sobre la dependencia demanial ocupada, y que se definen en el objeto de esta concesión.**

En ningún caso el importe de la hipoteca que se autorizase podrá alcanzar un importe superior al 80% de la inversión privada con carácter de mínimo que se aporte para la ejecución de la obra (80 % de un millón cuatrocientos mil euros).

En todo caso, para constituir la hipoteca será necesaria la previa autorización del Pleno del Ayuntamiento, competente para el otorgamiento de la concesión.

Si en la escritura de constitución de la hipoteca no constase esta autorización, el Registrador de la Propiedad denegará la inscripción.

Las hipotecas constituidas sobre dichos bienes y derechos se extinguen con la extinción del plazo de la concesión.

8.- CONDICIONES GENERALES DE LOS BIENES AFECTOS A LA CONCESIÓN.

El adjudicatario será totalmente responsable de la ejecución de las obras e instalaciones de los inmuebles destinados a los usos propuestos, así como todo el equipamiento y mobiliario necesario para su funcionamiento ordinario en perfectas condiciones de calidad y servicio y serán utilizados exclusivamente para prestar los servicios objeto de esta concesión. Todos los gastos tanto administrativos (fianzas, permisos, licencias, etc.) como técnicos (redacción de proyectos y documentos técnicos, dirección de obra, asesoramiento, etc.) que sean necesarios para la construcción, el acondicionamiento de las instalaciones y el equipamiento, y la puesta en marcha de la actividad, correrán por cuenta del concesionario.

Con carácter previo a la ejecución de las obras, el adjudicatario deberá obtener las correspondientes licencias de obra y apertura, la calificación ambiental, cuando corresponda, y las demás autorizaciones administrativas necesarias o informes sectoriales que se requieran para la prestación de los servicios que efectivamente se implanten, mediante la redacción previa y presentación de la documentación técnica exigida para la obtención de las mismas.

El adjudicatario está obligado a conservar y mantener en perfectas condiciones las instalaciones, muebles, enseres y aparatos, siendo de su cuenta las actividades de reparación y mantenimiento para el correcto funcionamiento de los aparatos e instalaciones, así como su reposición por otros similares o de mejores prestaciones.

El adjudicatario también se compromete a mantener las dependencias en perfecto estado de decoro (pintura, luminosidad, ventilación, etc.) realizando periódicamente cuantas actuaciones de mantenimiento y reposición sean necesarias a este fin.

El adjudicatario, como explotador de la actividad de residencia de mayores, será responsable del cumplimiento de la normativa vigente que resulte de aplicación sobre esta materia, y de asumir y ejecutar cuantas obligaciones vengan impuestas por cambios normativos, asumiendo los gastos que ello conlleve.



El suministro de energía eléctrica, así como el resto de servicios, gas, agua, teléfono y el servicio municipal de recogida de basuras, serán siempre a costa del adjudicatario, debiendo proceder a la instalación de contadores independientes de lectura, para que se pueda llevar a cabo una facturación individualizada de dichos servicios por parte de las distintas empresas suministradoras. Toda obra o contratación de cualquier instalación para la prestación de los suministros mencionados, será a su cargo.

En lo referido al inmueble que debe construirse por el concesionario, el Ayuntamiento será propietario de la construcción en el momento en el que esta esté ejecutada. Se recibirá por parte de éste y se inscribirá en el Registro de la Propiedad junto con la concesión por el tiempo que proceda, corriendo a cargo del concesionario los gastos que ello conlleve.

Se incluye dentro de la titularidad municipal aquellos equipos inseparables de la propia obra e integrantes del propio proyecto tales como cualquier tipo de instalación relacionada con electricidad, fontanería, saneamiento, calefacción, climatización, ascensores, así como cualquier equipo o instalación esencial para la utilización del edificio como es el equipamiento y maquinaria de la cocina.

No será parte de éste otros bienes muebles no integrantes del proyecto de obra como pueden ser camas, mesas, sillas, etc., que serán propiedad del concesionario.

Estos equipos y maquinaria que sean de titularidad del Ayuntamiento deberán identificarse mediante inventario previo al inicio de la actividad.

A la finalización del periodo de concesión, todas las mejoras y renovaciones en equipamiento, instalaciones, etc. quedarán en propiedad del Ayuntamiento, o tras la rescisión del contrato si éste se produjera por causas imputables al adjudicatario.

9.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

El concesionario deberá destinar la parcela a la construcción de un centro residencial de mayores, con un mínimo de cuarenta plazas. No se establece un número máximo de plazas a ejecutar, quedando las mismas a criterio del licitador, con la única limitación de la superficie máxima a construir con la que cuenta la parcela objeto de licitación.

El concesionario deberá explotar directamente la concesión a su riesgo y ventura, no pudiendo subrogar, subarrendar, ceder o traspasar directa ni indirectamente la explotación, salvo autorización municipal, ni hacer uso en sus relaciones comerciales, laborales o cualesquiera otras del nombre del Ayuntamiento, salvo autorización por escrito de éste.

La corporación municipal no tendrá inconveniente alguno en que el concesionario, durante la vida de la concesión, pueda hacer una cesión o traspaso de la misma a un tercero siempre que se dieran los requisitos de que mediara "causa bastante justificativa", y con la autorización previa necesaria y discrecional de la corporación municipal que se reserva el derecho de tanteo y la percepción de un 10% del precio de cesión o traspaso en el caso de renuncia de tal derecho.



El concesionario está obligado a abonar el canon o cualquier otro derecho económico devengado a favor del Ayuntamiento, y no podrá enajenar ni gravar los bienes objeto de la concesión.

Una vez finalizado el contrato o dentro del plazo de 15 días naturales a contar del siguiente a la resolución contractual, el concesionario deberá abandonar, dejar libres y a disposición del Ayuntamiento el local, las instalaciones y el equipamiento en buen estado de conservación y funcionamiento y con el desgaste razonable debido a un correcto uso.

El concesionario estará obligado al cumplimiento de la normativa laboral. El personal que contrate el concesionario, a la extinción del contrato, no podrá producirse, en ningún caso, la consolidación como personal de este Ente Local. No existirá subrogación por parte del Ayuntamiento respecto del personal contratado por el concesionario al término del periodo de concesión.

La persona contratista, deberá cumplir el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos). Para ello, y en aplicación de la disposición adicional vigésima quinta de la Ley 9/2017, la persona contratista tendrá la consideración de encargado del tratamiento.

Asimismo, la persona contratista deberá cumplir, en cuanto no se oponga al Reglamento citado, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, en virtud de la cual tendrá la obligación de guardar sigilo respecto de los datos de carácter personal a los que tenga acceso en el marco del presente contrato, únicamente los tratará conforme a las instrucciones del Ayuntamiento y no los aplicará o utilizará con un fin distinto al estipulado, ni los comunicará, ni siquiera para su conservación, a otras personas.

En el caso de que la empresa, o cualquiera de sus miembros, destine los datos a otra finalidad, los comunique o los utilice incumpliendo las estipulaciones del contrato, será responsable de las infracciones cometidas.

Una vez finalizada la relación contractual, los datos de carácter personal tratados por la adjudicataria, así como el resultado del tratamiento obtenido, deberán ser destruidos o devueltos al Ayuntamiento en el momento en que éste lo solicite.

Igualmente, por tratarse de una concesión sobre bien de dominio público, no de gestión de servicio público, y por la naturaleza de la actividad que se desarrollará en el bien municipal concesionado, que no es un servicio público como tal ni una competencia municipal propia, el Ayuntamiento no asumirá en ningún caso obligación alguna de mantenimiento del equilibrio económico y/o financiero de la concesión.

10.- DERECHOS DEL CONCESIONARIO.

Además de los derechos y obligaciones que se deriven de las restantes cláusulas de este Pliego, y de la normativa aplicable, el concesionario tendrá los siguientes derechos:

–Derecho a usar el dominio público concedido de modo privativo para la explotación y mantenimiento de las obras que se ejecuten sobre la parcela con la finalidad establecida en este



pliego durante la vigencia de la concesión y a ser mantenido por el Ayuntamiento en dicho uso y disfrute en el marco de las condiciones establecidas en este Pliego.

- Derecho a percibir cuantos ingresos genere dicha actividad.
- Derecho a percibir la indemnización correspondiente en caso de rescate.

11.- OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO.

- Transmitir la posesión pacífica al concesionario de la parcela de titularidad municipal sita entre Calle Jaén y Calle Olla de Arena del núcleo de Sorbas (según catastro, VI SECTOR-1 75), con referencia catastral 7364002WG7076S, lo que incluye la futura construcción que se ejecute, una vez se formalice la concesión, con los límites y en el marco general definido para el concesionario de bienes demaniales y en el específico establecido en este pliego.

- Otorgar al concesionario las autorizaciones administrativas necesarias para la construcción de la residencia de mayores.

- Devolver la garantía provisional una vez adjudicado el contrato de concesión y la garantía definitiva, una vez finalizado el periodo de vigencia de la concesión

12.- CAPACIDAD DE LOS LICITADORES.

Están facultadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en alguna de las prohibiciones de contratar que señala el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y acrediten su solvencia económica y financiera y técnica conforme a lo establecido en los artículos 86, 87 y 91 del mismo cuerpo legal, de conformidad con lo establecido en el Anexo I del presente pliego.

13.- GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA.

Los licitadores que se presenten a la licitación deberán presentar:

13.1.- GARANTÍA PROVISIONAL.

En el presente procedimiento de concesión demanial el licitador deberá depositar en concepto de garantía provisional por importe un 2 por 100 del valor del suelo del dominio público objeto de la presente concesión, cuya valoración consta en el informe de valoración económica emitido por el Jefe del Servicio de la Sección Económica del Área de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Almería, en fecha 23 de octubre de 2025, y que asciende a 300.000,00 euros, por lo que esta garantía será de seis mil euros (6.000,00 €).

La garantía, podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 108.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.



La acreditación de la constitución de la garantía podrá hacerse mediante medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

En el caso de uniones temporales, las garantías provisionales podrán constituirse por una o varias de las empresas que concurren agrupadas, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida y garantice solidariamente a todas las personas integrantes de la unión temporal.

Las Sociedades Cooperativas Andaluzas solo tendrán que aportar el veinticinco por ciento de las garantías que hubieren de constituir, conforme al artículo 116.6 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas. La garantía provisional responderá del mantenimiento de las ofertas de las personas licitadoras hasta la perfección del contrato.

Para la persona licitadora que resulte adjudicataria, la garantía responderá también del cumplimiento de las obligaciones derivadas del artículo 150.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a las personas licitadoras inmediatamente después de la perfección del contrato.

En todo caso, la garantía provisional se devolverá al licitador seleccionado como adjudicatario cuando haya constituido la garantía definitiva, pudiendo aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última.

Si alguna persona candidata o licitadora retira su proposición injustificadamente antes de la adjudicación, se procederá a la incautación de la garantía provisional.

13.3.- GARANTÍA DEFINITIVA.

El licitador que haya presentado la mejor oferta relación calidad-precio deberá constituir, en el plazo de diez (10) días hábiles, la garantía definitiva por importe del 4 por 100 del importe del presupuesto de ejecución de la construcción del edificio que se proyecta sobre el suelo objeto de la concesión, cuyo importe es de 2.900.000,00 euros, por lo que esta garantía asciende a ciento dieciséis mil euros (116.000,00 €).

Se establece un plazo de garantía definitiva de seis meses.

La garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 108 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Cuando la garantía definitiva se hubiere constituido mediante contrato de seguro de caución y la duración del contrato excediera los cinco años, el contratista podrá presentar como garantía definitiva un contrato de seguro de caución de plazo inferior al de duración del contrato, estando obligado en este caso, con una antelación mínima de dos meses al vencimiento del contrato de seguro de caución, bien a prestar una nueva garantía, o bien a prorrogar el contrato de seguro de caución, debiendo acreditárselo al órgano de contratación.



En caso contrario se incautará la garantía definitiva por aplicación del artículo 110.c) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

La persona adjudicataria podrá aplicar, en los casos en que se haya exigido, el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última, en cuyo caso la garantía provisional se cancelará simultáneamente a la constitución de la definitiva.

En caso de que se hagan efectivas sobre la garantía definitiva las penalidades o indemnizaciones exigibles a la persona contratista, ésta deberá reponer o ampliar aquélla, en la cuantía que corresponda, en el plazo de quince (15) días naturales desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución.

14.- PLAZO PRESENTACIÓN PROPOSICIONES.

14.1.- CONDICIONES PREVIAS.

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna, así como la autorización a la mesa y al órgano de contratación para consultar los datos recogidos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público, Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en las listas oficiales de operadores económicos de un Estado miembro de la Unión Europea.

Cada entidad licitadora no podrá presentar más de una proposición, ni suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

14.2.- LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

Las proposiciones deberán presentarse obligatoriamente en formato electrónico a través de la Plataforma electrónica de Contratación del Estado, dentro del **plazo de treinta (30) días naturales**, contados a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento de Sorbas, alojado en la Plataforma de Contratación del Estado.

No obstante, si el último día del plazo fuera inhábil éste se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

Una vez presentada una proposición no podrá ser retirada bajo ningún pretexto.

Se entenderá cumplido el plazo de presentación de ofertas electrónicamente si se inicia la transmisión dentro del mismo y finaliza con éxito.

Todas las ofertas extemporáneas recibidas serán excluidas a no ser que la compañía proveedora del servicio alerte al órgano de contratación de que se está produciendo alguna situación



que afecte al funcionamiento del software y que pueda provocar que los proveedores entreguen su oferta fuera del plazo establecido.

La oferta electrónica, y cualquier otro documento que le acompañe, deberán estar firmados electrónicamente, por alguno de los sistemas de firma admitidos por el artículo 10 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

No obstante, en el caso de que al presentar la oferta los licitadores se encontraran con una incidencia técnica que haya imposibilitado el funcionamiento ordinario del sistema o aplicación que corresponda, y hasta que se solucione el problema, de acuerdo con lo establecido en el apdo. 4 del artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, el Ayuntamiento podrá determinar una ampliación de los plazos no vencidos, debiendo publicar en la sede electrónica, tanto la incidencia técnica acontecida como la ampliación concreta del plazo no vencido.

14.3.- INFORMACIÓN A LOS LICITADORES.

Cuando sea preciso solicitar la información adicional o complementaria a que se refiere el artículo 138 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, la Administración contratante deberá facilitarla, al menos, seis días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, siempre que dicha petición se presente con una antelación mínima de doce días respecto de aquella fecha. Dicha solicitud se efectuará al número de fax o a la dirección de correo electrónico previsto en el anuncio de licitación.

Los plazos de presentación de las ofertas se ampliarán cuando por cualquier razón los servicios dependientes del órgano de contratación no hubieran atendido, seis días antes de que finalice el plazo de presentación de ofertas, el requerimiento de información que la persona interesada hubiere formulado al menos 12 días antes del transcurso del plazo de presentación de las proposiciones o de las solicitudes de participación, de conformidad con lo establecido en el artículo 138.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y la citada información adicional solicitada tenga un carácter relevante a los efectos de poder formular una oferta o solicitud que sean válidas, conforme a lo estipulado en el artículo 136.2.

Asimismo, se ampliará el plazo de presentación de las ofertas en el caso de que se introduzcan modificaciones significativas en los pliegos de la contratación, sin perjuicio de lo señalado en los artículos 122.1 y 124 del mismo cuerpo legal.

La duración de la prórroga en todo caso será proporcional a la importancia de la información solicitada por el interesado.

15.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS LICITADORES: FORMA Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES. -

Las proposiciones para tomar parte en esta contratación se presentarán únicamente de forma electrónica y constara de tres sobres o archivos electrónicos.



15.1.- SOBRE UNO - DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

a) Declaración Responsable (Anexo III)

De conformidad con lo establecido en el art. 140 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, la aportación inicial de la documentación incluida en el apartado 1 del citado artículo se sustituye por una declaración responsable del licitador (según modelo del Anexo III), en la que se indicará que cumple con las condiciones establecidas legalmente para contratar con la Administración.

En tal caso, el licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación, deberá acreditar ante el órgano de contratación, previamente a la adjudicación del contrato, la posesión y validez de los documentos exigidos.

No obstante lo anterior, el órgano de contratación, con objeto de garantizar el buen orden del procedimiento, podrá recabar, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, que los licitadores aporten la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario del contrato.

Además, el apartado cuarto del precepto señalado indica que el momento decisivo para apreciar la concurrencia de los requisitos de capacidad y solvencia exigidos para contratar con la Administración será el de finalización del plazo de presentación de proposiciones.

Así pues, esta Administración, de acuerdo con lo anteriormente expuesto, exigirá para la presente licitación que por los distintos licitadores se aporte declaración responsable comprensiva de los extremos contenidos en el modelo del Anexo III.

Además de la declaración responsable, en el sobre A deberá acompañarse lo siguiente:

b) Garantía provisional:

Justificante de haber constituido ante la Tesorería del Ayuntamiento la garantía provisional por importe correspondiente al 2% del valor del suelo del dominio público objeto de la presente concesión, que asciende a seis mil euros (6.000,00 €).

c) Documento de compromiso de constituir, en su caso, una Unión Temporal de Empresas:

En los casos en que varios empresarios concurren agrupados en unión temporal aportarán además el Anexo VII, en el que, para el caso de resultar adjudicatarios, se comprometan a constituirlos.

Este documento deberá ir firmado por el representante de cada una de las empresas y en él se expresará la persona a quien designan representante de la UTE ante la Administración para todos los efectos relativos al contrato, así como la participación que a cada uno de ellos corresponda en la UTE.



d) Declaración de correo electrónico efectos de notificaciones: Declaración responsable del representante legal de la empresa indicando el número de correo electrónico a efectos de que el Órgano de Contratación, a través de los servicios administrativos del órgano gestor proceda a notificar, mediante este medio, los actos que se emitan tanto en la fase de licitación, adjudicación y ejecución del contrato. Se aportará el Anexo VIII.

e) Declaración de Confidencialidad:

Declaración suscrita por el representante legal de la empresa licitadora en la que indiquen qué documentos administrativos y qué datos son, a su parecer, constitutivos de ser considerados confidenciales tal y como se indica en el artículo 133 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Esta circunstancia deberá además reflejarse claramente (sobreimpresa, al margen o de cualquier otra forma) en el propio documento señalado como tal. El carácter de confidencial afecta, entre otros, a los secretos técnicos o comerciales, a los aspectos confidenciales de las ofertas y a cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pueda ser utilizado para falsear la competencia, ya sea en ese procedimiento de licitación o en otros posteriores. El deber de confidencialidad del órgano de contratación, así como de sus servicios dependientes no podrá extenderse a todo el contenido de la oferta de la persona adjudicataria, ni a todo el contenido de los informes y documentación que, en su caso, genere directa o indirectamente el órgano de contratación en el curso del procedimiento de licitación. Únicamente podrá extenderse a documentos que tengan una difusión restringida, y en ningún caso a documentos que sean públicamente accesibles.

El deber de confidencialidad tampoco podrá impedir la divulgación pública de partes no confidenciales de los contratos celebrados, y, en todo caso, las partes esenciales de la oferta y las modificaciones posteriores del contrato, respetando en todo caso lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

De no aportarse esta declaración se considerará que ningún documento o dato posee dicho carácter.

La obligación de confidencialidad no puede afectar a la totalidad de la oferta realizada.

La declaración se efectuará según el modelo que se recoge en el Anexo IX del presente Pliego.

f) Una relación/índice de todos los documentos incluidos en este sobre.

15.2.- SOBRE DOS - DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

En este sobre deberá introducirse:

a) ANTEPROYECTO.

Deberá presentarse un **anteproyecto** suscrito por arquitecto en el que se defina la propuesta del edificio a construir con justificación de la solución adoptada, justificación del programa funcional, de las condiciones del edificio y criterios de valoración establecidos en este pliego.



El contenido mínimo del anteproyecto será de:

1.- Memoria descriptiva y justificativa.

(Extensión máxima: 25 páginas formato A4, letra tipo ARIAL, tamaño 10.)

Se expondrán los aspectos fundamentales de las características generales de la obra: funcionales, formales, constructivas y económicas:

1.1. Descripción general del edificio.

- Se describirá la solución adoptada, justificando su adaptación al programa de necesidades, donde destaque los aspectos generales más importantes como composición arquitectónica, diseño formal del edificio y relación con el entorno.

- Descripción del modelo de edificio adoptado y de las características generales: descripción y relación de usos previstos para el edificio o las partes del mismo y de los locales que lo integran; descripción de espacios exteriores.

- Justificación de la composición de las fachadas. Describir los elementos destacados. Indicar materiales previstos.

- Superficies construidas por planta y total. Superficies útiles. Incluir cuadro de superficies útiles y construidas, detalladas por plantas y total. Si se prevén varios cuerpos independientes, indicar estos datos para cada uno.

1.2. Justificación del cumplimiento de la normativa.

- Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística.

- Justificación de la normativa autonómica de aplicación y cumplimiento del nuevo modelo de cuidados de larga duración conforme a la Resolución de 28 de julio de 2022, de la Secretaría de Estado de Derechos Sociales.

- Declaración del cumplimiento de los documentos CTE DB SUA, y CTE DB SI

- Declaración del cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

1.3. La documentación necesaria para definir y valorar la propuesta presentada en los aspectos recogidos en la cláusula de criterios que obedecen a un juicio de valor.

2.- Planos.

Se incluirán como mínimo los siguientes planos, en formato PDF y en CAD.

2.1. Situación y emplazamiento. Escala 1/300. Indicará la posición de la edificación dentro de la parcela. Se acotará la edificación respecto de los límites de la parcela.

2.2. Plantas acotadas. Escala 1/100. Deben incluir cotas en metros, y cuadros de superficies.

2.3. Plantas de distribución. (Que incluya mobiliario) Escala 1/100.

2.4. Alzados de todas las fachadas. Escala 1/100. Que incluya justificación de integración en el entorno reflejando el nuevo edificio y los colindantes.

2.5. Secciones. Escala 1/100. Al menos 2 secciones longitudinales y 2 secciones transversales (y al menos una por núcleo de comunicaciones verticales).

2.6. Construcción y acabados. Escala 1/100. Composición de los



cerramientos, tabiquería interior, y acabado de paramentos (suelos, techos y paredes) de cada estancia.

2.7. Detalle constructivo tipo. Escala 1/25. Sección constructiva por fachada.

2.8. Infografías. (Al menos 4 Interiores, 2 Exteriores y de detalle)

3.- Mediciones y presupuesto.

Resumen de presupuesto valorado por capítulos.

b) MEMORIA ECONÓMICA en la que quede reflejada la viabilidad económico-financiera del proyecto. Los licitadores presentarán un estudio económico-financiero en el que se presente de forma desglosada la viabilidad económica de la construcción a realizar (amortización de las inversiones, financiación de la misma, etc...) y la sostenibilidad de la propia concesión (previsión de ingresos, previsión de gastos fijos y variables del funcionamiento del centro y cualesquiera otros análisis con incidencia en la economía global de la concesión.

(Extensión máxima: 15 páginas formato A4, letra tipo ARIAL, tamaño 10.)

c) Declaración de Confidencialidad:

Declaración suscrita por el representante legal de la empresa licitadora en la que indiquen qué documentos administrativos y qué datos son, a su parecer, constitutivos de ser considerados confidenciales tal y como se indica en el artículo 133 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

La declaración se efectuará según el modelo que se recoge en el Anexo IX del presente Pliego.

15.3.- SOBRE TRES - PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

En este sobre deberá introducirse exclusivamente los criterios de valoración mediante fórmulas, es decir la proposición económica conforme al modelo recogido en el Anexo XII.

La proposición, debidamente firmada y fechada, deberá ajustarse al modelo que figura en el Anexo del presente pliego.

La propuesta económica recogerá el importe ofrecido, en cifras y letras y no se aceptarán aquellas propuestas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que el Excmo. Ayuntamiento estime fundamental para considerar la oferta, especialmente, el canon ofertado.

En caso de discordancia entre la cantidad consignada en cifras y la consignada en letra, prevalecerá ésta última.

En este sobre deberá igualmente aportarse declaración suscrita por el representante legal de la empresa licitadora en la que indiquen qué documentos administrativos y qué datos son, a su parecer, constitutivos de ser considerados confidenciales tal y como se indica en el artículo 133 de la



Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

La declaración se efectuará según el modelo que se recoge en el Anexo IX del presente Pliego.

16.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

16.1.- VALORACIÓN DEL SOBRE TRES - OFERTA ECONÓMICA, MEDIANTE CRITERIOS DE VALORACIÓN EVALUABLES CON FORMULAS (HASTA 70 PUNTOS).

a) Mejora canon concesional (hasta 60 puntos).

La puntuación obtenida por cada oferta para este criterio se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación oferta} = 60,00 \times (\text{Cn} / \text{Cmx})$$

Donde:

Cn = Canon neto ofertado por la propuesta a valorar.

Cmx = Canon neto máximo ofertado por las propuestas realizadas.

b) Aumento del número de plazas respecto al mínimo establecido para la residencia de mayores (hasta 10 puntos).

Se valorará el incremento del número mínimo de plazas de residentes de la residencia de mayores, siendo el mínimo a ejecutar de cuarenta, y el máximo a valorar de setenta, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación oferta} = 10,00 \times (\text{Pn} / \text{Pmx})$$

Donde:

Pn = Plazas mínimas a ejecutar, 40.

Pmx = Plazas máximas ofertadas por las propuestas realizadas, con un máximo a valorar de 70.

En el supuesto de que se oferten un número de plazas superior a 70, aquellas que excedan dicha cifra no serán objeto de valoración.

16.2.- VALORACIÓN DEL SOBRE DOS - DOCUMENTACIÓN TÉCNICA MEDIANTE CRITERIOS QUE OBEDECEN A JUICIO DE VALOR (HASTA 30 PUNTOS).

De la documentación técnica aportada por el licitador, serán baremados los siguientes conceptos, y con la siguiente escala de puntuación:

	Puntuación
Incorporación de soluciones técnicas y de innovación en cuanto a eficiencia energética del edificio.	De 0 a 4
Calidad arquitectónica de la propuesta.	De 0 a 5



Calidad de los materiales a emplear en la construcción.	De 0 a 2
Integración del edificio en el entorno urbano, prestando especial atención a la relación de éste con la Plaza Joaquín de Haro y Calle Jaén.	De 0 a 6
Se valorará el tratamiento y mayor superficie del espacio libre a nivel de planta baja en la parcela.	De 0 a 3
Número de habitaciones propuestas, proporción de habitaciones individuales/dobles.	De 0 a 2
Se valorará la ejecución de planta sótano para albergar uso de garaje, instalaciones y/o otros usos que cuyas características permitan su emplazamiento en planta sótano.	De 0 a 6
Inclusión, calidad y coherencia de un plan de revisión y mantenimiento de las instalaciones después del inicio del funcionamiento del edificio, que incluya expresamente las tareas previstas, su frecuencia y cronología.	De 0 a 2

La valoración de los criterios anteriores se llevará a cabo teniendo en cuenta que se propongan medidas de actuación adecuadas, precisas y bien definidas, que avalen la mayor calidad objetiva de la oferta en cada uno de los apartados señalados.

16.4.- EXCLUSIÓN DE PROPOSICIONES.

Mediante resolución motivada, se procederá a la exclusión de aquellas proposiciones que, además de incurrir en las causas previstas en la legislación aplicable, incurran en alguna de las causas siguientes:

- No alcanzar como mínimo el tipo de licitación establecido en el presente Pliego.
- Comportar error manifiesto en el importe de la proposición.
- Presentar proposiciones con variantes o alternativas cuando éstas no estén admitidas en los pliegos.
- Presentar la oferta en un modelo sustancialmente diferente del establecido en el presente pliego como modelo.
- No presentar la oferta en tres sobres en los términos establecidos en el presente pliego.
- Realizar planteamientos que supongan un incumplimiento manifiesto de las especificaciones del presente Pliego
- Realizar planteamientos técnicamente inviables o manifiestamente defectuosos.
- Reconocimiento por parte del licitador, en el acto de apertura de las proposiciones económicas o con anterioridad al mismo, de que su proposición adolece de error o inconsistencia que la hacen inviable.
- El incumplimiento de las normas sobre licitación electrónica establecidas en el presente pliego.

Las ofertas excluidas no serán tomadas en consideración en el procedimiento de adjudicación.

17.- MESA DE CONTRATACIÓN, APERTURA Y EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES.

17.1.- MESA DE CONTRATACIÓN.



La Mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa, y actuará conforme a lo previsto en el artículo 326 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y en el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, desarrollando las funciones que en estos se establecen.

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 7 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, 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, o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuidas la función de control económico-presupuestario, 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.

Su composición se publicará a través del perfil de contratante al publicar el anuncio de licitación o bien se hará pública con carácter previo a su constitución a través de un Anuncio específico en el citado perfil con una antelación mínima de siete días con respecto a la reunión que deba celebrarse para la calificación de la documentación referida en el artículo 140.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

En caso de ausencia de alguno de sus miembros serán sustituidos por empleados municipales que designe el órgano de contratación con observancia de lo dispuesto en el apartado 7 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Si el órgano de contratación fuera el Pleno, y en el momento de conocerse la ausencia del miembro de que se trate, no pudiera convocarse con carácter inmediato una sesión de dicho órgano, el suplente podrá ser designado por Decreto del Alcalde-Presidente, dándose cuenta al Pleno en la próxima sesión que celebre.

En ningún caso podrá formar parte de las Mesas de contratación ni emitir informes de valoración de las ofertas, personal eventual. Tampoco podrá formar parte de las Mesas de contratación el personal que haya participado en la redacción de la documentación técnica del contrato de que se trate.

Podrá formar parte de la Mesa personal funcionario interino únicamente cuando no existan funcionarios de carrera suficientemente cualificados y así se acredite en el expediente.

La Mesa de Contratación que intervenga en el procedimiento abierto se considerará válidamente constituida cuando se proceda en conformidad con lo establecido en el artículo 326.6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al



ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

La Mesa de Contratación, como órgano de asistencia al órgano de contratación, cuando para la valoración de las proposiciones hayan de tenerse en cuenta criterios distintos al del precio, podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere precisos. Igualmente, podrán solicitarse estos informes cuando sea necesario verificar que las ofertas cumplen con las especificaciones técnicas del pliego.

También se podrán requerir informes a las organizaciones sociales de usuarios destinatarios de la prestación, a las organizaciones representativas del ámbito de actividad al que corresponda el objeto del contrato, a las organizaciones sindicales, a las organizaciones que defiendan la igualdad de género y a otras organizaciones para la verificación de las consideraciones sociales y ambientales.

17.2.- LUGAR Y FECHA DE APERTURA DE LAS PROPOSICIONES.

El acto de apertura de plicas se realizará ante la Mesa de Contratación en el lugar, fecha y hora que se indique en el apartado 21 del Anexo I, haciéndose constar también en el anuncio de licitación que se inserte en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

En el supuesto de que el acto de apertura de plicas no pueda celebrarse en el lugar, fecha y hora indicados, por causas debidamente justificadas, se comunicará esta circunstancia mediante notificación electrónica efectuada a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, o, en su caso, mediante FAX o correo electrónico a la totalidad de las empresas licitadoras. En dicha comunicación se hará constar la nueva fecha, lugar y hora en que se procederá a la apertura de las proposiciones presentadas. Asimismo, se efectuará el correspondiente anuncio en el Perfil del Contratante del Excmo. Ayuntamiento alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

En todo caso, la apertura de las proposiciones deberá efectuarse en el plazo máximo de veinte (20) días naturales contados desde la fecha de finalización del plazo para presentar las mismas.

17.3.- RECEPCIÓN DE DOCUMENTACIÓN.

Terminado el plazo de recepción de proposiciones, se constatará por el servicio encargado de la tramitación del correspondiente expediente de contratación, tras consulta efectuada en la plataforma electrónica de contratación indicada en el apartado 21 del Anexo I que se han presentado proposiciones para tomar parte en la licitación de la contratación de referencia, o, en su caso, la ausencia de personas licitadoras.

Estas circunstancias serán comunicadas a la secretaría de la Mesa de Contratación designada por el órgano de contratación, cuya composición se publicará en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público con una antelación mínima de siete días con respecto a la reunión que celebrará la Mesa para la apertura del SOBRE UNO.

17.4.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.



Una vez recibidas las proposiciones, la Mesa de Contratación procederá en acto privado, a la hora indicada en el anuncio de licitación, a calificar previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el SOBRE UNO. A los efectos de la expresada calificación, dado que la presentación de ofertas se realizará mediante sistema telemático, el presidente ordenará el descifrado del citado sobre ante todos los miembros de la Mesa asistentes a la sesión, de tal forma que puedan comprobar en todo momento la integridad e identidad de la documentación presentada y alojada en la plataforma de contratación pública y, seguidamente, el Secretario certificará la relación de documentos que figuren en el citado sobre.

17.5.- SUBSANACIÓN DE ERRORES Y EXCLUSIÓN DE LICITADORES.

Si la Mesa de Contratación observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada lo comunicará verbalmente a los licitadores. Sin perjuicio de lo anterior, tales circunstancias se harán públicas mediante anuncio en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, comunicándolo mediante notificación electrónica efectuada a través de la plataforma electrónica de contratación a los licitadores afectados, concediéndose un plazo de tres (3) días naturales, desde la fecha del envío o del aviso de notificación siempre que el acto se haya publicado el mismo día en el Perfil de Contratante del Ayuntamiento, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público en caso contrario, el plazo se computará desde la recepción de la notificación por el interesado, para que éstos los corrijan o subsanen ante la propia Mesa de Contratación bajo apercibimiento de exclusión definitiva de la persona licitadora si en el plazo concedido no procede a la subsanación de dicha documentación.

De dicha subsanación se dará cuenta en el acto público de apertura de las proposiciones, y se expondrá en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público. La falta de subsanación llevará aparejada la exclusión de la licitación.

Posteriormente se reunirá la Mesa para adoptar el oportuno acuerdo sobre la admisión definitiva de las personas licitadoras.

17.6.- APERTURA DE PROPOSICIONES.

a) Comunicación del resultado de la calificación, pronunciamiento sobre la admisión de ofertas y apertura del archivo electrónico correspondiente al SOBRE DOS.

La Mesa, una vez adoptado el acuerdo sobre la admisión de ofertas, realizará en acto público la apertura de las proposiciones de los licitadores admitidos, en el lugar, fecha y hora señalados en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, procediéndose conforme se determina en el artículo 83 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

En primer lugar, el Presidente dará cuenta a los asistentes del número de proposiciones recibidas y el nombre de los licitadores, comunicando el resultado de la calificación de la documentación presentada en el SOBRE UNO, con expresión de las proposiciones admitidas, de las rechazadas y causa o causas de inadmisión de estas últimas, invitando a los asistentes a que formulen las observaciones que estimen oportunas, que serán reflejadas en el acta, pero sin que en este momento pueda la Mesa hacerse cargo de documentos que no hubiesen sido entregados durante el plazo de admisión de ofertas, o el de subsanación de defectos u omisiones.



Seguidamente la Mesa, dado que la presentación de ofertas se realizará mediante sistema telemático, procederá al descifrado del archivo electrónico correspondiente al SOBRE DOS de las proposiciones admitidas, en acto público, ante todos los asistentes, de tal forma que puedan comprobar en todo momento la integridad e identidad de las ofertas presentadas y alojadas en la plataforma de presentación de ofertas telemáticas y, seguidamente, el Secretario certificará la relación de documentos que figuren en el citado sobre. El acto de apertura del archivo electrónico correspondiente al SOBRE DOS deberá efectuarse en un plazo que no será superior a siete días a contar desde la apertura del SOBRE UNO.

Posteriormente, la Mesa de Contratación remitirá los ficheros electrónicos contenidos en el archivo electrónico correspondiente al SOBRE DOS a un Comité formado con cualificación sobre la materia, a fin de que por éstos se emita el correspondiente informe técnico de valoración de los criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor. Este informe técnico, así como los considerados precisos de los que se definen en la Cláusula 16.2 del pliego, junto con la documentación, se elevará a la Mesa de contratación correspondiendo a ésta la valoración de las distintas proposiciones clasificándolas en orden decreciente de valoración.

Cuando la evaluación deba efectuarse por un comité formado por personas expertas, éstas deberán ser como mínimo tres.

Siempre que sea posible, las personas miembros del citado comité habrán de ser personal al servicio del Ayuntamiento, o en su caso de la Diputación Provincial de Almería.

Todas las personas miembros del comité contarán con la cualificación profesional adecuada en razón de la materia sobre la que verse la valoración.

Las personas miembros del comité o del organismo técnico especializado se identificarán y su designación se publicará en el perfil de contratante del Ayuntamiento alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público con carácter previo a la apertura del SOBRE UNO.

B) Apertura del archivo electrónico correspondiente al SOBRE TRES.

Por el Presidente de la Mesa de Contratación, en acto público, celebrado el lugar, día y hora que al efecto se haya señalado, y comunicada previamente su celebración a todos los licitadores mediante notificación electrónica efectuada a través de la plataforma electrónica de contratación indicada en el Anexo I y hecha pública la misma mediante anuncio en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, se procederá a manifestar el resultado de la ponderación asignada a los criterios que dependen de un juicio de valor.

A continuación, dado que la presentación de ofertas se realizará mediante sistema telemático, procederá al descifrado del archivo electrónico correspondiente al SOBRE TRES de las proposiciones de las empresas que continúen en el procedimiento, en el mismo acto público, ante todos los asistentes, de tal forma que puedan comprobar en todo momento la integridad e identidad de las ofertas presentadas y alojadas en la plataforma de presentación de ofertas telemáticas y, seguidamente, el Secretario certificará la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos.

En el Anexo XIII se incluirán los parámetros objetivos que permitan identificar los casos en los que una oferta se considere anormal. Cuando la mesa de contratación, o en su defecto el órgano de



contratación hubiere identificado una o varias ofertas incursas en presunción de anormalidad, deberá requerir al licitador o licitadores que las hubieren presentado dándoles plazo suficiente para que justifiquen la viabilidad de su oferta mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos de acuerdo con lo establecido en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

En tal caso se deberá solicitar el asesoramiento técnico del servicio correspondiente.

La Mesa de Contratación evaluará toda la información y documentación proporcionada por el licitador en plazo y elevará de forma motivada la correspondiente propuesta de aceptación o rechazo al órgano de contratación. Si el órgano de contratación, considerando la justificación efectuada por la persona licitadora y los informes técnicos, estimase que la información recabada no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por la persona licitadora y que, por lo tanto, la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales, la excluirá de la clasificación prevista en el apartado siguiente.

En general se rechazarán las ofertas incursas en presunción de anormalidad si están basadas en hipótesis o prácticas inadecuadas desde una perspectiva técnica, económica, o porque vulneran la normativa sobre subcontratación o no cumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional, incluyendo el incumplimiento de los convenios colectivos sectoriales vigentes, en aplicación de lo establecido en el artículo 201 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

18- CLASIFICACIÓN DE LAS OFERTAS POR ORDEN DECRECIENTE Y DETERMINACIÓN DEL LICITADOR QUE HAYA PRESENTADO LA MEJOR OFERTA.

La mesa de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones admitidas atendiendo a los criterios de adjudicación señalados en el presente pliego y determinará cuál es la mejor oferta, elevando la correspondiente propuesta al órgano de contratación, la cual no crea derecho alguno en favor de la persona licitadora propuesta frente a la Administración.

En los casos en que, tras la aplicación de los criterios de adjudicación, se produzca un empate entre dos o más ofertas, se resolverá aplicando los criterios específicos que se establezcan en el Anexo XIII del presente pliego referidos a momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas.

En defecto de previsión en dicho anexo de criterios específicos, el empate se resolverá mediante la aplicación por orden de los criterios sociales contemplados en el artículo 147.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, referidos a momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas, y que son los siguientes:

a) Mayor porcentaje de trabajadores con discapacidad o en situación de exclusión social en la plantilla de cada una de las empresas, primando, en caso de igualdad, el mayor número de



trabajadores fijos con discapacidad en plantilla, o el mayor número de personas trabajadoras en inclusión en la plantilla.

b) Menor porcentaje de contratos temporales en la plantilla de cada una de las empresas.

c) Mayor porcentaje de mujeres empleadas en la plantilla de cada una de las empresas.

d) El sorteo, en caso de que la aplicación de los anteriores criterios no hubiera dado lugar a desempate.

A efectos de aplicación de estos criterios, los licitadores deberán acreditarlos, en su caso, mediante los correspondientes contratos de trabajo y documentos de cotización a la Seguridad Social y cualquier otro documento admitido en derecho que acredite los criterios sociales anteriormente referidos.

La documentación acreditativa de los criterios de desempate establecidos en este apartado solo será aportada por las personas licitadoras en el momento en que se produzca el empate.

18.1.- REQUERIMIENTO ARTÍCULO 150.2 DE LA LEY 9/2017, DE 8 DE NOVIEMBRE, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO, POR LA QUE SE TRANSPONEN AL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL LAS DIRECTIVAS DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO 2014/23/UE Y 2014/24/UE, DE 26 DE FEBRERO DE 2014 Y PRESENTACIÓN DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA ADJUDICACIÓN.

18.1.1. - Una vez aceptada la propuesta de la mesa por el órgano de contratación, se requerirá a la persona licitadora que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el día en que hubiera notificado el requerimiento, presente la documentación que se detalla en el apartado 2 de esta cláusula, tanto de la persona licitadora como de aquellas otras empresas a cuyas capacidades se recurra.

El licitador que haya presentado la mejor oferta presentará la documentación referida en el párrafo anterior a través de la plataforma electrónica de contratación indicada en el apartado 16 del Anexo I.

La documentación deberá aportarse mediante copias electrónicas obtenidas por cualquier medio reconocido en derecho, a excepción de aquellos documentos que acrediten la constitución de la garantía definitiva, que deberán ser en todo caso originales y serán entregados en el Registro General del Ayuntamiento en el plazo antes indicado.

La aportación del certificado expedido por el el Registro de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público, acompañada de una declaración expresa responsable, emitida por la persona licitadora o sus representantes con facultades que figuren en el Registro, relativa a la no alteración de los datos que constan en el mismo, podrá sustituir a la documentación contenida en las letras a), b), c), f), g) y h) del apartado 2 de esta cláusula, de acuerdo con lo previsto en el 96.1. de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

El referido certificado deberá ser expedido electrónicamente. La incorporación del certificado al procedimiento se efectuará de oficio por la mesa o el órgano de contratación solicitándolo



directamente al Registro de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público ya que la presentación de la proposición por el interesado supone la autorización a la mesa o al órgano de contratación, para consultar los datos recogidos en dicho Registro de conformidad con el artículo 139 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. Todo ello sin perjuicio de que las personas licitadoras deban presentar la declaración responsable indicada en el párrafo anterior.

Asimismo, cuando la persona licitadora esté inscrita en el Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Andalucía o figure en una base de datos nacional de un Estado miembro de la Unión Europea, como un expediente virtual de la empresa, un sistema de almacenamiento electrónico de documentos o un sistema de precalificación, y estos sean accesibles de modo gratuito para los citados órganos, no estará obligada a presentar los documentos justificativos u otra prueba documental de los datos inscritos en los referidos lugares. Todo ello sin perjuicio de que las personas licitadoras deban presentar la declaración responsable indicada en el párrafo tercero de este apartado de la presente cláusula y, además, en el supuesto de que quieran hacer valer ante el órgano de contratación los datos recogidos en Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberán otorgar la correspondiente autorización para consultar los datos recogidos en el mismo.

18.1.2. - La documentación a presentar será la siguiente:

a) Documentos acreditativos de la personalidad y capacidad del licitador.

La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea se acreditará mediante su inscripción en los registros o presentación de las certificaciones que se indican en el anexo I del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. aprobado por R.D.1098/2001, de 12 de octubre.

La capacidad de obrar de las empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior deberá acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa. Asimismo, deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 de la Ley de Contratos del Sector Público, en forma sustancialmente análoga. Además, será necesario que estas empresas tengan abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones, y que estén inscritas en el Registro Mercantil. En los contratos sujetos a regulación armonizada se prescindirá del informe



sobre reciprocidad en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio.

Los empresarios individuales presentarán copia compulsada, notarial o administrativamente, del Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.

Cuando sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituya el objeto del contrato una determinada habilitación empresarial, se acompañará copia compulsada del certificado que acredite las condiciones de aptitud profesional.

b) Documentos acreditativos de la representación.

Poder bastante al efecto a favor de las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro.

Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro mercantil, de acuerdo con el art. 94.1.5 del Reglamento del Registro mercantil.

El poder deberá estar debidamente bastantado por este Ayuntamiento. Igualmente, la persona con poder bastante a efectos de representación deberá acompañar copia compulsada, notarial o administrativamente, de su Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.

c) Documento acreditativo de la clasificación de la empresa y documentos que acreditan la solvencia económica y financiera y técnica.

1.- Cuando sea exigible clasificación administrativa de acuerdo con la Ley, dicha circunstancia se hará constar en el apartado 11 del anexo I y el anexo II, indicándose el grupo o subgrupo y la categoría de clasificación del contrato, debiendo presentar la persona licitadora el certificado de clasificación administrativa exigido, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Estado, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

La clasificación de las uniones temporales será la resultante de la acumulación de las clasificaciones de las empresas agrupadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 69.6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, así como en el artículo 52 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y demás normas reguladoras de la clasificación de contratistas de obras. En todo caso para proceder a la acumulación todas habrán de haber obtenido previamente la clasificación como empresa de obras, sin perjuicio de lo previsto para empresas comunitarias y de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo conforme al artículo 69.5 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.



No obstante, lo anterior, si en la licitación se exigiese uno o varios grupos de clasificación, deberán estar clasificadas individualmente al menos en uno de los grupos exigidos un número de empresas que representen más del 50 por ciento de participación en la unión temporal.

2.- En todo caso, en el apartado 11 del anexo I y en el anexo II se hará constar el grupo o subgrupo de clasificación y la categoría de clasificación del contrato. Disponer de clasificación en el grupo o subgrupo correspondiente al contrato, con categoría igual o superior a la correspondiente a su importe anual medio, constituirá acreditación bastante de la solvencia económica y financiera y técnica del empresario.

3.- En los contratos para los que no se exija clasificación, la citada solvencia se acreditará indistintamente mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma; o por el medio o los medios indicados en el anexo II, que serán evaluados de acuerdo con los criterios de selección que constan en los mismos.

En caso de resultar adjudicataria, la persona licitadora ejecutará el contrato con los mismos medios que ha aportado para acreditar la solvencia. Sólo podrá sustituirlos, por causa imprevisibles, por otros medios que acrediten solvencia equivalente y previa autorización de la Administración.

4.- Cuando no sea exigible la clasificación, para acreditar la solvencia necesaria la persona empresaria podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, durante toda la duración de la ejecución del contrato dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios y la entidad a la que recurra no esté incurso en prohibición de contratar.

En las mismas condiciones, los empresarios que concurran agrupados en las uniones temporales a que se refiere el artículo 69 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, podrán recurrir a las capacidades ajenas a la unión temporal.

Para la integración de la solvencia con medios externos se estará a lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Cuando el licitador que hubiera presentado la mejor oferta haya optado por acreditar su solvencia basándose en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, deberá aportar el compromiso a que se refiere el apartado 2 del artículo 75 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, previo requerimiento del órgano de contratación cumplimentado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 150.2. El citado compromiso se acreditará mediante certificado emitido por el órgano de dirección de la empresa que



preste la citada solvencia, acreditativo de tal circunstancia, en el que se contenga además la aceptación expresa de los efectos señalados en el artículo 1257 del Código Civil por la empresa que preste su solvencia. El certificado se ajustará al modelo que se inserta en el Anexo II.

En caso de resultar adjudicataria, la persona licitadora ejecutará el contrato con los mismos medios que ha aportado para acreditar su solvencia. Sólo podrá sustituirlos, por causas imprevisibles, por otros medios que acrediten solvencia equivalente y previa autorización de la Administración.

5.- En el caso de personas empresarias no españolas de Estados miembros de la Unión Europea, no será exigible la clasificación, ya concurran al contrato aisladamente o integradas en una unión, sin perjuicio de la obligación de acreditar su solvencia conforme a lo previsto en el anexo II.

d) Documentación justificativa de disponer efectivamente de los medios que se haya comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución de contrato.

En el anexo II podrá exigirse a las personas jurídicas que especifiquen, en la oferta o en la solicitud de participación, los nombres y la cualificación profesional del personal responsable de ejecutar la prestación.

Asimismo, en el anexo II se indicará si las personas candidatas o licitadoras, además de acreditar su solvencia deben comprometerse a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios personales o materiales suficientes para ello. A estos efectos en el citado anexo se indicará si estos compromisos, que se integrarán en el contrato, tienen el carácter de obligaciones esenciales a los efectos previstos en el artículo 211 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, o si se establecen penalidades, conforme a lo señalado en el artículo 192.2 de la misma norma, para el caso de que se incumplan por la persona adjudicataria.

En el caso de contratos que atendida su complejidad técnica sea determinante la concreción de los medios personales o materiales necesarios para la ejecución del contrato, los órganos contratación exigirán el compromiso a que se refiere el párrafo anterior.

En este caso, la persona licitadora presentará la documentación justificativa de disponer efectivamente de tales medios.

e) Acreditación del cumplimiento de las normas de garantía de la calidad y de gestión medioambiental.

Las personas licitadoras presentarán los certificados a que se refieren los artículos 93 y 94 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, relativos al cumplimiento por la persona empresaria de las normas de garantía de la calidad, así como de las normas de gestión medioambiental.

Se reconocerán los certificados equivalentes expedidos por organismos establecidos en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y también se aceptarán otras pruebas de medidas equivalentes de garantía de la calidad y de gestión medioambiental que presente la persona licitadora, y, en particular, una descripción de las medidas de gestión medioambiental ejecutadas,



siempre que la persona licitadora demuestre que dichas medidas son equivalentes a las exigidas con arreglo al sistema o norma de gestión medioambiental aplicable.

f) Obligaciones Tributarias.

- Certificación positiva, expedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o declaración responsable de no estar obligada a presentarlas. Esta certificación podrá obtenerse en la forma establecida en el Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

El cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Estado, podrá acreditarse también, si la persona licitadora voluntariamente así lo desea, mediante la cesión por la Administración competente al Ayuntamiento de la información que acredite que la empresa cumple tales circunstancias, en cuyo caso deberá cumplimentar el Anexo X. En tal caso, de resultar adjudicataria no deberá aportar la certificación positiva de estar al corriente de sus obligaciones tributarias con el Estado.

- De oficio se aportará al expediente documento acreditativo de la inexistencia, con el Ayuntamiento, de deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo o, en el caso de contribuyentes contra los que no proceda la utilización de la vía de apremio, deudas no atendidas en período voluntario.

g) Obligaciones con la Seguridad Social.

Certificación positiva expedida, por la Tesorería Territorial de la Seguridad Social, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social, o declaración responsable de no estar obligada a presentarlas.

h) Impuesto sobre Actividades Económicas.

Justificante de estar dada de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato y al corriente en el pago del mismo, aportando al efecto copia compulsada o autenticada de la carta de pago del último ejercicio, a la que se acompañará una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados b), e) y f) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, deberán presentar asimismo copia compulsada de la comunicación presentada ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria de que cumplen con los requisitos establecidos legalmente para la aplicación de la exención para el caso de la exención prevista en la letra b) del precepto legal antes citado o resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en el supuesto de que declaren alguno de los supuestos de exención previstos en las letras e) y f).



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

i) Garantía definitiva.

Resguardo acreditativo de la constitución, en la Tesorería Municipal, de una garantía de un 4% del valor del dominio público objeto de la concesión, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, a disposición del órgano de contratación.

Las Sociedades Cooperativas Andaluzas, solo tendrán que aportar el veinticinco por ciento de las garantías que hubieren de constituir, conforme al artículo 116.6 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

Cuando el precio del contrato se formule en función de precios unitarios, el importe de la garantía a constituir se fijará atendiendo al presupuesto base de licitación, IVA excluido.

j) Declaración responsable de protección de los menores.

Si la ejecución del contrato implica contacto habitual con menores por parte del personal adscrito al mismo de la persona adjudicataria, ésta, mediante declaración responsable, deberá especificar que todo el personal al que corresponde la realización de las actividades objeto del contrato cumplen con el requisito previsto en el artículo 13.5 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil conforme al anexo XIV.

k) Compromiso firme y expreso de prestar financiación para la obra.

Documento en el que conste compromiso firme y expreso de prestar financiación para esta obra, por al menos, un millón cuatrocientos mil euros (1.400.000,00 €). En todo caso el Ayuntamiento no recibirá dicha cantidad, sino que el concesionario la destinará a la construcción de la residencia.

Dicho compromiso firme y exprese deberá estar suscrito por el órgano de la mercantil que ostente facultades para ello, sometiendo la adjudicación a la condición suspensiva hasta entonces, según lo previsto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

18.2.- CALIFICACIÓN POR LA MESA DE CONTRATACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL LICITADOR PROPUESTO COMO ADJUDICATARIO.

El órgano de contratación trasladará la documentación presentada a la Mesa de contratación para su examen.

Si la persona licitadora no presenta la documentación, la Mesa de contratación procederá a su exclusión del procedimiento de adjudicación.



Si la persona licitadora presenta la documentación y la Mesa de contratación observase defectos u omisiones subsanables en la misma, lo notificará de acuerdo con lo establecido en la cláusula 17.5 del presente pliego a la persona licitadora concediéndole un plazo de tres (3) días naturales para que los corrija o subsane. Si en el plazo concedido no procede a la subsanación de la documentación, será excluida del procedimiento de adjudicación.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía provisional, si se hubiera constituido, sin perjuicio de lo establecido en la letra a) del apartado 2 del artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 150.2 del citado texto legal.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a solicitar la misma documentación a la licitadora siguiente por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas, y así se procederá sucesivamente hasta que se presente correctamente la documentación exigida.

18.3.- Adjudicación de la concesión.

El órgano de contratación deberá adjudicar la concesión dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el presente pliego.

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a la adjudicataria y al resto de empresas licitadoras y, deberá ser publicada en el perfil de contratante del Ayuntamiento alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público en el plazo de quince días.

La notificación y la publicidad en el perfil del contratante deberá contener, en todo caso, la información necesaria que permita a los interesados en el procedimiento de adjudicación interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación. En particular expresará los siguientes extremos:

- Con respecto a los licitadores excluidos del procedimiento de adjudicación, los motivos por los que no se haya admitido su oferta, incluidos, en los casos contemplados en el artículo 126, apartados 7 y 8, los motivos de la decisión de no equivalencia o de la decisión de que las obras no se ajustan a los requisitos de rendimiento o a las exigencias funcionales; y un desglose de las valoraciones asignadas a los distintos licitadores, incluyendo al adjudicatario.

- En todo caso, el nombre del adjudicatario, las características y ventajas de la proposición del adjudicatario determinantes de que haya sido seleccionada la oferta de este con preferencia respecto de las que hayan presentado los restantes licitadores cuyas ofertas hayan sido admitidas.

En todo caso, en la notificación y en el perfil de contratante se indicará el plazo en que debe procederse a su formalización conforme al artículo 153.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las



Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

La notificación se efectuará medios electrónicos de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional 15ª de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, a través de la plataforma electrónica de contratación indicada en el apartado 16 del Anexo I.

Cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada por la Mesa de contratación deberá motivar su decisión.

Cuando el único criterio para seleccionar al adjudicatario del contrato sea el del precio, la adjudicación deberá recaer en el plazo máximo de quince días a contar desde el siguiente al de apertura de las proposiciones.

Cuando para la adjudicación de la concesión deban tenerse en cuenta una pluralidad de criterios, o utilizándose un único criterio sea este el del menor coste del ciclo de vida, el plazo máximo para efectuar la adjudicación será de dos meses a contar desde la apertura de las proposiciones, salvo que se hubiese establecido otro en el apartado 23 del Anexo I del presente pliego de cláusulas administrativas particulares.

Si la proposición se contuviera en más de un sobre o archivo electrónico, de tal forma que estos deban abrirse en varios actos independientes, el plazo anterior se computará desde el primer acto de apertura del sobre o archivo electrónico que contenga una parte de la proposición.

Los plazos indicados en los párrafos anteriores se ampliarán en quince días hábiles cuando se hubieran identificado una o varias ofertas incursas en presunción de anormalidad y sea necesario seguir los trámites a que se refiere el apartado 4 del artículo 149 de la presente Ley.

De no producirse la adjudicación dentro de los plazos señalados, los licitadores tendrán derecho a retirar su proposición, y a la devolución de la garantía provisional, de existir esta.

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 dos meses desde la notificación del acuerdo de adjudicación sin que se haya interpuesto recurso, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados. Si éstos no retiran su documentación dentro del mes siguiente a la finalización del citado plazo, el órgano de contratación no estará obligado a seguirla custodiando, a excepción de los documentos justificativos de la garantía provisional, que se conservarán para su entrega a las personas interesadas.

19.- FORMALIZACIÓN.

Antes de la formalización del contrato, en el caso de que la adjudicataria sea una unión temporal, deberá aportar la escritura pública de formalización de la misma, cuya duración será coincidente con la del contrato hasta su extinción.



El contrato se perfecciona con su formalización y salvo que se indique otra cosa en su clausulado se entenderá celebrado en el lugar donde se encuentre la sede del órgano de contratación.

El contrato se formalizará en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación a las licitadoras o candidatas, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público. La persona contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

No obstante, en caso de que el contrato sea susceptible de recurso especial en materia de contratación, la formalización no podrá efectuarse antes de que transcurran los quince días hábiles desde que se remita la notificación de la adjudicación a las licitadoras. Cuando el contrato sea susceptible de recurso especial en materia de contratación, la formalización no podrá efectuarse antes de que transcurran los quince días hábiles desde que se remita la notificación de la adjudicación, a las empresas licitadoras. Transcurrido este plazo sin que se hubiera interpuesto recurso que lleve aparejada la suspensión de la formalización del contrato o desde que se dicte resolución con el levantamiento de la suspensión del acto de adjudicación, los servicios dependientes del órgano de contratación requerirán a la persona adjudicataria para que formalice el contrato en plazo no superior a cinco días, contados desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento.

En los restantes casos, la formalización del contrato deberá efectuarse no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se realice la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos en la forma prevista el artículo 151.2 de la Ley de Contratos del Sector Público.

En ningún caso se podrán incluir en el documento en que se formalice el contrato cláusulas que impliquen alteración de los términos de la adjudicación.

La formalización del contrato, junto con el correspondiente contrato, se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación, en un plazo no superior a quince días tras el perfeccionamiento del contrato. Cuando el contrato esté sujeto a regulación armonizada, el anuncio de formalización deberá publicarse, además, previamente, en el Diario Oficial de la Unión Europea. El órgano de contratación enviará el anuncio de formalización al Diario Oficial de la Unión Europea a más tardar 10 días después de la formalización del contrato.

Cuando por causas imputables a la adjudicataria no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, se le exigirá el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía definitiva, si se hubiera constituido, sin perjuicio de la aplicación de la prohibición de contratar prevista en el artículo 71.2, b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

En este caso, el contrato se adjudicará a la siguiente persona licitadora por el orden en que hubieran quedado clasificadas las ofertas, previa presentación de la documentación establecida en la cláusula 18.1 del presente pliego.



No podrá procederse a la ejecución del contrato con carácter previo a su ejecución.

20.- EJECUCIÓN DE LA CONCESIÓN. PÓLIZA DE SEGURO EXIGIBLE.

La ejecución del contrato se efectuará de acuerdo con sus propios términos, y sus documentos anejos, planos, memoria, pliego de cláusulas administrativas, los cuales tendrán carácter contractual, sin que el adjudicatario pueda ser eximido de la obligación de su cumplimiento por su desconocimiento o falta de información sobre el contenido de los pliegos. En caso de discordancia entre el presente Pliego y cualquiera de los otros documentos contractuales prevalecerá el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Asimismo, la ejecución de la concesión se realizará a riesgo y ventura del concesionario, de conformidad con sus propios términos y demás documentación obrante en el expediente.

20.1.- PÓLIZAS DE SEGURO.

El concesionario deberá suscribir, como mínimo, las siguientes pólizas de seguro:

a) Formalizar una póliza de seguros multirriesgo que cubra, en cada momento, el valor real de mercado del centro y sus instalaciones. En caso de siniestro, el concesionario estará obligado a la reconstrucción y restitución de los bienes dañados.

b) Formalizar una póliza de seguros conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, conforme a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

c) Formalizar una póliza de seguros de responsabilidad civil por daños a terceros derivados del estado y ocupación del centro, del funcionamiento de los servicios e instalaciones y del desarrollo de las actividades que a las que se obliga, de acuerdo con el objeto del presente procedimiento.

Las características del seguro de responsabilidad civil son las siguientes:

c.1) Coberturas a contratar:

- Responsabilidad Civil de Explotación.
- Responsabilidad Civil Patronal.
- Responsabilidad Civil Postrabajos/servicios.
- Defensa y Fianzas civiles y criminales.
- Liberación de Gastos incluida.

c.2) Descripción del riesgo asegurado: actividad señalada en el objeto del contrato, esto es, la responsabilidad civil derivada de la explotación y gestión del inmueble, incluyendo la responsabilidad derivada de la propiedad, posesión o tenencia de los bienes utilizados para la explotación de este servicio.

No deberá figurar entre las exclusiones de la Póliza, ni como exclusiones generales a todas las coberturas, ni como exclusiones especiales, ninguna exclusión que afecte a obligaciones que el adjudicatario debe de cumplir con arreglo a las prescripciones técnicas de este concurso y por las que pueda ser reclamado civilmente.

c.3) Tomador: la empresa adjudicataria. Los asegurados serán el concesionario y el Ayuntamiento.

c.4) Vigencia del contrato (ámbito temporal): la póliza amparará reclamaciones producidas durante el período de seguro y reclamadas durante el mismo o en los 12 meses



posteriores a la finalización de la Póliza. En el caso de que en la segunda anualidad del contrato de servicio o a lo largo de la vida del mismo, se cambie de compañía aseguradora, la aseguradora entrante amparará las reclamaciones producidas desde la fecha de efecto de su Póliza hasta 12 meses posteriores a su fecha de vencimiento.

d) Obligaciones del concesionario respecto a las pólizas de seguro:

El adjudicatario deberá entregar al Ayuntamiento con al menos cinco días de antelación al inicio del servicio que implante, original de la póliza y recibo justificativo del pago de la prima. En caso de fraccionamiento de la prima, el adjudicatario deberá facilitar con la misma antelación al Ayuntamiento, los recibos justificativos de la prima de cada fraccionamiento de pago.

Cualquier modificación que pudiera afectar a elementos esenciales del contrato de seguro deberá ser comunicada y aceptada expresamente por el Ayuntamiento pudiendo originar en caso contrario, la rescisión del contrato, sin perjuicio de otro tipo de responsabilidades que se puedan derivar.

20.2.- Condiciones en la ejecución de la concesión.

a) Iniciación y ejecución de las obras.

- Las obras deberán ejecutarse con observancia de los plazos parciales que se determinan en la cláusula 5.2 del presente Pliego de Cláusulas Administrativas.

- 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 el periodo que la explotación esté a su cargo.

b) Realización de las obras.

- Las obras se ajustarán al proyecto, licencias y autorizaciones correspondientes, y cualquier modificación, que se limitará a los estrictamente imprescindible como consecuencia de circunstancias no previsibles en el proyecto.

- Las obras civiles y las instalaciones se ejecutarán de acuerdo con los reglamentos oficiales en vigor y no podrán iniciarse sin haberse justificado debidamente la dirección facultativa de las mismas, siendo obligatoria la presencia a pie de obra de al menos, un Técnico de Grado Medio competente.

- El plazo de ejecución total de las obras será el previsto en la cláusula 5.2 del Pliego.

c) Abandono de las obras.

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

d) Inspección.



El concesionario realizará y facilitará a los técnicos del Ayuntamiento los resultados de las pruebas e inspecciones que se realicen en el curso de las obras. En caso contrario los técnicos municipales podrán realizarlos y ordenarlos siendo los gastos originados por este concepto de cuenta del concesionario hasta un límite del 1% del Presupuesto real de ejecución de la obra.

e) Recepción.

La recepción de la obra es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes.

La recepción deberá consignarse en un acta firmada, al menos, por el promotor y el constructor, y en la misma se hará constar:

- a) Las partes que intervienen.
- b) La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma.
- c) El coste final de la ejecución material de la obra.
- d) La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.
- e) Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades. Asimismo, se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra.

Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.

El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación se iniciarán a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida según lo previsto en el apartado anterior.

Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio.



Finalizada la obra y recepcionada esta por el promotor, previa comprobación por parte del Ayuntamiento de la concordancia de la obra ejecutada con el proyecto aprobado, el promotor hará entrega de toda la documentación técnica de la obra (planos as built, libro del edificio, actas y certificaciones de obra, así como cualquier otra documentación relevante sobre el edificio y el proceso edificatorio) al Ayuntamiento e inscribirá la obra nueva en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, desde el momento de la firma del contrato el concesionario adquiere la obligación de mantener en buen estado la porción del dominio ocupado y del inmueble que se ejecuten.

21.- RESPONSABLE/S DEL CONTRATO Y COMISIÓN DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.

21.1.- RESPONSABLE/S DEL CONTRATO.

Tiene la obligación de garantizar y supervisar que el concesionario cumpla con las condiciones establecidas en la concesión.

En concreto el responsable del contrato asumirá los cometidos siguientes:

- En general, se encargará de la correcta ejecución del contrato, a cuyos efectos, dará las instrucciones precisas al contratista.

- Propondrá al órgano de contratación la aplicación al contratista de las penalidades previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

- Concurrirá al acto de recepción del contrato y se encargará de la tramitación de dicho procedimiento.

- Tramitará cuantas incidencias surjan durante el desarrollo de la concesión.

- Convocará cuantas reuniones estime pertinentes para el cumplimiento, en tiempo y forma, de las contraprestaciones comprometidas por el concesionario, al que estarán obligados a asistir los representantes de este.

- Tramitará de oficio el expediente de devolución de la garantía definitiva.

Se establece como responsable del contrato, en cuanto a la redacción del proyecto y ejecución de las obras, al Servicio de Urbanismo Municipal.

Se establece como responsable del contrato, en cuanto a la explotación y gestión de la actividad de residencia de mayores, a la Secretaría-Intervención Municipal.

21.2.- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.

Se constituirá una Comisión para el de seguimiento y control del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el concesionario.

Dicha Comisión estará integrada por tres representantes del Ayuntamiento y dos representantes del concesionario.



La Comisión de Seguimiento será presidida por la Persona Responsable del Contrato del Ayuntamiento nombrado por el órgano de contratación para cada una de las prestaciones establecidas.

Le corresponderá a la Comisión las siguientes funciones:

- Comprobar y colaborar en el cumplimiento de los compromisos o mejoras ofrecidas por el concesionario, determinantes de la adjudicación a su favor, tanto en la fase de construcción del edificio como en la de gestión del edificio.
- Realizar las visitas de inspección a las obras de edificación o al edificio de viviendas en la fase de gestión que sean solicitadas por el Ayuntamiento.
- Proponer cambios no sustanciales que sea necesarios para la mejor gestión del contrato, siempre que no afecten a las condiciones que rigieron la licitación.
- Informar sobre controversias que surjan en la ejecución del contrato, así como cualquier petición que se realice por parte del concesionario.

La Comisión tendrá la misma vigencia que la concesión administrativa y se reunirá cuando sea necesaria a solicitud de cualquiera de sus miembros, y al menos una vez al año.

El concesionario aportará cuanta documentación y precisiones le sean requeridas por la persona el responsable del contrato durante la ejecución del mismo.

Cuando el concesionario, o personal de ella dependiente, incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha del contrato, la persona responsable del contrato, a través de la Comisión de Seguimiento, podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado, estableciendo el seguimiento de las mismas.

21.3.- OFICINA ADSCRITA A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN.

Durante la vigencia del contrato, el concesionario deberá contar con una oficina que se considerará su domicilio a efectos de notificaciones, y con un representante, cuya identidad y datos de contacto deberán ser comunicados al Ayuntamiento.

El representante del concesionario estará a disposición del Ayuntamiento para atender en horario de oficina los requerimientos y consultas que se le formulen durante la ejecución del contrato.

El Ayuntamiento pondrá a disposición del adjudicatario, la documentación escrita y gráfica que esté en su poder y sirva para la correcta realización de los trabajos contratados. Si fuera necesario, se proveerá al contratista de credenciales para solicitar datos o informes a otros organismos o Administraciones con los que realizar adecuadamente sus trabajos.

22.- RÉGIMEN DE INCUMPLIMIENTOS Y PENALIDADES IMPONIBLES.



22.1.- INCUMPLIMIENTOS LEVES.

Se considerarán Incumplimientos leves aquellos que, afectando desfavorablemente la prestación de la concesión, no sean debidas a actuaciones maliciosas o deficiencias en la gestión, ni lleven unido peligro para las personas, animales o cosas, no representen una reducción y perjuicio de los bienes, así como todas las acciones u omisiones no encuadradas en las infracciones graves o muy graves.

De este modo, se indican de modo no restrictivo los siguientes:

- No hacer frente al pago de los recibos que las compañías suministradoras giren por los servicios y suministros prestados.
- No hacer entrega al Ayuntamiento de copia de los recibos sucesivos de pago correspondientes a la Póliza del Seguro de obligatorio cumplimiento.
- El incumplimiento de las obligaciones relativas al cuidado de la instalación y equipamiento.
- La falta de conservación y decoro y de limpieza (sin que suponga un riesgo para la salud) del inmueble, del espacio libre del solar y demás mobiliario y en el entorno afectado de las mismas y de todas las instalaciones y equipamiento.
- Cualquiera de las consideradas como faltas leves en la normativa urbanística o sectorial de aplicación para cada una de las actividades y servicios que se desarrollan dentro del objeto de esta concesión.
- Retraso en el pago del canon no superior a 15 días.

22.2.- INCUMPLIMIENTOS GRAVES.

Se considerarán incumplimientos graves aquellos que, como consecuencia de su actuación maliciosa, realización deficiente de la gestión del servicio o de las prestaciones y exigencias contenidas en los pliegos que rigen la concesión, puedan influir negativamente en las instalaciones o causar graves molestias a los usuarios y público en general.

De este modo se indican de modo no restrictivo como infracciones graves:

- Retraso pago del canon entre 15 días y 1 mes
- El retraso injustificado en comienzo de la explotación.
- No obedecer los requerimientos del Ayuntamiento para dar cumplimiento a las directrices que se indiquen en relación al mantenimiento, mejora y conservación de los bienes objeto de la concesión y aquellos que resulten afectos.
- La falta de limpieza y conservación (que suponga un riesgo para la salud) del local y mobiliario y en el entorno afectado por el mismo y de todas las instalaciones y equipamiento. El estado de limpieza se valora respecto a un estándar óptimo de limpieza en el cual no se notaría diferencia si se volviese a limpiar.



- No cumplir con el deber de notificar al Ayuntamiento la existencia de embargo o ejecución judicial sobre los derechos objeto de esta concesión.

- La obstrucción por el concesionario del control y fiscalización que debe ejercer el órgano de supervisión y control del Ayuntamiento, cuando no sea calificada como muy grave.

- La acumulación de dos incumplimientos leves en tres meses.

- Cualquiera de las consideradas como faltas graves en la normativa urbanística o sectorial de aplicación para cada una de las actividades y servicios que se desarrollan dentro del objeto de esta concesión.

22.3.- INCUMPLIMIENTOS MUY GRAVES.

Se considerarán incumplimientos muy graves:

- Retraso en el pago del canon superior a un mes.

- Poner en peligro el bien objeto de la concesión.

- La acumulación de dos incumplimientos graves en menos de tres meses y de tres faltas graves en total.

- No abonar las primas de las pólizas de seguro que según contrato deben suscribirse, y en el supuesto de lesiones a particulares en el inmueble objeto de la concesión, no tramitar o facilitar la información relativa a la correspondiente póliza de seguros que cubra la responsabilidad que se derive.

- No adoptar las medidas de seguridad precisas a fin de evitar siniestros, o mantener las instalaciones en un estado de peligrosidad que los pueda generar.

- Dedicar las parcelas objeto de la concesión a un uso distinto a los establecidos en el contrato y en los pliegos que lo rigen.

- El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato, si una vez advertido el concesionario se mantiene el incumplimiento o no se corrige la deficiencia de forma inmediata.

- Abandonar la ejecución de las obras autorizadas por el Ayuntamiento por plazo superior a un mes sin causa justificada, o el cese de la actividad para la que está destinado el inmueble por plazo de 20 días en un año, o de 40 días en dos años, de forma continua o discontinua, siempre que dichos ceses no estén incluidos en las programaciones de actividades correspondientes a cada uso.

- La falsedad comprobada de informes, datos, etc. proporcionados por el concesionario al Ayuntamiento, o el ocultamiento de informes, datos, etc. que resulten importantes en el desarrollo de la concesión y que afecten a la misma.



- El deterioro grave de las instalaciones, ocasionado por negligencia grave o abandono del concesionario.

- Cualquiera de las consideradas como faltas muy graves en la normativa urbanística o sectorial de aplicación para cada una de las actividades y servicios que se desarrollan dentro del objeto de esta concesión.

- Ceder la concesión sin autorización municipal.

- El Ayuntamiento podrá, siempre que lo estime pertinente, realizar inspecciones, requerir la presentación de la documentación preceptiva conforme a la normativa vigente y ordenar al concesionario la adopción de cuantas medidas sean necesarias para el correcto funcionamiento. Cualquier oposición o entorpecimiento a las inspecciones municipales por el concesionario o por el personal a su servicio, se considerará como falta muy grave.

22.4.- PENALIDADES IMPONIBLES.

Las penalidades que se podrán imponer por la comisión de incumplimientos contractuales por parte del concesionario serán las siguientes:

- Incumplimientos leves: multa del 1% al 3% del canon anual.

- Incumplimientos graves: multa del 5% al 25% del canon anual.

- Incumplimientos muy graves: multa del 25% al 100% del canon anual. También podrá dar lugar a la resolución de la concesión.

23.- MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN.

Otorgada la concesión, sólo se podrán introducir modificaciones en los casos y con los límites establecidos en el artículo 67 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

24.- REVOCACIÓN DE LA CONCESIÓN.

El incumplimiento grave por parte del concesionario de alguna de las obligaciones establecidas en el pliego de cláusulas administrativas particulares podrá dar lugar a la revocación de la concesión.

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

La revocación de la concesión podrá fundarse en el incumplimiento de las obligaciones por el concesionario, en la aparición de circunstancias que de haber existido habrían justificado su denegación o en la adopción por la Entidad Local de nuevos criterios de apreciación que justifiquen la conveniencia de su extinción.



La caducidad por vencimiento del plazo es la causa normal de extinción de la concesión. La totalidad de los bienes e instalaciones revertirán íntegramente a la Entidad Local sin pago de indemnización alguna.

La Corporación Municipal se reserva el derecho de dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento, si lo justificasen circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante indemnización al concesionario de los daños que se le causaren, o sin ella cuando no procediese.

25.- EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.

El incumplimiento por parte del concesionario de las obligaciones que se contienen en el presente Pliego de Condiciones o facultará al Órgano de Contratación para acordar la resolución del contrato, así como por las causas previstas en la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y en su reglamento de desarrollo:

- Por vencimiento del plazo.
- Por pérdida física o jurídica del bien sobre el que han sido otorgadas.
- Por desafectación del bien.
- Por mutuo acuerdo.
- Por revocación.
- Por resolución judicial.
- Por renuncia del concesionario.
- Por caducidad.
- Por cualquier otra causa incluida en los pliegos que rigen esta Concesión.

La extinción de la concesión por alguna de las causas recogidas en el art. 32 de la Ley 7/1999 requerirá la incoación de expediente administrativo en el que deberá constar:

- Determinación de la causa de la que pudiera derivarse la extinción, con indicación de si ésta es o no imputable al concesionario.
- Relación de los bienes revertibles.
- Trámite de audiencia del concesionario.
- Resolución del órgano competente declarando la extinción de la concesión.
- Fijación de la indemnización si procede.
- La caducidad por vencimiento del plazo es la causa normal de extinción de la concesión.
- La pérdida física del bien por caso de fuerza mayor no dará lugar a indemnización.
- La pérdida física del bien por causa imputable al concesionario conllevará la obligación de éste de indemnizar a la Entidad Local del perjuicio originado.
- La existencia de un mejor derecho por parte de un tercero sobre el bien objeto de la concesión, acreditada por resolución administrativa o judicial firme, producirá la pérdida jurídica del bien que amparaba la concesión, debiendo la Entidad Local abonar al concesionario los daños y perjuicios que le hubiese ocasionado, sin perjuicio de que pueda hacer valer frente al nuevo titular sus derechos económicos sobre las construcciones o instalaciones llevadas a cabo por el concesionario.
- La pérdida de la condición demanial del bien objeto de la concesión determinará su extinción con la obligación por parte de la Entidad Local de indemnizar los daños y perjuicios que se hubiesen producido al concesionario, en su caso.



- La extinción por mutuo acuerdo procederá, cuando sin concurrir causa imputable al concesionario, razones de interés público u otras de carácter excepcional justifiquen la no continuidad de la concesión.

- La renuncia del concesionario requerirá la previa aceptación por parte de la Entidad Local concedente, debiendo de proceder a su comunicación con carácter previo a la Corporación con una antelación mínima de 6 meses.

La renuncia del concesionario no aceptada por el Concedente será equiparada a la resolución del Contrato por culpa del Concesionario, lo que conllevará la pérdida de la garantía depositada.

El incumplimiento grave por parte del concesionario de alguna de las obligaciones establecidas en el pliego de cláusulas administrativas particulares dará lugar a la revocación de la concesión.

26.- RÉGIMEN DE REVERSIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES.

A la extinción de la concesión, el concesionario quedará obligado a hacer entrega a la Administración concedente, en buen estado de conservación y uso las obras incluidas en la concesión, así como los bienes e instalaciones necesarios para su explotación, debiendo extenderse a tal fin acta de recepción formal. En todo caso se atenderá a lo establecido en la Cláusula 8, cuando se especifican los bienes que resultan de titularidad municipal.

Los bienes afectos a la concesión que vayan a revertir a la Administración no podrán ser objeto de embargo.

El Ayuntamiento, en el plazo de seis meses anterior a la reversión, designara un técnico con el fin de que inspeccione la conservación, adopte y comunique al concesionario, en su caso, cuantas instrucciones sean necesarias para que la entrega de los bienes se verifique en las condiciones convenidas.

El concesionario no podrá solicitar al Ayuntamiento el abono de cantidad alguna por las obras e instalaciones ejecutadas, tal y como prevé el artículo 101.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El Ayuntamiento se reserva el derecho a rescatar la concesión antes de su vencimiento, siempre que por razones de interés público acreditadas en el expediente así lo justifiquen. En este caso el titular de la concesión será indemnizado del perjuicio material surgido de la extinción anticipada, atendiendo igualmente a lo previsto en el artículo 101.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas para el supuesto de acreedores hipotecarios.

La extinción anticipada de la concesión por decisión del Ayuntamiento obligará al concesionario a abandonar y dejar libres todas las instalaciones construidas. Si el rescate antes del vencimiento de la concesión se basará en culpa o dolo del concesionario no procederá resarcimiento.

27.- INSPECCIÓN.

El Ayuntamiento podrá en todo momento vigilar y controlar el cumplimiento de las obligaciones del concesionario y a tal fin podrá inspeccionar las obras, instalaciones y la actividad que



se desempeñe en la parcela objeto de concesión, así como recabar del concesionario cuanta documentación precise relacionada con el objeto de la concesión al objeto de garantizar el ejercicio de las funciones de policía en el uso y explotación de las obras que se ejecuten en la parcela que constituye el objeto de la concesión demanial.

28.- PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.

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

29.-DERECHO DE TANTEO

El solicitante inicial tendrá derecho de tanteo si participare en la licitación, en los términos, contenido y alcance establecidos en el art.65 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

30.- INFORMACIÓN SOBRE TRATAMIENTO Y PROTECCIÓN DE DATOS

Los datos personales que la persona licitadora nos proporciona son necesarios para la gestión de su oferta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.1.b) y e) del Reglamento (UE) 2016/679, General de Protección de datos.

Los datos se conservarán durante el tiempo necesario e indispensable para cumplir con la finalidad para la que se recabaron y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos.

No serán cedidos a terceros salvo su comunicación a administraciones públicas por obligación legal y, en su caso, se cederán a la Notaría que corresponda para el otorgamiento de escritura pública.

Se podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación, supresión y portabilidad de sus datos y la limitación u oposición mediante escrito presentado a la siguiente dirección: Plaza de la Constitución 1, 04270 Sorbas, a través de la Sede electrónica del AYUNTAMIENTO DE SORBAS, o en la dirección de correo electrónico dpd@dipalme.org, acreditando su identidad y adjuntando la solicitud.

Además, se puede solicitar el ejercicio de esos derechos solicitándolo por cualquiera de los medios para presentación de solicitudes y en cualquiera de los registros conformes con la Ley 39/2015.

El Pliego de Cláusulas que regula la presente oferta estará a disposición de todas las personas que estén interesadas.

31.- NORMAS Y ACTUACIONES DE DIFUSIÓN PÚBLICA

Para la adecuada difusión de las actuaciones objeto de esta licitación, la persona adjudicataria se compromete, a su costa, a la realización de las siguientes actuaciones:



- Durante la ejecución de la obra y hasta su finalización, el adjudicatario, a su costa, deberá instalar un cartel informativo con las fuentes de financiación de esta actuación, en la que se mencionará a la Diputación Provincial de Almería y Ayuntamiento de Sorbas, incluyendo los correspondientes logos.

- Una vez finalizada la obra, en un lugar visible de la fachada se instalará, a costa del adjudicatario, un cartel informativo con las fuentes de financiación de esta actuación, en la que se mencionará a la Diputación Provincial de Almería y Ayuntamiento de Sorbas, incluyendo los correspondientes logos.

- Celebración del acto de "primera piedra": la fecha será consensuada con el Ayuntamiento, al que se invitará a representantes de la Diputación Provincial de Almería.

- Celebración del acto de "inauguración": la fecha será consensuada con el Ayuntamiento y próximo a la apertura del centro para el inicio de la actividad de residencia de mayores, al que se invitará a representantes de la Diputación Provincial de Almería.

32.- JURISDICCIÓN

La empresa adjudicataria contrae la obligación de renunciar a todo fuero o privilegio, y las cuestiones que pudieran suscitarse, como resultado de la concesión objeto del presente Pliego, quedan sometidas a la jurisdicción contencioso-administrativa de este Municipio.



ANEXO I RESUMEN - CARACTERÍSTICAS DE LA CONCESIÓN

DENOMINACIÓN DE LA CONCESIÓN DEMANIAL: PARCELA DE TITULARIDAD MUNICIPAL SITA ENTRE CALLE JAÉN Y CALLE OLLA DE ARENA DEL NÚCLEO DE SORBAS CON REFERENCIA CATASTRAL 7364002WG7076S, PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DE CENTRO RESIDENCIAL PARA PERSONAS MAYORES, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

ELEMENTOS DE LA CONCESIÓN

1.- OBJETO DE LA CONCESIÓN.

El presente pliego comprende las condiciones técnicas, jurídicas, económicas y administrativas que servirán de base para la adjudicación mediante procedimiento abierto, de la concesión de dominio público de una parcela de titularidad municipal para que el adjudicatario que resulte del procedimiento lleve a cabo la **redacción del proyecto de obra y la ejecución de un nuevo edificio destinado a centro residencial para personas mayores con un número mínimo de cuarenta plazas, como servicio social especializado, y posterior explotación** por el mismo.

El objeto de la concesión es el uso privativo del dominio público de titularidad municipal, del bien inmueble sito entre Calle Jaén y Calle Olla de Arena del núcleo de Sorbas (según catastro, VI SECTOR-1 75), con referencia catastral 7364002WG7076S.

Dicho bien está inscrito en el Registro de la Propiedad de Almería n.º 3, finca núm. 16430, Tomo 1657, Libro 152, Folio 12, Inscripción 1ª. Es libre de cargas y gravámenes.

Consta asimismo en el Inventario de Bienes Municipal, Epígrafe 1.1 Inmuebles Urbanos, la Ficha 321.

Los datos de superficie son:

- Superficie catastral: 1.126 m².
- Superficie según nota simple del Registro de la Propiedad nº3 de Almería: 1.175,79 m².
- Superficie real del solar (coincidente con alineaciones del PGOU): 1.055,24 m².

La parcela tiene carácter demanial, y el uso que se proyecta es compatible con el planeamiento urbanístico.

La concesión del uso privativo del dominio público se establece con la finalidad de que el adjudicatario **redacte un proyecto de obra** para la construcción de un **centro residencial para personas mayores, ejecute la correspondiente obra, y posteriormente tenga por condición el desarrollo de la actividad**, como servicio social especializado.

Esta concesión conlleva los siguientes cometidos:

- La redacción del proyecto básico y de ejecución para la construcción de centro residencial para personas mayores, como servicio social especializado.



- La ejecución de las obras e instalaciones de los edificios necesarios y la dotación de los medios materiales, el mobiliario, las instalaciones y el equipamiento de las dependencias, de manera que se cumpla con los requisitos establecidos en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares y en toda la normativa y disposiciones vigentes que resulten de aplicación. Corresponderá al adjudicatario, como promotor, la dirección de obra y coordinación de seguridad y salud en obra, así como como la contratación de un Organismo de Control Técnico (OCT) para el seguimiento y evaluación de la misma.

- El compromiso firme y expreso de prestar financiación para esta obra, por un importe mínimo de un millón cuatrocientos mil euros (1.400.000,00 €), que se destinará a la ejecución de la obra y que se compensará con el canon anual que resulte de la concesión de la parcela y el edificio. En todo caso el Ayuntamiento no recibirá dicha cantidad, sino que el concesionario la destinará a la construcción de la residencia.

- Las obras de urbanización interior de la parcela estarán incluidas en el proyecto, de forma que la parcela quede urbanizada en su totalidad.

- La obtención de las correspondientes licencia de obra, calificación ambiental, utilización y apertura y puesta en marcha, y las demás autorizaciones administrativas necesarias para la prestación de los servicios que efectivamente se implanten, mediante la redacción previa y presentación de la documentación técnica exigida para la obtención de las mismas. Corresponderá al adjudicatario igualmente la obtención de informes, registro y acreditación preceptiva de la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e igualdad de la Junta de Andalucía con competencias en la materia.

- La prestación y explotación de la actividad propia de centro residencial para personas mayores, de forma permanente, la limpieza y mantenimiento general de las instalaciones, y entorno de éstas que se vea afectado, así como su gestión en condiciones óptimas de calidad y cumplimiento de la normativa vigente en la materia.

2.- NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER.

Este municipio anteriormente contaba con un centro de “Residencia para Mayores y Unidad de estancias diurnas”, sito en C/ Gerona, 4 (04270), actividad que se desarrollaba por un tercero sobre un edificio de titularidad municipal y de carácter patrimonial.

Las importantes precipitaciones registradas entre los meses de marzo y abril de 2022 en la localidad de Sorbas provocaron el desalojo de la Residencia de Mayores de C/Gerona y viviendas aledañas, tras detectarse deslizamientos del terreno que afectaron tanto a los muros de contención de la parcela como a la cimentación de uno de los módulos del edificio que conllevó al cierre del Centro Residencial y a la demolición parcial de urgencia debido al riesgo inminente de derrumbe.

El solar sobre el que se proyecta la presente concesión se viene utilizando de forma esporádica como zona para aterrizaje de emergencia de helicópteros. El Ayuntamiento de Sorbas pretende otorgar una concesión demanial para la utilización privativa de este bien de dominio público, para que el adjudicatario que resulte del contrato lleve a cabo la redacción del proyecto de obra, la ejecución de un nuevo edificio destinado a residencia para personas mayores, como servicio social especializado, para la posterior explotación por el mismo.



Los objetivos que se pretenden conseguir mediante este contrato son contar con la construcción de un nuevo Centro Residencial para personas Mayores.

Con la nueva obra, se pretende restituir la actividad que antes se desarrollaba en el municipio, con un impacto positivo sobre la comunidad local, mediante la generación de empleo y el acercamiento del sector asistencial a la población. Se pretende ejecutar un nuevo edificio adaptado a la legislación vigente para la actividad que se propone, que sea funcional y eficiente desde un punto de vista energético y medio ambiental.

3.- ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS.

De conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, el órgano competente para aprobar la presente concesión es el Pleno de la Corporación.

4.- PERFIL DEL CONTRATANTE.

El perfil del contratante del Ayuntamiento de Sorbas se encuentra alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público y se puede acceder a el siguiente enlace:

<https://contrataciondelestado.es/wps/poc?uri=deeplink%3AperfilContratante&idBp=470dzzDIHtw%3D>

5.- CANON DE LA CONCESIÓN Y FINANCIACIÓN DEL CONTRATO.

Los licitadores deben especificar en sus ofertas el importe neto anual establecido en favor de este Ayuntamiento y que se comprometen a abonar al Ayuntamiento, caso de resultar adjudicatarios, estableciéndose un canon concesional neto mínimo anual (sin impuestos), cuya cuantía se obtiene de acuerdo con el informe de valoración económica emitido por el Jefe del Servicio de la Sección Económica del Área de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Almería, en fecha 23 de octubre de 2025, y que se indica a continuación: TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON DOS CÉNTIMOS (13.358,02 €) al año, el cual podrá ser mejorado al alza.

El adjudicatario de la Concesión abonará al Ayuntamiento en concepto de canon anual la cantidad incluida en su oferta, importe que nunca podrá ser inferior al canon mínimo anual establecido.

Dicho importe no podrá ser inferior por ninguna de las proposiciones presentadas, so pena de rechazo por la Mesa de Contratación.

La ejecución de la obra para la construcción de la residencia de mayores para un mínimo de cuarenta plazas, se ha estimado en dos millones novecientos mil euros (2.900.000,00 €) aproximados (inc. BI, GG e IVA), de acuerdo con lo indicado en el Pliego de Prescripciones Técnicas, y se proyecta con diferentes fuentes de financiación:

a) Inversión pública, con la siguiente procedencia:



- Diputación Provincial de Almería: un millón quinientos mil euros (1.500.000,00 € I.V.A incluido) serán aportados por la Diputación de Almería, mediante asistencia económica directa a favor del Ayuntamiento de Sorbas. Lo que supone el 51,72 % del coste de la obra.

Durante la ejecución de la obra de construcción del centro residencial, se presentará por el concesionario certificaciones suscritas por la Dirección de obra, según las actuaciones parciales o hitos establecidos en esta cláusula, que una vez cumplidas o ejecutadas, el Ayuntamiento abonará en concepto de subvención nominativa parcial en el plazo de treinta días desde su presentación, hasta alcanzar la inversión pública establecida.

Las actuaciones parciales o hitos que se establecen son los siguiente:

ACTUACIÓN PARCIAL O HITO	IMPORTE
- A la concesión de la licencia de obras:	300.000€
- A la ejecución de la cimentación :	200.000€
- A la ejecución de la estructura:	200.000€
- A la ejecución del cerramiento, tabiquería e instalaciones	400.000€
- A la ejecución de carpinterías y acabados:	200.000€
- A la consecución de la acreditación definitiva por parte de la Junta de Andalucía y apertura del Centro Residencial:	200.000€
	TOTAL: 1.500.000€

b) Inversión privada:

- un millón cuatrocientos mil euros (1.400.000,00 € I.V.A incluido) por la adjudicataria de la concesión. El concesionario debe asumir como mínimo esta financiación para la construcción de la residencia, importe que se compensará con el canon anual que resulte de la concesión y durante el periodo determinado en el presente pliego para la explotación de la residencia. En todo caso el Ayuntamiento no recibirá dicha cantidad, sino que el concesionario la destinará a la construcción de la residencia. Esto supone el 48,28 % del coste de la obra.

Este importe tiene carácter de mínimo, y en caso de que el adjudicatario invierta un importe superior al establecido, lo hará a su cargo sin ser objeto de compensación por el Ayuntamiento con el canon concesional.

6.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y en el 58 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, **la concesión** se adjudicará mediante procedimiento **abierto** regulado en los artículos 156 y siguientes de la Ley de Contratos del Sector Público (Ley 9/2017, de 08 de noviembre) atendiendo su selección y adjudicación a **varios criterios relacionados con el objeto del contrato y tramitación ordinaria**. La licitación se efectuará íntegramente a través de **medios electrónicos o telemáticos**.



7.- PLAZO DE LA CONCESIÓN.

El plazo de la concesión será de CINCUENTA (50) años a partir del día siguiente al de la fecha de formalización de la concesión demanial en documento administrativo.

El plazo de la concesión será improrrogable.

Al término de la misma, la totalidad de las obras e instalaciones revertirán de pleno derecho al Ayuntamiento, las cuales deberán estar en perfecto estado de conservación y libres de cualquier carga o gravamen, no pudiendo el concesionario solicitar del Ayuntamiento el abono de cantidad alguna por las obras e instalaciones ejecutadas.

8.- LUGAR DE EJECUCIÓN.

La parcela se sitúa entre Calle Jaén y Calle Olla de Arena del núcleo de Sorbas (según catastro, VI SECTOR-1 75), con referencia catastral 7364002WG7076S.

9.- GARANTÍAS.

a) Garantía Provisional ☒ SI ☐ NO

2 por 100 del valor del suelo del dominio público objeto de la concesión, podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 108.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, que asciende a seis mil euros (6.000,00 €).

Acreditación de la constitución por medios electrónicos o telemáticos ☒ SI ☐ NO

b) Garantía definitiva ☒ SI ☐ NO

4 por 100 del importe del presupuesto de ejecución de la construcción del edificio que se proyecta sobre el suelo objeto de la concesión, podrá constituirse en cualquiera de las formas establecidas en el art. 108 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, que asciende ciento dieciséis mil euros (116.000,00 €).

Se establece un plazo de garantía definitiva de seis meses.

Acreditación de la constitución por medios electrónicos o telemáticos ☒ SI ☐ NO

10.- PAGO DEL CANON.

El pago del canon neto resultante en favor de este Ayuntamiento, practicada la compensación entre el canon anual y la financiación prestada por el adjudicatario para la ejecución



de la obra, se realizará anualmente, dentro del mes de junio de cada año, en una cuenta bancaria de titularidad municipal. La primera cuota se abonará en el mes de junio de 2026.

Se reconoce al concesionario el derecho a percibir las cuotas mensuales de los usuarios, de tal manera que aquél financia en primera instancia una parte de la obra y recupera después su inversión, incrementada en un porcentaje determinado, a través del cobro del coste mensual de la estancia.

El concesionario asume el compromiso de llevar a término la ejecución y explotación de la misma sabiendo que en el desarrollo de la utilización privativa del dominio público está expuesto al principio de riesgo y ventura.

11.- CLASIFICACIÓN.

No procede.

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y LICITACIÓN

12.- TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE, PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Tramitación anticipada (referida al gasto) ☒ SI ☐ NO

Tramitación del expediente: ☒ Ordinaria ☐ Urgente

Procedimiento: Abierto.

Criterios de adjudicación: ☒ Pluralidad de criterios ☐ Único criterio

13.- MEDIDAS ADOPTADAS POR EL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN PARA GARANTIZAR QUE LA PARTICIPACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE UN LICITADOR INCURSO EN LAS CIRCUNSTANCIAS CONTEMPLADAS EN EL ARTICULO 70 DE LA LCSP NO FALSEA LA COMPETENCIA.

El órgano de contratación tomará las medidas adecuadas para garantizar que la participación en la licitación de las empresas que hubieran participado previamente en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato o hubieran asesorado al órgano de contratación durante la preparación del procedimiento de contratación, no falsee la competencia. Entre esas medidas podrá llegar a establecerse que las citadas empresas, y las empresas a ellas vinculadas, entendiéndose por tales las que se encuentren en alguno de los supuestos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, puedan ser excluidas de dichas licitaciones, cuando no haya otro medio de garantizar el cumplimiento del principio de igualdad de trato.

En todo caso, antes de proceder a la exclusión del candidato o licitador que participó en la preparación del contrato, deberá dársele audiencia para que justifique que su participación en la fase preparatoria no puede tener el efecto de falsear la competencia o de dispensarle un trato privilegiado con respecto al resto de las empresas licitadoras.



Entre las medidas a las que se refiere el primer párrafo del presente apartado, se encontrarán la comunicación a los demás candidatos o licitadores de la información intercambiada en el marco de la participación en la preparación del procedimiento de contratación o como resultado de ella, y el establecimiento de plazos adecuados para la presentación de ofertas.

14. - PUBLICACIÓN DE LA CONVOCATORIA DE LICITACIÓN.

El anuncio de licitación será objeto de publicación únicamente en el perfil del contratante alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público accesible en:

<https://contrataciondelestado.es/wps/poc?uri=deeplink%3AperfilContratante&idBp=470dzzDIHtw%3D>

15. - EXAMEN DEL EXPEDIENTE.

El expediente de la concesión podrá ser examinado en las dependencias del Excmo. Ayuntamiento de Sorbas, sito en Plaza de la Constitución 1, 04270 Sorbas (Almería), en días hábiles de oficina (de lunes a viernes) y en horario de atención al público (de 9,00 a 14,00 horas) durante el plazo de presentación de proposiciones.

Los pliegos la documentación o la información complementaria podrán ser consultados por los licitadores en el perfil de contratante del Ayuntamiento de Sorbas alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público accesible en

<https://contrataciondelestado.es/wps/poc?uri=deeplink%3AperfilContratante&idBp=470dzzDIHtw%3D>

16.- LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

Lugar de presentación de las proposiciones: única y exclusivamente a través de la Plataforma electrónica de Contratación del Estado.

Plazo de presentación de proposiciones: 30 días naturales, contados desde la publicación del anuncio en la plataforma electrónica de contratación. No obstante, si el último día del plazo fuera sábado, domingo o festivo se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente. Una vez presentada una proposición no podrá ser retirada bajo ningún pretexto.

Las proposiciones se presentarán hasta las 23:59:59 horas del último día de plazo.

IMPORTANTE. - Con objeto de que las empresas licitantes puedan ser asistidas durante la fase de presentación de las ofertas por el personal técnico que tramita el correspondiente procedimiento de contratación, se recomienda que presenten sus propuestas antes de las 12 horas del último día del plazo.

17.- FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

Las proposiciones deberán presentarse obligatoriamente en formato electrónico a través de la Plataforma de Contratación del Estado indicada en el apartado 16 del presente anexo.



Las ofertas iniciales se presentarán en TRES SOBRES o archivos electrónicos.

17.1.- SOBRE UNO: Documentación Administrativa.

- a) Declaración Responsable (Anexo III).
- b) Garantía provisional.
- c) Documento de compromiso de constituir, en su caso, una Unión Temporal de Empresas.
- d) Declaración de correo electrónico efectos de notificaciones.
- e) Declaración de Confidencialidad.
- f) Una relación/índice de todos los documentos incluidos en este sobre.

17.2.- SOBRE DOS: Propuesta Técnica-Criterios que obedecen a Juicio de valoración.

- a) Anteproyecto.
- b) Memoria económica.
- c) Declaración de Confidencialidad.

17.3.- SOBRE TRES: Propuesta Económica. - Criterios ponderables mediante fórmulas.

Se presentará según el Anexo XII, junto con la declaración de Confidencialidad.

Para consultas relacionadas con el registro en la plataforma electrónica de contratación:

- Teléfono: 91 524 12 42

- Correo: licitacionE@hacienda.gob.es

- Horario: de Lunes a Jueves: 9:00 a 19:00; Viernes de 9:00 a 15:00. Se excluyen los festivos del calendario laboral de Madrid.

Para consultas relacionadas con el contenido del **pliego**:

- Teléfono: 950 364 701

- Correo: registro@sorbas.es

- Horario: de Lunes a Viernes: 9:00 a 14:00. Se excluyen los festivos del calendario laboral de la Comunidad Autónoma de Andalucía y del municipio de Sorbas.

18.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Para la valoración de las proposiciones de los licitadores y la determinación de la mejor oferta se atenderá a los siguientes criterios de adjudicación:

- a) Criterios de valoración evaluables mediante fórmulas (70 puntos)
- b) Criterios de valoración no evaluables mediante formulas. Juicio de valor (30 puntos)



El contenido y alcance de dichos criterios, así como la forma de valoración de los mismos se recoge detalladamente en el **Anexo XIII** del presente pliego.

19.- PARÁMETROS OBJETIVOS PARA APRECIAR EL CARÁCTER DESPROPORCIONADO O ANORMAL DE LAS OFERTAS.

Los parámetros objetivos para apreciar el carácter desproporcionado o anormal de las ofertas se indican en el **Anexo XIII** del presente pliego.

20.- PLAZO DE SOLICITUD DE INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE LOS PLIEGOS.

Los licitadores deberán solicitar información adicional sobre los pliegos o documentación complementaria con una antelación de DOCE (12) DÍAS NATURALES a la fecha límite para la recepción de ofertas.

Las consultas deben realizarse, obligatoriamente, a través de la plataforma electrónica.

21.- LUGAR DE CELEBRACIÓN DEL ACTO DE APERTURA DE PROPOSICIONES, FECHA Y HORA.

El acto de apertura de proposiciones tendrá lugar en la Casa Consistorial, sito en Plaza de la Constitución 1, 04270 Sorbas, , en el día y la hora que se indique en la plataforma electrónica de contratación.

En el supuesto de que el acto de apertura de plicas no pueda celebrarse en el lugar, fecha y hora indicados, por causas debidamente justificadas, se comunicara esta circunstancia mediante notificación electrónica efectuada a través de la plataforma electrónica de contratación indicada en el apartado 15 del presente anexo, a la totalidad de las empresas licitadoras.

En dicha comunicación se hará constar la nueva fecha, lugar y hora en que se procederá a la apertura de las proposiciones presentadas. Asimismo, se efectuará el correspondiente anuncio en el en el Perfil del Contratante del Excmo. Ayuntamiento de Sorbas alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Publico accesible en:

<https://contrataciondelestado.es/wps/poc?uri=deeplink%3AperfilContratante&idBp=470dzzDIHtw%3D>

22.- ACREDITACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA ADJUDICACIÓN MEDIANTE MEDIOS ELECTRÓNICOS, INFORMÁTICOS O TELE MATICOS:

☒ SI ☐ NO

23.- PLAZO MÁXIMO PARA EFECTUAR LA ADJUDICACIÓN.

De conformidad con lo previsto en el artículo 158.2, el plazo máximo para efectuar la adjudicación será de dos meses a contar desde la apertura de las proposiciones.

EJECUCIÓN DE LA CONCESIÓN

23.- UNIDAD ENCARGADA DEL SEGUIMIENTO Y EJECUCIÓN DE LA CONCESIÓN.



Se atenderá a lo establecido en la Cláusula 21.2 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Durante la ejecución de las obras se designará por el adjudicatario, a su costa, un Organismo de Control Técnico (OCT) para el seguimiento y evaluación de la misma.

Se establece como responsable del contrato, en cuanto a la redacción del proyecto y ejecución de las obras, al Servicio de Urbanismo Municipal.

Se establece como responsable del contrato, en cuanto a la explotación y gestión de la actividad de residencia de mayores, a la Secretaría-Intervención Municipal.

Se constituirá una Comisión para el de seguimiento y control del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el concesionario, que estará integrada por personal técnico, tres representantes del Ayuntamiento y dos representantes del concesionario.

Durante la vigencia del contrato, el concesionario deberá contar con una oficina que se considerará su domicilio a efectos de notificaciones, y con un representante, cuya identidad y datos de contacto deberán ser comunicados al Ayuntamiento.

24.- PENALIDADES.

Las penalidades que se podrán imponer por la comisión de incumplimientos contractuales por parte del concesionario serán las siguientes:

- Incumplimientos leves: multa del 1% al 3% del canon anual.
- Incumplimientos graves: multa del 5% al 25% del canon anual.
- Incumplimientos muy graves: multa del 25% al 100% del canon anual.

También podrá dar lugar a la resolución de la concesión.

Por demora. Cuando el contratista, por causas que le fueran imputables, hubiera incurrido en demora, tanto en relación con el plazo total como con los plazos parciales establecidos, se estará a lo dispuesto en el artículo 193 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 en cuanto a la imposición de estas penalidades que serán diarias en la proporción de 0,60 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato, IVA excluido.

Se podrán establecer unas penalidades distintas a las enumeradas en el párrafo anterior cuando, atendiendo a las especiales características del contrato, se considere necesario para su correcta ejecución y así se justifique en el expediente.

25.- SUPUESTOS DE MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN.



Perfeccionado el contrato, el órgano de contratación solo podrá introducir modificaciones por razones de interés público en los elementos que lo integran, en los casos y con los límites establecidos en el artículo 67 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

26.- PÓLIZAS DE SEGUROS.

El concesionario deberá suscribir, como mínimo, las siguientes pólizas de seguro:

a) Formalizar una póliza de seguros multirriesgo que cubra, en cada momento, el valor real de mercado del centro y sus instalaciones. En caso de siniestro, el concesionario estará obligado a la reconstrucción y restitución de los bienes dañados.

b) Formalizar una póliza de seguros conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, conforme a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

c) Formalizar una póliza de seguros de responsabilidad civil por daños a terceros derivados del estado y ocupación del centro, del funcionamiento de los servicios e instalaciones y del desarrollo de las actividades que a las que se obliga, de acuerdo con el objeto del presente procedimiento.

Las características del seguro de responsabilidad civil son las siguientes:

c.1) Coberturas a contratar:

- Responsabilidad Civil de Explotación.
- Responsabilidad Civil Patronal.
- Responsabilidad Civil Postrabajos/servicios.
- Defensa y Fianzas civiles y criminales.
- Liberación de Gastos incluida.

c.2) Descripción del riesgo asegurado: actividad señalada en el objeto del contrato, esto es, la responsabilidad civil derivada de la explotación y gestión del inmueble, incluyendo la responsabilidad derivada de la propiedad, posesión o tenencia de los bienes utilizados para la explotación de este servicio.

No deberá figurar entre las exclusiones de la Póliza, ni como exclusiones generales a todas las coberturas, ni como exclusiones especiales, ninguna exclusión que afecte a obligaciones que el adjudicatario debe de cumplir con arreglo a las prescripciones técnicas de este concurso y por las que pueda ser reclamado civilmente.

c.3) Tomador: la empresa adjudicataria. Los asegurados serán el concesionario y el Ayuntamiento.

c.4) Vigencia del contrato (ámbito temporal): la póliza amparará reclamaciones producidas durante el período de seguro y reclamadas durante el mismo o en los 12 meses posteriores a la finalización de la Póliza. En el caso de que en la segunda anualidad del contrato de servicio o a lo largo de la vida del mismo, se cambie de compañía aseguradora, la aseguradora entrante amparará las reclamaciones producidas desde la fecha de efecto de su Póliza hasta 12 meses posteriores a su fecha de vencimiento.

d) Obligaciones del concesionario respecto a las pólizas de seguro:

El adjudicatario deberá entregar al Ayuntamiento con al menos cinco días de antelación al inicio del servicio que implante, original de la póliza y recibo justificativo del pago de la prima. En caso de fraccionamiento de la prima, el adjudicatario deberá facilitar con la misma antelación al Ayuntamiento, los recibos justificativos de la prima de cada fraccionamiento de pago.



Cualquier modificación que pudiera afectar a elementos esenciales del contrato de seguro deberá ser comunicada y aceptada expresamente por el Ayuntamiento pudiendo originar en caso contrario, la rescisión del contrato, sin perjuicio de otro tipo de responsabilidades que se puedan derivar.

27.-EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.

Serán causa de extinción de la concesión las establecidas en la cláusula 21 de los pliegos que rigen la presente concesión y las establecidas en la Ley 7/1999 de bienes de las entidades locales de Andalucía y en Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

28.- CESIÓN DE LA DE CONCESIÓN.

☒ SI ☐ NO

29.- OBSERVACIONES.



ANEXO II-A
CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES DE LA CAPACIDAD PARA CONTRATAR Y CONDICIONES DE SOLVENCIA.

I.- CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES DE LA CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

1.- CAPACIDAD JURÍDICA Y DE OBRAR.

Podrán concurrir a la licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en alguna de las prohibiciones de contratar que señala el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y acrediten su solvencia económica y financiera y técnica conforme a lo establecido en los artículos 86, 87 y 91, de conformidad con lo establecido en el Anexo I del presente pliego.

La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando éste requisito fuere exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial.

Los poderes y documentos acreditativos de la personalidad se acompañarán a la proposición debidamente bastantados por este Ayuntamiento.

2.- REQUISITOS RELATIVOS A SU ORGANIZACIÓN, DESTINO DE SUS BENEFICIOS SISTEMAS DE FINANCIACIÓN U OTROS (Art. 65.1 LCSP):

☐ SI ☒ NO

II.- SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA Y SOLVENCIA TÉCNICA.

1.- CLASIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.

No procede.

2.- SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA Y TÉCNICA.

2.1. - SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA: (Art. 87.1.b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Se acreditará la solvencia económica y financiera mediante justificante de la existencia de un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por importe igual o superior al exigido en la normativa sectorial de aplicación en relación al objeto de la presente concesión, o en su defecto compromiso de suscripción del mismo antes de la formalización de la concesión.



2.2.- SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL: (Art. 90.1a) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza en los últimos cinco años que incluya importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos; relación que habrá de acreditarse mediante certificados o visados expedidos por el órgano competente o por el empresario privado. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario, en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación, debiendo cumplirse el requisito de al menos 3 años de experiencia en la gestión o gerencia de centros o residencias en el sector asistencial geriátrico.



ANEXO II – B

DECLARACIÓN DE COMPROMISO PARA LA INTEGRACIÓN DE LA SOLVENCIA CON MEDIOS EXTERNOS ⁽¹⁾.

Dª/D _____ con Documento Nacional de Identidad número _____ actuando en nombre propio o de la empresa _____ con CIF _____ de la que actúa en calidad de _____ (persona administradora única, solidaria o mancomunada o persona apoderada solidaria o mancomunada) según Escritura de constitución/poder/elevación a público de acuerdos sociales, Número de protocolo _____ otorgado por _____, con fecha _____ en la ciudad de _____, al objeto de participar en la contratación denominada *“Procedimiento para la adjudicación por concurso de la concesión demanial de la parcela de titularidad municipal sita entre Calle Jaén y Calle Olla de Arena del núcleo de Sorbas (según catastro, VI SECTOR-1 75), con referencia catastral 7364002WG7076S, para la construcción y posterior explotación de centro residencial para personas mayores”*, convocada por el Ayuntamiento de Sorbas.

Y Dª./D _____ con Documento Nacional de Identidad número _____ actuando en nombre propio o de la empresa _____ con CIF _____ de la que actúa en calidad de _____ (persona administradora única, solidaria o mancomunada o persona apoderada solidaria o mancomunada) según Escritura de constitución/poder/elevación a público de acuerdos sociales, Número de protocolo _____ otorgado por _____, con fecha _____ en la ciudad de _____, bajo su personal responsabilidad y ante el órgano de contratación:

Se comprometen, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, a:

- Que la solvencia o medios que pone a disposición la entidad _____ a favor de la entidad _____ son los siguientes ⁽²⁾ :

- _____
- _____
- _____

-Que durante toda la ejecución del contrato dispondrán efectivamente de la solvencia o medios que se describen en este compromiso.

- Que la disposición efectiva de la solvencia o medios descritos no está sometida a condición o limitación alguna.

- Que la entidad ⁽³⁾ _____ acepta expresamente los efectos señalados en el artículo 1257 del Código Civil.

Lugar

Fecha

Firma del licitador.

Firma de la otra entidad.

(1) Si se recurre a la solvencia o medios de varias entidades, se deberá cumplimentar una declaración conforme al modelo por cada una de las entidades que pone a disposición del licitador su solvencia o medios.

(2) Se deberá indicar la solvencia o medios concretos

(3) Indicar razón social de la empresa que preste su solvencia.



ANEXO III

INSTRUCCIONES PARA CUMPLIMENTAR EL DOCUMENTO EUROPEO ÚNICO DE CONTRATACIÓN (DEUC)

Tratándose de un procedimiento abierto y de conformidad con los artículos 140 y 141 de la LCSP, como documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos por parte de la entidad licitadora, las proposiciones deberán ir acompañadas de una declaración responsable que se ajustará al formulario de documento europeo único de contratación (DEUC), establecido por el Reglamento (UE) nº 2016/7 (DOUE de 6/01/2016), que deberá estar firmada por la persona que ostente poder suficiente para ello y con la correspondiente identificación.

A.- NORMAS RELATIVAS AL DEUC.

El formulario normalizado del DEUC se encuentra a disposición de los licitadores en la siguiente dirección electrónica:

<https://visor.registrodelicitadores.gob.es/espd-web/filter?lang=es>

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar, deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato.

El órgano o la Mesa de Contratación podrán pedir a los licitadores durante cualquier momento del procedimiento de contratación, que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos de los datos de la declaración, antes de adjudicar el contrato.

No obstante, lo anterior, cuando la licitadora esté inscrita en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público, no estará obligada a presentar los documentos justificativos u otra prueba documental de los datos inscritos en los referidos lugares.

Los licitadores pueden ser excluidos del procedimiento de contratación, o ser objeto de responsabilidad con arreglo a la legislación nacional, en caso de que incurran en declaraciones falsas de carácter grave al cumplimentar el DEUC o, en general, al facilitar la información exigida para verificar que no existen motivos de exclusión o que se cumplen los criterios de selección, o en caso de que oculten tal información o no puedan presentar los documentos justificativos.

B.- INSTRUCCIONES GENERALES DE CUMPLIMENTACIÓN DEL DEUC.

1. Cuando se exija al licitador que cumplimente la PARTE II SECCIÓN D del DEUC relativa a los subcontratistas, cada uno facilitará un DEUC en los que se recoja la información de las SECCIONES A y B de la parte II y de la parte III.

2. En todos los supuestos en que varios empresarios concurren agrupados en una unión temporal, se aportará un DEUC por cada empresa participante en la que figurará la información requerida en las partes II a V del mismo.

Adicionalmente se aportará el compromiso de constituir la unión temporal por parte de los empresarios que sean parte de la misma de conformidad con lo exigido en el apartado 3 del artículo 69 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al



ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

3. En los casos en que la licitadora recurra a la solvencia y medios de otras empresas de conformidad con el artículo 75 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, cada una de ellas también deberá presentar una declaración responsable (DEUC). El compromiso cuando se recurre a la solvencia de otras empresas se presentará por el licitador que hubiera presentado la mejor oferta de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 10.4 de estos pliegos.

4. En todos los casos en que más de una persona sea miembro del órgano de administración, de dirección o de supervisión de un licitador o tenga poderes de representación, decisión o control en él, cada una de ellas tendrá que firmar el mismo DEUC (Por ejemplo, en caso de poderes mancomunados).

5. Las empresas licitadoras que figuren inscritas en el Registro de Licitadores de Andalucía o en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado (ROLECE) no estarán obligados a facilitar aquellos datos que ya figuren inscritos de manera actualizada, siempre y cuando se indique dicha circunstancia en el DEUC de forma que el órgano de contratación pueda realizar el acceso correspondiente (dirección de internet, todos los datos de identificación y, en su caso, la necesaria declaración de consentimiento). Cuando alguno de los datos o informaciones requeridas no conste en los Registros de Licitadores o no figure actualizado, deberá aportarse mediante la cumplimentación del formulario.

C.- MODELO DEUC.

El modelo DEUC del presente procedimiento se incorpora a continuación de este ANEXO utilizando el SERVICIO DEUC ELECTRÓNICO disponible en la dirección <https://visor.registrodelicitadores.gob.es/espd-web/filter?lang=es>, la Unidad Administrativa tramitadora del contrato, creará un modelo DEUC para cada procedimiento de licitación accediendo como "poder adjudicador".

Solo debe cumplimentarse:

- La Parte I (Información sobre el procedimiento de contratación y el poder adjudicador o la entidad adjudicadora).

- La Parte IV (Criterios de Selección - Solvencia), en la que se optará por que el licitador solo conteste que cumple con los requisitos exigidos de forma global, o de forma particular para cada criterio. Esta opción debe ser congruente con la indicación realizada en el apartado B de este Anexo II (PARTES DEL DEUC DE OBLIGADA CUMPLIMENTACIÓN).

Elaborado el modelo DEUC, se optará por guardarlo en formato PDF, y se utilizará para ser incluido en un Anexo V de los PCAP (fusionándolo con el resto de anexos en PDF) antes de ser firmados.

D.- DOCUMENTACIÓN DE CONSULTA.



- Reglamento de Ejecución (UE) 2016/7 de la Comisión, de 5 de enero de 2016, por el que se establece el formulario normalizado del documento europeo único de contratación. Publicado en: «DOUE» núm.3, de 6 de enero de 2016.

- Resolución de 6 de abril de 2016, de la Dirección General del Patrimonio del Estado, por la que se publica la Recomendación de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa sobre la utilización del Documento Europeo Único de Contratación previsto en la nueva Directiva de contratación pública. Publicada en: «BOE» núm. 85, de 8 de abril de 2016.

E.- INSTRUCCIONES PARA LA CUMPLIMENTACIÓN POR LA ENTIDAD LICITADORA DEL DEUC UTILIZANDO EL “SERVICIO DEUC ELECTRÓNICO”.

1.- Descargue en su ordenador el archivo con la extensión xml que aparece como documentación complementaria (DEUC) al anuncio de licitación en el Perfil de Contratante.

2.- Acceda al DEUC ELECTRÓNICO a través del siguiente enlace:
<https://visor.registrodelicitadores.gob.es/espdweb/filter?lang=es>

3.- Seleccione “Soy un operador económico”.

4.- Seleccione “Importar un DEUC”, haga click en el botón “Examinar” y seleccione el archivo xml previamente descargado. Haga click sobre el botón “Abrir”

5.- Seleccione el país de donde se proviene. (Por ejemplo: España). Haga click en el botón “siguiente”.

6.- Llegado este punto aparecerá el formulario DEUC que debe cumplimentar. Para desplazarse de una pantalla a otra debe hacer click sobre el botón “Siguiente” o “Previo”.

7.- Cumplimente el formulario.

- La Parte I le aparecerá ya cumplimentada (Procedimiento de contratación y el Poder Adjudicador).

- La sección C de la Parte II solo se cumplimentará en el caso de que el licitador recurra a la solvencia y/o medios de otras entidades, y se haya indicado expresamente en el apartado B de este Anexo II.

- La sección D de la parte II solo se cumplimentará en el caso de que el licitador tenga previsto subcontratar parte de la prestación y se haya indicado expresamente en el apartado B de este Anexo II.

- En la Parte III debe responder con un “sí” o un “no a las preguntas formuladas, y en su caso, si dicha información se contiene en formato electrónico, y de responderse afirmativamente, se indicará la URL y el código para acceder a dicha información.

- Respecto a la Parte IV (Requisitos de capacidad y solvencia) en la letra B de este Anexo II se indica si el licitador puede limitarse a cumplimentar la sección a: Indicación global relativa a todos los



criterios de adjudicación de la parte IV del DEUC; o, por el contrario, debe rellenar todas las secciones de la parte IV del DEUC.

- La Parte V solo se cumplimentará en el supuesto de que se trate de procedimientos restringidos, negociados con publicidad y de diálogo competitivo.

- Respecto a la Parte VI, el licitador no tiene que cumplimentar nada.

8.- Finalizada la cumplimentación del formulario, haga click en el botón “imprimir” para visualizarlo (no para imprimirlo).

9.- Para imprimir el formulario cumplimentado para su firma y presentación en formato papel, haga click en el botón derecho del ratón y elija la opción “Imprimir”.

10.- En el caso de que desee guardar el formulario DEUC cumplimentado para tenerlo disponible para otras licitaciones haga click en el botón “Exportar”. Haga click sobre el botón “Guardar” y elija la opción “Guardar como”.

Los licitadores pueden volver a utilizar la información facilitada en un DEUC que hayan empleado en un procedimiento de contratación anterior siempre que la información sea correcta y siga siendo pertinente. Para ello se insertará la información en el nuevo DEUC haciendo uso de las funciones de reutilización la información.

También será posible reutilizar información a través de otras modalidades para copiar y pegar datos, por ejemplo, los datos almacenados en el equipo informático del operador económico (ordenadores personales, tabletas, servidores, etc.). Para poder reutilizar posteriormente la información, conviene que los licitadores salven el DEUC cumplimentado en un formato electrónico adecuado (por ejemplo, .xml).



ANEXO IV

SOBRE UNO - DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA. DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS REQUISITOS PREVIOS.

DECLARACIÓN EMPRESAS EXTRANJERAS

D^a./D _____ con Documento Nacional de
Identidad número _____ actuando en nombre propio o de la
empresa _____ con CIF _____ de la que
actúa en calidad de _____ (persona administradora única,
solidaria o mancomunada o persona apoderada solidaria o mancomunada) según Escritura de
constitución/poder/elevación a público de acuerdos sociales, Número de protocolo _____ otorgado
por _____, con fecha _____ en la
ciudad de _____, bajo su personal responsabilidad y ante el órgano de
contratación:

DECLARA

Que se somete a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, en todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir en la contratación denominada *"Procedimiento para la adjudicación por concurso de la concesión demanial de la parcela de titularidad municipal sita entre Calle Jaén y Calle Olla de Arena del núcleo de Sorbas (según catastro, VI SECTOR-1 75), con referencia catastral 7364002WG7076S, para la construcción y posterior explotación de centro residencial para personas mayores"*, convocada por el Ayuntamiento de Sorbas, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle en su condición de licitador.

(Lugar, fecha y firma)



ANEXO V

SOBRE UNO - DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA. DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS REQUISITOS PREVIOS.

DECLARACIÓN DE HABER TENIDO EN CUENTA EN LA ELABORACIÓN DE SU OFERTA LAS OBLIGACIONES PREVISTAS EN EL ARTICULO 129 DE LA LCSP.

D^a./D _____ con Documento Nacional de
Identidad número _____ actuando en nombre propio o de la
empresa _____ con CIF _____ de la que
actúa en calidad de _____ (persona administradora única,
solidaria o mancomunada o persona apoderada solidaria o mancomunada) según Escritura de
constitución/poder/elevación a público de acuerdos sociales, Número de protocolo _____ otorgado
por _____, con fecha _____ en la
ciudad de _____, bajo su personal responsabilidad y ante el órgano de
contratación:

DECLARA

Que ha tenido en cuenta en la elaboración de su oferta las obligaciones derivadas de las
disposiciones vigentes en materia de fiscalidad, protección del medio ambiente, protección de
empleo, igualdad de género, condiciones de trabajo, prevención de riesgos laborales e inserción
socio laboral de las personas con discapacidad, y a la obligación de contratar a un número o
porcentaje específico de personas con discapacidad, y protección del medio ambiente.

(Lugar, fecha y firma)



ANEXO VI

SOBRE UNO – DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA. OTRA DOCUMENTACIÓN. RELACIÓN DE EMPRESAS PERTENECIENTES AL MISMO GRUPO

D^a./D _____ con Documento Nacional de Identidad número _____ actuando en nombre propio o de la empresa _____ con CIF _____ de la que actúa en calidad de _____ (persona administradora única, solidaria o mancomunada o persona apoderada solidaria o mancomunada) según Escritura de constitución/poder/elevación a público de acuerdos sociales, Número de protocolo _____ otorgado por _____, con fecha _____ en la ciudad de _____, bajo su personal responsabilidad y ante el órgano de contratación:

DECLARA

Que la empresa a la que representa: (indicar a o b)

- ☐ a) No pertenece a ningún grupo de empresas.
☐ b) Pertenece al grupo de empresas denominado: _____

En este último caso deberá indicar:

- ☐ No concurren a la licitación otras empresas del Grupo que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio
☐ Concurren a la licitación otras empresas del Grupo que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio. (indicar nombre de las otras empresas)

(Lugar, fecha y firma)



ANEXO VII

SOBRE UNO - DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA. OTRA DOCUMENTACIÓN. DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN EN UNION TEMPORAL

D^a./D. _____, mayor de edad y con NIF núm. _____, en nombre propio o en representación de la empresa _____, con domicilio social en _____ y NIF _____, en calidad de _____⁽¹⁾, bajo su personal responsabilidad.

D^a./D. _____, mayor de edad y con NIF núm. _____, en nombre propio o en representación de la empresa _____, con domicilio social en _____ y NIF _____, en calidad de _____⁽¹⁾, bajo su personal responsabilidad.

Se comprometen a constituir una unión temporal de empresas, de conformidad con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público, a efectos de participar en la licitación para la contratación denominada *"Procedimiento para la adjudicación por concurso de la concesión demanial de la parcela de titularidad municipal sita entre Calle Jaén y Calle Olla de Arena del núcleo de Sorbas (según catastro, VI SECTOR-1 75), con referencia catastral 7364002WG7076S, para la construcción y posterior explotación de centro residencial para personas mayores"*, convocada por el Ayuntamiento de Sorbas.

En el caso de resultar adjudicatarias se comprometen a formalizar en escritura pública la citada unión.

La participación en la unión temporal de cada miembro es la que sigue:

_____ XX%.
_____ XX%.

Como persona representante de la citada unión ante el Ayuntamiento de Sorbas se nombra a

_____ ⁽²⁾

(Lugar, fecha, firma)

(FIRMA DE CADA MIEMBRO DE LA UTE).

(1) Apoderado/a, administrador/a único/a, administrador/a solidario/a, administrador/a mancomunado/a, etc.

(2) Indicar cargo y empresa.



ANEXO VIII

SOBRE UNO - DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA. OTRA DOCUMENTACIÓN. DECLARACIÓN DE DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIONES

D^a./D _____ con Documento Nacional de Identidad número _____ actuando en nombre propio o de la empresa _____ con CIF _____ de la que actúa en calidad de _____ (persona administradora única, solidaria o mancomunada o persona apoderada solidaria o mancomunada) según Escritura de constitución/poder/elevación a público de acuerdos sociales, Número de protocolo _____ otorgado por _____, con fecha _____ en la ciudad de _____, bajo su personal responsabilidad y ante el órgano de contratación:

DECLARA

Que el firmante de la declaración y la persona física/jurídica a la que represento, acepta el medio electrónico como medio de comunicación para la recepción de notificaciones relativas al Procedimiento para la adjudicación por concurso de la concesión demanial de la parcela de titularidad municipal sita entre Calle Jaén y Calle Olla de Arena del núcleo de Sorbas (según catastro, VI SECTOR-1 75), con referencia catastral 7364002WG7076S, para la construcción y posterior explotación de centro residencial para personas mayores, número de expediente 2025/408640/001-700/00004.

Que la empresa a la que represento acepta expresamente que, las notificaciones y comunicaciones que se generen, en las diferentes fases de tramitación administrativa del expediente de referencia, sean realizadas por el Ayuntamiento de Sorbas mediante la plataforma electrónica indicada en el apartado 21 del Anexo I del presente pliego siempre que se apliquen las garantías establecidas en el artículo 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones. Igualmente, acepta expresamente las normas establecidas en el artículo 43 de la citada Ley, referidas a la práctica de la notificación por medios electrónicos.

Asimismo, los datos de contacto de la empresa son:

Persona de contacto: _____

Dirección: _____

Código Postal: _____

Población: _____

Provincia: _____

Teléfono: _____

Fax: _____

Dirección de correo electrónica: _____

C.I.F.: _____

(Lugar, fecha y firma)



ANEXO IX

DECLARACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD

D^a./D _____ con Documento Nacional de
Identidad número _____ actuando en nombre propio o de la
empresa _____ con CIF _____ de la que
actúa en calidad de _____ (persona administradora única,
solidaria o mancomunada o persona apoderada solidaria o mancomunada) según Escritura de
constitución/poder/elevación a público de acuerdos sociales, Número de protocolo _____ otorgado
por _____, con fecha _____ en la
ciudad de _____, bajo su personal responsabilidad y ante el órgano de
contratación:

DECLARA

Que los documentos y datos presentados en el siguiente sobre _____ ⁽¹⁾ se consideran de carácter
confidencial y son los que a continuación se relacionan:

- _____
- _____
- _____
- _____

(Lugar, fecha y firma)

(1) Indicar la letra del sobre (1,2,3), teniendo en cuenta que deberá presentarse, en su caso, una declaración por cada
sobre.



ANEXO X

SOBRE UNO - DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA. OTRA DOCUMENTACIÓN. AUTORIZACIÓN PARA LA CESIÓN DE INFORMACIÓN RELATIVA A OBLIGACIONES TRIBUTARIAS CON EL ESTADO EN PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN

D^a./D _____ con Documento Nacional de Identidad número _____ actuando en nombre propio o de la empresa _____ con CIF _____ de la que actúa en calidad de _____ (persona administradora única, solidaria o mancomunada o persona apoderada solidaria o mancomunada) según Escritura de constitución/poder/elevación a público de acuerdos sociales, Número de protocolo _____ otorgado por _____, con fecha _____ en la ciudad de _____, en relación al Procedimiento para la adjudicación por concurso de la concesión demanial de la parcela de titularidad municipal sita entre Calle Jaén y Calle Olla de Arena del núcleo de Sorbas (según catastro, VI SECTOR-1 75), con referencia catastral 7364002WG7076S, para la construcción y posterior explotación de centro residencial para personas mayores, número de expediente 2025/408640/001-700/00004.

Autoriza al Ayuntamiento de Sorbas a solicitar la cesión de la información por medios informáticos o telemáticos, sobre la circunstancia de estar o no al corriente de sus obligaciones tributarias con el Estado a efectos del procedimiento de contratación del expediente anteriormente indicado, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, disposición adicional cuarta de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias, y demás disposiciones de aplicación.

(Lugar, fecha y firma)



ANEXO XI

SOBRE DOS - DOCUMENTACIÓN RELATIVA A CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR: REFERENCIAS TÉCNICAS.

En este sobre deberá introducirse:

a) ANTEPROYECTO.

Deberá presentarse un **anteproyecto** suscrito por arquitecto en el que se defina la propuesta del edificio a construir con justificación de la solución adoptada, justificación del programa funcional, de las condiciones del edificio y criterios de valoración establecidos en este pliego.

El contenido mínimo del anteproyecto será de:

1.- Memoria descriptiva y justificativa.

(Extensión máxima: 25 páginas formato A4, letra tipo ARIAL, tamaño 10.)

Se expondrán los aspectos fundamentales de las características generales de la obra: funcionales, formales, constructivas y económicas:

1.1. Descripción general del edificio.

- Se describirá la solución adoptada, justificando su adaptación al programa de necesidades, donde destaque los aspectos generales más importantes como composición arquitectónica, diseño formal del edificio y relación con el entorno.

- Descripción del modelo de edificio adoptado y de las características generales: descripción y relación de usos previstos para el edificio o las partes del mismo y de los locales que lo integran; descripción de espacios exteriores.

- Justificación de la composición de las fachadas. Describir los elementos destacados. Indicar materiales previstos. - Superficies construidas por planta y total. Superficies útiles. Incluir cuadro de superficies útiles y construidas, detalladas por plantas y total. Si se prevén varios cuerpos independientes, indicar estos datos para cada uno.

1.2. Justificación del cumplimiento de la normativa.

- Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística.

- Justificación de la normativa autonómica de aplicación y cumplimiento del nuevo modelo de cuidados de larga duración conforme a la Resolución de 28 de julio de 2022, de la Secretaría de Estado de Derechos Sociales.

- Declaración del cumplimiento de los documentos CTE DB SUA, y CTE DB SI

- Declaración del cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

1.3. La documentación necesaria para definir y valorar la propuesta presentada en los aspectos recogidos en la cláusula de criterios que obedecen a un juicio de valor.

2.- Planos.

Se incluirán como mínimo los siguientes planos, en formato PDF y en CAD.

2.1. Situación y emplazamiento. Escala 1/300. Indicará la posición de la edificación dentro de la parcela. Se acotará la edificación respecto de los límites de la parcela.



2.2. Plantas acotadas. Escala 1/100. Deben incluir cotas en metros, y cuadros de superficies.

2.3. Plantas de distribución. (Que incluya mobiliario) Escala 1/100.

2.4. Alzados de todas las fachadas. Escala 1/100. Que incluya justificación de integración en el entorno reflejando el nuevo edificio y los colindantes.

2.5. Secciones. Escala 1/100. Al menos 2 secciones longitudinales y 2 secciones transversales (y al menos una por núcleo de comunicaciones verticales).

2.6. Construcción y acabados. Escala 1/100. Composición de los cerramientos, tabiquería interior, y acabado de paramentos (suelos, techos y paredes) de cada estancia.

2.7. Detalle constructivo tipo. Escala 1/25. Sección constructiva por fachada.

2.8. Infografías. (Al menos 4 Interiores, 2 Exteriores y de detalle)

3.- Mediciones y presupuesto.

Resumen de presupuesto valorado por capítulos.

b) MEMORIA ECONÓMICA en la que quede reflejada la viabilidad económico-financiera del proyecto. Los licitadores presentarán un estudio económico-financiero en el que se presente de forma desglosada la viabilidad económica de la construcción a realizar (amortización de las inversiones, financiación de la misma, etc...) y la sostenibilidad de la propia concesión (previsión de ingresos, previsión de gastos fijos y variables del funcionamiento del centro y cualesquiera otros análisis con incidencia en la economía global de la concesión.

(Extensión máxima: 15 páginas formato A4, letra tipo ARIAL, tamaño 10.)

c) Declaración de Confidencialidad:

Declaración suscrita por el representante legal de la empresa licitadora en la que indiquen qué documentos administrativos y qué datos son, a su parecer, constitutivos de ser considerados confidenciales tal y como se indica en el artículo 133 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.



ANEXO XII

SOBRE TRES- DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES MEDIANTE FORMULAS

En el sobre TRES los licitadores deberán incluir la siguiente documentación: **PROPOSICIÓN ECONÓMICA, junto con la Declaración de Confidencialidad.**

La proposición económica deberá ajustarse al modelo que se inserta a continuación:

D^a./D _____ con Documento Nacional de Identidad número _____ actuando en nombre propio o de la empresa _____ con CIF _____ de la que actúa en calidad de _____ (persona administradora única, solidaria o mancomunada o persona apoderada solidaria o mancomunada) según Escritura de constitución/poder/elevación a público de acuerdos sociales, Número de protocolo _____ otorgado por _____, con fecha _____ en la ciudad de _____, manifiesta que, enterado del anuncio de licitación publicado en el Diario Oficial de la Unión Europea ⁽¹⁾ no _____ de fecha _____ y en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento de Sorbas, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, con fecha _____, del Procedimiento para la adjudicación por concurso de la concesión demanial de la parcela de titularidad municipal sita entre Calle Jaén y Calle Olla de Arena del núcleo de Sorbas (según catastro, VI SECTOR-1 75), con referencia catastral 7364002WG7076S, para la construcción y posterior explotación de centro residencial para personas mayores, número de expediente 2025/408640/001-700/00004, conforme con todos los requisitos y condiciones que se exigen y con los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas que han de regir dicha concesión y aceptando íntegramente el contenido de los mismos, en la representación que ostenta se compromete a asumir el cumplimiento de la citada concesión con estricta sujeción a los requisitos exigidos, de acuerdo con las condiciones ofertadas, ofrece como canon neto mínimo anual para dicha concesión la cantidad de _____ (_____) ⁽²⁾⁽³⁾

(Marcar con una x en su caso)

☐ Asimismo, mediante el presente se compromete al aumento del número de plazas respecto al mínimo establecido para la residencia de mayores (mínimo de cuarenta), y ofrece un número de plazas de _____ ⁽²⁾ (máximo a valorar de setenta).

(1) Indicar el DOUE en que se haya publicado el anuncio, cuando proceda.

(2) Expresar el importe en letra y número.

(3) El canon neto mínimo anual es de TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON DOS CÉNTIMOS (13.358,02 €), el cual podrá ser mejorado al alza.

(Lugar, fecha y firma)



ANEXO XIII

CRITERIOS QUE SE TENDRÁN EN CONSIDERACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO. VALORACIÓN DEL SOBRE TRES.

1.- OFERTA ECONÓMICA, MEDIANTE CRITERIOS DE VALORACIÓN EVALUABLES CON FORMULAS (HASTA 70 PUNTOS).

a) Mejora canon concesional (hasta 60 puntos).

La puntuación obtenida por cada oferta para este criterio se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación oferta} = 60,00 \times (\text{Cn} / \text{Cmx})$$

Donde:

Cn = Canon neto ofertado por la propuesta a valorar.

Cmx = Canon neto máximo ofertado por las propuestas realizadas.

b) Aumento del número de plazas respecto al mínimo establecido para la residencia de mayores (hasta 10 puntos).

Se valorará el incremento del número mínimo de plazas de residentes de la residencia de mayores, siendo el mínimo a ejecutar de cuarenta, y el máximo a valorar de setenta, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación oferta} = 10,00 \times (\text{Pn} / \text{Pmx})$$

Donde:

Pn = Plazas mínimas a ejecutar, 40.

Pmx = Plazas máximas ofertadas por las propuestas realizadas, con un máximo a valorar de 70.

En el supuesto de que se oferten un número de plazas superior a 70, aquellas que excedan dicha cifra no serán objeto de valoración.

2.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA MEDIANTE CRITERIOS QUE OBEDECEN A JUICIO DE VALOR (HASTA 30 PUNTOS).

De la documentación técnica aportada por el licitador, serán baremados los siguientes conceptos, y con la siguiente escala de puntuación:

	Puntuación
Incorporación de soluciones técnicas y de innovación en cuanto a eficiencia energética del edificio.	De 0 a 4
Calidad arquitectónica de la propuesta.	De 0 a 5
Calidad de los materiales a emplear en la construcción.	De 0 a 2
Integración del edificio en el entorno urbano, prestando especial atención a la relación de éste con la Plaza Joaquín de Haro y Calle Jaén.	De 0 a 6



Se valorará el tratamiento y mayor superficie del espacio libre a nivel de planta baja en la parcela.	De 0 a 3
Número de habitaciones propuestas, proporción de habitaciones individuales/dobles.	De 0 a 2
Se valorará la ejecución de planta sótano para albergar uso de garaje, instalaciones y/o otros usos que cuyas características permitan su emplazamiento en planta sótano.	De 0 a 6
Inclusión, calidad y coherencia de un plan de revisión y mantenimiento de las instalaciones después del inicio del funcionamiento del edificio, que incluya expresamente las tareas previstas, su frecuencia y cronología.	De 0 a 2

La valoración de los criterios anteriores se llevará a cabo teniendo en cuenta que se propongan medidas de actuación adecuadas, precisas y bien definidas, que avalen la mayor calidad objetiva de la oferta en cada uno de los apartados señalados.

3.- PARÁMETROS PARA DETERMINAR EL CARÁCTER ANORMALMENTE BAJO DE LA OFERTA EN SU CONJUNTO.

Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados serán los siguientes: artículo 85 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

En estos supuestos se estará a lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 y en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Cuando hubieren presentado ofertas empresas que pertenezcan a un mismo grupo, en el sentido del artículo 42.1 del Código de Comercio, se tomara únicamente, para aplicar el régimen de identificación de las ofertas incursas en presunción de anormalidad, aquella que fuere más baja, y ello con independencia de que presenten su oferta en solitario o conjuntamente con otra empresa o empresas ajenas al grupo y con las cuales concurran en unión temporal.

4.- CRITERIOS ESPECÍFICOS PARA RESOLVER LOS EMPATES EN LA PUNTUACIÓN FINAL.

En los casos en que, tras la aplicación de los criterios de adjudicación, se produzca un empate entre dos o más ofertas, el empate se resolverá mediante la aplicación por orden de los criterios sociales contemplados en el artículo 147.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, referidos a momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas, y que son los siguientes:

- Criterios específicos:

a) Mayor porcentaje de trabajadores con discapacidad o en situación de exclusión social en la plantilla de cada una de las empresas, primando, en caso de igualdad, el mayor número de



trabajadores fijos con discapacidad en plantilla, o el mayor número de personas trabajadoras en inclusión en la plantilla.

b) Menor porcentaje de contratos temporales en la plantilla de cada una de las empresas.

c) Mayor porcentaje de mujeres empleadas en la plantilla de cada una de las empresas.

d) El sorteo, en caso de que la aplicación de los anteriores criterios no hubiera dado lugar a desempate.

- Documentación acreditativa:

Mediante los correspondientes contratos de trabajo y documentos de cotización a la Seguridad Social y cualquier otro documento admitido en derecho que acredite los criterios sociales anteriormente referidos.

La documentación acreditativa de los criterios de desempate establecidos en este apartado solo será aportada por las personas licitadoras en el momento en que se produzca el empate.



ANEXO XIV

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE PROTECCIÓN DE LOS MENORES

D^a./D _____ con Documento Nacional de
Identidad número _____ actuando en nombre propio o de la
empresa _____ con CIF _____ de la que
actúa en calidad de _____ (persona administradora única,
solidaria o mancomunada o persona apoderada solidaria o mancomunada) según Escritura de
constitución/poder/elevación a público de acuerdos sociales, Número de protocolo _____ otorgado
por _____, con fecha _____ en la
ciudad de _____, declara bajo su personal responsabilidad y ante el órgano de
contratación:

DECLARA

- 1.- Que, de conformidad con su objeto social o actividad profesional, la actividad que esta entidad/empresa/persona realiza, en virtud de la presente licitación, implica contacto habitual con menores respecto del personal laboral, voluntario y/o colaborador a su servicio.
- 2.- Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.3 del Real Decreto 110/2015, de 11 de diciembre de 2015, por el que se regula el Registro Central de Delincuentes Sexuales se ha solicitado a todas las personas que durante la ejecución del servicio por su actividad tienen contacto habitual con menores, certificación negativa del Registro Central de Delincuentes Sexuales y cumplen con el requisito del artículo 13.5 de la ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica de Menores, estará a disposición del órgano de contratación para cuando le sea requerida.
- 3.- Que, consta entre la documentación el compromiso de las personas, voluntarios o colaboradores de comunicar cualquier cambio que tuviera lugar con posterioridad a la primera certificación negativa.
- 5.- Que, adquiere el compromiso de comunicar el cumplimiento de este requisito respecto de cualquier persona, voluntario o personal colaborador que sea dado de alta en la plantilla de esa entidad, empresa o persona.

(Lugar, fecha y firma)