



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS, JURÍDICAS Y ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE REGISTRÁN EL CONCURSO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE UNA PARCELA DE PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA PARA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE VIVIENDAS ADAPTADAS PARA MAYORES.

I. - OBJETO Y DESTINO

Es objeto del presente Pliego la adjudicación, por procedimiento abierto y forma de concurso, de la constitución del derecho de superficie de la parcela sita en el partido Arroyo del Alcázar de este término municipal, propiedad del Ayuntamiento de Antequera, con la siguiente finalidad u objeto de construcción de viviendas adaptadas para mayores con servicios comunitarios residenciales, así como establecer las características y condiciones de dicho derecho y las obligaciones derivadas de dicha cesión del derecho de superficie, y la posterior explotación de la misma, con arreglo al estudio de viabilidad y al anteproyecto de explotación previamente aprobado y que forman parte integrante de este Pliego (Anexos).

La citada parcela tiene una superficie total de SIETE MIL CINCUENTA Y CUATRO METROS Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: norte, con finca resto de la finca matriz -futuro vial de nueva creación- ; sur, con parcela segregada de esta misma procedencia; este con Avenida Doctor Diego Aragón y al oeste, con Juan Jiménez Olmedo, finca registral 26.577.

Que dicho bien inmueble consta en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos de este Ayuntamiento en su epígrafe primero, siendo propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Antequera y figura inventariado con la calificación jurídica de bien patrimonial.

La mencionada finca se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Antequera, tomo 1.726, libro 1.081, folio 162, finca nº 57.075.



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



Clasificación y Calificación urbanística:

La obra a ejecutar en la parcela propuesta figura en el planeamiento vigente.

La parcela donde se pretende ubicar el edificio de viviendas adaptadas para mayores con servicios comunitarios residenciales, adaptado a personas con movilidad reducida está clasificada como Sistema General de Equipamiento, encontrándose urbanizado y con todos los servicios urbanísticos el vial al cual tiene fachada denominado "Avda. Doctor Diego Aragón".

El superficiario llevará a cabo la construcción de un conjunto de instalaciones consistentes en viviendas adaptadas para mayores con servicios comunitarios residenciales.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

II. - PLAZO MÁXIMO DE EDIFICACIÓN Y PUESTA EN MARCHA DE LA ACTIVIDAD Y OTRAS CONDICIONES

Como quiera que este Ayuntamiento toma la iniciativa de ceder el derecho de superficie con la finalidad de viviendas adaptadas para mayores con servicios comunitarios residenciales, pretende que en el plazo más breve posible el edificio esté habilitado para su uso. Por lo que no interesa, porque escaparía de interés público que persigue la entidad local, que el adquirente no procediese a la construcción y puesta en marcha de manera inmediata.

Justificada en esa razón se somete la cesión del derecho de superficie a las siguientes condiciones resolutorias:

- El adjudicatario debe de presentar ante el Ayuntamiento del proyecto de ejecución y de actividad para solicitar la licencia de obra y ambiental en el plazo máximo de 3 meses desde



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



la formalización del contrato en documento administrativo.

- El adjudicatario debe de comenzar las obras de edificación en el plazo máximo de 6 meses desde la obtención de las correspondientes licencias.
- El adjudicatario debe de terminar las obras de edificación en el plazo máximo de 30 meses a contar desde la fecha de obtención de las correspondientes licencias.
- El adjudicatario debe de poner en marcha la actividad en el plazo máximo de 3 meses desde el otorgamiento de la licencia ambiental. Estará obligado a mantener en uso las instalaciones que se ubiquen en la finca objeto de derecho de superficie a su favor, y para el fin para el cual se constituyó el derecho de superficie durante el plazo que dure tal derecho.

Pudiendo el Ayuntamiento ejercitar la facultad de resolución de este contrato en caso de incumplimiento de las citadas condiciones resolutorias.

Los plazos anteriormente señalados podrán ser prorrogados por acuerdo expreso del Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, cuando el retraso en el cumplimiento de los mismos fuese debido a causas de fuerza mayor o a causas imputables al Ayuntamiento, o en todo caso ajenas a la voluntad del contratista. El plazo de la ampliación será, por lo menos, igual al retraso habido, a no ser que el adjudicatario pidiera uno menor.

III. - REVERSIÓN

Si no se cumplen las condiciones establecidas anteriormente se iniciarán los trámites para la resolución del contrato con la consecuente reversión al Ayuntamiento del bien inmueble objeto de constitución del derecho de superficie, ya que su incumplimiento implica que no se satisface el interés público determinante de la constitución del derecho de superficie, por lo que se atribuye a las citadas condiciones la categoría de condiciones resolutorias expresa y automática y producirá la resolución de pleno derecho del contrato, revertiendo al patrimonio del Ayuntamiento de Antequera el inmueble con todas sus

Antequera, 03 SET. 2015

El Secretario General



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



pertenencias y accesiones. En caso de reversión no habrá derecho por parte del superficiario a ninguna clase de indemnización ni al abono de cantidad alguna por las construcciones realizadas ni por las instalaciones que existieren ni por sus contenidos.

IV. - PLAZO DE VIGENCIA DEL DERECHO DE SUPERFICIE

El derecho de superficie tendrá un plazo máximo de NOVENTA Y NUEVE (99) AÑOS, al término de los cuales se extinguirán los derechos y revertirá al Ayuntamiento la construcción que en la parcela se haya edificado, sin derecho en ningún caso por parte del superficiario a indemnización alguna ni al abono de cantidad alguna por las construcciones realizadas ni por las instalaciones que existieren ni por sus contenidos, quedando todas las obras realizadas incorporadas por accesión a la parcela.

El plazo se contará a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública de constitución y cesión del citado derecho por el Ayuntamiento a favor del adjudicatario. A tal efecto el Ayuntamiento emplazará al superficiario ante el notario designado por turno notarial, para que una vez notificada la adjudicación del contrato y en el plazo máximo de dos meses, proceda éste a la elevación a escritura pública del derecho de superficie y a su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad.

Terminado el plazo, el superficiario deberá entregar todas las obras e instalaciones que formen parte de la actividad y cualquier otra mejora que en dicho plazo se hubiera realizado.

Dichas obras e instalaciones se entregarán en buen estado de uso, conservación y funcionamiento, considerándose como tal, aquel que permita la continuación del servicio sin ningún tipo de pausa, de forma que no sea procedente realizar ninguna reparación o mejora en los mismos. Caso de extinguirse la concesión del derecho de superficie por el transcurso del plazo de vigencia ofertado por el adjudicatario no habrá derecho por parte de éste a indemnización alguna ni al abono de cantidad alguna por las construcciones realizadas ni por



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



las instalaciones que existieren ni por sus contenidos, quedando todas las obras realizadas incorporadas por accesión a la parcela.

El Ayuntamiento se reserva el derecho de extinguir el derecho de superficie antes de que se produzca su vencimiento, si fuera procedente por fundadas causas sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de los daños y perjuicios que se ocasionen. En tal caso el superficiario tendrá derecho a la indemnización por la parte no amortizada de aquellos bienes que hayan de revertir al propietario del terreno siempre y cuando los mismos estén en condiciones idóneas de uso y utilización.

Se entenderá que las construcciones se amortizarán en el plazo de duración del derecho de superficie.

V. - PRECIO DE LA PARCELA Y TIPO DE LICITACIÓN

Conforme a la valoración realizada por Técnico Municipal el precio de la parcela alcanza la cantidad de 633.750,79€

El canon fijado en el presente Pliego de 100,00 € anuales, podrá ser mejorado en las ofertas que se hagan por los distintos licitadores. Con la fijación del importe del canon mínimo indicado el Ayuntamiento de Antequera pretende colaborar para paliar, en la medida de lo posible, el déficit de plazas residenciales para personas mayores existente en la actualidad en la ciudad de Antequera. De esta forma favorece a aquellos promotores, que generalmente sin ánimo de lucro, generen una nueva forma de habitar y convivir para los mayores residentes en la zona.

El tipo de licitación se fija en 100,00 € pero podrá ser mejorable al alza.

En el tipo de licitación no está incluido el IVA.

Serán de cuenta del adjudicatario, los gastos originados de la elevación a escritura

DILIGENCIA DE APROBACION.- Aprobado por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento en sesion de fecha 03 AGO 2015
Antequera, 03 SET. 2015
El Secretario General



**EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO**



pública de la cesión del derecho de superficie a su favor, los de inscripción registral, viniendo obligado igualmente al abono de todos los tributos y precios públicos que origine la transmisión, incluido en su caso el IVA correspondiente.

Serán de cuenta del adjudicatario todos los anuncios de licitación, que pudieran derivarse de la mencionada enajenación, y que serán como máximo de 1.000,00€.

VI. - PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

La forma de adjudicación del contrato de derecho de superficie será el concurso, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Para la valoración y determinación de las ofertas y cuál de ellas es la mejor, deberá de atenderse a varios criterios.

VII.- PERFIL DE CONTRATANTE

El anuncio de licitación se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en el perfil de contratante

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de contratante al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: <http://www.antequera.es/antequera/perfil-contratante/ayuntamiento-de-antequera/>.

VIII. - FORMA DE PAGO

El abono del canon se efectuará en un solo pago anual dentro del mes de enero de

Antequera, 09 SET. 2015
El Secretario General



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



cada año, desde la formalización del contrato en escritura pública, mediante transferencia bancaria a la cuenta del Ayuntamiento de Antequera que se le indique al adjudicatario.

El canon se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando al canon de la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el IPC en el período de los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado.

El referido canon se actualizará anualmente, conforme a las variaciones que experimente en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización el IPC, tomando como base a actualizar en cada caso, el canon vigente en el momento de la actualización.

IX.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN, OFICINA CONTABLE, ÓRGANO GESTOR Y UNIDAD TRAMITADORA.

El órgano de contratación competente para el presente contrato privado es la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Antequera por delegación de competencias del Pleno según los acuerdos plenarios adoptados y publicados en el BOP de 14 de diciembre de 2011 y conforme establecen la propia Ley de Contratos del Sector Público y la Ley de Bases del Régimen Local, el Pleno tiene delegada en Junta de Gobierno las competencia en materia de contrataciones y concesiones de toda clase que superen el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto y en todo caso los 6.000.000 de euros así como los contratos y concesiones plurianuales cuando su duración sea superior a cuatro años y los plurianuales de menor duración cuando su importe acumulado de todas sus anualidades supere el porcentaje indicado referido a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio y, en todo caso, cuando sea superior a la cuantía señalada en este apartado.

DIRECCIÓN ÓRGANO DE CONTRATACIÓN: Ayuntamiento de Antequera, Calle Infante D. Fernando, 70, 29.200 Antequera (Málaga)

DILIGENCIA DE APROBACION.- Aprobado por la Junta
de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento en sesion
de fecha 03 ABR. 2015
Antequera, 03 SET. 2015
El Secretario General



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



OFICINA CONTABLE: LA 0000600 Intervención.

ORGANO GESTOR: LA 0001000 Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo y Obras.

UNIDAD TRAMITADORA: GE0001011 Oficina Técnica de Planeamiento y Desarrollo Industrial.

X. CONFIDENCIALIDAD

Sin perjuicio de las disposiciones del Real Decreto Legislativo 3/2011 relativas a la publicidad de la adjudicación y a la información que debe darse a los candidatos y a los licitadores, el órgano de contratación no podrá divulgar la información facilitada por los licitadores que éstos hayan designado como confidencial, este carácter afecta, en particular, a los secretos técnicos o comerciales y a los aspectos confidenciales de las ofertas.

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

XI. - CAPACIDAD DE LOS LICITADORES

Podrán tomar parte en el proceso licitatorio todas las personas físicas o jurídicas que tengan plena capacidad de obrar y no se hallen incurso en alguna de las circunstancias de prohibición para contratar recogidas en el artículo 60 del TRLCSP, presentando oferta acuerdo con el modelo de proposición aprobado.

Igualmente deberán acreditar su solvencia económica, financiera y técnica para llevar a cabo la constitución del derecho de superficie con la siguiente finalidad u objeto de



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



construcción de viviendas adaptadas para mayores con servicios comunitarios residenciales y consiguiente puesta en marcha de la actividad debiendo acreditarse de la siguiente forma:

La **solvencia económica y financiera** del empresario podrá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:

a) Declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales por un importe mínimo de 4.500.000 €.

b) Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda. Los empresarios no obligados a presentar las cuentas en Registros oficiales podrán aportar, como medio alternativo de acreditación, los libros de contabilidad debidamente legalizados.

XII. - PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

A. Las proposiciones serán secretas y se ajustarán al modelo aprobado. Deberán ir redactadas en castellano, sin enmiendas ni tachaduras, y su presentación implica la aceptación incondicionada por el licitador de todas las prescripciones incluidas en este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar por la administración. Deberá ir firmadas por quien las presenta.

Las proposiciones se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, en horas de oficina durante el plazo de 26 días naturales contados desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en el Perfil de contratante, finalizando el plazo a las 14:00 del último día natural. Para el supuesto de que el último día del plazo previsto para la presentación de ofertas coincidiera con sábado o festivo, dicho plazo se entenderá prorrogado hasta el primer día hábil siguiente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



Las proposiciones podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

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

Los medios electrónicos, informáticos y telemáticos utilizables deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la disposición adicional decimosexta del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

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

La presentación de una proposición supone la aceptación incondicionada por el licitador de las cláusulas del presente Pliego.

Antequera, 03 SET. 2015,

El Secretario General



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



B. Se presentarán en un sobre cerrado en el que figurará la inscripción PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE UNA PARCELA DE PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA PARA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE VIVIENDAS ADAPTADAS PARA MAYORES.

Dentro de este sobre mayor se contendrán tres sobres, "A", "B" y "C" cerrados con la misma inscripción referida en el apartado anterior, y con el subtítulo que se indica en el párrafo siguiente. En el interior de cada sobre se relacionarán numéricamente, en una hoja independiente, el contenido del mismo, en el orden que se recoge en los apartados correspondientes de este pliego.

• El sobre "A" se subtitulará "DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA PERSONALIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATISTA", y contendrá los documentos o copias autenticadas de los mismos, que a continuación se señalan:

a) Documento Nacional de Identidad o fotocopia compulsada.

b) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán poder de representación, bastantado por Notario en ejercicio, Letrado en ejercicio, Secretario de la Corporación, o, por funcionario capacitado a tal efecto.

c) En el caso de tratarse de una persona jurídica, escritura de constitución de la sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil, y número de identificación fiscal, cuando concurra una sociedad de esta naturaleza. Si no fuere exigible la inscripción de la persona jurídica en el Registro Mercantil, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que consten las normas por las que se regulan su actividad.

d) Declaración responsable, ante Notario o autoridad administrativa, de no estar incurso en ninguna de las causas de prohibición de contratación previstas en el artículo 49 de la Ley de



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



30/2007 de Contratos del Sector Público. Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad social impuestas por las disposiciones legales vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de este requisito deba de presentarse, antes de la adjudicación definitiva por el empresario o persona física a cuyo favor vaya a efectuarse esta.

e) Dirección, teléfono y fax del licitador o su representante en la contratación.

f) Documentación acreditativa de la solvencia económica y financiera.

• El sobre "B" se titulará OFERTA ECONÓMICA Y CRITERIOS CUANTIFICABLES DE FORMA AUTOMÁTICA y responderá al siguiente modelo:

"El abajo firmante D. _____, mayor de edad, con D.N.I. nº y domicilio a efectos de notificaciones en _____, con C.I.F de la Entidad _____, teniendo conocimiento de la convocatoria del concurso anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia nº de fecha _____, solicita tomar parte en esta licitación para la constitución de un derecho de superficie del bien inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad al tomo 1.726, del libro 1.081, al folio 162, finca 57.075.

Y HACE CONSTAR:

1º Que cumple todas y cada una de las condiciones exigidas en el Pliego de condiciones para la adjudicación del contrato, incluido el cumplimiento de las obligaciones sociales, laborales y fiscales.

2º. Que acepta plenamente todas las cláusulas del Pliego y todas las demás obligaciones que se deriven, si resulta adjudicatario del contrato.

3º. Que el canon anual que se compromete a satisfacer ascienda a _____ €, más los impuestos correspondientes.



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



4º. Que se compromete a reducir el plazo de vigencia del derecho de superficie en _____ años.

5º Que se compromete a presentar ante el Ayuntamiento del proyecto de ejecución de la edificación y el proyecto de actividad en un plazo máximo de _____ meses a contar desde la fecha de formalización en documento público del contrato concesión del derecho de superficie, sin que este plazo pueda ser superior a 3 meses.

6º. Que se compromete a comenzar las obras de edificación en un plazo máximo de _____ meses a contar desde la fecha de concesión de la licencia municipal de obras y ambiental.

7º.- Que se compromete a ejecutar las obras en el plazo de _____, desde la obtención de las correspondientes licencias, sin que este plazo pueda ser superior a 30 meses.

• El sobre "C" se subtitulará DOCUMENTACIÓN PONDERABLE A TRAVÉS DE JUICIOS DE VALOR

Incluirá aquellos documentos que sean precisos para la valoración de los criterios que dependan de un juicio de valor.

XIII. - EXAMEN DEL PLIEGO

El pliego de condiciones de este concurso podrá ser examinado y obtenerse copias del mismo en el Ayuntamiento de Antequera, desde la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y perfil de contratante, hasta el día de la finalización del plazo para la presentación de proposiciones.

Una copia del mismo y del anuncio de licitación estará colgado en el perfil de contratante del Ayuntamiento de Antequera, en la siguiente dirección:
<http://www.antequera.es/antequera/perfil-contratante/ayuntamiento-de-antequera/>.



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



XIV. - CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios de valoración para la resolución del concurso regulado en este Pliego son los siguientes:

A) CRITERIOS CUANTIFICABLES DE FORMA AUTOMÁTICA

1. Mejor oferta económica a partir del canon mínimo anual de 100,00 €. Se le asignará 1 punto por cada 10 euros de subida con un máximo de 5 puntos.
2. Reducción del plazo de vigencia del derecho de superficie. Se le asignará 1 punto por cada año de reducción con un máximo de 10 puntos. En cualquier caso el plazo máximo admisible de vigencia del mismo será el de 99 años a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública de constitución y cesión del citado derecho por el Ayuntamiento a favor del adjudicatario.
3. Plazo de presentación ante el Ayuntamiento del proyecto de ejecución y de actividad: de 0 a 15 puntos, en función del menor plazo de tiempo propuesto. Se otorgarán la máxima puntuación a la oferta con menor plazo de presentación de los proyectos.
4. Plazo comienzo de las obras de edificación: de 0 a 20 puntos, en función del menor plazo de tiempo propuesto desde la obtención de la licencia. Se otorgarán la máxima puntuación a la oferta con menor plazo de comienzo de las obras.
5. Plazo de duración de las obras de edificación: de 0 a 25 puntos. Se otorgarán la máxima puntuación a la oferta con menor plazo de duración de las obras. En cualquier caso el plazo máximo admisible de duración de las mismas será el de 30 meses a contar desde la fecha de obtención de las correspondientes licencias.
6. Valor de las obras e instalaciones a ejecutar y valor de la inversión a realizar: de 0 a 30 puntos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



B) CRITERIOS PONDERABLES A TRAVÉS DE UN JUICIO DE VALOR

7. Calidad de la propuesta: de 0 a 40 puntos.

8. Grado de definición de la propuesta: de 0 a 30 puntos. Para puntuar la definición de la propuesta se tendrá en cuenta:

- a) Definición de la propuesta en base al sistema constructivo empleado en el edificio.
- b) Definición y cálculo de cimentación y estructura del edificio.
- c) Definición y cálculo de las diferentes instalaciones necesarias para la ejecución del edificio.
- d) Gestiones y trámites para la correcta definición y la ejecución de la proposición:

- Estudio Geotécnico sobre la parcela
- Estudio de Seguridad y Salud
- Proyectos específicos de instalaciones.
- Trámites ante las compañías suministradoras

9. Mejoras relativas a accesibilidad, sostenibilidad y eficiencia energética, seguridad de los residentes, y, nuevas tecnologías: de 0 a 30 puntos.

Para la ponderación de estos criterios de valoración se utilizará como norma general, la regla de tres simple. Para ello se convertirán a valores numéricos los criterios de ponderación que sean susceptibles de ello, dándose el máximo de puntuación prevista en cada supuesto a la mejor oferta en términos numéricos de cada concepto valorable.



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO

DILIGENCIA DE APROBACION.- Aprobado por la Junta
de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento en sesión
de fecha 03 AGO. 2015
Antequera, 03 SET. 2015
El Secretario General



Cuando exista igualdad entre dos proposiciones, se dará preferencia a la que haya propuesto el menor plazo de presentación ante el Ayuntamiento del proyecto de ejecución y de actividad para solicitar la licencia de obra y ambiental. Si aún así persistiera la igualdad entre dos proposiciones se dará preferencia a la que haya propuesto el menor plazo de comienzo de las obras de edificación desde la obtención de la licencia.

XV. - UMBRAL MÍNIMO DE PUNTUACIÓN

No se admitirán proposiciones económicas por debajo el tipo de licitación establecido en la cláusula V. de este pliego.

El umbral mínimo de puntuación a los efectos de continuar en el proceso selectivo será el siguiente:

- Plazo de presentación ante el Ayuntamiento del proyecto de ejecución y de actividad para solicitar la licencia de obra y ambiental: 1 mes desde la formalización del contrato en documento administrativo.
- Plazo comienzo de las obras de edificación: 1 mes desde la obtención de las correspondientes licencias.
- Plazo de duración de las obras de edificación: 18 meses a contar desde la fecha de obtención de las correspondientes licencias.
- Valores mínimos de las obras e instalaciones a ejecutar y valor de la inversión a realizar:

Presupuesto de ejecución de obra de 3.980.797,86€

Instalaciones del edificio con un coste de 1.005.920,94€

Equipamiento inicial, incluyendo instalaciones, equipos de apoyo a la actividad y mobiliario por un importe de 515.409,28€.



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO

DILIGENCIA DE APROBACION.- Aprobado por la Junta
de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento en sesión
de fecha 03 AGO 2015
Antequera, 03 SET 2015
El Secretario General



XVI. - MESA DE CONTRATACIÓN

La Mesa de Contratación será la que tiene constituida el Excmo. Ayuntamiento de Antequera, cuya composición fue publicada en el Edicto 15347/2011, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 236, de 14 de diciembre de 2011. Dicha composición ha sido modificada posteriormente, publicándose tales modificaciones Edicto 12104/2012 del B.O.P. nº 201, de 18 de octubre de 2012, y Edicto 13283/2013 del B.O.P. nº 229, 29 de noviembre de 2013.

XVII. - CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GENERAL

- 1.- Concluido el plazo de presentación de proposiciones, la Mesa de Contratación, procederá a abrir el sobre A presentados en tiempo y forma, y calificará la documentación general contenida en ellos. Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará verbalmente a los interesados. Sin perjuicio de lo anterior, las circunstancias reseñadas deberán de notificarse a los afectados, concediéndose un plazo de 3 días para que los licitadores los corrijan o subsanen ante la propia mesa de contratación.
- 2.- Si la documentación contuviera defectos insubsanables o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.
- 3.- La documentación del sobre C de aquellas proposiciones que hayan sido admitidas a la licitación, después de subsanados los defectos, se remitirá a los técnicos correspondientes para su valoración e informe dejando constancia documental de todo ello en el expediente.
- 4.- La Mesa podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuántos informes considere precisos y se relacionen con el objeto del contrato.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO**



XVIII. - APERTURA DE LAS PROPOSICIONES

1.- La Mesa de Contratación se reunirá, en el Salón de los Reyes del Ayuntamiento de Antequera a las trece horas del tercer día hábil siguiente al que termine el plazo señalado en la cláusula XII., y si fuese sábado o festivo o no laborable conforme a lo establecido en el Convenio Colectivo del Excmo. Ayuntamiento de Antequera, pasará al día primero hábil inmediato siguiente. Se reunirá en acto público y dará cuenta del resultado de la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en el A, indicando los admitidos, los excluidos y las causas de la exclusión, e indicando las valoraciones obtenidas en la documentación técnica que se incluía en el sobre C, invitando a los asistentes a formular las observaciones que se recogerán en el Acta de la reunión.

2.- A continuación, se procederá a la apertura del sobre B presentado por los licitadores admitidos y se dará lectura a sus proposiciones referentes a los CRITERIOS CUANTIFICABLES DE FORMA AUTOMÁTICA.

3.- La Mesa de Contratación formulará la propuesta de adjudicación al Órgano de contratación.

XIX. - ADJUDICACIÓN

La Mesa de Contratación elevará al Órgano municipal competente las plicas admitidas junto con el acta y la propuesta que estime pertinente.

El Órgano de contratación, a la vista de la propuesta mencionada, requerirá al licitador propuesto para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, se persone en la Unidad de Contratación y Patrimonio para:

- a) Presentar la documentación justificativa de hallarse al corriente en el



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO

DILIGENCIA DE APROBACION.- Aprobado por la Junta
de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento en sesión
de fecha 03 AGO. 2015
Antequera, 03 SEPT. 2015
El Secretario General



cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social o autorice al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello.

- b) Constituir las garantías que, conforme a lo dispuesto en este pliego, le sean exigidas y que se detallarán en dicho requerimiento.

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

El órgano de contratación podrá, siempre antes de proceder a la adjudicación, renunciar a la ejecución del contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente, o desistir del procedimiento de adjudicación en caso de haberse producido una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación.

La declaración del carácter desproporcionado o anormal de las bajas requerirá la previa solicitud de información a todos los licitadores supuestamente comprendidos en ella y el asesoramiento técnico del servicio correspondiente, de conformidad con lo indicado en el artículo 152 del TRLCSP.

En este caso, el Órgano de contratación, a la vista de los informes mencionados, acordará la adjudicación a favor de la proposición económicamente más ventajosa que pueda ser cumplida a satisfacción de este Ayuntamiento.

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO

DILIGENCIA DE APROBACION.- Aprobado por la Junta
de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento en sesión
de fecha 03 ABO. 2015

Antequera, 03 SET. 2015
El Secretario General



pliego, de conformidad con lo establecido en el artículo 151.3 TRLCSP.

La adjudicación deberá ser motivada se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante.

La notificación deberá contener, en todo caso, la información necesaria que permita al licitador excluido o candidato descartado interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación. En particular expresará los siguientes extremos:

- En relación con los candidatos descartados, la exposición resumida de las razones por las que se haya desestimado su candidatura.
- Con respecto de los licitadores excluidos del procedimiento de adjudicación también en forma resumida, las razones por las que no se haya admitido su oferta.
- 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 éste con preferencia a las que hayan presentado los restantes licitadores cuyas ofertas hayan sido admitidas.
- En la notificación y en el perfil de contratante se indicará el plazo en que debe procederse a su formalización.

XX. GARANTÍA DEFINITIVA

Conforme lo dispuesto en el artículo 95 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, apartado primero, párrafo segundo donde establece respecto a la exigencia de garantía lo siguiente: *“No obstante, atendidas las circunstancias concurrentes en el contrato, el órgano de contratación podrá eximir al adjudicatario de la obligación de constituir garantía, justificándolo adecuadamente en los pliegos, especialmente en el caso de suministros de*



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



bienes consumibles cuya entrega y recepción deba efectuarse antes del pago del precio. Esta exención no será posible en el caso de contratos de obras y de concesión de obras públicas.”

Dadas las características del derecho de superficie y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 95 TRLCSP, y teniendo que no se trata de un contrato de obras ni de concesión de obra pública en el que se encuentra imposibilitado la exención y considerando las especiales circunstancias del destino social para el que se pretende conceder el derecho de superficie, se establece la **exención de exigir garantía** en el presente Pliego de Condiciones Técnicas, Jurídicas y Económico- Administrativas que regirán el concurso para la constitución del derecho de superficie sobre una parcela de propiedad del Ayuntamiento de Antequera para construcción de viviendas adaptadas para mayores en Antequera.

XXI. - GASTOS

Serán de cuenta del adjudicatario, los gastos originados de la elevación a escritura pública de la cesión del derecho de superficie a su favor, los de inscripción registral, viniendo obligado igualmente al abono de todos los tributos y precios públicos que origine la transmisión, incluido en su caso el IVA correspondiente.

Asimismo serán de cuenta del adjudicatario todos los anuncios de licitación, que pudieran derivarse de la mencionada constitución del derecho de superficie, y que serán como máximo de 1.000,00€.

Cualquier Tributo que pueda gravar la cesión del derecho de superficie, de la propiedad plena y aquellos que se deriven del mismo y de la edificación consecuente serán satisfechos íntegramente por el adjudicatario.

XXII. - FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El contrato se formalizará en documento administrativo, no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación a los



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



licitadores en la forma prevista en el artículo 156 TRLCSP.

La formalización del contrato se publicará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 154 TRLCSP.

En el caso de que el contrato fuese adjudicado a una agrupación de empresas, deberán éstas aportar, dentro del plazo otorgado para la formalización del contrato, la constitución de la misma, en escritura pública, cuya duración será coincidente con la del contrato hasta su extinción, y el C.I.F. asignado a la agrupación.

Cuando por causas imputables al contratista no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, el Órgano de contratación podrá acordar la incautación sobre la garantía definitiva.

No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin la previa formalización.

XXIII. - CESIONES DEL CONTRATO

El adjudicatario sólo podrá ceder su derecho de superficie previa autorización del Ayuntamiento, en los términos y con los requisitos que en su momento se establezcan.

No obstante no se considerará cesión del derecho de superficie la cesión o arrendamiento de alguna de sus instalaciones, siempre y cuando la empresa adjudicataria no pierda su condición de explotador o titular del negocio principal. En tales casos será suficiente la comunicación de tal hecho al Ayuntamiento.

XXIV. - OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

Las obras deberán comenzar dentro del plazo máximo de días propuesto por el adjudicatario a contar desde el siguiente a la obtención de la correspondiente Licencia



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



Urbanística de obras, y en cualquier caso deberán estar finalizadas dentro de un plazo máximo propuesto por el adjudicatario desde la fecha de formalización del contrato de cesión del derecho de superficie.

Igualmente, el adjudicatario deberá obtener cuantas licencias y autorizaciones precise para la puesta en funcionamiento de las instalaciones.

La entidad adjudicataria (superficiario) asume la plena responsabilidad de la correcta ejecución de las obras e instalaciones y su gestión y explotación, tanto frente a terceros como frente al Ayuntamiento y, en consecuencia, responderá de la totalidad de los daños que pudieran causarse.

En el plazo máximo de quince días desde la fecha del Certificado Final de terminación de las obras, la entidad superficiaria lo comunicará al Ayuntamiento.

Al término del plazo del derecho de superficie el superficiario deberá de abandonar en el plazo de 30 días las instalaciones, así como dejar en idéntico plazo, libres a disposición del Ayuntamiento, los bienes objeto de utilización, sin cargas, gravámenes ni arrendatarios.

En todo caso, durante el tiempo que medie entre la señalada fecha de abandono de las instalaciones y el real abandono de las mismas, el canon a abonar por el superficiario será el establecido en el momento anterior a la finalización del plazo incrementado en un 100%.

El superficiario asumirá el coste y la financiación de la totalidad de los trabajos de proyecto, planos, estudios, diseño, etc, referidos al total de las instalaciones y, en su virtud, asumirá los costes de las obras de construcción, urbanización, mantenimiento y conservación, necesarias para una adecuada gestión y explotación de dichas instalaciones y, en su caso, de las sucesivas ampliaciones y/o sustituciones que se vayan llevando a cabo.

El presente contrato se celebrará a riesgo y ventura exclusiva del superficiario.



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



Estará obligado a mantener en uso las instalaciones que se ubiquen en la finca objeto de derecho de superficie a su favor, y para el fin para el cual se constituyó el derecho de superficie durante el plazo que dure tal derecho.

El superficiario está obligado a la ejecución y finalización de todas las obras y edificaciones necesarias exigidas por las instalaciones a ubicar así como para gestión y explotación de las mismas, dentro del plazo máximo establecidos en la cláusula de este pliego o en su caso, dentro del plazo previsto en su oferta.

Además el superficiario está sujeto al cumplimiento de las obligaciones específicas que se establezcan en el presente Pliego, entre las que se incluye el abono del canon en plazo, así como a las siguientes:

- a) Ejecutar las obras con estricta sujeción al Proyecto de Obras e Instalaciones que presenten.
- b) Permitir que en cualquier momento los técnicos del Ayuntamiento puedan inspeccionar las obras de construcción de las instalaciones, así como su funcionamiento posterior.
- c) Observar rigurosamente las normas vigentes y cualesquiera otras se promulguen.
- d) Resarcir los daños e indemnizar por los perjuicios que se causaren al Ayuntamiento o a terceros, pudiendo suscribir a tal efecto los oportunos seguros de responsabilidad civil derivada de la titularidad del derecho y de la actividad a desarrollar.
- e) Destinar la totalidad de las obras e instalaciones a los fines que constituyen el objeto de la concesión del derecho de superficie.
- f) Cuidar del buen orden del funcionamiento de las instalaciones.
- g) La obligación de mantener en buen estado de uso y conservación las edificaciones e



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



instalaciones, con obligación de asumir su reparación ante cualquier evento dañoso, debiendo suscribir al efecto póliza de seguros multi-riesgo o de otro tipo sobre las edificaciones e instalaciones que se construyan.

h) Será de exclusiva cuenta del adjudicatario, la adquisición y mantenimiento de todos los elementos necesarios para la explotación, gestión mantenimiento y reposición de las instalaciones.

XXV. - DERECHOS DEL ADJUDICATARIO

El superficiario del derecho real de superficie tendrá el derecho a la ocupación de la parcela objeto de contrato y a ejecutar la obra y urbanización y sus posibles ampliaciones en los términos autorizados, utilizando y aprovechando el suelo y lo edificado durante toda la vigencia del mismo, de forma acorde con la finalidad establecida en el presente contrato, y con los usos e intensidades establecidos por las correspondientes autorizaciones.

Tendrá así mismo derecho a la gestión y explotación de las edificaciones y sus servicios, así como en su caso, de las futuras ampliaciones y/o sustituciones.

Tendrá derecho a inscribir la concesión del derecho real de superficie en el Registro de la Propiedad, otorgándose la oportuna escritura pública. A tal efecto el Ayuntamiento emplazará al superficiario ante el notario designado por turno notarial, para que una vez notificada la adjudicación del contrato y en el plazo máximo de dos meses, proceda éste a la elevación a escritura pública del derecho de superficie y a su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad.

Podrá constituir garantía real de hipoteca sobre el derecho de superficie.

Podrá disponer libremente del derecho de superficie pudiendo enajenar o gravar su derecho, dando cuenta a la Corporación.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO**



Así como otras facultades que le reconozcan las disposiciones legales vigentes o futuras.

XXVI. - DEBERES DE LA ADMINISTRACIÓN CONTRATANTE

El Ayuntamiento procederá, previa inspección, al levantamiento del Acta de comprobación de las obras, donde se relacionarán y valorarán las obras e instalaciones.

El Ayuntamiento facilitará el cumplimiento del fin del derecho de superficie, de haberse ejecutado en las condiciones autorizadas.

Formalizar en Escritura Pública la constitución del derecho real de superficie. A tal efecto el Ayuntamiento emplazará al superficiario ante el notario designado por turno notarial, para que una vez notificada la adjudicación del contrato y en el plazo máximo de dos meses proceda éste a la elevación a escritura pública del derecho de superficie y a su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad.

XXVII. - DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN CONTRATANTE

El Ayuntamiento podrá ejercer en cualquier momento la inspección facultativa de las obras e instalaciones durante la ejecución de las mismas a través de sus servicios técnicos. Las Actas oportunas se incorporarán a las actuaciones.

La administración podrá dejar sin efecto el derecho de superficie antes del vencimiento, si lo justificaren razones de interés público, mediante resarcimiento e indemnización de los daños y perjuicios que se causaren, salvo cuando no procediere legalmente.

Enajenar a terceros, por el procedimiento legalmente preceptivo, la finca objeto de derecho de concesión, en cuyo caso el adjudicatario quedará subrogado en los derechos y deberes del enajenante.



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



XXVIII. - EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El contrato se extingue por cumplimiento o por resolución del mismo.

El cumplimiento de las obligaciones adquiridas por las partes en ejecución de este contrato determina la extinción normal del mismo.

La resolución del mismo podrá tener lugar por la concurrencia de alguna de las causas previstas en este pliego y por las demás previstas en el Código Civil para este tipo de contratos, con las responsabilidades e indemnizaciones que puedan proceder a favor de la parte no responsable de la causa de resolución.

Es causa de resolución del contrato el incumplimiento por alguna de las partes de los compromisos u obligaciones asumidas en el contrato y establecidas en este pliego.

XXIX. - NATURALEZA Y JURISDICCIÓN

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se registrará por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; los principios extraídos de la legislación contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

Los efectos y extinción se registrarán por lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley del Suelo de 2008, por la legislación urbanística sectorial, la legislación patrimonial, por el

DILIGENCIA DE APROBACIÓN.- Aprobado por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento en sesión de fecha 03 AGO. 2015 Antequera, 03 SET. 2015, El Secretario General



EXCMO. AYUNTAMIENTO ANTEQUERA
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO



título constitutivo del derecho, y, subsidiariamente, por las normas de derecho **privado**.

Corresponde a los órganos del Orden Jurisdiccional Civil el conocimiento de las cuestiones litigiosas que pudieran surgir entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el Orden Jurisdiccional Contencioso-administrativo de acuerdo con la normativa reguladora de dicha jurisdicción, tal y como establece el artículo 110.3 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.