

**PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁ LA ADJUDICACIÓN POR
PROCEDIMIENTO ABIERTO, OFERTA ECONÓMICAMENTE MÁS VENTAJOSA, CON
VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, DE UNA CONCESIÓN PARA LA UTILIZACIÓN
PRIVATIVA DE LA PARCELA REGISTRAL 6040 DE LA UE-06 DEL SECTOR 3 Y LA
CONSTRUCCIÓN, EXPLOTACIÓN Y GESTIÓN EN ÉSTA DE UNA RESIDENCIA PARA
MAYORES.**

1. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO ABIERTO, OFERTA ECONÓMICAMENTE MÁS VENTAJOSA, VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

- 1.1. Objeto de la concesión
- 1.2. Descripción y situación jurídica de la parcela.

2. CANON DE LA CONCESIÓN.

3. CONDICIONES JURÍDICAS.

3.0 Normativa aplicable:

3.1. Condiciones del procedimiento de adjudicación.

- 3.1.1. Forma de selección del concesionario
- 3.1.2. Condiciones de los licitadores: criterios de selección y capacidad para contratar
- 3.1.3. Garantías
- 3.1.4. Proposiciones y documentación complementaria
- 3.1.5. Anuncio, lugar y plazo de presentación de ofertas y apertura de plicas
- 3.1.6. Criterios para la adjudicación del procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación
- 3.1.7. Financiación de las obras
- 3.1.8. Consignación presupuestaria
- 3.1.9. Gastos fiscales y de otra naturaleza
- 3.1.10. Mesa de Contratación
- 3.1.11. Adjudicación
- 3.1.12. Documentación necesaria para formalizar el contrato
- 3.1.13. Modificación del contrato

3.2. Duración de la concesión y obligación de las partes

- 3.2.1. Plazo
- 3.2.2. Obligaciones del Ayuntamiento
- 3.2.3. Obligaciones del concesionario

3.3. Otras condiciones

- 3.3.1. Relación del concesionario con el Ayuntamiento y con terceras personas
- 3.3.2. Inspección
- 3.3.3. Responsabilidad
- 3.3.4. Faltas y sanciones
- 3.3.5. Extinción de la concesión
- 3.3.6. Secuestro de la concesión
- 3.3.7. Reversión

4. LEGISLACIÓN APLICABLE.

5. JURISDICCIÓN COMPETENTE.

6. ANEXO I

7. ANEXO II

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, OFERTA ECONÓMICAMENTE MÁS VENTAJOSA, VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, DE UNA CONCESIÓN PARA LA UTILIZACIÓN PRIVATIVA DE LA PARCELA REGISTRAL 6040 DE LA UE-06 DEL SECTOR 3 Y LA CONSTRUCCIÓN, EXPLOTACIÓN Y GESTIÓN EN ÉSTA DE UNA RESIDENCIA PARA MAYORES.

1. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO ABIERTO, OFERTA ECONÓMICAMENTE MÁS VENTAJOSA, VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

1.1. Objeto de la concesión.

El presente pliego tiene por objeto establecer las condiciones que han de regir la concesión sobre la parcela demanial con número Registral 6040”, con la finalidad de construir y explotar y gestionar en la misma un centro **geriátrico** privado, integrado de una residencia para personas mayores.

Por virtud de esta concesión, el adjudicatario asumirá la obligación de construir aquéllas edificaciones en los plazos previstos en este pliego, obtener las autorizaciones administrativas pertinentes para el desarrollo de la actividad asistencial indicada y gestionar el centro geriátrico de acuerdo con dichas autorizaciones y las normas de funcionamiento interno de las que se dote aquél durante el período de vigencia de la concesión.

La parcela sobre la que se edificará el centro geriátrico es la siguiente:

El Ayuntamiento de UGENA, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 80 y siguientes del Real Decreto 1372/86, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales – en adelante, R. B. – y de la normativa reguladora de la contratación pública, representada fundamentalmente por el contenido de la **Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público** – en adelante, LCSP –, convoca por el procedimiento abierto, para el otorgamiento de una concesión administrativa sobre la parcela registral 6040 de la UE-06 del Sector 3 y la construcción en ésta de una residencia para mayores del mayor número de plazas que permita la parcela, cuya naturaleza es la de bien demanial y de cara a la construcción en la misma de un centro de atención a mayores, siempre de acuerdo con la normativa urbanística que rige las condiciones de uso de esa parcela y actividad.

El contrato definido tiene la calificación de contrato administrativo especial, tal y como establece el artículo 19.1.b) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público, por satisfacer de forma directa o inmediata la finalidad pública de la atención social a los mayores.

1.2. Descripción y situación jurídica de la parcela.

► Descripción.

▪ Parcela Registral 6040: Parcela de terreno en el término municipal de UGENA, en el sector de suelo urbano de la UE-06 del SECTOR 3”, cuya extensión superficial es de 3.577,65 m². Linda: por su frente o norte, con la calle Oviedo, de acceso principal a la finca, al sur con zona verde (2.922,69 m²), al este, con la calle Zamora y la parcela CT dos y al Oeste con varias parcelas residenciales (P43, P44, P-45, y P99).

► Situación jurídica.

La parcela Registral 6040 descrita pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento, por cesión gratuita efectuada a su favor, en el proceso de reparcelación del citado PAU, por todos los propietarios del sector.

La parcela Registral 6040 cuenta con la siguiente referencia catastral:

- 5852102VK2455S0001WS

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1, al tomo 2.115, libro 84, folio 76, inscripción 1ª. Es la finca Registral 6040.

► Normativa urbanística.

El uso característico de esta parcela es el de dotacional.

Se acompaña como ANEXO II a este pliego copia del plano de situación y ordenanza de aplicación en la parcela Registral 6040.

Por el período de la concesión administrativa, se cede igualmente al adjudicatario que resulte, el uso de la Subparcela a, de la parcela rústica nº 41 del polígono 6 (Referencia catastral 45177ª00600410000SY) con una superficie de 3.505 m² para dedicarla exclusivamente en beneficio directo de los residentes en la futura residencia, como lugar de esparcimiento.

Esta parcela cuenta con varios árboles ornamentales y su destino es el esparcimiento de los residentes en la Residencia, para ello deberá el adjudicatario, realizar las mejoras de riego por goteo, plantación de arboles y jardines necesarios, con mobiliario apropiado (bancos, farolas etc.) debiendo llevarse a efecto en el primer año de funcionamiento de la Residencia, siendo autorizado al cierre de la parcela (previa solicitud de licencia).

La presente concesión se realiza en concepto de cuerpo cierto, por lo que no cabrá reclamación alguna por diferencias de superficie en más o en menos ni como consecuencia de las condiciones geológicas o topográficas del terreno que pudieran encarecer la futura edificación.

Según se justifica en el informe técnico que obra en el expediente administrativo, el valor de la parcela **registral 6040 de la UE-06 del Sector 3** objeto de esta concesión, es de 574.150,95; valor que resulta de multiplicar su edificabilidad –3.577,65 m²– por el índice de 160,48 €/m².

* **Residencia para personas mayores.** Este establecimiento albergará tanto personas

mayores válidas con autonomía psicofísica acorde con su edad como personas mayores que requieran cuidados especiales por invalidez. Para el primer grupo, el establecimiento contará con personal cualificado que se ocupe de la alimentación y actividades de recreo de los residentes, con control médico periódico, mientras que para las personas mayores con invalidez el centro contará con el personal cualificado que preste la asistencia precisa a la situación de aquéllos – médicos; nutricionistas; terapeutas; enfermeros y personal auxiliar; asistentes gerontológicos.

2. CANON DE LA CONCESIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80.7ª Reglamento de Bienes (en lo sucesivo R.B.), se fija como canon a satisfacer por el concesionario de la parcela Registral

6040 al Ayuntamiento la cantidad de once mil cuatrocientos ochenta y tres (11.483,00 euros) anuales o la cifra al alza que resulte del procedimiento de contratación; cantidad ésta que será actualizada anualmente mediante la aplicación a la misma del IPC aprobado por el Gobierno del Estado y vigente para cada ejercicio presupuestario.

La cantidad anterior resulta de aplicar al valor de la parcela Registral 6040 (574.150,95 euros) un porcentaje del 2% anual, más impuestos aparte.

Este porcentaje sobre el valor del bien se justifica por razón de la finalidad de esta concesión, que no es otra que la prestación de un servicio asistencial de calidad a los vecinos de Ugena. Por tal motivo y atendiendo a lo dispuesto en el artículo 93.4 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se ha considerado oportuno establecer éste canon por debajo del umbral del 6% del valor del terreno, referencia que por analogía con el tipo aplicable al arrendamiento de bienes patrimoniales de carácter local se emplea frecuentemente en estos negocios concesionales.

Se establece un período de carencia en el devengo del canon de los dos primeros años de la concesión, a contar a partir de la formalización de ésta en documento administrativo. Transcurridos los dos años, el adjudicatario abonará el canon incluido en su oferta, siendo esta fecha la que se tendrá en cuenta para el abono del canon actualizado en las anualidades sucesivas hasta la extinción de la concesión.

La cantidad de canon a ingresar por el concesionario, correspondiente al primer año natural incompleto a que viniese obligado el adjudicatario, será por el importe proporcional a los meses que resten para la conclusión de aquélla anualidad.

Por otro lado, la falta de ingreso por el contratista del canon a que venga obligado en cada anualidad implicará su cobro por el Ayuntamiento por la vía de apremio; estando igualmente facultada esta Corporación para resolver el contrato por esta causa, conforme lo dispuesto en la cláusula vigesimosexta de este pliego

En cuanto a la revisión del canon, la misma se aplicará a partir del siguiente año de concesión a aquel en que haya comenzado a abonarse el canon ofertado. La revisión será anual y automática, en el porcentaje correspondiente al Índice de Precios al Consumo general que publique el INE u organismo que lo sustituya del último año natural, sin que se precise la justificación por escrito para su eficacia ni la aceptación del contratista.

3. CONDICIONES JURÍDICAS.

3.0 Normativa aplicable: El régimen jurídico básico del Servicio de Alojamiento y Convivencia, que prestará el adjudicatario se encuentra contenido en las siguientes normas:

- Ley 3/1986, de 16 de abril, de Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.
- Ley 5/1995, de 23 de marzo, de Solidaridad de Castilla-La Mancha.
- Ley 3/1994, de 3 de noviembre, de Protección de los Usuarios de Entidades, Centros y Servicios Sociales en Castilla-La Mancha.
- Decreto 131/1996, de 22 de octubre, del Régimen Jurídico y del Sistema de Ingreso en las Plazas de los Centros Residenciales de la Red Pública de Castilla-La Mancha.
- Orden de la Consejería de Bienestar Social de 21 de mayo de 2001, por la que se regulan las condiciones mínimas de los Centros destinados a las personas mayores en Castilla-La Mancha.
- Orden de 26 de noviembre de 1998 por la que se regula el régimen jurídico y el sistema de acceso a los Servicios de Estancias Diurnas en Centros Gerontológicos de la Red Pública de Castilla-La Mancha.
-

3.1. Condiciones del procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación

3.1.1. Forma de selección del concesionario.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa deberá de atenderse a varios criterios vinculados al objeto del contrato, de conformidad con el artículo 134.1 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y según lo previsto en los artículos 78 y concordantes del Reglamento de Bienes, 122.2 y siguientes LCSP y este Pliego.

3.1.2. Condiciones de los licitadores: Criterios de selección y capacidad para contratar.

Capacidad de obrar (art. 61 LCSP)

Podrán presentar ofertas en la licitación objeto de la presente contratación las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, y entre cuyas actividades u objeto social, figure la de prestación integral de servicios de carácter asistencial a personas mayores (centros geriátricos o residencias y / o centros de día y de asistencia social), y que es precisamente el objeto de la concesión sobre la repetida parcela Registral 6040”.

Los licitadores podrán concurrir por sí o representados por persona autorizada mediante poder bastante. Cuando en representación de una persona jurídica concurra algún miembro de la misma, deberá justificar documentalmente que está autorizado para ello.

Los poderes y documentos acreditativos de la personalidad se acompañarán a la proposición bastanteados por Abogado en ejercicio colegiado, siempre y cuando comprenda el ámbito territorial del órgano de contratación. Tratándose de personas jurídicas, el poder de representación deberá estar inscrito en los registros oficiales necesarios según su naturaleza.

No puede ser licitador por falta de capacidad la empresa, en fase de constitución, o que le falte coincidencia de su finalidad o actividad con el objeto del contrato.

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del espacio Económico Europeo, se acreditará mediante inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el anexo I del RCAP.

Los demás empresarios extranjeros, deberán acreditar su capacidad de obrar con informe expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en el que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato (art. 10 RCAP). En estos supuestos, además, deberá acompañarse informe de la Misión Diplomática Permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Economía sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio, siempre que se trate de contratos cuya cuantía supere el umbral comunitario.

Si el licitador es extranjero comunitario, el bastanteo deberá hacerse conforme a las exigencias del Estado al que pertenezca y surtirá los correspondientes efectos. Hoy los bufetes de Abogados de ámbito internacional están muy extendidos.

Los que concurren individualmente o conjuntamente con otros, podrán hacerlo con el compromiso de constituir una sociedad que será la titular de la concesión, sin serle de aplicación los límites establecidos en el artículo 282 del Texto Refundido de la Ley de Sociedad Anónimas aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989 de 22 de diciembre y en el artículo 185 del Código de Comercio.

En cualquier caso, deberá acompañarse declaración expresa de que el poder no se encuentra revocado.

Además de lo anterior y deberán éstos presentar las fuentes de financiación suficiente con que cuenten para la promoción, ejecución del proyecto constructivo y gestión o explotación de Residencia de Mayores a implantar en la parcela Registral 6040 objeto de la concesión, esto es la Solvencia económica y financiera a que se refiere el artículo 64 LCSP, que señala:

1. La justificación de la solvencia económica y financiera del empresario podrá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:

- a) Informe de instituciones financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.
- b) Tratándose de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o extracto de las mismas, en el supuesto de que la publicación de éstas sea obligatoria en los Estados en donde aquellas se encuentren establecidas.
- c) Declaración relativa a la cifra de negocios global y de las obras, suministros, servicios o trabajos realizados por la empresa en el curso de los tres últimos ejercicios.

2. Si por razones justificadas un empresario no puede facilitar las referencias solicitadas, podrá acreditar su solvencia económica y financiera por cualquier otra documentación considerada como suficiente por la Administración. **Escrito de entidad bancaria, en el que se señale en qué condiciones se le daría el crédito, una vez que obtenga la adjudicación municipal del contrato y presente el proyecto de obra definitivo, igualmente sería suficiente informe de entidad bancaria en el que conste que tienen cuenta abierta en la entidad y desarrollan la actividad con normalidad.**

Igualmente deberá acreditarse la Solvencia técnica o profesional, conforme al Artículo 68 de la citada Ley.

En los demás contratos la solvencia técnica o profesional de los empresarios deberá apreciarse teniendo en cuenta sus conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad, lo que podrá acreditarse, según el objeto del contrato, por uno o varios de los medios siguientes:

- a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años que incluya importe, fechas y el destinatario, público o privado, de los mismos. 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 o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.
- b) Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en el contrato, especialmente aquéllos encargados del control de calidad.
- c) Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas empleadas por el empresario para garantizar la calidad y de los medios de estudio e investigación de la empresa.
- d) Cuando se trate de servicios o trabajos complejos o cuando, excepcionalmente, deban responder a un fin especial, un control efectuado por el órgano de contratación o, en nombre de éste, por un organismo oficial u homologado competente del Estado en que esté establecido el empresario, siempre que medie acuerdo de dicho organismo. El control versará sobre la capacidad técnica del empresario y, si fuese necesario, sobre los medios de estudio y de investigación de que disponga y sobre las medidas de control de la calidad.
- e) Las titulaciones académicas y profesionales del empresario y del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable de la ejecución del contrato.
- f) En los casos adecuados, indicación de las medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al ejecutar el contrato.

g) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.

h) Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.

i) Indicación de la parte del contrato que el empresario tiene eventualmente el propósito de subcontratar.

Por lo que se refiere a la solvencia técnica del licitador, su acreditación deberá ser por los siguientes medios:

* Si el licitador fuese persona física, mediante currículum profesional, siendo necesario acreditar al menos cinco años de experiencia en el sector. En el caso de personas jurídicas, también mediante documento acreditativo de al menos cinco años de actividad en el sector asistencial-geriátrico.

* Declaración de los servicios realizados en el último año relacionados con el objeto de la concesión.

En el supuesto de concurrir a este concurso una unión temporal de empresarios, las condiciones reseñadas de capacidad y solvencia deberán ser acreditadas por cada una de las sociedades integradas en dicha unión.

La Mesa de Contratación podrá recabar del empresario aclaraciones sobre la documentación aportada o requerirle para la presentación de información complementaria.

La falta de acreditación de los extremos anteriores en la oferta de cualquiera de los licitadores determinará el rechazo de la misma, en los términos de la cláusula 3.1.5. de este pliego.

Conforme dispone el artículo 52 de la LCSP 1 El artículo 52 del LCSP :

*«Para acreditar la solvencia necesaria para celebrar un contrato determinado, el empresario 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, para la ejecución del contrato, **dispone efectivamente de esos medios.**»*

3.1.3. Garantías.

A) Provisional.

Para poder tomar parte en la licitación, será preciso haber depositado la garantía provisional por importe del 2% del valor del bien objeto de ocupación, que asciende a 11.483,00 euros y adjuntar el justificante en la proposición (sobre de documentación administrativa).

El ingreso en efectivo se efectuará del siguiente modo: se solicitará del departamento de Contabilidad la emisión de la oportuna carta de pago para efectuar el ingreso en cualquier entidad bancaria colaboradora.

B) Definitivas.

El adjudicatario, en el plazo de 15 días hábiles contados desde el siguiente a la publicación de la adjudicación provisional, deberá depositar la garantía definitiva por importe del 3% del valor del **DOMINIO PÚBLICO OCUPADO** 17.224,43 €. que se mantendrá hasta la finalización de la concesión. De no presentarla en tiempo y forma reglamentaria decaerá la adjudicación provisional, pudiendo el ayuntamiento adjudicar provisionalmente al siguiente/s licitador/es que, por orden de mayor puntuación, le corresponda.

El adjudicatario, en el plazo de quince días contados desde el siguiente a la notificación de la aprobación del PROYECTO DE OBRA de la instalación de la residencia, deberá depositar la garantía definitiva por importe del 3% del valor del citado proyecto, para responder de la PRESTACIÓN DEL SERVICIO , mantenimiento y conservación de la instalación y de reversión de las parcelas, edificaciones e instalaciones al Ayuntamiento de Ugena, que se mantendrá hasta la finalización de la concesión y cumplimiento del objeto del que responden.

Dichas garantías deberán constituirse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 84 LCSP y responderán de los concepto mencionados en el art. 88 de la LCSP.

En caso de constituirse mediante aval, valores o mediante contrato de seguro de caución, deberá efectuarse su ingreso previo en la Tesorería municipal y habrán de ajustarse a los requisitos establecidos en los artículos 55 a 58 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en adelante RGLCAP, aprobado por R. D. 1098/2001, de 12 de octubre y sus anexos.

El concesionario deberá acreditar, sin requerimiento previo, la constitución de las respectivas garantías definitivas en el plazo de 15 días hábiles, contados desde que se produzca el hecho que determine su exigibilidad. De no cumplirse este requisito por causas imputables al concesionario, supondrá la rescisión de la adjudicación.

3.1.4. Propositiones y documentación complementaria.

Las proposiciones se presentarán en tres sobres cerrados, que podrán estar lacrados, identificados en su exterior, con indicación de la licitación a la que concurren «PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN PROCEDIMIENTO ABIERTO, POR EL AYUNTAMIENTO DE UGENA PARA EL OTORGAMIENTO DE UNA CONCESIÓN PARA LA UTILIZACIÓN PRIVATIVA DE LA PARCELA REGISTRAL 6040 DE LA UE-06 DEL SECTOR 3 Y LA CONSTRUCCIÓN, EXPLOTACIÓN Y GESTIÓN EN ÉSTA DE UNA RESIDENCIA PARA MAYORES » y con los siguientes datos:

- Nombre y apellidos o razón social de la empresa.
- CIF o NIF.
- Persona de contacto.
- Dirección Postal.
- Nº de Teléfono, Fax y Correo electrónico.

En caso de presentarse bajo el compromiso de constituir una UTE, en el sobre figurarán los anteriores datos de todas las empresas que la formen.

Se introducirá la siguiente documentación:

• Sobre 1: Documentación Técnica.

a) Documento acreditativo de las fuentes de financiación del proyecto de la parcela objeto de la concesión.

b) Los documentos que acrediten la personalidad y titulación del ofertante y, en su caso, su representación (D.N.I., escritura de constitución y representación). Tratándose de personas jurídicas, el poder deberá estar inscrito en los registros oficiales necesarios según su naturaleza. En cualquier caso, deberá acompañarse declaración expresa de que el poder no se encuentra revocado.

c) Declaración en la que el licitador afirme bajo su responsabilidad que no se halla comprendido en ninguno de los casos de prohibición para contratar con la Administración, a que se refieren los artículos 49 y concordantes del LCSP.

d) Declaración responsable de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

e) Declaración comprometiéndose a aportar los documentos que a continuación se relacionan, a requerimiento del órgano de contratación si éste lo estima oportuno:

- Haber presentado declaración anual relativa a sus operaciones económicas con terceras personas, a que se refiere el R. D. 2529/86, de 5 de diciembre.

- Haber afiliado, en su caso, y haber dado de alta a los trabajadores que tenga a su servicio y estar al corriente en el pago de las cuotas u otras deudas con la Seguridad Social.

- Haber concertado el riesgo de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales con la Dirección Provincial del Instituto de la Seguridad Social u otras Entidades debidamente autorizadas.

f) En caso de encontrarse inscrito el licitador en el Registro de Licitadores de la Comunidad de Castilla-La Mancha, bastará con la presentación de original o fotocopia compulsada de la certificación correspondiente, vigente a la finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

La aportación de esta certificación deberá ir acompañada, de la documentación justificativa de la solvencia económica, financiera, profesional o técnica exigida en este Pliego.

g) Cualquier otro documento que, a criterio del licitador, ayude al Ayuntamiento a su mejor identificación y valoración de la oferta presentada.

Los mencionados documentos deberán presentarse originales o copias auténticas conforme a la legislación vigente.

i) Acreditación de la solvencia económica y técnica o profesional, en los términos expuestos en la cláusula de "Criterios de selección y capacidad para contratar" de este pliego

j) En el caso de empresas extranjeras deberán aportar además:

– Sus documentos constitutivos, traducidos al castellano.

– Declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

– Las empresas no españolas de estados miembros de la Comunidad Europea acreditarán su capacidad de obrar mediante la aportación de los documentos previstos en los artículos 47 y 61.2 LCSP. La prueba, cuando se trate de empresas de estados miembros de la Unión Europea de no estar incurso los empresarios en las prohibiciones para contratar con la administración recogidas en el artículo 49 LCSP, podrá también realizarse por declaración responsable otorgada ante una autoridad judicial cuando esta posibilidad esté prevista en la legislación del estado respectivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 62.2 del indicado texto legal.

– Las empresas extranjeras no comunitarias acreditarán su capacidad de obrar mediante la aportación de los documentos previstos en el artículo 61.3 de la LCSP.

K) Compromiso de suscribir un seguro por daños que cubra el valor real del edificio e instalaciones complementarias, así como un seguro de responsabilidad civil por daños ocasionados a terceros.

I) Resguardo justificativo de haber depositado la garantía provisional.

II) Índice o relación de documentos que se adjuntan en cada sobre.

• Sobre 2: Documentación Técnica.

•

Sobre 2: Propuesta técnica. La documentación a incluir en este sobre será la siguiente:

*Proyecto de gestión de la residencia de mayores.

*Solución técnica de las obras e instalaciones del futuro centro geriátrico, a nivel de anteproyecto. En todo caso, el licitador deberá incluir una Memoria de calidades de las edificaciones.

*Plan económico-financiero, con el desglose a que se refiere la cláusula vigésima de este pliego.

*El resto de la documentación técnica necesaria para valorar la oferta, según los criterios de adjudicación relacionados en la cláusula duodécima de este pliego.

*Cualesquiera otros documentos que, a juicio del licitador, sirvan para una mejor valoración de su oferta.

En este sobre los licitadores deberán incluir la documentación técnica necesaria para definir y valorar la propuesta presentada, de acuerdo con los criterios de adjudicación expresados en este Pliego. **El anteproyecto** que presenten los licitadores estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se describa el objeto de las obras a ejecutar sobre la parcela Registral 6040 de la UE-06 del Sector 3 , la normativa urbanística aplicable y su cumplimiento por el anteproyecto diseñado, así como la justificación de la solución adoptada. Así como anteproyecto de urbanización/ajardinamiento de la parcela rústica nº 41 del polígono 6 (Referencia catastral 45177ª00600410000SY).

b) Planos de conjunto de la obra proyectada, a escala sin definir, así como los que delimiten la ocupación de terrenos representativos de la situación, dimensiones y demás circunstancias de la porción de dominio público objeto de ocupación.

c) Un programa de desarrollo de los trabajos con previsión, en su caso, del tiempo y coste aproximado de las obras.

d) Programa de asistencia a desarrollar en el futuro Centro de la Residencia para mayores, a los efectos previstos en la cláusula 3.1.6.a) de este pliego de condiciones.

e)

1.: Igualmente se incluirán todos los documentos necesarios para la valoración de estos criterios, tanto en la prestación de Servicios residenciales. En concreto:

a) Memoria técnica, que contendrá:

- Criterios generales de funcionamiento.

- Metodología de los Servicios a prestar.

- Relación de plantilla de personal indicando categorías. Deberán presentar una descripción de la plantilla que oferta el licitador con especificación de la cualificación, categoría profesional y jornada de cada uno de los componentes de la misma.

- Otros aspectos relacionados con la capacitación/formación y sistema de selección del personal, con el compromiso de presentar al Ayuntamiento de Ugena, las valoraciones efectuadas en el proceso de selección.

- Medios técnicos.

- Relación, en su caso, de las posibles prestaciones accesorias que pudieran ser objeto de subcontratación.

- Otros aspectos.

b) Memoria económica y financiera, que contendrá como mínimo:

- Previsión anual de costes operativos en tanto por ciento sobre el coste total (año de referencia 2009), con el siguiente desglose:

- Alimentación.

- Productos farmacéuticos y sanitarios.

- Reparaciones y conservación.

- Sueldos y salarios.

- Servicios externos.

- Electricidad, agua, gas, teléfono y suministros.

- Intereses.

- Amortización.

- TOTAL 100%

- Estimación del coste de la construcción y del equipamiento.

Construcción €

Equipamiento €

Presupuesto de financiación durante la vigencia del contrato.

2. Los documentos relativos a la Propuesta Arquitectónica, a nivel de Estudios Previos y que contendrá dos (2) copias en formato DIN A3 con los planos de situación, plantas, alzados y secciones, así como una memoria de calidades, una memoria descriptiva de los criterios que han de ser objeto de valoración conforme al pliego y un presupuesto estimativo de las obras.

Asimismo se deberá incluir:

- Relación de los elementos de infraestructura más significativos.

- Relación de equipamiento más significativo, con definición de sus características técnicas, prestaciones y número de unidades.

- Representación gráfica detallada de una unidad de cada tipo de habitación con mobiliario, baños, instalaciones, materiales y acabados.

- Mejora de superficie de la habitación tipo (incluyendo tanto la individual como la doble de uso individual) y sus respectivos baños, respecto a los tamaños mínimos establecidos por la **Orden de 21 de mayo de 2001 de la Consejería de Bienestar Social**.

- Plan de realización de las obras, desde la adjudicación hasta la entrada en Servicio, detallando los plazos parciales para presentación del proyecto de construcción, inicio de las obras, acopios de equipamiento, terminación y puesta en servicio del Centro. Asimismo señalarán, en su caso, el porcentaje de las obras que pudieran ser objeto de subcontratación con terceros.

- Plan de la urbanización a realizar en la parcela rústica con destino al esparcimiento de los residentes en la Residencia, comprendiendo las obras a realizar, tales como el riego por goteo, plantación de arboles y jardines necesarios, con mobiliario apropiado (bancos, farolas etc.).

3. Conteniendo la documentación necesaria para valorar este criterio, para lo que el licitador deberá presentar el compromiso de asumir el coste que conlleve la realización, por una empresa externa, de un control de calidad durante la redacción del proyecto y de un control de calidad durante la ejecución de las obras, así como de la implantación de un sistema de gestión de calidad normalizado en la prestación del servicio de atención residencial, en el que se indique la cuantía máxima que

el licitador estaría dispuesto a asumir, así como las características técnicas de los mismos. El adjudicatario propondrá al menos, tres empresas capacitadas para la ejecución de dichos controles de calidad, en cada uno de estos tres controles y encargará la realización de los mismos a la(s) empresa(s) que designe la Administración. Necesariamente se deberán presentar dos (2) copias de este Proyecto.

En el Control de Calidad del Servicio prestado propuesto se deberán definir las características generales del programa de gestión de calidad propuesto y en su caso certificaciones del mismo.

g) N° total de plazas de residentes a crear, especificando el número de plazas individuales y el número de plazas dobles.

h) Cualquier documento que permita una mejor valoración de los méritos alegados.

i) Índice o relación de documentos que se adjunta en el sobre.

• Sobre 3: Proposición Económica.

Contendrá el canon a satisfacer por el concesionario de la parcela Registral 6040, firmada por el licitador o persona que le representa y que ascenderá, como mínimo, a la cantidad anual fijada en la cláusula 2 de este pliego, con las actualizaciones también allí expresadas. Se ajustará al ANEXO I que figura en este pliego.

Compromiso de Atención a favor del colectivo de mayores de UGENA para todos vecinos empadronados con 3 años de antigüedad, con un DESCUENTO del 15% del coste general.

(OPCIONAL) Compromiso de reserva de n°----- plazas de residentes en el futuro Centro de Atención a favor del colectivo de mayores de UGENA para vecinos empadronados con 3 años de antigüedad, al 50% del coste general.

3.1.5. Anuncio, lugar y plazo de presentación de ofertas y apertura de plicas.

■ Anuncio.

El procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación a que se refiere el presente Pliego será anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia y en el perfil de contratante, según lo dispuesto en el artículo 126 LCSP, así como en algún periódico de ámbito nacional.

■ Lugar y plazo de presentación.

a) Las proposiciones para tomar parte en la licitación, junto con la documentación correspondiente, se presentarán directamente en el Registro General del Ayuntamiento de UGENA, Plaza del Palacio n° 1, 45217 UGENA, o podrá enviarse por correo con cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 80 del Reglamento General de la Ley de Contratos de 2001.

b) El plazo para la presentación de proposiciones finalizará a las 14,00 horas **del mes desde** la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia (contado de fecha a fecha). En caso que dicho plazo termine en sábado, domingo o festivo, el mismo se cumplirá al siguiente día hábil.

c) La presentación podrá efectuarse de lunes a viernes de 9,00 a 14,00 horas.

d) El expediente relativo a este procedimiento abierto, podrá ser examinado desde las 9,00 a las 14,00 horas, de lunes a viernes, durante el plazo habilitado para la licitación, en la Casa Consistorial.

Las ofertas que se presenten deberán serlo en firme, rechazándose por la Mesa de Contratación aquéllas que establezcan condiciones que desvirtúen tal carácter.

■ **Apertura de plicas.**

▪ **Apertura de documentación administrativa:**

Sobre 1: A las trece horas del día siguiente a la finalización del plazo de presentación de ofertas, si se hubiese enviado por correo, se procederá a la apertura en el onceavo día natural (en ambos casos, si fuese sábado o festivo se pospone al siguiente día hábil), la Mesa de Contratación examinará, a puerta cerrada, la documentación presentada por los licitadores en el Sobre 1: Documentación Administrativa. Se levantará acta incluyendo la relación de documentos que figuren en cada uno de los sobres.

La Mesa pueden requerir a los licitadores las correspondientes aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirles para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentar en el plazo de cinco días.

La Mesa calificará la documentación y hará pronunciamiento expreso sobre las ofertas que se ajustan a los criterios de selección y son admitidas a trámite y las rechazadas y los motivos del rechazo. Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada lo comunicará verbalmente a los licitadores y concederá tres hábiles días para su subsanación, mediante entrega de los documentos que corrijan o subsanen la documentación en el departamento de Contratación, en la casa Consistorial.

▪ **Apertura de documentación técnica sobre 2**

Dentro de los **7** días siguientes al que la Mesa de Contratación haya declarado las ofertas que son admitidas, deberá constituirse un COMITÉ DE EXPERTOS que cuente con un mínimo de tres miembros, formado por expertos no integrados en el órgano proponente del contrato y con cualificación apropiada, (un Arquitecto, un aparejador y un concejal nombrados por el Sr. Alcalde) al que corresponderá realizar la evaluación de las ofertas técnicas (sobre «2») conforme a los criterios de este pliego.

Se faculta al Comité de Expertos para que, observando los principios de igualdad, transparencia y no discriminación, adopte (interpretando los pliegos) las medidas necesarias conducentes a una mejor puntuación de los licitadores (reclamando aclaraciones etc.).

▪ **Apertura de ofertas económicas, sobre 3:**

La apertura de las proposiciones deberá efectuarse en el plazo máximo de un mes contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar las ofertas.

En el día y hora, de la apertura del sobre que contienen la oferta económica, se publicará en el anuncio del diario oficial.

Constituida la Mesa de Contratación se procederá a informar a los licitadores presentes del resultado de la calificación de la documentación administrativa, declarando la admisión o rechazo de las ofertas, expresando el motivo del rechazo, en su caso.

A continuación, se procederá a la apertura del Sobre 3: Oferta Económica.

La Mesa de Contratación podrá solicitar los informes técnicos que considere precisos antes de elevar propuesta de adjudicación al Órgano de Contratación.

Se faculta a la mesa de contratación para que, observando los principios de igualdad, transparencia y no discriminación, adopte (interpretando los pliegos) las medidas necesarias conducentes a formular la propuesta de adjudicación mas ventajosa para la Administración Municipal.

3.1.6. Criterios para la adjudicación del PROCEDIMIENTO ABIERTO, OFERTA ECONÓMICAMENTE MÁS VENTAJOSA, VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

a) Características del programa de atención a los mayores a desarrollar en el futuro Centro Asistencial de la parcela Registral 6040: De 0 a 15 puntos.

En este apartado se valorarán las características del programa de atención al mayor que el licitador se comprometa a desarrollar en el futuro Centro Residencia en estancia; asignándose hasta 5 puntos a la oferta que demuestre poseer la mayor calidad en el tratamiento y atención al mayor, 5 puntos por mas servicios a prestar y 5 puntos por mayor experiencia específica en la dirección de estos centros; asignando el resto de los puntos entre las ofertas, en función de las características apreciadas en las mismas por los Servicios técnicos municipales.

b) PROPUESTA ARQUITECTÓNICA: De 0 a 20 puntos.

Se tendrán en cuenta las siguientes variables:

a) Funcionalidad, hasta un máximo de 5 puntos. Se valorará, entre otros factores el aprovechamiento del espacio y la posibilidad de usos diversos.

b) Calidad de la solución arquitectónica: hasta un máximo de 8 puntos. Se tendrá en cuenta entre otros aspectos la calidad de la solución global adoptada, lo relativo a las instalaciones, su uso y mantenimiento, y muy en particular, la calidad de los espacios de estancia y de circulación y la utilización de energías renovables y factores bioclimáticos.

c) Ratio de habitaciones individuales: Se valorará hasta un máximo de 4 puntos la mayor proporción de habitaciones individuales.

d) Mejora porcentual de la superficie de habitación (doble y sencilla) respecto a la establecida como mínimo en la Orden de 21 de mayo de 2001 de la Consejería de Bienestar Social, se valorará hasta un máximo de 2 puntos.

e) Integración del edificio nuevo dentro de las características del entorno en el que va ubicado. Hasta un máximo de 1 punto.

f)

c) El mayor número de plazas del futuro Centro Residencia reservadas a favor del Ayuntamiento de Ugena: Sin determinar los puntos.

En función de este criterio, se asignarán 5 puntos por cada plaza que se comprometan a ofertar al 50% de su coste, para los empadronados en Ugena con 3 años de antigüedad. (Conforme al modelo que figura como ANEXO I.)

d) CONTROL DE CALIDAD.

Hasta un máximo de 8 puntos. Se tendrá en cuenta la cuantía económica y las características técnicas del control de calidad propuesto por el licitador, desglosado de la siguiente manera:

- Control de calidad de la gestión del servicio. Hasta un máximo de 4 puntos.

- Control de calidad de la ejecución de las obras. Hasta un máximo de 2 puntos.
- Control de calidad de la redacción del proyecto. Hasta un máximo de 2 puntos.

e) El menor plazo de ejecución de las obras proyectadas: De 0 a 2 puntos.

Respecto del plazo máximo de ejecución de las obras en la parcela Registral 6040 que figura en la cláusula relativa a las obligaciones del concesionario, se valorará hasta 2 puntos la mayor reducción en ese plazo que presenten en su oferta los licitadores y con 0 puntos en este apartado las ofertas que se limiten a igualar el plazo consignado en este pliego; interpolándose el resto de las ofertas situadas entre ambos extremos.

f) Mayor oferta de canon anual al exigido como mínimo en el punto 2.

Se valorará hasta 10 puntos el mayor canon anual que presenten en su oferta los licitadores y con 0 puntos en este apartado las ofertas que se limiten a igualar el exigido en este pliego; interpolándose porcentualmente el resto de las ofertas situadas entre ambos extremos.

CRITERIOS-RESUMEN	VALORACIÓN
a.-Programa de atención. Hasta 15 puntos.	Mas Servicios: hasta 5. Mas Calidad: hasta 5. Experiencia: hasta 5.
b.- Propuesta arquitectónica. Hasta 0-20 puntos.	Funcionalidad: hasta 5 Calidad: hasta 8 Ratio habitaciones: hasta 4 Mejora superficie habitac.: hasta 2 Integración entorno: hasta 1
c.- Por cada plaza reservadas al ayuntamiento de Ugena con un coste del 50%.	A 5 puntos por plaza.
d.- Control de calidad. Hasta 8 puntos.	Gestión del servicio: Hasta 4 puntos. Ejecución de las obras: Hasta 2 puntos. Redacción del proyecto Hasta 2 puntos.
e.- Menor plazo de ejecución	Hasta 2 puntos.
f.- Mayor canon	Hasta 10 puntos

3.1.7. Financiación de las obras.

El concesionario asumirá la financiación de la totalidad de las obras, así como las modificaciones y desviaciones que hayan de introducirse en los servicios existentes, como consecuencia de aquéllas (proyectos de obra y de instalación, estudio geotécnico, dirección facultativa, coordinador de seguridad y salud, explotación y gestión integral del centro residencial, de la zona de recreo etc.). Igualmente asumirá la dotación de mobiliario y otras instalaciones para su buen funcionamiento.

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

Los concursantes justificarán la forma de financiación a que proyectan recurrir y el adjudicatario habrá de garantizar las operaciones de financiación complementarias si, eventualmente, fuesen precisas por una elevación de costes. Todos los gastos de formalización de la adjudicación serán de cuenta de la empresa concesionaria.

3.1.8. Consignación presupuestaria.

Al tratarse de un contrato que no genera gastos sino ingresos, no es necesario habilitar consignación presupuestaria.

3.1.9. Gastos fiscales y de otra naturaleza.

La empresa adjudicataria estará sujeta a los tributos, precios públicos y demás ingresos de derecho público que se devenguen por:

- a) La solicitud de licencia y autorizaciones que se requieran para la realización de objeto de la presente licitación.
- b) La ejecución de las obras en cumplimiento del contrato.
- c) La titularidad de la concesión administrativa sobre bienes inmuebles, así como por los servicios municipales que se le presente y por los aprovechamientos sobre el dominio público autorizadas a su favor.
- d) Ejercicio de actividades económicas.

El adjudicatario quedará, a su vez, obligado al pago de los gastos de publicidad de licitación del contrato.

3.1.10. Mesa de Contratación.

a) La Mesa de Contratación la constituirán las personas que a continuación se relacionan:

- Presidente: Alcalde o en quien delegue.
- Vocales:
 - Dos Concejales, designados por el Presidente.
 - El Secretario-Interventor.
- Con voz y sin voto:
 - Secretario de la Mesa: Un funcionario.

b) En caso de ausencia justificada de alguno de los miembros de la mesa con voz y voto, deberá comunicarse al Presidente para ser sustituido por otro. En el caso del Secretario de la Mesa, el mismo será sustituido por otro funcionario.

3.1.11. Adjudicación.

A) Provisional

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

La Adjudicación provisional se realizará por la Junta de Gobierno Local

- Se clasificarán las proposiciones presentadas, por orden decreciente, atendiendo a los criterios de adjudicación, y se adjudicará provisionalmente el contrato al licitador que haya presentado la que resulte económicamente más ventajosa.

- Acordada la adjudicación provisional se notificará ésta a todos los candidatos o licitadores y se publicará en un diario oficial o en el perfil de contratante del órgano de contratación.

- La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran quince días hábiles contados desde el siguiente a aquél en que se publique aquélla en un diario oficial o en el perfil de contratante del órgano de contratación.

Durante este plazo, el adjudicatario deberá presentar la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y cualesquiera otros documentos acreditativos de su aptitud para contratar o de la efectiva disposición de los medios que se hubiesen comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato, conforme al artículo 53.2 LSCP que le reclame el órgano de contratación, así como constituir la garantía definitiva.

Igualmente, el adjudicatario acreditará por escrito haber realizado la evaluación de riesgos y la planificación de su actividad preventiva. Asimismo acreditará haber cumplido sus obligaciones en materia de información y formación respecto de los trabajadores que vayan a prestar sus servicios, de acuerdo a lo establecido en el R.D.171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.

B) Definitiva.

La adjudicación se hará por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en el que:

-Se declarará válido, en su caso, el PROCEDIMIENTO licitatorio y se hará la adjudicación a la proposición más ventajosa. El Ayuntamiento se reserva la opción de declarar desierto el PROCEDIMIENTO licitación.

El contratista deberá formalizar el contrato dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación definitiva. De no ser así, se procederá a resolver la adjudicación, actuando conforme al artículo 140.3 LCSP.

El acuerdo del órgano de contratación se acomodará a la propuesta formulada por la Mesa de Contratación, salvo que concurra alguno de los supuestos previstos en el artículo 136 del L.C.S.P.

3.1.12 Documentación necesaria para formalizar el contrato.

El adjudicatario deberá presentar en originales o copias compulsadas la siguiente documentación:

- Documentos acreditativos de estar al corriente en las obligaciones con la Seguridad Social.
- Documento acreditativo de estar al corriente de sus obligaciones tributarias.
- Resguardo de constitución de garantía definitiva.

3.1.13. Modificación del contrato.

Una vez perfeccionado el contrato, el Ayuntamiento podrá modificar por razón de interés público, las características del mismo, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos señalados en los artículos 202 de la Ley de Contratos del Sector Público y en la demás legislación vigente.

La modificación del contrato deberá ser acordada por el órgano de contratación competente, atendiendo a la tramitación señalada en el artículo 114 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril.

Cuando la modificación del contrato sea causa de resolución, deberá ser acordada también por el Órgano de Contratación competente.

3.2. Duración de la concesión y obligaciones de las partes.

3.2.1. Plazo.

El plazo de la concesión será de 75 años, contados a partir del día siguiente a aquel en que se formalice el contrato administrativo.

El plazo de la concesión será improrrogable. Al término de la concesión, la totalidad de las obras e instalaciones revertirán al Ayuntamiento de Ugena, en perfecto estado de conservación y libres de cualquier carga o gravamen.

Por otro lado, el Ayuntamiento se reserva el derecho a rescatar la concesión antes de su vencimiento, siempre que 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 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas para el supuesto de existencia 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.

3.2.2. Obligaciones del Ayuntamiento.

a) Efectuar la adjudicación del procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación dentro del plazo de TRES MESES, a contar desde el acto de apertura de las proposiciones.

b) Poner a disposición del adjudicatario los terrenos, a los efectos de proceder a la realización de las obras e instalaciones que se prevea ejecutar.

c) Conceder las licencias municipales necesarias si los proyectos presentados se ajustan a la normativa urbanística vigente en la zona, y cuenta con las autorizaciones oportunas (de Bienestar Social etc.) debiendo el adjudicatario abonar los derechos correspondientes en aplicación de las Ordenanzas Fiscales específicas.

d) Devolver las garantías depositadas una vez cumplidos los requisitos establecidos para ellos.

e) Otorgar la licencia de apertura y funcionamiento, una vez tramitado el oportuno expediente ajustado a la legislación sectorial y autonómica.

3.2.3. Obligaciones del concesionario.

a) Constituir la garantía definitiva dentro del plazo de quince días a contar desde la notificación de la adjudicación provisional.

b) Abonar los gastos derivados de los anuncios del presente procedimiento.

c) Concluir la construcción de la Residencia de Mayores en el plazo máximo de 18 MESES; período que se iniciará desde el otorgamiento de la preceptiva licencia de

edificación y, en todo caso, desde los seis meses de la notificación de la adjudicación de la concesión:

- Fase de ejecución del proyecto: 3 meses desde la fecha de formalización del contrato.

El contratista deberá presentar la solicitud de licencia de obras con el Proyecto de obra y Estudio Geotécnico, así como la conformidad con el proyecto de la Consejería correspondiente de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, en el Servicio de urbanismo del Ayuntamiento, dentro de los 3 MESES siguientes a la formalización del contrato, a los efectos de su supervisión y aprobación. **Debiendo adjuntar justificación suficiente de recursos para cubrir los gastos totales de la construcción, dirección técnica, instalaciones, dotación y puesta en funcionamiento.**

Una vez sea aprobado el proyecto que presente el adjudicatario, en el plazo máximo de quince días se procederá a la comprobación del replanteo, en los términos fijados por el art. 212 LCSP.

El Proyecto de Equipamiento deberá ser presentado por el contratista en el plazo de 10 meses contados desde la fecha del acta positiva de comprobación del replanteo de la obra.

- Fase de ejecución de las obras y equipamiento del Centro: 18 meses a contar desde la fecha del acta de comprobación del replanteo.

La duración de la ejecución de las obras, incluido el equipamiento, no será superior a dieciocho meses, a contar desde la fecha del acta de comprobación del replanteo. El acta de comprobación de terminación de las obras y del equipamiento tendrá lugar dentro del mes siguiente a su finalización.

- El plazo máximo para la puesta en servicio del Centro, desde la firma del acta de comprobación de finalización de las obras y equipamiento, no será superior a UN MES.

d) Observar el compromiso sobre reserva de plazas a favor del colectivo de mayores de UGENA incluido en su oferta; disponiendo de dichas plazas conforme una serie de criterios objetivos cuya aplicación requerirá la previa aprobación municipal. En las plazas libres tendrán prioridad para su ocupación los empadronados en Ugena, y dentro de este colectivo los de mayor antigüedad empadronados.

e) Desarrollar el programa de atención a mayores incluidos los asistidos conforme los criterios expresados en su oferta técnica.

f) Cumplir la normativa urbanística de aplicación en la parcela Registral 6040 de la UE-06 – Sector 3 de las NNSS de Ugena objeto de concesión, de cara a la formulación del proyecto de obras a ejecutar sobre dicha parcela en ejercicio del derecho que se otorgue; obteniendo, en caso de conformidad de dicho proyecto con la normativa aplicable, las licencias que resulten preceptivas.

g) Concurrir al acto de formalización del contrato correspondiente en el plazo de treinta días a contar desde el siguiente a la notificación de la adjudicación y, en su caso, al de otorgamiento de la escritura pública de la concesión si el propio adjudicatario así lo solicitase, siendo de su cuenta todos los gastos que dicho otorgamiento generase.

h) Satisfacer el pago de los tributos, incluido el impuesto municipal de construcciones, instalaciones y obras, que se devenguen derivados de la actuación contemplada en este Pliego.

i) Formalizar una póliza de seguro a todo riesgo en tanto dure la ejecución de la obra, por un importe mínimo equivalente al presupuesto de ejecución material de la obra y frente a terceros así como por daños por incendio.

La póliza deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, presentando el concesionario en la Oficina de Contratación los justificantes de pago regular de las primas.

j) Formalizar una póliza de seguro decenal.

La póliza deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, presentando el concesionario en la Oficina de Contratación los justificantes de pago regular de las primas.

k) Mantener en buen estado de uso, conservación, funcionamiento y decoro las obras, instalaciones e equipamientos, debiendo realizar, a su costa y con la previa autorización del Ayuntamiento, las reparaciones necesarias para su buen funcionamiento.

l) Satisfacer el canon fijado en la cláusula 2 del Pliego.

m) Dejar a la finalización de la concesión en beneficio del Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna, las obras, instalaciones e equipamientos que con autorización municipal previa hayan de ser realizadas y que queden de modo permanente unidas al terreno o piso, paredes y demás elementos integrantes de lo edificado. Se entenderá que tales obras o instalaciones están unidas de modo permanente cuando no pueda separarse del terreno o la edificación sin quebranto y deterioro de éstos. Equipamientos serán los necesarios para la continuidad del servicio.

n) Hacerse cargo de todos los gastos de energía eléctrica, gas, agua y otros suministros, tanto en la ejecución material como en la explotación de las instalaciones, contratando directamente con las empresas de servicios correspondientes.

o) Devolver el objeto de la concesión en perfectas condiciones y, en caso contrario, satisfacer a la Entidad concedente, en metálico, el importe de los desperfectos que existan. Estos irán determinados en caso de disconformidad por el Técnico que designe el Ayuntamiento.

p) No ceder, arrendar, hipotecar o transmitir el derecho de la concesión que se otorga de acuerdo con el presente pliego, salvo autorización expresa que efectúe en cada caso el órgano plenario municipal.

Conforme al artículo 98.2 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, "Los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones sólo podrán ser hipotecados como garantía de los préstamos contraídos por el titular de la concesión para financiar la realización, modificación o ampliación de las obras, construcciones e instalaciones de carácter fijo situadas sobre la dependencia demanial ocupada.

En todo caso, para constituir la hipoteca será necesaria la previa autorización de la autoridad 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".

q) No dedicar las instalaciones a usos distintos de los señalados en la concesión, salvo que medie autorización municipal acordada por el órgano competente y notificada por escrito al adjudicatario.

r) No incurrir en causa de incompatibilidad ni de incapacidad para contratar con la Administración, durante el plazo por el que se otorga la concesión.

s) El adjudicatario deberá realizar a su costa:

1-El proyecto de las obras necesarias para el establecimiento del servicio, incluido el Estudio de Seguridad y Salud y el correspondiente Estudio Geotécnico.

2-La Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la redacción del proyecto y la ejecución de la obra.

3- Las obras de primer establecimiento.

4-Direcciones Facultativas de las obras, que comprende la Dirección de la obra y la Dirección de la Ejecución de la obra.

5-Equipamiento del Centro.

6-Obras de mantenimiento y conservación durante el periodo vigente de la concesión del servicio para que al final del periodo concesional estén en el mismo grado de eficiencia para prestar el servicio que cuando se procedió a construcción, con la adecuaciones legales y técnicas que el devenir vayan exigiendo.

7-La Gestión integral del Centro Residencial durante el mismo periodo de tiempo.

t) Suscribir un seguro de responsabilidad civil que garantice de forma suficiente los daños y perjuicios que se pudieran causar a los bienes públicos y a terceras personas.

u) **CARTEL DE LA OBRA.**

El adjudicatario está obligado a instalar en el terreno objeto de la concesión una valla informativa sobre el complejo a construir, siguiendo para ello las instrucciones que, al respecto, formule el Ayuntamiento.

A su vez, el adjudicatario deberá publicitar a su costa la construcción y puesta en funcionamiento del centro geriátrico, hasta un 0'50% del presupuesto de ejecución material, en los medios que se indiquen por parte del Ayuntamiento.

3.3. Otras condiciones.

3.3.1. Relación del concesionario con el Ayuntamiento y con terceras personas.

1) La concesión se otorgará, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. Sólo producirá efectos entre la Corporación Municipal y el titular de la concesión y no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre el concesionario y terceras personas.

2) Tampoco podrán ser invocados para excluir o disminuir las responsabilidades civiles o penales en que pudiera incurrir el concesionario, tanto frente a la Corporación, como frente a terceros.

3.3.2. Inspección.

Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento podrá efectuar cuantos actos de inspección tenga por convenientes para comprobar el correcto desarrollo de aquéllas y su adecuación del proyecto aprobado.

Igualmente, el Ayuntamiento inspeccionará la explotación y conservación de las instalaciones, especialmente en el último período de la concesión, con observancia de lo dispuesto en el artículo 131 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. A estos efectos, el Ayuntamiento se reserva el ejercicio de las facultades que le concede el artículo 127 del citado Reglamento de Servicios.

Durante la vigencia de la concesión, el concesionario vendrá obligado a facilitar al Ayuntamiento cuantos datos se les solicite de tipo estadístico o fiscal.

3.3.3. Responsabilidad.

El concesionario responderá de los daños y perjuicios que pudiera ocasionarse a los intereses municipales o de terceros por culpa propia o de sus ayudantes y empleados durante la ejecución de las obras o la explotación de las instalaciones.

3.3.4. Faltas y sanciones.

1) Se consideran faltas las acciones u omisiones que afecten al cumplimiento de las obligaciones del concesionario, así como la vulneración de las normas relativas a la construcción o explotación de las instalaciones edificadas en la parcela concedida.

2) Las faltas podrán ser leves, graves o muy graves.

▪ Se considerarán faltas leves, en general, las infracciones que supongan el cumplimiento defectuoso de las obligaciones del concesionario y, en especial:

- La falta de cuidado o limpieza del establecimiento de la concesión.

- El cierre de dicho establecimiento por un período de tiempo inferior a tres días, salvo causa justificada así verificada por decisión municipal.

- El incumplimiento de los plazos parciales de construcción previstos en el proyecto, por período inferior a un mes.

- Igualmente, tendrán la consideración de infracciones leves las acciones así tipificadas en el artículo 14 de **Ley 3/1994, de 3 de noviembre, de Protección de los Usuarios de Entidades, Centros y Servicios Sociales en Castilla-La Mancha**.

▪ Tendrán la consideración de faltas graves, en general, el incumplimiento de aquellas obligaciones y, especialmente:

- La reincidencia en faltas leves.

- El retraso en el pago del canon por un plazo inferior a un mes.

- El cierre del establecimiento por un período superior a tres días, salvo causa justificada.

- El incumplimiento de los plazos parciales de construcción previstos en el proyecto, por período superior a un mes e inferior a tres meses.

- No disponer a favor del colectivo de mayores de UGENA del número de plazas reservadas a aquél, en los términos expresados en su oferta técnica.

- No efectuar los descuentos del 15% a los usuarios empadronados con derecho a tal bonificación, conforme a este pliego.

- Igualmente, tendrán la consideración de infracciones **graves** las acciones así tipificadas en el artículo 15 de **Ley 3/1994, de 3 de noviembre, de Protección de los Usuarios de Entidades, Centros y Servicios Sociales en Castilla-La Mancha**.

-

▪ Serán faltas muy graves:

- La reincidencia en faltas graves.
- Cesión o transferencia de la concesión administrativa, sin autorización previa por parte del Ayuntamiento.
- La persistencia en la situación infractora, sancionada o no, sin proceder a su subsanación.
- El retraso en el pago del canon por plazo superior a **dos** meses.
- El incumplimiento acreditado del deber de mantenimiento y conservación de las parcelas objeto de la concesión.
- Hipotecar los bienes sobre los que recae la concesión, incluidas las instalaciones construidas **sin autorización municipal**.
- El incumplimiento en los plazos parciales de construcción o entrega de la edificación por plazo superior a tres meses.
- La persistencia en el incumplimiento de las obligaciones asumidas sobre reserva de plazas.
- La no constitución de alguna de las fianzas definitivas en los plazos previstos.
- **El no adjuntar justificación suficiente de recursos para cubrir los gastos totales de la construcción, dirección técnica, instalaciones, dotación y puesta en funcionamiento dentro de los 3 MESES siguientes a la formalización del contrato.**
- **La no puesta en funcionamiento del centro dentro de los plazos previstos en este pliego, una vez finalizadas las obras.**
- Igualmente, tendrán la consideración de infracciones **muy graves** las acciones así tipificadas en el artículo 16 de **Ley 3/1994, de 3 de noviembre, de Protección de los Usuarios de Entidades, Centros y Servicios Sociales en Castilla-La Mancha**.

3) Las faltas se sancionarán: con amonestación o sanción económica hasta tres mil euros si son calificadas como leves, hasta seis mil euros si son graves, con la reducción añadida de hasta la cuarta parte del plazo de vigencia de la concesión la segunda vez, y si son muy graves hasta 60.000,00 euros o la extinción de la concesión. La reincidencia conllevará la resolución de la concesión.

La imposición por el Ayuntamiento, en su condición de Administración concedente, de las sanciones enunciadas en este pliego no impedirá la posible incoación al concesionario, por la Administración competente, del oportuno expediente sancionador por infracción de las reglas y preceptos que ordenan la actividad asistencial a mayores conforme a la **Ley 3/1994, de 3 de noviembre, de Protección de los Usuarios de Entidades, Centros y Servicios Sociales en Castilla-La Mancha**.

3.3.5. Extinción de la concesión.

La concesión se extinguirá por alguna de estas causas:

1. Por transcurso del plazo. Esta causa operará de modo automático, sin necesidad de requerimiento al concesionario, sin que pueda prorrogarse la duración de la concesión por motivo alguno.

2. Por revocación de la concesión. En este caso la podrá acordar la Corporación en cualquier momento y antes del término establecido, si lo justificasen circunstancias de orden o interés público.

La revocación así acordada generará a favor del concesionario el resarcimiento de los daños y perjuicios que, en su caso, procedan.

3. Por caducidad de la concesión. Esta operará en los siguientes supuestos:

a) Por fallecimiento del concesionario si es persona física, o quiebra o concurso tanto para el caso que el concesionario sea persona física como jurídica.

b) Por la transmisión indebida de los derechos de concesión.

c) Por la reiteración en faltas calificadas de muy graves.

4. Por desistimiento del concesionario. El desistimiento del concesionario podrá ejercitarlo en cualquier momento, poniéndolo en conocimiento de la Administración municipal, con seis meses de antelación, cuando menos, pero no surtirá efecto hasta que le sea notificada la aceptación por el Ayuntamiento.

Por Incumplimiento de las obligaciones esenciales de la concesión, entendiéndose por éstas, entre otras, las siguientes:

4.1. La no formalización de la concesión en los plazos establecidos por causas imputables al concesionario, salvo causa debidamente justificada y apreciada por el Ayuntamiento.

4.2. El incumplimiento de los plazos para solicitar las licencias y para finalizar la construcción y la puesta en funcionamiento de los equipamientos, salvo causa debidamente justificada apreciada por el Ayuntamiento.

4.3. La modificación del proyecto de gestión del centro geriátrico sin la previa autorización del órgano público competente.

4.4. El incumplimiento de los requisitos impuestos por la Comunidad de Castilla-La Mancha en el concierto suscrito al efecto con el concesionario.

4.5. El impago y la falta de vigencia de los seguros a cuya suscripción está obligado el concesionario.

5. El rescate de la concesión.

6. Las causas generales de resolución de los contratos administrativos establecidas en el LCSP, en cuanto sean aplicables al contrato.

7. Por fallecimiento, incapacidad o declaración de concurso del concesionario.

8. Por destrucción de las instalaciones, ya sea total o parcial.

9. Por mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el concesionario. La concurrencia de este supuesto provocará la tramitación del oportuno expediente para la liquidación de la relación concesional.

El desistimiento no dará derecho a devolución de la garantía ni indemnización o compensación alguna.

En caso de terminación anticipada con rescisión de la relación contractual existente, los bienes revertirán a la Corporación, fijándose como indemnización al concesionario el importe

previsto por metro cuadrado construido según el proyecto de ejecución aprobado por el Ayuntamiento, revisándose el importe de inversión por metro cuadrado construido, actualizado con el Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya, y conforme a los criterios de valoración que sean de aplicación en cuanto a la depreciación de los edificios e instalaciones, en el momento de la extinción contractual.

No obstante lo anterior, si como consecuencia del mal estado de las edificaciones el Ayuntamiento resolviese sobre la improcedencia de ejecutar dicha reversión, tales obras e instalaciones deberán ser demolidas por el titular de la concesión, en el plazo establecido al efecto por el Ayuntamiento o por éste último, en ejecución subsidiaria, si el concesionario no llevase a cabo tal demolición en las condiciones ordenadas por la Administración.

Los acuerdos de revocación, de declaración de caducidad y aceptación de desistimiento serán adoptados por el Pleno municipal.

Extinguida la concesión por cualquiera de las causas expresadas en las condiciones anteriores, revertirán al dominio municipal las instalaciones, que serán entregadas en perfecto estado, sin derecho a indemnización alguna por el concesionario.

Llegado el momento del transcurso del plazo o declarada por el Ayuntamiento la extinción, los concesionarios vendrán obligados a:

a) Cesar en el uso y explotación, dejando las instalaciones vacuas y expeditas a disposición de la Administración, quien de no hacerlo así, tendrá la potestad de acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.

b) Retirar aquellos elementos que hubiera incorporado el adjudicatario y que por no estar adheridos permanentemente a cualquiera de los elementos de las instalaciones, no deban ser objeto de reversión.

c) Reparar por su cuenta los daños o desperfectos que pudiera haber causado en los elementos de las instalaciones, sustituyendo todos aquellos que sean irreparables a fin de que queden todos los elementos en buen estado.

Para ello solicitará autorización municipal y lo realizará bajo la inspección de los Servicios Técnicos competentes. Si el interesado no lo hiciere, lo efectuará el Ayuntamiento a cargo de aquél. El Ayuntamiento podrá acordar que satisfaga en metálico el importe de dichos desperfectos.

3.3.6. Secuestro de la concesión.

Si el concesionario incurriera en infracción de carácter grave, que pusiera en peligro la buena prestación del servicio público, el Ayuntamiento podrá declarar el secuestro de la concesión, de acuerdo con las normas establecidas en el artículo 133 y siguientes del vigente Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La duración de dicho secuestro, se determinará de conformidad con lo preceptuado en el artículo 135 del mismo texto legal.

3.3.7. Reversión.

Las obras e instalaciones que se realicen en desarrollo del contrato establecido en base al presente Pliego de Condiciones revertirán a favor del Ayuntamiento en el momento que termine el plazo de la concesión, entregándose en perfecto estado de uso y conservación y libre de cualquier carga o gravamen.

4. LEGISLACIÓN APLICABLE.

1.- El contrato regulado por las presentes cláusulas tendrá naturaleza jurídico-administrativa y para todo lo no previsto en este pliego será de aplicación, a esta relación jurídica la siguiente normativa:

- 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.

-La Ley 7/85 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

-El Real Decreto 1372/86, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

-La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

-El Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril,

-El Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955, en cuanto no se oponga a las disposiciones anteriores.

- Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ugena.

-La normativa autonómica dictada en desarrollo de la **Ley 3/1994, de 3 de noviembre, de Protección de los Usuarios de Entidades, Centros y Servicios Sociales en Castilla-La Mancha.**

2.- El resto de las normas de Derecho administrativo aplicables a esta relación concesional y, supletoriamente, las normas de Derecho privado.

5. JURISDICCIÓN COMPETENTE.

La relación jurídica que se establezca al amparo de las prescripciones del presente Pliego quedará sometida, en todos sus aspectos, a la jurisdicción contencioso-administrativa; siendo competentes los Tribunales que incluyan el término de UGENA dentro de su jurisdicción.

ANEXO I

MODELO DE PROPOSICIÓN

Don, con N.I.F./C.I.F. n.º....., con domicilio a efectos de notificación en, CD..... con teléfono / fax.....y corre electrónico.....en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio o en representación de, según acredita debidamente, hace constar:

1.º) Que enterado del Pliego de Condiciones aprobado por ese Ayuntamiento que ha de regir el procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa con varios criterios de adjudicación para la concesión de la parcela Registral 6040 de la UE-06 del Sector 3 y la construcción y gestión-explotación en ésta de una residencia para mayores de UGENA, y el uso de la Subparcela a, de la parcela rústica nº 41 del polígono 6 (Referencia catastral 45177ª00600410000SY) con una superficie de 3.505 m2, lo acepta íntegramente y presenta oferta ajustada a las condiciones señaladas en aquel Pliego, solicitando ser admitido al procedimiento licitatorio convocado.

2.º) Que ofrece como contraprestación en la licitación al presente por dicha concesión lo siguiente:

A.- Compromiso de Atención a favor del colectivo de mayores de UGENA para vecinos empadronados con 3 años de antigüedad, con un DESCUENTO del 15% del coste general.

(Opcionalmente se expresará si se compromete a):

B.- PROPUESTA DE RESERVA de nº (cifra y letra)..... de plazas al 50% de su coste para servicio de estancias a favor del ayuntamiento de Ugena.

C).- Mejora del canon anual al exigido hasta un importe total con la mejora incluida, (impuestos aparte), de (cifra y letra) euros.

3.º) Que se compromete a cumplir las prestaciones objeto del mencionado Pliego, así como el cumplimiento de la legislación vigente que resulte de aplicación directa o subsidiaria.

En....., ade.....2009.

Fdo.: D.....

ANEXO II

PLANOS DE LAS FINCAS Y SITUACIÓN

