



Ayuntamiento de Águilas
Patrimonio y Contratación

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS, JURÍDICAS Y ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HAN DE REGIR EN LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE EN LA PARCELA D-1 CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP C-7 DE LAS MOLINETAS SITA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ÁGUILAS, PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR GESTIÓN DE UN COLEGIO CONCERTADO.

1. OBJETO

1.1 Es objeto de este Pliego la adjudicación de un **DERECHO DE SUPERFICIE** sobre la parcela para la construcción y posterior gestión de un colegio concertado.

La parcela sobre la que se constituye el derecho de superficie tiene la siguiente descripción:

PARCELA D-1 CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP C-7 DE LAS MOLINETAS

Naturaleza del Inmueble: Terreno urbano.

Situación: Las Molinetas.

Superficie: 6.655,72 m².

Linderos:

Norte: Vial Norte del Polígono.

Este: Vial Este del polígono.

Sur: Parcelas números R-II-1, R-II-2, y CT

Oeste: Parcela CT.

Calificación Jurídica: Patrimonial.

Inscripción en el Registro de la Propiedad:

Tomo 2.286, Libro 593, Folio 15, Finca nº 52.731, Inscripción 1ª a favor del Ayuntamiento de Águilas.

Referencia Catastral: No está catastrada.

Inscripción en el Inventario: Epígrafe 1, capítulo 2, finca nº 54

- 1.2. La finalidad de esta convocatoria es la pretensión por parte del Ayuntamiento de satisfacer, en el ámbito de sus competencias, la gran demanda existente de plazas en centros educativos.

El presente contrato cumple con los usos de interés social que prevé el planeamiento urbanístico, ya que su objetivo es satisfacer demandas en educación, por lo que igualmente deberá respetar los preceptos previstos en la normativa dictada al respecto por la Comunidad Autónoma y la legislación estatal.

El adjudicatario asumirá la obligación de construir el colegio en los plazos previstos en el pliego, solicitar el régimen de concierto cumpliendo todos los requisitos y condiciones impuestos por la autoridad educativa, equiparlo y gestionarlo durante el plazo de concesión del derecho.

- 1.3 El centro a construir tendrá las siguientes características:

- a) Tendrá como mínimo:
- Tres unidades de educación infantil.
 - Seis unidades de educación primaria.
 - Cuatro unidades de educación secundaria obligatoria.

Los licitadores podrán mejorar estos mínimos, ofertando otras unidades adicionales.

- b) Se reservarán para alumnos con necesidades educativas específicas o pertenecientes a entornos sociales desfavorecido el 15% de las plazas en los niveles obligatorios de enseñanza y el 10% de las plazas de educación infantil.

El adjudicatario asumirá la obligación de realizar las obras de construcción y adecuación para poner en funcionamiento el centro en los plazos previstos en el pliego, cumpliendo todos los requisitos y condiciones impuestos por la autoridad educativa, equiparlo y gestionarlo durante el plazo de concesión del derecho y deberá realizar la contratación de acuerdo al Anteproyecto y Proyecto conforme a la normativa que le sea aplicable y de acuerdo con el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera presentado.

- c) El edificio proyectado se ajustará al contenido de los R.D. 1004/91y R.D. 1537/03 del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte y al contenido del Código Técnico de la Edificación en el detalle requerido para el grado de definición del Anteproyecto.

- 1.4 Los licitadores presentaran en su oferta un anteproyecto, un estudio de viabilidad económica y financiera del Centro, y memoria o proyecto de gestión de la actividad.

El Anteproyecto deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa, con definición concreta del programa desarrollado, cuadros de superficies útiles y construida total, características generales de la edificación, descripción de los materiales, calidades instalaciones y soluciones propuestas.
- Planos generales a escala y acotados de todas las plantas, cubiertas, alzados y secciones. Tratamiento y cerramiento de la parcela,

emplazamiento del edificio y previsión de conexiones con las acometidas de servicios.

- Presupuesto estimativo del importe total de las obras dividido por capítulos.

El Estudio de viabilidad económico-financiera deberá contener:

- Inversión inicial: Importe de la inversión necesaria para la puesta en marcha de la instalación. Se incluirán aquí, entre otros los de: redacción del proyecto; ejecución material de la obra; equipamientos; gasto de primer establecimiento, canon municipal etc...
- Financiación: Importe de la financiación de dicha inversión, separando la financiación propia y ajena, especificando para cada una de ellas su coste forma de devolución.
- Cuenta de explotación provisional: Tendrá la estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias del Plan General de Contabilidad en vigor. Incluirá los ingresos desglosados por los distintos niveles de enseñanza con indicación del número de plazas, ingresos unitarios y totales, etc. Respecto de los gastos tendrá el mayor nivel de desglose posible, teniendo igualmente en cuenta los niveles de enseñanza que se presten y los servicios complementarios. Los gastos generales no deberán sobrepasar el 5% del total de los gastos.

La Memoria o proyecto de gestión deberá ser lo más detallada posible con indicación como mínimo de los siguientes extremos:

- Fundamentación, objetivo y metodología.
- La organización y funcionamiento general y diario.
- Medios personales a emplear, especificando número, cualificación jornada, turnos de trabajo, sustituciones, etc.
- Propuesta de actividades.
- Equipamiento.
- Procedimiento de seguridad y evacuación.
- Sistema de control de calidad.

1.5 El adjudicatario asumirá la obligación de realizar las obras de construcción y adecuación para poner en funcionamiento el Centro en los plazos previstos en el pliego, o en su caso de que se mejoren éstos los establecidos en su oferta, cumpliendo todos los requisitos y condiciones impuestos por la legislación y organismos competentes, equiparlo y gestionarlo durante el plazo de concesión del derecho. Dichas obras se realizarán conforme al Estudio de Viabilidad Económico-Financiera con el contenido que se detalla anteriormente y al proyecto constructivo que deberá ajustarse en todo caso al anteproyecto presentado. A tal efecto el adjudicatario del contrato deberá presentar en este Ayuntamiento y en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación de la adjudicación, el Proyecto definitivo a fin de que los Servicios Técnicos Municipales comprueben e informen su adecuación al Anteproyecto presentado.

1.6 El plazo máximo para la ejecución del proyecto de obras con destino a la ejecución del Centro y su puesta en total funcionamiento se fija en DOCE MESES a contar desde la fecha de concesión de la licencia de obras. El plazo para solicitar la licencia de obras será de DOS MESES a contar desde el día siguiente de la notificación de la adjudicación.

El adjudicatario del contrato deberá presentar en el Servicio de Contratación y Patrimonio de este Ayuntamiento el documento acreditativo de la solicitud de la licencia en la sección de licencias de este Ayuntamiento, así como de la concesión de la misma.

Los licitadores podrán rebajar el plazo de ejecución máximo previsto en el Pliego.

- 1.7 El adjudicatario asume la obligación de realizar la gestión de la actividad conforme al contenido íntegro de la oferta presentada y en particular conforme al proyecto y memoria de gestión por él presentada, y con sujeción a los medios humanos y materiales presentados en su oferta.

En todo caso la puesta en funcionamiento y la vigencia de la contratación requerirá que el superficiario cuente con todas las autorizaciones administrativas pertinentes y el cumplimiento de toda la normativa que le sea aplicable. Esta condición opera como cláusula resolutoria explícita.

La puesta en funcionamiento de la actividad del Centro que se gestione podrá ser objeto de prórroga previa autorización expresa del Ayuntamiento, siempre y cuando se fundamente en motivos ajenos a la voluntad del superficiario, y que no hayan podido ser objeto de previsión.

2. REGULACION JURIDICA

- 2.1 El derecho de superficie objeto del presente Pliego se regula en los art. 40 y art.41 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y 201 de la Ley 1/2005 del Suelo de la Región de Murcia y se tramitará mediante procedimiento abierto, oferta económica más ventajosa, con varios criterios de adjudicación.

El procedimiento de contratación se regirá por lo dispuesto en la LEY 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y Reglamento de Contratación de las Administraciones Públicas, siendo abierto.

El régimen jurídico aplicable será el contenido en los artículos mencionados del REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, R.D.L. 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y Ley 33/2003 de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas y R.D.L. 1372/1.986 de 13 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales en cuanto a los preceptos que resulten de aplicación y estén vigentes.

3. DURACION DEL DERECHO DE SUPERFICIE. TRANSMISIÓN Y REVERSION.

- 3.1 El plazo de duración del derecho de superficie objeto del presente concurso, será de **SETENTA Y CINCO AÑOS**, a contar desde la fecha de la inscripción de su constitución en el Registro de la Propiedad.

Transcurrido dicho plazo se producirá la reversión total a la Administración Municipal.

- 3.2 El contrato no podrá ser objeto de cesión o transmisión durante los primeros **veinte años** contados desde la formalización en escritura pública. Transcurrido dicho plazo, será requisito para la transmisión del derecho de superficie, la autorización previa y expresa

por parte del Ayuntamiento de Águilas, y previa comprobación de que subsisten los fines para los que se constituyó el derecho.

La transmisión del derecho deberá formalizarse en escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, y requerirá la constitución previa a la formalización, de la garantía definitiva por parte del cesionario. En todo caso deberá garantizarse la finalidad para la que se constituyó, resolviéndose el contrato en caso contrario.

3.3 Transcurridos los **cinco primeros** años desde la formalización de la escritura pública, y previa la autorización expresa del Ayuntamiento, el superficiario podrá arrendar las construcciones, darlas en usufructo o ceder el uso de las mismas, en todo o en parte, siempre que se mantengan los fines para los que se constituyó el derecho. En todo caso el superficiario seguirá asumiendo la plena responsabilidad derivada del contrato sin perjuicio de las acciones de repetición que pudiera llevar a cabo contra el responsable directo.

3.4 El superficiario podrá hipotecar el derecho de superficie de conformidad con la legislación hipotecaria vigente. Se requerirá autorización previa y expresa por parte el Ayuntamiento.

3.5 Al término del contrato revertirá al Ayuntamiento el derecho de superficie, recuperando la parcela objeto del derecho, y adquirirá la plena propiedad de cuantas edificaciones existieren sobre la misma, con obligación del adjudicatario de entregarlas de forma pacífica y en condiciones de servir para el fin público por el que se constituyó el derecho de superficie.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso del término provocará igualmente la extinción de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

4. CANON Y RIESGO Y VENTURA.

4.1 Los licitadores presentarán sus ofertas conforme al modelo de proposición que se inserta en el presente Pliego, con indicación del canon que se comprometen a abonar al Ayuntamiento de Águilas, y que deberán fijar de acuerdo con el siguiente criterio:

4.2 El canon ofrecido será el importe correspondiente al 25% del resultado de multiplicar el valor de repercusión de suelo urbanizado por el m² edificable construido (en este caso, 360 euros/m²) por el volumen edificable que se pretenda materializar por el licitador.

De conformidad con el artículo 23.1 de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre, del Impuesto del Valor Añadido, el canon a abonar está sujeto al 16% de IVA.

4.3 El adjudicatario del contrato pagará el canon por él ofertado conforme al criterio descrito, comenzando la obligación de pago del canon a partir del otorgamiento de la Escritura pública, en cuyo momento deberá abonarse la cantidad correspondiente al 5% del mismo y el resto se prorrateará, abonándose anualmente el importe correspondiente dentro de los primeros tres meses del año correspondiente.

4.4 En el caso de que se modificara por cualquier motivo, previa autorización de la Administración, la superficie o volumen construido propuesto en el Anteproyecto se actualizará el canon en función de dicho cambio.

4.5 La ejecución de las obras se realizará a riesgo y ventura del contratista y éste no tendrá derecho a indemnización por causas de pérdidas, averías o perjuicios ocasionados en las obras.

5. OBLIGACIONES DEL SUPERFICIARIO

5.1 No podrá modificarse el objeto del contrato que se establece en el presente Pliego de Condiciones, estableciéndose como cláusula explícita.

5.2 El superficiario tendrá la obligación de cumplir íntegramente el contenido del Pliego de Condiciones, construir el Centro y ejecutar el proyecto en todo caso conforme al anteproyecto presentado, mantenerlo y gestionarlo hasta la extinción del derecho.

Igualmente el adjudicatario asume la obligación de realizar la gestión de la actividad conforme al contenido íntegro de la oferta presentada y en particular conforme a la memoria de gestión por él presentada, y con sujeción a los medios humanos y materiales presentados en su oferta.

A los efectos establecidos, el superficiario deberá contar con todas las autorizaciones administrativas correspondientes y cumplir con la normativa que le sea de aplicación y regule en todos los órdenes la actividad del Centro que se va a realizar.

5.3 Los licitadores aceptan incondicionalmente la situación física y jurídica de la parcela objeto del contrato, asumiendo cualquier actuación que sea necesaria realizar para la construcción y puesta en funcionamiento de las actividades a las que se destina la parcela.

5.4 Corresponderá al superficiario llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para solicitar y obtener del Ayuntamiento y de otros organismos competentes, cuantas licencias y autorizaciones sean preceptivas para poner en funcionamiento la actividad. Serán por cuenta del mismo todos los gastos e impuestos que se deriven de las citadas actuaciones.

Corresponderá al superficiario el mantenimiento del inmueble objeto del contrato y el cumplimiento de los deberes que le imponga la legislación que le sea aplicable.

5.5 El superficiario asume la plena responsabilidad, exonerando en todo caso al Ayuntamiento de Águilas, de:

- a) Mantenimiento y conservación de la parcela y edificaciones existentes en cada momento.
- b) Las derivadas de la explotación de la actividad a desarrollar, incluido un plan de seguridad y emergencia de la instalación.
- c) Las derivadas por el ejercicio de su derecho de edificación.
- d) El adjudicatario se hará cargo de cualquier tipo de responsabilidad que pudiera derivarse del anormal funcionamiento de las instalaciones y/o servicios de la parcela e inmuebles que se construyan, desperfectos o siniestros en dichas instalaciones o servicios, y/o interrupciones en los mismos, sin poder solicitar al efecto indemnización, descuento y/o reducción del canon.
- e) El adjudicatario se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a personas o bienes y sean consecuencia, directa o indirectamente, de las actividades desarrolladas sobre la parcela, de obras o reformas, o del mero uso del inmueble, eximiendo de toda responsabilidad al Ayuntamiento. En todo caso, el adjudicatario asume la responsabilidad civil frente a terceros, por los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse durante la duración del contrato.

5.6 El superficiario será responsable y se comprometerá a que la empresa contratista de las obras reúna todos los requisitos necesarios para contratar, la solvencia económica

y técnica o profesional requerida, y en particular, la clasificación que en su caso correspondiese según la legislación vigente, eximiéndose el Ayuntamiento de Águilas de las responsabilidades derivadas al efecto.

Antes de iniciar las obras de construcción del colegio deberá presentarse oficialmente la empresa constructora que se hará cargo de las mismas, así como que la misma se encuentra en posesión de la clasificación requerida. Caso de no hacerlo podrá procederse a la resolución del contrato

5.7 El superficiario asumirá la financiación de la totalidad de los costes derivados del contrato, incluyendo los debidos a las obras de acometida y/o desvíos de servicios, etc., así como los de redacción de los oportunos proyectos y direcciones técnicas.

5.8 El superficiario deberá presentar Póliza de Seguro que cubra, a todo riesgo, las instalaciones y la responsabilidad civil frente a terceros, incluidos los daños por incendio, por importe mínimo total de€, que podría hacerse conjuntamente o por separado para la ejecución de la obra y para la gestión del Centro.

5.9 El superficiario tendrá la obligación de aportar anualmente, antes de su vencimiento y hasta la finalización del contrato, sin que medie reclamación por parte de esta Administración, nuevas certificaciones acreditativas de estar al corriente en las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

6. CAPACIDAD.

6.1 Podrán tomar parte en esta contratación las personas naturales o jurídicas que se encuentren en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar y no estén comprendidas en ninguno de los casos de incapacidad o incompatibilidad que determina el artículo 49 de la Ley de Contratos del Sector Público

La prueba por parte de los empresarios de su capacidad para contratar con el Ayuntamiento en relación con las situaciones indicadas en el art. 49 a que anteriormente se ha hecho referencia, se **acreditará** mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

6.2 La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante la escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil cuando éste requisito sea exigible conforme a la Legislación Mercantil aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional en las que consten las normas por las que se regula su actividad inscritos en el correspondiente Registro Oficial.

6.3 La capacidad de obrar de los empresarios no españoles de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el Anexo I, punto 1, del R.D. 1098/2001, de 12 de octubre, Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

6.4 Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Comunidad Europea deberán acreditar su capacidad de obrar mediante informe expedido por la Misión Diplomática Permanente u Ofician Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, 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.

En estos supuestos, además, deberán justificar mediante informe de la respectiva representación diplomática española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración, en forma sustancialmente análoga.

7. SOLVENCIA TECNICA O PROFESIONAL Y ECONOMICA O FINANCIERA

7.1 Los licitadores deberán acreditar su **solventia técnica, económica y financiera** a través de los medios indicados en los arts. 64 a 68 del LCSP, y acreditar que su objeto está relacionado directamente con el de la contratación.

Se señalan en concreto los siguientes medios de acreditación:

- Informe de instituciones financieras acreditativo de la solventia económica y financiera o en su defecto seguro de indemnización por riesgos profesionales.
- Para las sociedades balance o extractos de balances.
- Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años, que tenga relación con el objeto del contrato, que incluya importe y fechas.

7.2 La no aportación por parte de los licitadores en el plazo de presentación de ofertas establecido en este Pliego, de la documentación necesaria conforme a lo establecido en esta cláusula y justificativa de la solventia requerida, podrá ser causa automáticamente de exclusión de la oferta por considerar no subsanable la falta de aportación de dicha documentación exigida expresamente en el presente Pliego y que acredite la solventia que se requiere.

8. MODELO DE PROPOSICION

Las ofertas para tomar parte en esta convocatoria se presentarán en **DOS SOBRES CERRADOS**, que podrán estar lacrados y precintados y en los que figurará la siguiente **INSCRIPCIÓN**:

“Oferta presentada por D..... (en nombre propio o en representación de....., con C.I.F.:.....), para tomar parte en la convocatoria para **la constitución del derecho de superficie en la parcela D-1 correspondiente al Plan Parcial del sector SUP C-7 de las Molinetas, para la construcción y posterior gestión de un colegio concertado**, mediante procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa con varios criterios de adjudicación”

La oferta económica se incluirá en el “**SOBRE A**”, y se redactará conforme al siguiente modelo:

“D....., vecino de....., con domicilio en....., nº....., con D.N.I.:....., expedido en, el....., de....., de 200....., en nombre propio (o en representación de....., con C.I.F.:.....) conforme acredito con poder notarial declarado bastante, enterado del anuncio publicado en el Boletín Oficial nº....., del día, de....., de 200....., del Pliego de Condiciones Jurídicas, Facultativas y Económico-Administrativas que ha de regir en la contratación, mediante **PROCEDIMIENTO ABIERTO, OFERTA ECONOMICA MÁS VENTAJOSA CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN** para la **CONSTITUCION DEL DERECHO DE SUPERFICIE EN LA PARCELA PARCELA D-1 CORRESPONDIENTE AL**

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP C-7 DE LAS MOLINETAS (ÁGUILAS), PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR GESTIÓN DE UN COLEGIO CONCERTADO, cuyo contenido y alcance conoce y acepta íntegramente, toma parte en el presente concurso y, caso de resultar superficiario, se compromete a tomar a su cargo la construcción y gestión del colegio en las siguientes condiciones:

1 El canon a satisfacer al Ayuntamiento de Águilas será de....., conforme al criterio fijado en la cláusula 4.1 de este Pliego que se abonará en los términos establecidos en dicho Pliego de Condiciones.

2.- El plazo de construcción de las obras será de.....meses

3.- Relación de las mejoras que se estime pertinentes.

Se adjunta Estudio de Viabilidad con el contenido que se especifica en la cláusula 1.4 del Pliego, Anteproyecto, Memoria- Proyecto de gestión y demás documentación relativa a los apartados incluidos en los criterios de adjudicación especificados en la cláusula 12 del Pliego.

“Fecha y firma del proponente”.

Cada licitador sólo podrá presentar una proposición. No se tomará como válida la proposición que tenga como contenido comparativo, sino que las ofertas deberán ser absolutas y concretas, sin relación ni referencia alguna a las que otros concursantes puedan ofertar.

9. DOCUMENTACIÓN ANEJA

Los concursantes deberán presentar en el **SOBRE B** la siguiente documentación:

1.- D.N.I del licitador

2.- Declaración jurada de no hallarse incurso en ninguna de las causas de incapacidad e incompatibilidad previstas en el art.49 Ley de contratos del Sector Público.

3.- Último recibo del Impuesto de Actividades Económicas por la actividad correspondiente, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto. En caso de que el licitador haya iniciado la actividad en el presente ejercicio, presentará únicamente el documento acreditativo del alta en el referido Impuesto.

En su caso, las empresas licitadoras podrán acreditar la exención en el mencionado impuesto, mediante certificación del organismo correspondiente expedida al efecto.

4.- Escritura de constitución y modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil. Si no fuere necesario, la acreditación de la capacidad de obrar por parte de la empresa se realizará mediante escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.

Asimismo aportarán poder notarial en caso de actuar en representación de otra persona o entidad, debidamente bastantado por la Dirección de los servicios jurídicos.

5.- Declaración jurada de que la empresa y el objeto social de la misma está relacionado directamente con el de la contratación.

6.- Justificante de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y en el pago de las cuotas de la seguridad social y primas de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales, mediante certificación de los organismos correspondientes.

7.- Certificación administrativa acreditativa de la no existencia de deudas con la Hacienda Municipal.

8.- Documentación acreditativa de cada uno de los extremos señalados en la cláusula 7 del presente Pliego de Condiciones (solventía técnica, financiera, profesional, etc)

9.- Compromiso formal en relación con la empresa contratista con respecto al cumplimiento de los requisitos exigidos y, en especial, la solventía técnica exigida y la clasificación que corresponda según la legislación vigente.

10.- Propuesta de póliza de seguro que cubra, a todo riesgo, las instalaciones y la responsabilidad civil frente a terceros, incluidos los daños por incendio, por importe mínimo total de 2.000.000 €, que podrá hacerse conjuntamente o por separado para la ejecución de la obra y para la gestión del colegio.

9.2.- En general, de los documentos citados anteriormente, podrán presentarse **originales** o copias de los mismos que tengan carácter de **auténticas**, conforme a la legislación vigente.

10.- PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Las plicas para este concurso se entregarán en el Servicio de Contratación, y Patrimonio hasta las **DIEZ HORAS** del día en que finalice el plazo de **OCHO DIAS NATURALES** a contar a partir del siguiente también natural al de la publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia. (caso de finalizar dicho plazo en sábado o en día festivo será el siguiente día hábil).

En caso de que fueran rechazadas, los licitadores que las presentaran podrán formular alegación-reclamación por escrito dirigido al Órgano de Contratación, ante cuya resolución cabrá con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano y contra la resolución expresa o presunta de dicho recurso se podrá interponer recurso contencioso-administrativo. Asimismo podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo contra la resolución por el Órgano de Contratación de la alegación-reclamación formulada.

11.- MESA DE CONTRATACION

(Art.295 y DA. 2ª LCSP., 79 RGLCAP.).

11.1.- La Mesa de Contratación, como órgano colegiado que asistirá al órgano de contratación mediante la elevación de la correspondiente Propuesta de Adjudicación, se nombrará por éste en los términos establecidos en la Disposición Adicional Segunda. Apartado 10 de la LCSP.

11.2 La Mesa procederá a la selección, declaración, y apertura de las proposiciones económicas, conforme a los artículos 81 y siguientes del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y en particular realizará las siguientes actuaciones:

11.3 Reunida la Mesa, procederá a la calificación de la documentación "**Sobre B**", extendiendo seguidamente Acta de Calificación y Selección. Si la mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a los interesados mediante fax, a fin de que, en un plazo máximo de tres días hábiles presenten y acrediten la subsanación, **directamente en el Servicio de Contratación y Patrimonio** del Ayuntamiento **hasta las quince horas del día en que venza el plazo señalado**.

11.4 Por la Mesa se realizará el acto público de apertura de proposiciones económicas "**Sobre A**", en la Casa Consistorial, que tendrá lugar el día hábil siguiente a aquél en que se analice la documentación administrativa "Sobre B" o, en el caso de que hubiese que conceder el plazo señalado en el apartado anterior de tres días hábiles para la subsanación de la documentación, el día siguiente al tercer día hábil mencionado en la cláusula anterior.

Por la Mesa sólo se procederá a la apertura de aquellas que, según el acta de declaración hubieran sido admitidas inicialmente y las que se hubiesen subsanado en plazo, sin que en este momento pueda la Mesa hacerse cargo de documentos que no hubiesen sido entregados durante el plazo de admisión de ofertas, o el de corrección o subsanación de defectos u omisiones materiales descrito en los párrafos anteriores. Se extenderá Acta de

Apertura de plicas, acordando que los Estudios de Viabilidad se remitan a los servicios económicos para que informe sobre la viabilidad de las ofertas presentadas, y podrá solicitar de Servicios Municipales y de los organismos que estime pertinentes la asistencia de personas en calidad de asesor facultativo así como los informes que por razón de la materia estime conveniente a fin de que se proceda a la valoración de las ofertas en función de la documentación presentada y baremo previsto en la cláusula 12 del presente Pliego.

12. BAREMO

Los criterios objetivos que se aplicarán a la valoración de las ofertas presentadas, serán los siguientes:

1. Por el proyecto educativo y memoria de gestión presentada, hasta **50 puntos**.
A efectos de esta valoración, se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:
 - Proyecto pedagógico.
 - Actividades culturales y deportivas.
 - Oferta reforzada de idiomas y posibilidad e intercambio con organizaciones a fines en el extranjero.
 - Actividades extraescolares, mediante prolongación del horario escolar o en fines de semana y periodos de vacaciones.
 - Propuesta de colaboración con el Ayuntamiento en asuntos relacionados con la educación.
 - Memoria de gestión.
2. Anteproyecto de **construcción** presentado incluido, diseño, calidad constructiva de las infraestructuras, de los edificios e instalaciones propuestas, etc, hasta **20 puntos**.
3. Oferta educativa complementaria (bachillerato.....)...hasta **10 puntos**.
4. Ventajas económicas a usuarios de plazas reservadas, hasta **5 puntos**.
5. El canon que el licitador se compromete a pagar al Excmo. Ayuntamiento de Águilas, hasta **15 puntos**.

Se asignará la **puntuación** máxima prevista en este apartado a la oferta que ofrezca el mayor canon, puntuándose las demás ofertas de forma proporcional según la siguiente fórmula:

Canon oferta X*15

Puntuación oferta X=-----

Canon mayor oferta

No se aceptarán variantes o alternativas.

13. GARANTIAS

13.1 Dada la calificación y el objeto del concurso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 91.1 de la LCSP, los licitadores no deberán constituir garantía provisional.

13.2 El adjudicatario provisional deberá presentar la garantía, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles desde que se publique la adjudicación provisional en el perfil del contratante de la página web del Ayuntamiento de Águilas www.ayuntamientodeaguilas.org, y se fija en la cantidad correspondiente al 5% del canon de adjudicación.

13.3 . La garantía podrá constituirse en metálico, mediante aval, en valores públicos o en valores privados, por contrato de seguro de caución, en la forma y condiciones establecidas en los artículos 55 y siguientes del RGLCAP., debiendo depositarse su importe o la documentación acreditativa correspondiente en la Caja del Ayuntamiento de Águilas. Los avales y los certificados de seguro de caución deberán estar bastanteados por la Secretaría General del Ayuntamiento de Águilas.

13.4 De no cumplirse este requisito en el plazo señalado por causas imputable al adjudicatario, la Administración declarará resuelto el contrato, de acuerdo con lo establecido en el art. 206.g) de la Ley de contratos del sector público.

13.5 La constitución de garantías se realizará conforme a los modelos que se contienen en los anexos III, IV, V y VI del R.D. 1098/2001, de 12 de octubre, Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que se adjuntan al presente pliego.

14 ADJUDICACION DEL CONCURSO Y NOTIFICACIONES.

La Administración Municipal tendrá alternativamente la facultad de adjudicar el contrato a la proposición más ventajosa, mediante la aplicación de los criterios de valoración establecidos o declarar desierto el concurso, motivando en todo caso su resolución con referencia a los criterios de adjudicación del concurso que figuran en el presente Pliego.

El Ayuntamiento de Águilas se reserva el derecho a declarar desierto el concurso, si se estima que ninguna de las proposiciones presentadas resulta conveniente al interés público, sin que quepa reclamación alguna por parte de los concursantes, que por el hecho de la presentación al mismo acepta íntegramente las presentes condiciones.

La adjudicación se realizará dentro del plazo máximo de **TRES MESES**, a contar desde la apertura de proposiciones. De no dictarse acuerdo de adjudicación dentro del plazo, los empresarios admitidos a concurso tendrán derecho a retirar su proposición.

La adjudicación del contrato, una vez acordada por el órgano de contratación, será notificada a los participantes de la licitación mediante publicación en el Tablón de Anuncios del Servicio de Contratación, de conformidad con el art. 59.5.b) de la Ley 30/1992 y en el Perfil del contratante del Ayuntamiento de Águilas.

15. FORMALIZACION DEL CONTRATO

La constitución del derecho de superficie deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad y requerirá la constitución previa a la formalización de la garantía definitiva por parte del adquirente.

16. INSPECCION MUNICIPAL

Corresponde al Ayuntamiento en todo momento la fiscalización y control mediante sus correspondientes servicios, de la ejecución del contrato objeto de este Pliego, pudiendo recabar información sobre la marcha de las obras de construcción del colegio o de la gestión realizada. A este efecto, el superficiario deberá prestar en todo momento su colaboración total con la Administración Municipal, facilitando el acceso o información que se le requiera por el Ayuntamiento.

En caso de incumplimientos podrán imponerse sanciones de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.

17. CAUSAS DE RESOLUCION DEL CONTRATO

17.1 **Extinción por el transcurso del plazo:** El derecho de superficie se extinguirá en un plazo de SETENTA Y CINCO AÑOS, automáticamente y sin previo aviso, aplicándose lo dispuesto en el presente Pliego para la reversión.

17.2 **Causas de resolución del contrato:** Serán causas de resolución del contrato, y por ende, de extinción del derecho de superficie las siguientes, que tendrán la consideración de condiciones resolutorias expresas:

- a) La no constitución de la garantía definitiva y la no formalización de la escritura pública en los plazos establecidos.
- b) El incumplimiento del plazo para solicitar licencia y para finalizar la construcción.
- c) El impago del canon.
- d) Destinar la parcela objeto del contrato a otros fines distintos de los señalados en el Pliego.
- e) La transmisión del derecho sin autorización del Ayuntamiento.
- f) El incumplimiento por el superficiario del resto de obligaciones contractuales, en particular obligaciones impuestas en el presente Pliego de Condiciones.
- g) Arrendamiento, usufructo o cesión del uso de las instalaciones sin la previa autorización expresa del Ayuntamiento.
- h) Las causas generales de resolución de los contratos administrativos establecidas en el art.206 de la Ley de Contratos del Sector Público y el incumplimiento en general de la normativa que le sea aplicable, en particular normativa sectorial al respecto y la no obtención de las autorizaciones administrativas correspondientes de las autoridades competentes por razón de la materia.
- i) La no obtención del régimen de concertable.

17.3 Si el adjudicatario incumpliera las obligaciones que asume por este contrato, el Ayuntamiento estará facultado para exigir el cumplimiento o declarar la resolución del contrato con incautación de la garantía definitiva, revirtiendo al Ayuntamiento el derecho de superficie con la totalidad de lo edificado hasta el momento.

18. VALORACION DE LA EDIFICACION EN CASO DE TERMINACION ANTICIPADA.

En caso de terminación anticipada del derecho de superficie, cualquiera que sea el motivo, el superficiario tendrá derecho a ser indemnizado por las inversiones efectuadas en obras e instalaciones fijas que se hayan ejecutado en los bienes objeto del derecho.

A tal efecto, se realizará valoración pericial de la edificación teniendo en cuenta el precio del mercado en el momento de emitirse el informe, así como el grado de amortización en función del tiempo que restará para el término de la concesión y lo establecido en el plan económico-financiero.

19. GASTOS.

El superficiario queda obligado a pagar el importe de los anuncios, gastos de Notaría y Registro de la Propiedad, licencias y de cuantos otros gastos se ocasionen con motivo de los trámites preparatorios y de formalización.

Serán de cuenta del superficiario todos los tributos, contribuciones y arbitrios de cualquier esfera fiscal, los que, por considerarse incluidos en los precios ofertados, no podrá repercutirse como partida independiente.

Será obligación del superficiario indemnizar los daños y perjuicios que se causen como consecuencia de las acciones que requieran la ejecución de los trabajos objeto de este Pliego. A tal efecto y conforme a la cláusula 5.8 del Pliego, deberán tener vigente durante toda la vida del contrato las pólizas de seguros indicadas.

20. FUERO.

El orden jurisdiccional civil será competente para resolver las cuestiones que surjan; No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que 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.

21. LEGISLACION APLICABLE PARA LO NO PREVISTO

Para lo no previsto en este Pliego de Condiciones se estará a lo dispuesto en el R.D.L. 781/1986, de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, y Ley 33/2003 de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas y R.D.L. 1372/1.986 de 13 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales en cuanto a los preceptos que sean aplicables y estén vigentes, la LEY 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y Reglamento de Contratación de las Administraciones Públicas y demás normativa que le sea de aplicación.

En Águilas, a 14 de julio de 2.009

El Alcalde

Fdo: Juan Ramírez Soto