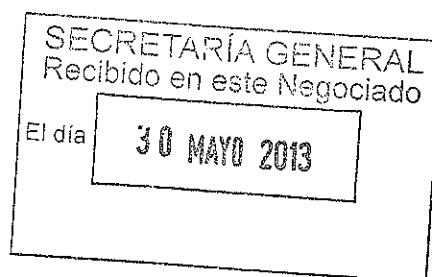




Ayuntamiento de  
**Benalmádena**

Sección Interdepartamental  
y Patrimonio



**PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE COMO LEY FUNDAMENTAL DEL CONTRATO HABRA DE REGIR EL CONCURSO PARA CONSTITUCION DE UN DERECHO DE SUPERFICIE, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA ZONA COMERCIAL PRIVADA DEL SP 4-2 DOÑA MARIA NORTE DE 1.490,61 M2, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE BENALMADENA.**

### **1. OBJETO Y PLAZO DEL CONTRATO.**

Es objeto del contrato el otorgamiento de un derecho de superficie sobre la parcela municipal de 1.490,61 m2. EN EL SP 4-2 DOÑA MARIA NORTE, y que se regirá por el presente pliego de cláusulas, por el art. 77 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, por los artículos 40 y 41 del TRLS aprobado por RDL 2/2008 de 20 de Julio, y en lo no previsto, por las normas de derecho administrativo y privado de concordante aplicación.

El destino de dicha parcela según el P.G.O.U. vigente es de Equipamiento Comercial Privado.

El Adjudicatario deberá construir a sus expensas, sobre dicha parcela y en el plazo que se indique, bajo condición resolutoria expresa, un edificio con destino a CENTRO COMERCIAL PRIVADO Y LOS SERVICIOS CONEXOS A LAS MISMAS.

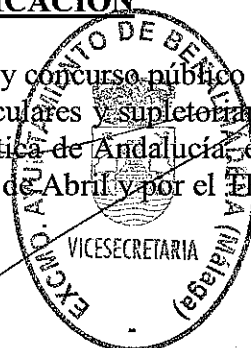
Título en virtud del cual se atribuye a la entidad: Cesión urbanística obligatoria y gratuita de promotor de la urbanización.

Signatura de inscripción en el Registro de la Propiedad: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2, a favor del Ayuntamiento de Benalmádena al Tomo 1228, Libro 658, Folio 223, FR 31665. Esta inventariada como bien patrimonial bajo el numero 011-161-T1. Su referencia catastral es 0914601UF6511S.

Plazo del contrato 75 años como máximo, con reversión sin indemnización.

### **2. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACION**

El contrato se adjudicará por procedimiento abierto y concurso público y se regirá por el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y supletoriamente por la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el TRLS/2008, la Ley 7/85, de 2 de Abril, por el R.D.L. 781/86 de 18 de Abril y por el TRLCSP aprobado por RDL 3/2011 de 14 de noviembre.





### **3. NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO.**

El contrato que se perfeccione constituirá un contrato privado de la Administración por el que se declarará la adjudicación del otorgamiento de un derecho de superficie, sobre la parcela descrita en la cláusula primera del presente pliego.

### **4. DESTINO.**

Dado la calificación urbanística y el interés social que para el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena representa el desarrollo comercial su zona de influencia, el terreno deberá destinarse a la construcción y explotación de: **Un centro comercial privado que cuente con todos los servicios conexos al mismo.** Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

*Parcela CO-1, de uso comercial y 1.490,61 m<sup>2</sup> de superficie.*

*Edificabilidad máx. m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> .....1*

*Parcela mín. m<sup>2</sup>.....300 m<sup>2</sup>*

*Altura máx.....En fachada 4,5 m. y retranqueado 3 m. desde fachada 7,5 m.*

*Número máx. plantas.....2 p.*

*Separación --Linderos públicos....(-)*

*--Linderos privados..En general adosado a lindero. Sin embargo deberán obligatoriamente separarse de los linderos de zonas a distancia  $h/2 \geq 3m$ .*

### **5. CAPACIDAD PARA CONTRATAR.**

Están capacitados para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que tengan plena capacidad de obrar y acrediten la suficiente solvencia económica, financiera adecuada a la naturaleza del contrato y no estén afectos por ninguna de las circunstancias que enumera el art. 60 del TRLCSP como prohibitivas para contratar.

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

### **6. GARANTIA PROVISIONAL Y DEFINITIVA**

Los solicitantes en la participación del concurso deberán depositar una garantía provisional ascendente a **6.000,00 Euros**.





Ayuntamiento de  
Benalmádena

Sección Interdepartamental  
y Patrimonio

El adjudicatario, en el plazo de 15 días contados a partir del siguiente al de notificación de la adjudicación deberá ingresar una fianza definitiva ascendente a **22.000,00 Euros**.

La garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 96.1 del TRLCSP y conforme a los modelos establecidos en los anexos III, IV, V y VI del RGLCAP.

La garantía provisional será devuelta a los interesados no adjudicatarios después de la adjudicación y la depositada por el adjudicatario será retenida hasta la formalización del otorgamiento del derecho de superficie.

La fianza definitiva retenida al adjudicatario será devuelta una vez culminado el plazo del otorgamiento, si no se derivaren responsabilidades a cargo del mismo.

## **7. PRESENTACION DE PROPOSICIONES: LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACION, FORMALIDADES Y DOCUMENTACION.**

**7.1. Lugar y plazo de presentación.** Las proposiciones se presentarán en la Sección de Patrimonio, en mano, de las 9 a las 14 horas, durante los 15 días naturales siguientes a la publicación del anuncio en el BOP.

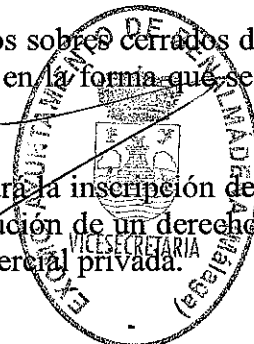
También podrán presentarse proposiciones por correo, en cuyo caso el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar el mismo día al Órgano de Contratación, por Fax o Telegrama la remisión de la proposición, sin tales requisitos no será admitida la proposición en el caso en que se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación.

No obstante, transcurridos 10 días desde la terminación del plazo de presentación no será admitida ninguna proposición enviada por correo.

La Sección de Patrimonio acreditará la recepción del referido telegrama con indicaciones del día de su expedición y recepción, en el Libro de Registro correspondiente.

**7.2. Formalidades.** Las proposiciones constarán de dos sobres cerrados denominados 1 y 2 y en cada uno se harán constar el contenido, en la forma que se indicará, y el nombre del licitador.

A) **Sobre 1**, denominado de documentos, expresará la inscripción de Documentos generales para optar al concurso de la constitución de un derecho de superficie sobre parcela municipal, destinada a zona comercial privada.

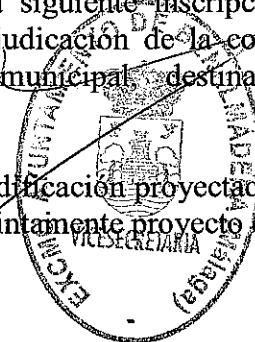




1. Documento o documentos que acrediten la personalidad del empresario y la representación, en su caso, del firmante de la proposición consistentes en:
  - 1.1. Documento Nacional de Identidad del licitador cuando se trate de personas físicas o empresarios individuales, por fotocopia compulsada por quien ostente la representación pública administrativa, o Escritura de Constitución de la Sociedad Mercantil debidamente inscrita en el Registro Mercantil, cuando el empresario fuera persona jurídica.
  - 1.2. Poder bastanteado por los Servicios Jurídicos de la Corporación.
  - 1.3. En caso de concurrir a la licitación varias empresas, constituyendo una unión temporal, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que suscriben las proposiciones, la participación de cada una de ellas, designando la persona o Entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la representación de la unión entre la Administración.
2. Resguardo acreditativo de la constitución de la garantía provisional.
3. Acreditación de solvencia económica financiera y técnica conforme a lo establecido en los artículos 74 a 79 del TRLCSP.
4. Declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar, conforme al art. 60 del TRLCSP. Dicha declaración deberá contener expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestos por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba exigirse ante de la adjudicación a los que vayan a resultar adjudicatarios del contrato, a cuyo efecto se les concederá un plazo máximo de CINCO DÍAS HÁBILES para la aportación de certificados expedidos por este Ayuntamiento, Órgano competente de la Administración Tributaria del Estado y por órgano competente de la Seguridad Social, así como el justificante de alta y abono del último recibo del IAE.

B) **Sobre 2**, denominado proposición económica, se ajustará al modelo contenido en la cláusula 18ª y se presentará cerrado, pudiendo ser lacrado y precintado, a petición del interesado y deberá tener la siguiente inscripción: Proposición Económica para optar al concurso de adjudicación de la constitución de un derecho de superficie sobre parcela municipal destinada a zona de equipamiento comercial

Documentos relativos a la ejecución de la edificación proyectada consistente en: Anteproyecto de las obras a realizar o indistintamente proyecto de las obras.





Ayuntamiento de  
Benalmádena

Sección Interdepartamental  
y Patrimonio

Cada licitador únicamente podrá presentar una sola proposición. Tampoco podrá suscribirse ninguna propuesta de unión temporal con otros, si lo ha hecho individualmente o figuran en más de una unión temporal.

## **8. MESA DE CONTRATACION**

La Mesa de Contratación estará integrada o constituida del modo siguiente:

- Presidente, que lo será el de la Corporación o miembro en quien delegue.
- El Interventor.
- El Vicesecretario de la Corporación.
- El Arquitecto municipal encargado del área de planeamiento.
- Secretario, que coincidirá con el titular del puesto de jefatura de sección de patrimonio.

## **9. CALIFICACION DE LA DOCUMENTACION GENERAL.**

Concluido el plazo de presentación de proposiciones, la Mesa de Contratación procederá a la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en el sobre 1, en sesión no pública.

Si la Mesa de Contratación observara defectos materiales en la documentación presentada, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a 3 días para que el licitador los subsane.

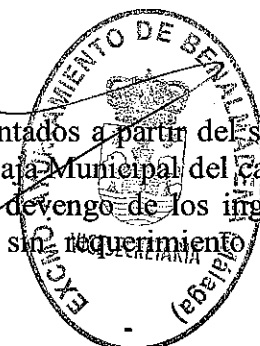
Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

## **10. PRECIO DE LICITACION**

El precio mínimo de licitación se cifra en un canon anual de **57.895,20 Euros IVA EXCLUIDO**

Dicho canon será revisado con el IPC anual.

El adjudicatario dispondrá de un plazo de 30 días contados a partir del siguiente al de notificación de la adjudicación para el ingreso en la Caja Municipal del canon ofrecido. Esa fecha de ingreso servirá de base inicial para el devengo de los ingresos anuales sucesivos que tendrán que ingresarse anualmente sin requerimiento previo de la





Ayuntamiento de  
Benalmádena

Sección Interdepartamental  
y Patrimonio

Administración y con la revisión del IPC utilizando para ello el índice mensual provisional mas cercano publicado por el INE comparado con el anterior a aquel en una anualidad.

## **11. CRITERIOS BASE PARA LA ADJUDICACION DEL CONCURSO.**

Los criterios objetivos que servirán de base para la adjudicación del concurso, por orden decreciente de importancia, serán los siguientes:

1. Mayor canon anual a favor del Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena.
2. Menor plazo de la duración del derecho.
3. Compromiso firme de ejecución de la obra en menor tiempo. Su incumplimiento, cuando haya sido básico para la adjudicación será causa de resolución.
4. Mejor solución a nivel de anteproyecto, relativa a las obras de edificación proyectadas, y memoria relativas a la construcción y explotación de un centro comercial privado y los servicios conexos a las mismas, ponderándose, entre otras cosas, presupuestos, calidades, solvencia empresarial de explotaciones análogas gestionadas por el ofertante, m2 utiles de superficie comercial proyectada, numero de aparcamientos...
5. Mejor estudio de viabilidad económico financiero, con valoración de creación de puestos de trabajo, y resultados favorables de explotación. Su incumplimiento, cuando haya sido básico para la adjudicación será causa de resolución.

Las ofertas presentadas se valorarán aplicando a los criterios procedentes los porcentajes máximos y mínimos siguientes:

25%, 20%, 20%, 20% y 15% respectivamente.

## **12. APERTURA DE PROPOSICIONES.**

Una vez vencido el plazo de presentación de proposiciones la Mesa de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma y procederá en acto público, a la apertura de las proposiciones económicas presentadas y las elevará al órgano de contratación, con el Acta y la propuesta que estime pertinente, que incluirán en todo caso la ponderación de los criterios establecidos en la cláusula 1ª al órgano que deba efectuar la adjudicación. La Mesa de Contratación, podrá solicitar, antes de





Ayuntamiento de  
Benalmádena

Sección Interdepartamental  
y Patrimonio

formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere preciso y se relacionen con el objeto del contrato.

A los efectos de la expresada previa calificación se dará apertura a los sobres nº 1 , certificando el Secretario la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos.

Si la Mesa observare defectos materiales u omisiones subsanables en la documentación presentada podrá conceder, si lo estima oportuno, un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador subsane el error. Los requerimientos de subsanaciones se comunicarán verbalmente a los interesados y a través de anuncios de la Mesa de Contratación en el Tablón de Edictos Municipal.

Una vez calificada tal documentación y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, la Mesa de Contratación determinará las empresas que se ajustan a los criterios de selección de las mismas, con pronunciamiento expreso sobre las admitidas a la licitación, las rechazadas y sobre las causas de su rechazo.

La apertura de las proposiciones económicas (Sobre nº 2) se realizará en el Salón de Actos del Ayuntamiento a las 12.00 horas del 10º día siguiente hábil a aquél en que finalice el plazo de presentación de proposiciones, si dicho día cayese en sábado, la apertura tendrá lugar el siguiente día hábil, todo ello sin perjuicio de lo estipulado por el art. 80.4 del RGLCAP, para el caso del envío de plicas por correo.

En la apertura pública se estará a lo previsto en los artículos 83 y siguientes del RGLCAP, convocándose a los licitadores a la sesión de la Mesa de Contratación a que hace mención el art. 87.1 del R.G.L.C.A.P., mediante anuncio en el Tablón de Edictos Municipal.

### **13. ADJUDICACION DEFINITIVA.**

El Órgano de Contratación, recibida la documentación de la Mesa de Contratación y evacuados los informes técnicos correspondientes, dictará alternativamente, dentro de los tres meses siguientes a la apertura de proposiciones económicas, resolución motivada adjudicando el contrato a la proposición más ventajosa, sin atender exclusivamente al valor económico de la misma, o declarando desierto el concurso.

La adjudicación definitiva, una vez acordada, cualquier que sea el procedimiento seguido y la forma de contratación empleada, será notificada a los participantes en la licitación.

Al efectuar la notificación al adjudicatario del contrato, se le requerirá para que aporte los documentos enumerados en la cláusula anterior.





Ayuntamiento de  
Benalmádena

Sección Interdepartamental  
y Patrimonio

#### **14. FORMALIZACION DEL CONTRATO.**

La Administración y el adjudicatario deberán formalizar el contrato de adjudicación del derecho de superficie en escritura pública, dentro de los 30 días siguientes al de notificación de la adjudicación, ya que según el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley del Suelo dicha obligatoriedad y su inscripción en el Registro de la Propiedad es constitutiva de su eficacia. Se podrá pactar la cláusula de disponibilidad con autorización previa y expresa del Ayuntamiento a fin de mantener el conocimiento y control jurídico del derecho constituido sobre propiedad del Ayuntamiento.

#### **15. GASTOS A CARGO DEL ADJUDICATARIO.**

Serán de cuenta del adjudicatario los siguientes gastos:

- a) Los de anuncios que genere el concurso y los preparatorios y de formalización del contrato.
- b) Los tributos estatales, municipales y regionales que deriven del contrato.
- c) Asumir el pago del IVA.
- d) Los de formalización pública del contrato de adjudicación.

#### **16. REGIMEN JURIDICO.**

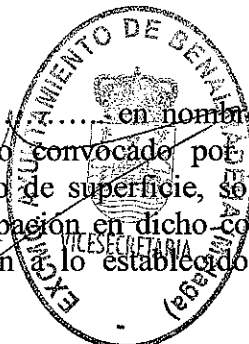
En lo no previsto expresamente en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares se aplicará supletoriamente la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el TRLS/92, el TRLS, la Ley 7/85 de 2 de Abril el RDL 781/86, de 18 de Abril y el TRLCSP.

#### **17. JURISDICCION COMPETENTE.**

Todas las incidencias que surjan sobre interpretación, cumplimiento y ejecución del contrato, se someterán a resolución de los Tribunales que tengan jurisdicción en el término de Benalmádena, a cuya competencia se someten las partes contratantes.

#### **18. MODELO DE PROPOSICION.**

D. .... Vecino de ....., con domicilio en ..... en nombre propio (o en representación de D. ....), enterado del concurso convocado por procedimiento abierto, para adjudicar la constitución de un derecho de superficie, sobre parcela de equipamiento comercial, está interesado en la participación en dicho concurso, lo que lleva a cabo por medio de la presente con sujeción a lo establecido en Pliego de







Ayuntamiento de  
Benalmádena

Sección Interdepartamental  
y Patrimonio

Cláusulas Administrativas Particulares ofreciendo un precio de .....y un plazo de duración del derecho de .....

..... a..... de ..... 2.....

Asimismo, se compromete a solicitar la licencia de obras en un plazo de ..... Meses, a dar comienzo de las mismas (INDICAR PLAZO) y a su culminación antes de (INDICAR FECHA), todo ello a partir del día de otorgamiento de la escritura.

Por ultimo a efecto de que le sea valorado según criterios de la cláusula 11ª acompaña la siguiente documentación -----

- Anteproyecto, Estudio de viabilidad económico financiera, y cuantos aspectos sean valorables a efectos de la cláusula onceava del presente Pliego.

#### **19. CAUSAS DE RESOLUCION.**

Son causas de resolución del contrato las previstas con carácter general en los arts. 286, 299 y 308 del TRLCSP y en particular el incumplimiento del destino y construcción de CENTRO COMERCIAL PRIVADO Y LOS SERVICIOS\_CONEXOS A LAS MISMAS. Igualmente será causa de resolución el incumplimiento del plazo ofertado de ejecución de las obras, creación de empleo, etc., cuando aquellos hubiesen sido determinante en el procedimiento de adjudicación. También será causa de resolución contractual el impago del canon anual en las fechas expresadas en la clausula10ª.

En cuanto a los efectos de esta Resolución se estará a lo previsto en los arts. 288, 300 y 309 del TRLCSP y concordantes del Reglamento de contratación. En cualquier caso la resolución por incumplimiento no conllevara indemnización alguna a favor del adjudicatario.





Ayuntamiento de  
Benalmádena

Sección Interdepartamental  
y Patrimonio

**RESOLUCION APROBATORIA DEL EXPEDIENTE DE  
CONTRATACION.**

Incoado e instruido el expediente de contratación referente a \_\_\_\_\_, constando en el mismo los documentos reseñados en el art. 109 del TRLCSP, en conformidad con la competencia que tengo conferida legalmente, **RESUELVO** aprobar los documentos que lo conforman, el Pliego de Cláusulas Administrativas, la apertura del procedimiento de adjudicación, y nombrar \_\_\_\_\_ como Director Técnico-Receptor a Don **José Luis Cerezo**, en virtud de los arts. 110 de la referida norma y 113.1ª del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de Abril y demás concordantes.

En Benalmádena, a \_\_\_\_\_ 30 MAY. 2013.

Paloma García Gálvez  
ALCALDESA,



EL VICESECRETARIO acctal.,