



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Juan Luis Pérez Tornell, Secretario del Ayuntamiento de GARRUCHA-(Almería)

C E R T I F I C O:

Que el Pleno de la Corporación en sesión extraordinaria celebrada el día 12 de julio de 2018 adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

3.- APROBACION DEL PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE SOLAR PATRIMONIAL Y CONTRATO PRIVADO PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS Y EJECUCIÓN DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO.-

Se procede a la lectura del dictamen, que a continuación se transcribe:

Con el voto favorable del grupo socialista y abstención del grupo popular se propone a la consideración del Pleno la adopción del siguiente acuerdo.

“VISTO que en sesión extraordinaria del Pleno de la Corporación de fecha de 27 de febrero de 2018 se aprobó el siguiente acuerdo:

"PROPUESTA SÉPTIMA.- INICIO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO; ADOPCIÓN DE ACTUACIONES PREPARATORIAS PARA TRAMITACIÓN DE CONTRATO PRIVADO PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE SOLAR CON CALIFICACIÓN JURÍDICA DE BIEN PATRIMONIAL DE TITULARIDAD DEL EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, SITO EN PASEO DEL MALECÓN. CONTRATO PRIVADO PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS Y EJECUCIÓN DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO, MEDIANTE LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE EN SUELO Y SUBSUELO. APROBACIÓN DE ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA PARA EL DESARROLLO Y SOMETIMIENTO A LOS PRINCIPIOS DE CONTRATACION DEL SECTOR PÚBLICO DEL REFERIDO CONTRATO PRIVADO."

En la parte dispositiva se sometía el referido Estudio de Viabilidad Económica a periodo de información pública de un mes procediéndose a la publicación en BOP de Almería a fecha de 19 de marzo de 2018 BOP número 54 De conformidad con las determinaciones establecidas en el artículo 121 y ss de la vigente Ley de Contratos del Sector Público, Ley 9/2017 8 noviembre en el presente acto se APRUEBA el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, que se transcribe como ANEXO. "

Toma la palabra la Alcaldesa Presidenta que el pretende Pliego pretende la constitución de un derecho superficie para construcción de un hotel de cuatro estrellas en el solar de propiedad municipal conocido popularmente como de "La Palmera". Es una infraestructura que se considera beneficiosa para el municipio y existen ya, interesados en el proyecto. Se trata de dotar de una infraestructura de calidad al municipio. Espero que todo vaya bien y que no se cumplan los designios negativos de la oposición para cualquier iniciativa del equipo de gobierno.

El portavoz del grupo popular manifiesta que duda de la viabilidad del proyecto, aunque sea positiva la infraestructura turística que se pretende, no obstante le deseamos que el proyecto funciones y vaya todo bien.

El portavoz del GIGA responde que la Alcaldesa habla siempre de "la oposición" en plural. Nosotros apoyamos en el anterior pleno esta iniciativa y la llevábamos en nuestro programa. No deseo nada malo. Si la iniciativa privada respalda este proyecto pues nosotros por nuestra parte también.

La Alcaldesa advierte la existencia de un error en el Pliego distribuido en la página 9 que se subsana al incorporar al Pleno el ANEXO que contiene ya corregido el error.

Por lo demás la previsión del destino de esta parcela ya se realizó al aprobar las Normas Subsidiarias: ustedes en ocho años no han desarrollado esta posibilidad ni han dado pasos para hacerlo efectivo.

El portavoz del grupo popular manifiesta que en su mandato se terminaron propuestas de ustedes que dejaron sin terminar, y en otras iniciativas de ustedes su efectividad brilla por su ausencia. No nos

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado Firmado	18/07/2018 09:46:26 17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	1/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

puede reprochar que dedicásemos nuestro esfuerzo a finalizar obras no finalizadas de ustedes. Tuvimos que asumirla situación que encontramos.

El portavoz del GIGA manifiesta a su vez que usted tiene que desprestigiar constantemente a sus antecesores. Yo no hablo del pasado desde que no pertenezco al PP. Usted lleva más de 20 años aquí. Esta idea es nuestra también y la vamos a apoyar. Por mi parte tengo la conciencia tranquila. Pudimos terminar la plaza gracias al Plan Zapatero, lo reconozco, pero tengo que decir que no se desvió ni un céntimo, y de eso me siento orgulloso. Hicimos muchas cosas pero usted siempre sale con el pasado.

La Alcaldesa responde ¿usted puede hablar del pasado y yo no puedo?. Son ustedes lo que hablan constantemente del pasado. Si usted reivindica como suya la idea del hotel, pues para usted. Pero ya estaba prevista en las Normas Subsidiarias, como usted debe reconocer. Ustedes siguen hablando del pasado, pero deberían reconocer que entre 1999 y 2007 le dimos la vuelta al pueblo: se construyó el instituto, la Guardería, se cuidaron las playas, la Casa Consistorial... Estamos orgullosos de la gestión del Partido Socialista

Sometido a votación se aprueba el dictamen por mayoría con la abstención del grupo popular y el voto favorable del grupo socialista y GIGA.

ANEXO PLIEGO

PROPUESTA TERCERA.- Aprobación de pliego de cláusulas administrativas particulares que han de regir para la constitución de un DERECHO DE SUPERFICIE sobre SOLAR con CALIFICACIÓN JURÍDICA DE BIEN PATRIMONIAL DE TITULARIDAD DEL EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, sito en paseo del Malecón. CONTRATO PRIVADO PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS Y EJECUCIÓN DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO, mediante la constitución de derecho de superficie en suelo y subsuelo.

D^a MARÍA LÓPEZ CERVANTES, ALCALDESA PRESIDENTA DEL EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, de conformidad con lo dispuesto en el art. 82 y 97 del ROF RD 2568/86 28 noviembre, plantea al PLENO de la Corporación lo siguiente:

VISTO que en sesión extraordinaria del Pleno de la Corporación de fecha de 27 de febrero de 2018 se aprobó el siguiente acuerdo:

"PROPUESTA SÉPTIMA.- INICIO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO; ADOPCIÓN DE ACTUACIONES PREPARATORIAS PARA TRAMITACIÓN DE CONTRATO PRIVADO PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE SOLAR CON CALIFICACIÓN JURÍDICA DE BIEN PATRIMONIAL DE TITULARIDAD DEL EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, SITO EN PASEO DEL MALECÓN. CONTRATO PRIVADO PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS Y EJECUCIÓN DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO, MEDIANTE LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE EN SUELO Y SUBSUELO.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	2/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

APROBACIÓN DE ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA PARA EL DESARROLLO Y SOMETIMIENTO A LOS PRINCIPIOS DE CONTRATACION DEL SECTOR PÚBLICO DEL REFERIDO CONTRATO PRIVADO."

En la parte dispositiva se sometía el referido Estudio de Viabilidad Económica a periodo de información pública de un mes procediéndose a la publicación en BOP de Almería a fecha de 19 de marzo de 2018 BOP número 54

De conformidad con las determinaciones establecidas en el artículo 121 y ss de la vigente Ley de Contratos del Sector Público, Ley 9/2017 8 noviembre en el presente acto se aprueba el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares

El PCAP implica según el artículo 121 LCSP que:

"1. Los pliegos de cláusulas administrativas particulares deberán aprobarse previamente a la autorización del gasto o conjuntamente con ella, y siempre antes de la licitación del contrato, o de no existir esta, antes de su adjudicación, y solo podrán ser modificados con posterioridad por error material, de hecho o aritmético. En otro caso, la modificación del pliego conllevará la retroacción de actuaciones.

2. En los pliegos de cláusulas administrativas particulares se incluirán los criterios de solvencia y adjudicación del contrato; las consideraciones sociales, laborales y ambientales que como criterios de solvencia, de adjudicación o como condiciones especiales de ejecución se establezcan; los pactos y condiciones definidores de los derechos y obligaciones de las partes del contrato; la previsión de cesión del contrato salvo en los casos en que la misma no sea posible de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 214.1; la obligación del adjudicatario de cumplir las condiciones salariales de los trabajadores conforme al Convenio Colectivo sectorial de aplicación; y las demás menciones requeridas por esta Ley y sus normas de desarrollo.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	3/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

En el caso de contratos mixtos, se detallará el régimen jurídico aplicable a sus efectos, cumplimiento y extinción, atendiendo a las normas aplicables a las diferentes prestaciones fusionadas en ellos.

Los pliegos podrán también especificar si va a exigirse la transferencia de derechos de propiedad intelectual o industrial, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 308 respecto de los contratos de servicios.

3. Los pliegos de cláusulas administrativas particulares podrán establecer penalidades, conforme a lo prevenido en el apartado 1 del artículo 192, para los casos de incumplimiento o de cumplimiento defectuoso de la prestación que afecten a características de la misma, en especial cuando se hayan tenido en cuenta para definir los criterios de adjudicación, o atribuir a la puntual observancia de estas características el carácter de obligación contractual esencial a los efectos señalados en la letra f) del apartado 1 del artículo 211. Asimismo, para los casos de incumplimiento de lo prevenido en los artículos 130 y 201.

4. Los contratos se ajustarán al contenido de los pliegos de cláusulas administrativas particulares, cuyas cláusulas se consideran parte integrante de los mismos.

5. La aprobación de los pliegos de cláusulas administrativas particulares corresponderá al órgano de contratación, que podrá, asimismo, aprobar modelos de pliegos particulares para determinadas categorías de contratos de naturaleza análoga."

Ratificándose en el art. 66 y ss. RD 1098/2001 12 octubre.

Se garantiza el **VALOR DE LEY** de los **PLIEGOS DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES Y PLIEGOS DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS** para los licitadores que se presentan a los referidos procedimientos de contratación, en este supuesto afecto a gestión de servicios públicos a tramitar mediante procedimiento abierto y tramitación ordinaria

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	4/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

El presente PCAP tiene *valor de Ley* tal y como dispone la Sentencia del Tribunal Supremo 219/2001 de 19/03/2001; la Resolución 17/2013 del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales de 17 de enero de 2013; Resolución del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales 17/2014 de 20 de enero de 2015 Resolución Nº 56/2015 o Resolución 219/2016 del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales de 31/03/2016,

"*CONSTITUYEN LEY DEL CONTRATO LOS PLIEGOS COMO EXPRESIÓN DE LOS PRINCIPIOS GENERALES ESENCIALES QUE RIGEN LAS RELACIONES NACIDAS DE LA CONVENCIÓN DE VOLUNTADES SOBRE LA BASE DEL PRINCIPIO DE BUENA FE Y PACTA SUNT SERVANDA*" no siendo admisible beneficiarse del Pliego, formular oferta e impugnar por mera arbitrariedad de los licitadores sean o no adjudicatarios y han participado en el procedimiento de licitación.

El periodo de contratación es de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, el procedimiento de licitación es el procedimiento abierto, tramitación ordinaria y se exige la publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea al objeto de garantizar el principio de libre concurrencia y respeto a las normas sobre la competencia y libre prestación de servicios como principio esencial de la libre circulación de factores de producción en la UE, estando el presente contrato privado en relación a los actos de preparación y adjudicación está sujeto a las normas de derecho administrativo según dispone el artículo 26.2 y 27 LCSP. Siendo de aplicación las determinaciones establecidas en la legislación contractual del sector público en cuanto a las fases de preparación y adjudicación conforme a las determinaciones establecidas a la concesión de obra pública y en consecuencia por exceso en el umbral está sujeto a regulación armonizada según el artículo 19 LCSP

El objeto del presente contrato conforme a lo establecido en el referido acuerdo de Pleno de la Corporación es:

OBJETO CONTRATO PRIVADO, CONSTITUCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE EJECUCIÓN DE OBRA Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS HOTELEROS (CPV)

Constituye el objeto del contrato la constitución de un derecho de superficie, a título oneroso sobre la finca citada con la condición de solar, en suelo urbano consolidado, para ser destinada a la ejecución y gestión ulterior de un hotel de cuatro estrellas con estacionamiento subterráneo. Constituyéndose un derecho real de superficie sobre el bien inmueble suelo y subsuelo con la citada referencia catastral **4862002XG0146S0001BZ**.

Conforme a lo establecido en el artículo 67.2.a) del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP en adelante), el objeto del contrato se identifica con los siguientes códigos de la clasificación del vocabulario común de contratos públicos (CPV-2008) de acuerdo con las

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	5/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

disposiciones establecidas en el Reglamento CE 213/2008 de 28 de noviembre de 2007 que modifica el Reglamento CE 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV

45212411-0 Trabajos de construcción de Hoteles

55110000- 4 Servicios de Alojamiento Hotelero

Este contrato privado se rige por el Estudio de Viabilidad económico financiero que se anexa en el presente acto administrativo. Y el presente contrato privado se rige en relación a los actos de preparación, licitación y adjudicación a fin de garantizar los principios de igualdad, igualdad de trato, transparencia, confidencialidad, libre concurrencia, respeto a las normas de la competencia se rige por lo dispuesto en la Ley 9/2017 8 noviembre sobre la Ley de Contratos del Sector Público en relación al artículo 26 de la Ley de Contratos del Sector Público Ley 9/2017 8 de noviembre. Siendo de aplicación lo establecido en la Ley 9/2017 y lo establecido en la Directiva 2014/23/UE de 26 de febrero de 2014 sobre contratos de concesión (de obras y servicios) como en la Directiva 2014/24/UE sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE; ya que en virtud del incumplimiento del deber de transposición en plazo por parte del Reino de España dichas directivas como Derecho Derivado de la UE, van a desplegar el efecto directo vertical cuando las determinaciones sean "claras, precisas e incondicionales"

Y de igual forma establece el artículo 27 LCSP que será el orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para resolver las cuestiones litigiosas relativas al conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de los contratos privados de las Administraciones Públicas y de los contratos sujetos a regulación armonizada.

La presentación de las solicitudes por parte de los licitadores interesados en el plazo determinado en el artículo 39.3 Directiva 2014/23/UE de **TREINTA DÍAS** (artículo 156.2 LCSP) a partir de la fecha de envío del anuncio de concesión, reiterando que se podrán presentar las ofertas mediante formato digital (tal y como dispone el artículo 156.4 con relación al mismo artículo 156.3.c) LCSP)

En relación al régimen económico del contrato privado se determina conforme a las siguientes determinaciones conforme al estudio de viabilidad y PCAP:

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	6/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

PRECIO

CÁLCULO DEL RIESGO OPERACIONAL

CÁLCULO DEL CICLO DE LA VIDA

CÁLCULO DEL CANON CONCESIONAL ANTICIPADO

Dado el régimen económico de la concesión pura en la ejecución de obra y prestación ulterior de un servicio, sobre la constitución de un derecho de superficie será el concesionario el que asuma el riesgo y ventura en la ejecución del presente contrato.

Dado el régimen económico de la concesión pura de servicio, será el concesionario el que asuma el riesgo y ventura en la ejecución del presente contrato.

Se determina el régimen de presupuesto base de licitación; valor estimado del contrato y; precio de acuerdo con el artículo 100, 101 y 102 LCSP.

INGRESOS ESTIMADOS PERIODO DE CONCESIÓN DERECHO DE SUPERFICIE

De acuerdo con el Estudio de Viabilidad debidamente publicado se determina un total de ingresos de explotación desde el inicio de la prestación del servicio de hostelería a riesgo y ventura desde el año tres:

Ingresos estimados de explotación = 222.884.016,97€ según Estudio de Viabilidad a 99 años

CANON

El precio de la transmisión de estos derechos de superficie será la cantidad que resulte de la oferta ganadora y que se determinará al alza, sobre el tipo mínimo de licitación determinado como canon concesional anticipado por constitución del derecho de superficie en el plazo de constitución del mismo como plazo de concesión de obra pública o de servicios (análogamente) en el cálculo del ciclo de la vida del contrato según el artículo 148 LCSP y riesgo operacional que asumirá el concesionario.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	7/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Se constituye el precio de transmisión en **UN MILLON NOVECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (1.950.000,00€)** en concepto de CANON DE CONCESIÓN ANTICIPADO, sin que se devenga IVA.

Teniendo el carácter de tipo mínimo de licitación, retribuyendo la constitución de derecho de superficie para ejecución de obra y estacionamiento subterráneo y ulterior explotación en el ámbito de la cesión del referido derecho sobre bien patrimonial de titularidad dominical de la Entidad Local y demás ventajas inherentes a la exclusividad de la prestación.

Por debajo de dicha cantidad no será admitida ninguna oferta.

El canon inicial anticipado será abonado al Ayuntamiento previo a la firma del contrato.

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

Constituido por el límite máximo del gasto que puede comprometer el órgano de contratación para toda la vida del contrato, incluido el IVA.

$PBL = VEC + 21\% \text{ IVA} / 99 = 177.855.363,74 \times 21\% \text{ IVA} (37.349.626,38€) = 215.204.990,13 \text{ €} / 99 \text{ años} = 2.173.787,78 \text{ euros}$

$PBL = 215.204.990,13$

$PBL \text{ Año base} = 2.173.787,78$

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

De la media de valores resultantes del estudio económico-financiero realizado resulta que el valor actual del derecho de superficie lo que implica el cálculo del valor estimado de contrato según el artículo 101 LCSP y artículo 8 de la Directiva 2014/23/UE está constituido por el valor de ejecución material de la obra (5.100.035,00 euros) y coste de prestación de servicios (162.976.725,23 euros) a lo que habrá de incrementarse en el 6% del beneficio industrial (9.778.603,51 euros), siendo el total del valor estimado del contrato en total 119.602.528,75 euros IVA excluido.

$VEC = 177.855.363,74 \text{ euros}$

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	8/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

El adjudicatario construirá, a su cargo exclusivo, el hotel, el estacionamiento de acuerdo con el anteproyecto presentado en la presente oferta, que será desarrollado mediante el correspondiente Proyecto Básico, y Proyecto de Ejecución constructivo (siempre con la aprobación previa de EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA de acuerdo con el artículo 169 y ss LOUA y artículo 8 y ss Decreto 60/2010 16 marzo RDU).

La explotación del hotel y del estacionamiento, lo será a su exclusivo riesgo y ventura, y percibirá los ingresos que el mismo reporte.

PRECIO

Es la cuantía que se abonará al contratista por la cantidad de contrato realmente ejecutado, incluyendo el IVA, en este supuesto el contratista al existir transferencia del riesgo operacional, se remunerará de las tarifas que obtenga de los usuarios.

La retribución a percibir por el concesionario serán las tarifas o precios que obtenga de la prestación de servicios de explotación hotelera durante el ciclo de la vida del presente contrato jurídico privado.

CÁLCULO VOLUMEN ANUAL DE NEGOCIO

CÁLCULO VOLUMEN ANUAL NEGOCIO (art. 87.1.a) y 87.3.a) LCSP) = una vez y media el valor estimado del contrato referido al año, valor anual medio del contrato = $177.855.363,74 / 99 \text{ años} = 1.796.518,82 \times 1,5 = 2.694.778,23 \text{ €}$

El valor estimado del contrato, se ha calculado conforme al artículo 101 de la LCSP y ha sido tenido en cuenta para elegir el procedimiento de licitación aplicable a este contrato y la publicidad a la que va a someterse. El método de cálculo aplicado por el órgano de contratación para calcular el valor estimado se ha establecido partiendo del estudio de explotación y multiplicado por la duración del contrato. Se han establecido los precios de mercado actuales.

Este contrato no está sujeto a regulación armonizada, tutelándose la publicación en Diario Oficial de la UE a fin de garantizar la libre concurrencia y normas sobre la competencia en el ámbito de la libre circulación de

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	9/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

servicios y derecho de establecimiento en la UE.

Sobre los criterios de valoración se establecen criterios sujetos a juicios de valor en 35 puntos y sobre el canon concesional anticipado en un total de 65 puntos constituidos por el siguiente mínimo:

CANON CONCESIONAL ANTICIPADO MÍNIMO de 1.950.000,00 que constituye el 50% del valor de ejecución material de la obra. Constituyendo un valor mínimo de oferta en el procedimiento de licitación.

El canon de concesión anticipado será abonado al Ayuntamiento de la siguiente forma que se pormenoriza como elemento y requisito mínimo, siendo un criterio objetivo a formular por los licitadores en el Sobre C):

- En el plazo de veinte días hábiles desde la fecha de la adjudicación definitiva, siendo condición esencial previa para la formalización del contrato; se deberá transferir un 25% del total del CCA conforme a los criterios de adjudicación siendo el mínimo 487.500,00 €.
- Transcurridos cinco años desde la formalización del contrato, se devengará otro 25% del total del CCA, 487.500,00€.
- El resto (50%, 975.000,00€) se abonará en un plazo de diez años desde la formalización del contrato.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya satisfecho la entrega del importe, el Ilmo. Ayto.de Garrucha declarará decaída la adjudicación a su favor: se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

Por todo lo expuesto de conformidad con lo dispuesto en el art. 22.2.n) LRBRL, modificado por DA 2ª LCSP, planteo al Pleno de la Corporación como órgano competente, la adopción y aprobación de los siguientes ACUERDOS:

PRIMERO.- Se acuerda INICIAR, el procedimiento de LICITACIÓN, así como ordenar y garantizar de conformidad con el art. 115 y ss LCSP la publicación y publicidad, del presente acto de licitación, que determina el inicio del procedimiento de adjudicación, mediante procedimiento abierto y criterios de valoración, ordenándose la PUBLICACIÓN, en el DIARIO OFICIAL DE LA UNIÓN EUROPEA, PERFIL DEL CONTRATANTE, y elevar a

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	10/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

PLATAFORMA DE CONTRATACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO en los términos establecidos en el artículo 347 LCSP.

El plazo de presentación de solicitudes se presentarán con una antelación mínima de TREINTA Y DÍAS NATURALES al señalado como último para la admisión de proposiciones desde la fecha del envío del anuncio

Se aprueba y ordena la publicación, del presente **PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES** que han de regir para la constitución de un **DERECHO DE SUPERFICIE** sobre **SOLAR con CALIFICACIÓN JURÍDICA DE BIEN PATRIMONIAL DE TITULARIDAD DEL EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA**, sito en paseo del Malecón. **CONTRATO PRIVADO PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS Y EJECUCIÓN DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO**, mediante la constitución de derecho de superficie en suelo y subsuelo

El PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES es de TREINTA DÍAS NATURALES desde la fecha del envío del anuncio al DIARIO OFICIAL DE LA UNIÓN EUROPEA, ordenándose la publicación en PERFIL DEL CONTRATANTE según el artículo 63 LCSP y remisión vía PLATAFORMA de CONTRATACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO.

Plazo de presentación de las solicitudes que cumple con las determinaciones establecidas en el artículo 136.1 LCSP en relación al mínimo exigido de treinta días en la concesión de servicios conforme al artículo 156.1 LCSP

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES Y PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES que se rigen y elaboran conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 120 y ss LCSP.

SEGUNDO.- APROBAR el pliego de cláusulas administrativas particulares que han de regir para la constitución de un **DERECHO DE SUPERFICIE** sobre **SOLAR con CALIFICACIÓN JURÍDICA DE BIEN PATRIMONIAL DE TITULARIDAD DEL EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA**, sito en paseo del Malecón. **CONTRATO PRIVADO PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS Y EJECUCIÓN DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO**, mediante la constitución de derecho de superficie en suelo y subsuelo mediante procedimiento abierto, tramitación ordinaria.

TERCERO.- La ADMINISTRACIÓN PÚBLICA no renuncia al ejercicio de las POTESTADES PÚBLICAS SUPERIORES y el presente EXPEDIENTE de LICITACIÓN afecto a la constitución de un derecho de superficie como objeto del presente contrato en el ámbito de los actos de preparación y adjudicación del presente contrato privado, en cumplimiento de las determinaciones y principios que rigen la contratación pública y conforme al

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26 Firmado 17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	11/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

régimen jurídico sobre los contratos privados sobre los efectos y extinción según el artículo 26 y 27 LCSP y las determinaciones del presente pliego.

Se ACUERDA el INICIO del PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN DEL CONTRATO PRIVADO **para la constitución de un DERECHO DE SUPERFICIE sobre SOLAR con CALIFICACIÓN JURÍDICA DE BIEN PATRIMONIAL DE TITULARIDAD DEL EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, sito en paseo del Malecón. CONTRATO PRIVADO PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS Y EJECUCIÓN DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO, mediante la constitución de derecho de superficie en suelo y subsuelo.**

El presente EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN se rige por los principios de libre concurrencia, principio de igualdad, transparencia, publicidad, confidencialidad y publicidad.

CUARTO.- Procédase a la práctica de la notificación a la AGE y CCAA de conformidad con el art. 56 LRBRL, para determinar el comienzo de la eficacia y ejecutividad del presente acto administrativo de actuación preparatoria y licitación de Contrato privado para la constitución de un derecho de superficie para la ejecución y gestión de Hotel de cuatro estrellas y ejecución de estacionamiento subterráneo.

Se ordena la PUBLICACIÓN del ANUNCIO DE LICITACIÓN en DIARIO OFICIAL DE LA UNIÓN EUROPEA, PLATAFORMA DE CONTRATACIÓN, PERFIL DEL CONTRATISTA

Y PUBLICACIÓN íntegra del PCAP en TABLÓN DE EDICTOS en garantía de los principios de publicidad, publicación y transparencia.

EN GARRUCHA A CINCO DE JULIO DE 2018.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE SOLAR CON CALIFICACIÓN JURÍDICA DE BIEN PATRIMONIAL DE TITULARIDAD DEL EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, SITO EN PASEO DEL MALECÓN.

CONTRATO PRIVADO PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS Y

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	12/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

EJECUCIÓN DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO, MEDIANTE LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE EN SUELO Y SUBSUELO.

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y DEL SUBSUELO, SOBRE EL QUE SE CONSTITUYE EL DERECHO DE SUPERFICIE.

Son objeto del presente contrato la cesión mediante la constitución de derecho de superficie, sobre suelo y subsuelo sito en suelo urbano consolidado del Normas Subsidiarias de Garrucha. Siendo las condiciones urbanísticas del predio con relación a la calificación y clasificación las siguientes:

INFORMACIÓN URBANÍSTICA SITUACIÓN: Paseo del Malecón s/nº. y calle Mayor s/nº de Garrucha en Almería.

Ref. catastral: 4862002XG0146S0001BZ.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.- Planeamiento aplicable.

- Normas subsidiarias de Garrucha (ap. def. 12.12.2002)
- Texto Refundido (ap. def. 12.06.2003, publicado en B.O.P. 11.08.2003).

2.- Clasificación del suelo

2.1- Planeamiento aplicable: Normas subsidiarias de Garrucha (ap. def. 12.12.2002)

2.2- Clasificación del suelo y ordenanza de aplicación: El lugar de emplazamiento está calificado como suelo urbano consolidado, con la ordenanza de aplicación ordenanza 1 (O.1) Núcleo urbano de Garrucha.

2.3- Usos:

Residencial

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	13/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

- Vivienda unifamiliar aislada y adosada
- Vivienda plurifamiliar Industrial
- Solo se permiten las categorías 1ª y 2ª definidas en el artículo 68.2 de las NN.SS de Garrucha: “Uso Industrial” del capítulo IX de las condiciones generales de uso.
Cultural, Sanitario, docente, deportivo, equipamiento comunitario y Servicios.

2.4- Condiciones de edificabilidad:

Superficie mínima del terreno en planta, m2. si así lo permitiera el tejido urbano tradicional del pueblo:
100m2.

Longitud mínima de fachada: 8m.

Fondo mínimo: 10m.

Diámetro del círculo mínimo inscrito: 6m.

Estas condiciones pueden tener excepciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58.9. de las NNSS de Garrucha.

Ocupación máxima del solar 100%

Alturas de edificación en calle Mayor y Paseo del Malecón: 5 plantas y 16 m de altura máxima.

DETERMINACIONES SOBRE CONTRATACIÓN PÚBLICA:

OBJETO, PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN, DURACIÓN DE CONTRATO, PLAZOS Y CANON DE CONCESIÓN ANTICIPADO

Constituye el objeto del contrato la constitución de un derecho de superficie, a título oneroso sobre la finca citada con la condición de solar, en suelo urbano consolidado, para ser destinada a la ejecución y gestión ulterior de un hotel de cuatro estrellas con estacionamiento subterráneo. Constituyéndose un derecho real de superficie sobre el bien inmueble suelo y subsuelo con la citada referencia catastral 4862002XG0146S0001BZ.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	14/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

El plazo de la constitución del derecho de superficie es de NOVENTA Y NUEVE AÑOS improrrogables en virtud de las determinaciones del Estudio de Viabilidad calculado con relación a la duración de las concesiones establecido en el artículo 18.2 Directiva 2014/23/UE y en el marco del riesgo operacional que asume el adjudicatario concesionario y en virtud del ciclo de la vida razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras y servicios junto con un rendimiento sobre el capital invertido teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos.

El presente contrato privado se rige por el Estudio de Viabilidad económico financiero que se anexa en el presente acto administrativo.

El presente contrato privado se rige con relación a los actos de preparación, licitación y adjudicación a fin de garantizar los principios de igualdad, igualdad de trato, transparencia, confidencialidad, libre concurrencia, respeto a las normas de la competencia se rige por lo dispuesto en la Ley 9/2017 8 noviembre sobre la Ley de Contratos del Sector Público en relación al artículo 26 de la Ley de Contratos del Sector Público Ley 9/2017 8 de noviembre.

Siendo de aplicación lo establecido en la Ley 9/2017 y lo establecido en la Directiva 2014/23/UE de 26 de febrero de 2014 sobre contratos de concesión (de obras y servicios) como en la Directiva 2014/24/UE sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE; ya que en virtud del incumplimiento del deber de transposición en plazo por parte del Reino de España dichas directivas como Derecho Derivado de la UE, van a desplegar el efecto directo vertical cuando las determinaciones sean "claras, precisas e incondicionales"

Dispone el artículo 26 LCSP sobre los contratos privados que éstos

"Tendrán la consideración de contratos privados:

- a) Los que celebren las Administraciones Públicas cuyo objeto sea distinto de los referidos en las letras a) y b) del apartado primero del artículo anterior.
- b) Los celebrados por entidades del sector público que siendo poder adjudicador no reúnan la condición de Administraciones Públicas.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	15/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

c) Los celebrados por entidades del sector público que no reúnan la condición de poder adjudicador.

2. Los contratos privados que celebren las Administraciones Públicas se registrarán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente Ley con carácter general, y por sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En lo que respecta a sus efectos, modificación y extinción, estos contratos se registrarán por el derecho privado.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, a los contratos mencionados en los números 1.º y 2.º de la letra a) del apartado primero del artículo anterior, les resultarán de aplicación, además del Libro Primero de la presente Ley, el Libro Segundo de la misma en cuanto a su preparación y adjudicación.

En cuanto a sus efectos y extinción les serán aplicables las normas de derecho privado, salvo lo establecido en los artículos de esta Ley relativos a las condiciones especiales de ejecución, modificación, cesión, subcontratación y resolución de los contratos, que les serán de aplicación cuando el contrato esté sujeto a regulación armonizada"

Y de igual forma establece el artículo 27 LCSP que será el orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para resolver las cuestiones litigiosas relativas a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de los contratos administrativos. E igualmente corresponderá a este orden jurisdiccional el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de los contratos privados de las Administraciones Públicas y de los contratos sujetos a regulación armonizada.

Se somete a los trámites establecidos en el artículo 115 y ss de la LCSP y expresamente conforme a las determinaciones análogas sometidas a periodo de información pública del Estudio de Viabilidad según el artículo 247 LCSP el cual se ha sometido al periodo de información pública mínima de un mes como ratificaba el previo artículo 128 TRLCSP periodo en el que se inició el presente trámite de aprobación de PCAP conforme a lo dispuesto en el referido artículo 128 TRLCSP siendo sustituido por un estudio de viabilidad económico financiero.

PCAP que cumple con las determinaciones establecidas en el artículo 122 LCSP que dispone "Los pliegos

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	16/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

de cláusulas administrativas particulares deberán aprobarse previamente a la autorización del gasto o conjuntamente con ella, y siempre antes de la licitación del contrato, o de no existir esta, antes de su adjudicación, y solo podrán ser modificados con posterioridad por error material, de hecho o aritmético. En otro caso, la modificación del pliego conllevará la retroacción de actuaciones.

2. En los pliegos de cláusulas administrativas particulares se incluirán los criterios de solvencia y adjudicación del contrato; las consideraciones sociales, laborales y ambientales que como criterios de solvencia, de adjudicación o como condiciones especiales de ejecución se establezcan; los pactos y condiciones definidores de los derechos y obligaciones de las partes del contrato; la previsión de cesión del contrato salvo en los casos en que la misma no sea posible de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 214.1; la obligación del adjudicatario de cumplir las condiciones salariales de los trabajadores conforme al Convenio Colectivo sectorial de aplicación; y las demás menciones requeridas por esta Ley y sus normas de desarrollo.

En el caso de contratos mixtos, se detallará el régimen jurídico aplicable a sus efectos, cumplimiento y extinción, atendiendo a las normas aplicables a las diferentes prestaciones fusionadas en ellos. Los pliegos podrán también especificar si va a exigirse la transferencia de derechos de propiedad intelectual o industrial, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 308 respecto de los contratos de servicios"

El presente contrato privado, los actos de preparación y adjudicación están sujetos a regulación armonizada y será objeto de adjudicación previa tramitación ordinaria mediante procedimiento abierto de acuerdo con las disposiciones establecidas en el artículo 115 y ss LCSP y expresamente conforme al artículo 156 LCSP.

Pudiendo presentar las solicitudes los licitadores interesados en el plazo determinado en el artículo 39.3 Directiva 2014/23/UE de **TREINTA DÍAS** (artículo 156.2 LCSP) a partir de la fecha de envío del anuncio de concesión, reiterando que se podrán presentar las ofertas mediante formato digital (tal y como dispone el artículo 156.4 con relación al mismo artículo 156.3.c) LCSP)

CANON DE CONCESIÓN ANTICIPADO; CRITERIO DE VALORACIÓN DE OFERTA ECONÓMICAMENTE MÁS VENTAJOSA

Conforme a las determinaciones y criterios de adjudicación sin perjuicio del carácter transversal y preceptiva de inclusión de criterios sociales, medioambientales y la inclusión de determinaciones de relación calidad precio en la prestación contractual. Se registrá por la presentación de oferta económica sobre la admisibilidad de variantes con relación al cano de concesión anticipado (CCA) a percibir por el Poder Adjudicador

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado Firmado	18/07/2018 09:46:26 17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	17/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

conforme al artículo 158 LCSP cuando el criterio de selección sea el precio conforme al cálculo del riesgo operacional y ciclo de la vida del contrato conforme al artículo 18 Directiva 2014/23/UE y artículo 67 y artículo 68 Directiva 2014/24/UE relativos a los criterios de adjudicación del contrato y cálculo del coste del ciclo de vida.

Constituye como criterio de valoración para la adjudicación del contrato en el marco de oferta más ventajosa económicamente el canon de la concesión.

El canon de la concesión se obtendrá de la diferencia entre las previsiones del coste total de explotación del Servicio, incluido el beneficio industrial, y el rendimiento que se prevé obtener anualmente durante el plazo contractual establecido en este PCAP, todo ello de acuerdo con las tasas vigentes en cada momento y con independencia del cumplimiento o incumplimiento de las previsiones efectuadas por los licitadores, cualesquiera que hayan sido, y que en todo caso se entenderán realizadas a riesgo y ventura del contratista.

CCA = Ingresos que percibe la concesionaria - (gastos para la prestación de servicios + beneficio industrial 6%). Valoración Urbanística del predio conforme a las determinaciones sobre la clasificación y calificación urbanística (edificabilidad, tipología edificatoria, uso, intensidades de uso, módulo de valoración constructiva, conforme al RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Urbanísticas)

Resultado a fin de garantizar el derecho al equilibrio económico y evitar la asunción íntegra del riesgo operacional para el concesionario, se divide el valor de referencia tras inversión, entre dos siendo el **CANON CONCESIONAL ANTICIPADO TOTAL MÍNIMO.1.950.000,00 €**

Según las propuestas técnicas de gestión sometidas a la evaluación de las formuladas por el licitador en el sobre B) sobre criterios sujetos a "juicio de valor" se determinará el valor ulterior del CCA como criterio de adjudicación al objeto de definirlo como oferta económicamente más ventajosa utilizando un planteamiento que atienda a la relación coste eficacia como el cálculo del coste del ciclo de vida del contrato.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	18/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

La proposición económica del licitador, que deberá ajustarse al modelo facilitado en los criterios de adjudicación establecidos en éste deberá indicar la cantidad ofertada por aquél.

Las ofertas se formularán por el tipo de licitación o al alza, siendo desechadas aquellas que no indiquen la cifra concreta por la que se formula la proposición o que no se ajusten al modelo de proposición que figura en el presente Pliego.

Este canon no podrá ser sustituido por avales o garantías de otro tipo, y el pago del mismo se realizará mediante transferencia bancaria o ingreso en la cuenta que el Ayuntamiento indique, antes de la formalización del contrato como ya se ha expuesto

Cálculo determinado conforme a Estudio de Viabilidad aprobado en sesión del Pleno de la Corporación de 27 de marzo de 2018

Cálculo de riesgo operacional y canon de concesión anticipada según criterios de STJ Murcia 1013/2014 39 diciembre; Resolución TA Central de Recursos Contractuales 332/2014 Resolución 406/2014 de 23 de mayo de 2014, así como de conformidad con la STC 143/2017 14 de diciembre BOE 17/01/2018.

CÁLCULO DEL RIESGO OPERACIONAL = Ingresos que percibe la concesionaria - (gastos para la prestación de servicios + beneficio industrial 6%)

$CRO = 222.884.016,97€ - (142.664.050,23 \times 6\% BI (8.559.8403,01)) = 151.223.893,24 = 71.660.123,73$

Se determina la existencia de riesgo operacional en los términos establecidos en el artículo definido de acuerdo con el artículo 5.1.b) Directiva 2013/23/UE y debidamente transpuesto conforme al artículo 247.2 LCSP

De ahí que asuma el riesgo de la ejecución de la obra de la inversión real y de la prestación de servicio como explotación de servicio de hostelería, hotel y restauración en el ámbito de la concesión de obra pública aunque se constituya un derecho de superficie.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	19/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Se otorga el derecho de explotación de la obra o del servicio al concesionario, derecho que implica también la transferencia de la responsabilidad de la explotación, que engloba los aspectos técnicos, financieros y de gestión de la obra o servicio, y permite trasladarle todo o la mayor parte del riesgo inherente a la explotación, en la medida que su beneficio y la recuperación de la inversión dependen de la demanda y pago por los usuarios de los citados "cánones" (riesgo de demanda)

CÁLCULO DEL CICLO DE LA VIDA según Estudio de Viabilidad TOTAL conforme al artículo 148 LCSP y artículo 68 Directiva 2014/24/UE

212.771.411,96 (sumatoria Gastos de inversión + gastos de explotación + resultado de explotación antes de impuestos)

CANON CONCESIONAL ANTICIPADO, CÁLCULO

Resultado a fin de garantizar el derecho al equilibrio económico y evitar la asunción íntegra del riesgo operacional para el concesionario, se divide el valor de referencia tras inversión, entre dos siendo el CANON CONCESIONAL ANTICIPADO TOTAL MÍNIMO 1.950.000,00

Parcela superficie neta 628 m2. Techo ocupación máxima 3400 m2 conforme a ordenanza 1 (O.1) Núcleo urbano de Garrucha. Se determina el módulo de valoración para ejecución de Hoteles de Cuatro Estrellas, a 1.147,05 euros/m2. Coste de Ejecución total 3.899.800,00 euros.

Se determina un valor de **CANON CONCESIONAL ANTICIPADO MÍNIMO de 1.950.000,00 que constituye el 50% del valor de ejecución material de la obra**. Constituyendo un valor mínimo de oferta en el procedimiento de licitación.

Según las propuestas técnicas de gestión sometidas a la evaluación de las formuladas por el licitador en el sobre B) sobre criterios sujetos a "juicio de valor" se determinará el valor ulterior del CCA como criterio de adjudicación al objeto de definirlo según Sobre C) como oferta económicamente más ventajosa utilizando un planteamiento que atienda a la relación coste eficacia como el cálculo del coste del ciclo de vida del contrato.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	20/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

El canon de concesión anticipado será abonado al Ayuntamiento de la siguiente forma que se pormenoriza como elemento y requisito mínimo, siendo un criterio objetivo a formular por los licitadores en el Sobre C):

- En el plazo de veinte días hábiles desde la fecha de la adjudicación definitiva, siendo condición esencial previa para la formalización del contrato; se deberá transferir un 25% del total del CCA conforme a los criterios de adjudicación siendo el mínimo 487.500,00 €.
- Transcurridos cinco años desde la formalización del contrato, se devengará otro 25% del total del CCA, 487.500, 00€.
- El resto (50%, 975.000,00€) se abonará en un plazo de diez años desde la formalización del contrato.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya satisfecho la entrega del importe, el Ilmo. Ayto.de Garrucha declarará decaída la adjudicación a su favor: se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

La proposición económica del licitador, que deberá ajustarse al modelo del presente Pliego, deberá indicar la cantidad ofertada por aquél.

Las ofertas se formularán por el tipo de licitación o al alza, siendo desechadas aquellas que no indiquen la cifra concreta por la que se formula la proposición o que no se ajusten al modelo de proposición que figura en el presente Pliego.

Este canon no podrá ser sustituido por avales o garantías de otro tipo, y el pago del mismo se realizará mediante transferencia bancaria o ingreso en la cuenta que el Ayuntamiento indique, antes de la formalización del contrato como ya se ha expuesto

CALIFICACIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES PATRIMONIALES:

El presente contrato privado para la constitución de un derecho de superficie sobre subsuelo y suelo en solar de titularidad dominical, con calificación jurídica de BIEN PATRIMONIAL tal y como dispone el artículo

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	21/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

79 y 80 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y en aplicación tanto del artículo 6 RD 1372/1986 13 junio y artículo 5 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía que establece que según el artículo 50 de la Ley de Autonomía de Entidades Locales de Andalucía, que "El patrimonio de las entidades locales está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que, por cualquier título, les pertenezcan, y está orientado en su totalidad a la consecución de sus fines. Corresponde su gestión a la propia entidad o entidades de ella dependientes, que la ejercerán bajo su responsabilidad directa, salvo la de los elementos del patrimonio que se hallen adscritos a los fines de las entidades de cooperación en que estén integradas". Según el referido artículo 5 del Decreto 18/2006 24 de enero son bienes patrimoniales los de titularidad local que no estén destinados directamente al uso público o afectados a un servicio público de la competencia local o al aprovechamiento por el común de la vecindad y puedan constituir fuente de ingresos para su erario. Si no consta la afectación de un bien local se presume su carácter patrimonial.

Expresamente establece el artículo 36 de la Ley 7/1999 29 septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía dispone que los bienes patrimoniales deben ser administrados de acuerdo con criterios de máxima rentabilidad. Reiterando el apartado primero del citado artículo 36 que el arrendamiento o cualquier forma de cesión de uso de los bienes patrimoniales podrá hacerse mediante subasta pública, concurso o por procedimiento negociado, ratificando el deber de sometimiento de los actos de preparación y adjudicación del presente contrato a los principios que rigen la contratación del sector público. Artículo 36 que ratifica lo establecido en el artículo 76 RDLg 781/1986 28 abril pudiendo constituir una fuente de ingresos para el erario de la Entidad reiterando el sometimiento a los principios de licitación pública en el artículo 80.

Dispone el artículo 52.2 Ley 5/2010 de Autonomía Local de Andalucía que las entidades locales de Andalucía podrán disponer de sus bienes y derechos de carácter patrimonial mediante subasta pública, concurso o adjudicación directa, previo cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, sin necesidad de autorización previa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cualquiera que sea su importe.

UMBRALES Y SUJECIÓN A REGULACIÓN ARMONIZADA Y VALOR DE LEY DE LOS PLIEGOS

Por la cuantía del presente contrato privado para la constitución de un derecho de superficie sobre suelo y subsuelo para la ejecución y ulterior gestión de Hotel de Cuatro Estrellas y estacionamiento subterráneo está sujeto a REGULACIÓN ARMONIZADA rigiéndose por las determinaciones establecidas en las citadas Directivas 2014/23/UE y 2014/24/UE al exceder de los umbrales establecidos en el artículo 8 de la Directiva

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	22/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

2014/23/UE. Siendo de aplicación lo establecido en los Reglamentos Delegados (UE) de la Comisión 2017/2364, 2017/2365, 2017/2366 y 2017/2367, de 18 de diciembre de 2017, por los que se modifican respectivamente, las Directivas 2014/25/UE, 2014/24/UE, 2014/23/UE y 2009/81/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo que concierne a sus umbrales de aplicación en materia de procedimientos de adjudicación de contratos, aconseja, sin perjuicio del efecto directo de aplicación de tales Reglamentos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 288 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, implementados mediante Orden HFP/1298/2017, de 26 de diciembre, por la que se publican los límites de los distintos tipos de contratos a efectos de la contratación del sector público a partir del 1 de enero de 2018, al exceder el presente contrato de 5.548 000 euros.

Reiterando que el presente contrato privado excede de dicho umbral estando sujeto a los principios de contratación pública y a regulación armonizada siendo de aplicación de delimitación general establecida en el artículo artículo 19 y ss LCSP siendo de aplicación las determinaciones sobre preparación y adjudicación del contrato de concesión de obra pública según dispone la Directiva 2014/23/UE.

El presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares revisten carácter contractual, siendo la Ley que rige el contrato, debiendo ser firmados por el adjudicatario en el acto de formalización del mismo tal y como dispone el artículo 153 de la Ley de Contratos del Sector Público

El presente PCAP tiene *valor de Ley* tal y como dispone la Sentencia del Tribunal Supremo 219/2001 de 19/03/2001; la Resolución 17/2013 del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales de 17 de enero de 2013; Resolución del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales 17/2014 de 20 de enero de 2015 Resolución Nº 56/2015 o Resolución 219/2016 del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales de 31/03/2016, "*CONSTITUYEN LEY DEL CONTRATO LOS PLIEGOS COMO EXPRESIÓN DE LOS PRINCIPIOS GENERALES ESENCIALES QUE RIGEN LAS RELACIONES NACIDAS DE LA CONVENCION DE VOLUNTADES SOBRE LA BASE DEL PRINCIPIO DE BUENA FE Y PACTA SUNT SERVANDA*" no siendo admisible beneficiarse del Pliego, formular oferta e impugnar por mera arbitrariedad de los licitadores sean o no adjudicatarios y han participado en el procedimiento de licitación.

DERECHO DE SUPERFICIE Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Al constituirse un derecho de superficie sobre suelo y subsuelo de titularidad dominical y privativa

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
Observaciones		Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Url De Verificación	Página		23/82	
	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

patrimonial del Excmo. Ayto de Garrucha se rige por las determinaciones establecidas en el artículo 53 y 54 del RDLg 7/2015 30 de octubre TR Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que dispone literalmente, sobre el derecho de superficie que:

“Contenido, constitución y régimen

1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

3. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho”

Establece el artículo 54 sobre la transmisión, gravamen y extinción

“1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.

2. Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	24/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.

4. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.

5. El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.”

A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

De igual forma establece el artículo 77 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 17 diciembre, que:

“1. Las Administraciones y demás Entidades Públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. La concesión del derecho de superficie por cualquier Administración y demás entidades públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	25/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

3. En cuanto a su régimen jurídico, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.
4. El procedimiento de constitución del derecho de superficie sobre suelos pertenecientes a los patrimonios públicos de suelo, se regirá por lo dispuesto en el artículo anterior para los diversos supuestos"

Reiterando el artículo 75.2.d) LOUA introducido en virtud de la modificación de la Ley 13/2005 y Ley 11/2010 de 3 de diciembre sobre el destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo pudiendo ser destinado los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

- a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
- c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- d) La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural

Destino que estará sujeto en cualquier caso al carácter prioritario y preferente de pago o anticipo de amortización de deuda pública según el artículo 14 LO Estabilidad Presupuestaria LO 2/2012 17 abril en aplicación del artículo 126 TFUE al objeto evitar déficit públicos excesivos

OBJETO CONTRATO PRIVADO, CONSTITUCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE EJECUCIÓN DE OBRA Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS HOTELEROS (CPV)

Conforme a lo establecido en el artículo 67.2.a) del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP en adelante), el objeto del contrato se identifica con los siguientes códigos de la clasificación del vocabulario común de contratos públicos (CPV-2008) de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Reglamento CE 213/2008 de 28 de noviembre de 2007 que modifica el Reglamento CE 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	26/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

45212411-0 Trabajos de construcción de Hoteles

55110000- 4 Servicios de Alojamiento Hotelero

SEGUNDA.- PLAZO

El derecho de superficie sobre la parcela de uso hotelero se establece por un plazo de noventa y nueve años (99 años) contados desde la firma del contrato de otorgamiento del derecho de superficie al igual que sobre el subsuelo afecto a ejecución de estacionamiento subterráneo

El adjudicatario tiene que cumplir las condiciones comprometidas en su oferta y, por lo tanto, el contrato de derecho de superficie estará sujeto a las causas de extinción identificadas en la Ley de Contratos del Sector Público en el artículo 209 a 213.

TERCERA.- ENTIDAD CONTRATANTE

La entidad que convoca y adjudica el concurso y que formalizará el contrato con quien resulte adjudicatario es EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, como PODER ADJUDICADOR

CUARTA.- DERECHO DE SUPERFICIE

El derecho de superficie, en ambos casos, se regirá por los términos y condiciones del presente Pliego, en sus anexos, y la legislación vigente, y con carácter indicativo por los siguientes principios básicos:

El derecho de superficie incluye el derecho de uso y disfrute de la parcela para la construcción, explotación y gestión del hotel y el derecho de uso y disfrute de la zona del subsuelo.

También incluye, entre otros, los derechos y las obligaciones de reparar, reconstruir y cualquier otro acto necesario para el mantenimiento y funcionamiento adecuado de la parcela y de los edificios e instalaciones construidos.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	27/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

El derecho de superficie se extiende a la totalidad de la parcela de referencia y al subsuelo, y a todo lo que en ellas se haya construido.

La construcción del hotel y del estacionamiento del subsuelo, la puesta en marcha de las instalaciones del hotel y estacionamiento así como el deber de completar obras de urbanización si fuese necesario se tienen que realizar en los plazos fijados en este pliego

El superficiario podrá utilizar en cada caso la parcela para la construcción y explotación del hotel y sus usos específicos y del estacionamiento, pero no estará facultado para cualquier otro propósito, uso o destino diferente, sin el previo consentimiento de la entidad contratante y de acuerdo con la normativa vigente en aquel momento.

El superficiario asumirá todos los costes y tributos (impuestos y tasas) que se deriven en relación a la tramitación, gestión y obtención de los permisos de obras, licencias de actividad, puesta en funcionamiento, apertura, etc., necesarios para la construcción y explotación del hotel, construcción y explotación del estacionamiento del subsuelo.

El superficiario será responsable de obtener, a su propio cargo, cualquier autorización, permiso o licencia de cualquier servicio, autoridad o tercero público o privado para el acondicionamiento interior, puesta en funcionamiento, apertura y explotación del hotel y del estacionamiento

El superficiario no podrá ceder el Contrato ni ninguno de los derechos derivados del mismo, sin el previo consentimiento expreso de la entidad contratante en los términos establecidos en el artículo 214 a 217 de la Ley de Contratos del Sector Público

QUINTA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

Será de aplicación las determinaciones en aplicación análoga a lo dispuesto en el artículo 257 a 259 LCSP

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	28/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Serán **derechos del adjudicatario** los que se establecen legalmente, y con carácter indicativo, los siguientes:

La posesión, uso, disfrute y utilización pacífica e ininterrumpida de los bienes inmuebles objeto del contrato, en el régimen jurídico otorgado, a fin de ejecutar la construcción y la explotación del Hotel contemplado en este Pliego de condiciones y del estacionamiento del subsuelo.

A retribuirse mediante los ingresos derivados de la explotación del hotel, y del estacionamiento del subsuelo asumida a su riesgo y ventura en el marco de la concesión de obra pública como acto de preparación y adjudicación (en analogía)

A la constitución de hipoteca o otros derechos reales de garantía sobre los derechos de superficie como garantía de préstamos destinados al financiamiento de las obras a ejecutar. Constitución como fuentes de financiación privada según el artículo 271 a 277 Ley de Contratos del Sector Público.

El derecho de tanteo en el caso de alienación de la nuda propiedad de la parcela del hotel y del subsuelo.

Serán **obligaciones del adjudicatario** las establecidas legalmente y con carácter indicativo, las siguientes:

a) Ejecutar, a su cargo, las obras de acondicionamiento del solar y la construcción del Hotel, de conformidad con los anteproyectos elaborados previamente a la adjudicación del contrato, y los proyectos finalmente aprobados por el órgano de contratación en el periodo que se determina en este Pliego

b) Ejecutar, a su cargo, las obras de construcción del estacionamiento del subsuelo

c) Ejecutar, a su cargo, las obras y trabajos de conservación, mantenimiento, reparación, sustitución y reconstrucción, si es necesario, de cualquier elemento arquitectónico o constructivo (incluidas cubiertas, estructuras y cimentaciones) y de las instalaciones del hotel, siempre que éste pueda ser objeto de reversión, manteniéndolo en perfecto estado de conservación y, en general, todos los gastos necesarios para la correcta explotación, funcionamiento, seguridad, vigilancia y limpieza del hotel y sus instalaciones, y el desarrollo de los servicios que se lleven a cabo; todo esto sujeto a lo que establece el contrato adjudicado. En el caso del estacionamiento, del subsuelo, también tendrá la obligación de ejecutar a su cargo las obras y trabajos de conservación, mantenimiento, reparación, sustitución y reconstrucción, si es necesario, de cualquier elemento arquitectónico o constructivo.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	29/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

d) El adjudicatario deberá mantener, como mínimo, la categoría del Hotel como cuatro estrellas o categoría equivalente que pudiera sustituirle, de conformidad con lo que, en cada momento, y según el progreso, disponga la normativa reguladora de los establecimientos hoteleros a nivel de la Comunidad autónoma Andaluza, realizando cuantas adaptaciones sean precisas conforme a la normativa medioambiental, de accesibilidad y eliminación de barreras y de seguridad de los usuarios o de otra índole que resulte de aplicación. El adjudicatario asume, asimismo, el riesgo y ventura de la evolución de la demanda.

f) Destinar la finca y su futuro edificio, y el subsuelo estacionamiento, a las actividades propias y específicas que constituyen la finalidad del contrato, en los términos que resulten de este Pliego, manteniendo en todo momento la explotación y la gestión unitaria y sin interrupción del hotel y del estacionamiento del subsuelo.

g) Ejercer por sus propios medios, la explotación y la gestión del Hotel, y del estacionamiento del subsuelo, con la máxima diligencia, calidad y profesionalidad, asumiendo el riesgo y ventura de su explotación. No obstante, podrá, bajo su responsabilidad, concertar con terceros la explotación de actividades o servicios accesorios, recogidos en las licencias de actividades que dispongan y estén vigentes.

h) Indemnizar a terceros por los daños que les ocasione la explotación del Hotel y el estacionamiento del subsuelo. En ningún caso EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA será responsable de las obligaciones contraídas por el adjudicatario o de los daños o perjuicios causados por éste a terceras personas.

i) Suscribir una póliza de seguro contra incendio, explosión, agua y otros riesgos de daños materiales que cubra en todo momento el valor de reposición del edificio y sus instalaciones, y del estacionamiento del subsuelo. En caso de siniestro, las indemnizaciones se aplicarán íntegramente a la reconstrucción y reparación del inmueble. Asimismo, asegurar la responsabilidad civil derivada del estado de conservación y ocupación de la parcela y de la explotación y funcionamiento de los servicios que se presten en el inmueble. Así como suscribir una póliza afecto a la indemnización a fallecidos

j) Asumir todos los impuestos, tasas, tributos y contribuciones que puedan devengarse en relación con la tenencia y explotación del edificio y, en su caso, estacionamiento. En concreto el Impuesto de Bienes Inmuebles.

k) Abonar a EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA las cantidades comprometidas de acuerdo con este Pliego.

l) Cumplir y hacer cumplir las normas de policía y seguridad establecidas en la normativa que resulte de aplicación para este tipo de establecimientos.

m) Cumplir todas las normas laborales y sociales, i específicamente, las relativas a la prevención de riesgos laborales y salud en el trabajo que afecten al personal que preste sus servicios en el ámbito del objeto del presente Pliego.

n) Responder de todos los daños directos o indirectos que se produzcan en cualquier persona, propiedad o servicio público o privado, como consecuencia de su acción u omisión, i a indemnizar los daños que causen a

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	30/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

terceros por causa de las operaciones que requieran la ejecución del contrato.

- ñ) Facilitar el control e inspección por parte de EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA de los inmuebles, así como conocer y revisar la documentación relacionada con su funcionamiento y mantenimiento.
- o) Cualesquiera otras obligaciones que resulten de estas Bases y de las normas legales y reglamentarias aplicables a este concurso y a los contratos objeto del mismo.

obligaciones laborales

- a) El contratista queda obligado al cumplimiento estricto de cuantas disposiciones en vigor o que se dicten durante la vigencia del contrato en lo que se refiere al pago de jornales mínimos por grupos profesionales, cuotas de la Seguridad Social e higiene en el trabajo y mutualismo laboral.
- b) El Ayuntamiento estará facultado para llevar a cabo la inspección del cumplimiento de esta obligación
- c) El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución del contrato.
- d) El personal a emplear por el contratista no tendrá ningún tipo de relación laboral con este Ayuntamiento.
- e) El Jefe del Departamento encargado de la vigilancia del cumplimiento del contrato está facultado para requerir al contratista la justificación documental de hallarse al corriente en el pago de cuotas a la Seguridad Social de los trabajadores empleados.
- f) El contratista aportará la plantilla de personal necesario para la buena gestión y funcionamiento del servicio, con estricta sujeción a la dotación mínima prevista en las Condiciones Técnicas anexas a este pliego.

SEXTA.- RELACIONES DEL ADJUDICATARIO DEL DERECHO DE SUPERFICIE CON TERCEROS

Transmisión/cesión

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	31/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

El derecho de superficie que se concede, o el edificio y sus instalaciones técnicas podrán ser transmitidos previa autorización expresa de EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, que evaluará la solvencia del nuevo adquirente, con criterios similares a los que requiere el presente Pliego.

No se podrá en ningún caso dividir el edificio ni el subsuelo, en propiedad horizontal, practicar segregaciones de ninguna clase, ni ceder de forma permanente o temporal, el uso, disfrute y gestión de todo o parte del edificio.

Cualquier contrato de cesión a terceros permitido de conformidad con la presente condición tendrá que otorgarse por escrito limitando la vigencia al periodo de duración contemplado en el objeto de este contrato.

Los contratos que el adjudicatario concierte con terceros tendrán carácter privado, y no serán, en ningún caso, vinculados, oponible ni generarán obligaciones para la entidad contratante.

En todos los contratos de cualquier tipo que el adjudicatario formalice con terceros tendrá que figurar como cláusula expresa que éstos no adquieren derechos de ninguna clase frente a la sociedad contratante, constará, también expresamente, que se rescindirán automáticamente en el momento que se extinga el derecho de superficie, por cualquier causa.

Explotación

El adjudicatario podrá encargar o concertar la explotación de actividades o servicios accesorios a otras personas o entidades, sin que esto comporte una transmisión total o parcial de su condición de titular del derecho de superficie, ni alteración de la relación jurídica entre la entidad contratante y el adjudicatario, que garantizará, en cada momento, la gestión unitaria del hotel y del estacionamiento.

Gravamen hipotecario

El presente derecho de superficie será susceptible de ser hipotecado, sin que en ningún caso el plazo de finalización de este gravamen pueda superar el plazo establecido como plazo máximo de duración del

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	32/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

derecho de superficie. Sin embargo, una vez extinguido el derecho de superficie por cualquier causa prevista legalmente o en este Pliego, se producirá la extinción automática de la carga hipotecaria que lo grava.

La cantidad que garantice, en su caso, esta hipoteca no podrá superar el 50% de las inversiones previstas.

Como excepción a lo que se establece en estas Condiciones, el adjudicatario podrá encargar, subcontratar la ejecución de la obra.

SÉPTIMA.- RÉGIMEN ECONÓMICO EXISTENCIA DE CRÉDITO ADECUADO Y SUFICIENTE

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

PRECIO

CÁLCULO DEL RIESGO OPERACIONAL

CÁLCULO DEL CICLO DE LA VIDA

CÁLCULO DEL CANON CONCESIONAL ANTICIPADO

Dado el régimen económico de la concesión pura en la ejecución de obra y prestación ulterior de un servicio, sobre la constitución de un derecho de superficie será el concesionario el que asuma el riesgo y ventura en la ejecución del presente contrato.

Dado el régimen económico de la concesión pura de servicio, será el concesionario el que asuma el riesgo y ventura en la ejecución del presente contrato.

Se determina el régimen de presupuesto base de licitación; valor estimado del contrato y; precio de acuerdo con el artículo 100, 101 y 102 LCSP.

INGRESOS ESTIMADOS PERIODO DE CONCESIÓN DERECHO DE SUPERFICIE

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	33/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

De acuerdo con el Estudio de Viabilidad debidamente publicado se determina un total de ingresos de explotación desde el inicio de la prestación del servicio de hostelería a riesgo y ventura desde el año tres:

Ingresos estimados de explotación = 222.884.016,97€ según Estudio de Viabilidad a 99 años

CANON

El precio de la transmisión de estos derechos de superficie será la cantidad que resulte de la oferta ganadora y que se determinará al alza, sobre el tipo mínimo de licitación determinado como canon concesional anticipado por constitución del derecho de superficie en el plazo de constitución del mismo como plazo de concesión de obra pública o de servicios (análogamente) en el cálculo del ciclo de la vida del contrato según el artículo 148 LCSP y riesgo operacional que asumirá el concesionario.

Se constituye el precio de transmisión en **UN MILLON NOVECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (1.950.000,00€)** en concepto de CANON DE CONCESIÓN ANTICIPADO, sin que se devenga IVA.

Teniendo el carácter de tipo mínimo de licitación, retribuyendo la constitución de derecho de superficie para ejecución de obra y estacionamiento subterráneo y ulterior explotación en el ámbito de la cesión del referido derecho sobre bien patrimonial de titularidad dominical de la Entidad Local y demás ventajas inherentes a la exclusividad de la prestación.

Por debajo de dicha cantidad no será admitida ninguna oferta.

El canon inicial anticipado será abonado al Ayuntamiento previo a la firma del contrato.

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	34/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Constituido por el límite máximo del gasto que puede comprometer el órgano de contratación para toda la vida del contrato, incluido el IVA.

$PBL = VEC + 21\% \text{ IVA} / 99 = 177.855.363,74 \times 21\% \text{ IVA} (37.349.626,38\text{€}) = 215.204.990,13 \text{ €} / 99 \text{ años} = 2.173.787,78 \text{ euros}$

PBL = 215.204.990,13

PBL Año base= 2.173.787,78

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

De la media de valores resultantes del estudio económico-financiero realizado resulta que el valor actual del derecho de superficie lo que implica el cálculo del valor estimado de contrato según el artículo 101 LCSP y artículo 8 de la Directiva 2014/23/UE está constituido por el valor de ejecución material de la obra (5.100.035,00 euros) y coste de prestación de servicios (162.976.725,23 euros) a lo que habrá de incrementarse en el 6% del beneficio industrial (9.778.603,51 euros), siendo el total del valor estimado del contrato en total 119.602.528,75 euros IVA excluido.

VEC = 177.855.363,74 euros

El adjudicatario construirá, a su cargo exclusivo, el hotel, el estacionamiento de acuerdo con el anteproyecto presentado en la presente oferta, que será desarrollado mediante el correspondiente Proyecto Básico, y Proyecto de Ejecución constructivo (siempre con la aprobación previa de EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA de acuerdo con el artículo 169 y ss LOUA y artículo 8 y ss Decreto 60/2010 16 marzo RDUa).

La explotación del hotel y del estacionamiento, lo será a su exclusivo riesgo y ventura, y percibirá los ingresos que el mismo reporte.

PRECIO

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	35/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Es la cuantía que se abonará al contratista por la cantidad de contrato realmente ejecutado, incluyendo el IVA, en este supuesto el contratista al existir transferencia del riesgo operacional, se remunerará de las tarifas que obtenga de los usuarios.

La retribución a percibir por el concesionario serán las tarifas o precios que obtenga de la prestación de servicios de explotación hotelera durante el ciclo de la vida del presente contrato jurídico privado.

CÁLCULO VOLUMEN ANUAL DE NEGOCIO

CÁLCULO VOLUMEN ANUAL NEGOCIO (art. 87.1.a) y 87.3.a) LCSP) = una vez y media el valor estimado del contrato referido al año, valor anual medio del contrato = $177.855.363,74 / 99 \text{ años} = 1.796.518,82 \times 1,5 = 2.694.778,23 \text{ €}$

El valor estimado del contrato, se ha calculado conforme al artículo 101 de la LCSP y ha sido tenido en cuenta para elegir el procedimiento de licitación aplicable a este contrato y la publicidad a la que va a someterse. El método de cálculo aplicado por el órgano de contratación para calcular el valor estimado se ha establecido partiendo del estudio de explotación y multiplicado por la duración del contrato. Se han establecido los precios de mercado actuales.

Este contrato no está sujeto a regulación armonizada, tutelándose la publicación en Diario Oficial de la UE a fin de garantizar la libre concurrencia y normas sobre la competencia en el ámbito de la libre circulación de servicios y derecho de establecimiento en la UE.

OCTAVA. ANTEPROYECTO, PROGRAMA FUNCIONAL O OPERATIVO Y PLAN DE NEGOCIO

Anteproyecto del hotel propuesto y del edificio del aparcamiento del subsuelo.

Se establece como requerimiento imprescindible para la presentación de las propuestas, que las ofertas se acompañen del anteproyecto del edificio hotelero que se propone según las especificaciones técnicas que se

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	36/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

detallan en este Pliego. Este proyecto, además tiene que incluir el anteproyecto del edificio de aparcamiento que se propone construir en el subsuelo del solar

Entre los requerimientos que tienen que cumplir los proyectos presentados están:

- Cumplir con los requerimientos urbanísticos en ejecución de las determinaciones sobre la clasificación del suelo como urbano consolidado y conforme a la calificación urbanística del predio, conforme a las NNSS de Garrucha
- Cumplir con los requisitos y normativa aplicable de máxima eficiencia energética medioambiental.
- Cumplir con los requisitos mínimos para que el establecimiento hotelero tenga capacidad para obtener la categoría de cuatro estrellas o superior.
- En el caso del estacionamiento del subsuelo, cumplir con los requerimientos normativos vigentes en relación a la construcción de aparcamientos y en concreto el número de plazas de las que tiene que disponer un hotel de las características del que es objeto del presente Pliego.

El Anteproyecto incluirá memoria económica que recoja la inversión económica mínima que el ofertante se compromete a desembolsar en el plazo determinado de este Pliego para la ejecución de las obras.

Programa Funcional.

Se establece como requerimiento imprescindible para la presentación de propuestas que se acompañen de un PROGRAMA FUNCIONAL U OPERATIVO del edificio e instalaciones que se propone construir y explotar el ofertante, incluido el estacionamiento del subsuelo, que tiene que presentar con los siguientes requisitos, y con la documentación que se detalla en la presentación de las proposiciones en relación al Sobre B del presente Pliego:

Cumplir con los requerimientos funcionales de la Memoria Técnica Hotelera

Cumplir con los requisitos de una explotación integrada dentro del contexto urbano consolidado como es el de las parcelas objeto del presente concurso. En concreto el programa funcional tiene que dar servicios que sirvan tanto para los usuarios del propio hotel, como para los vecinos (instalaciones deportivas tipo gimnasio, spa urbano, etc.) a título orientativo se proporciona un estudio de mercado hotelero para el proyecto y zona

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	37/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

de influencia y recomendaciones sobre los servicios y equipamientos a ofrecer por el futuro establecimiento hotelero.

Cumplir en todo momento con las condiciones de explotación eco sostenibles o criterios de sostenibilidad ambiental.

Llevar a cabo la explotación, dando cumplimiento, en todo momento, a las normativas y mejoras socio laborales y de solidaridad vigentes y propuestas en la presente oferta.

Plan de Negocio

Se establece como requerimiento imprescindible para la presentación de propuestas que se acompañe un PLAN DE NEGOCIO del edificio e instalaciones que el ofertante propone construir y explotar, incluido el estacionamiento, del subsuelo que tiene que presentar con suficiente detalle para poder valorar la propuesta. Entre los datos mínimos básicos necesarios para la evaluación se consideran los siguientes:

Segmentación de la demanda.

Ocupación anual prevista.

Precio medio anual previsto.

Ingresos anuales por línea de negocio teniendo en cuenta los servicios y equipamientos a ofrecer por el futuro establecimiento hotelero.

Gastos de explotación anual.

Beneficio de explotación anual (*EBITDA*) como resultado empresarial antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones productivas .

NOVENA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO, EXTINCIÓN. CESIÓN, SUBCONTRATACIÓN Y SUCESIÓN.

El derecho de superficie se extinguirá por las causas establecidas en este Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, y la legislación que sea aplicable, de manera que se establecerán las condiciones resolutorias oportunas en el contrato final.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	38/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 LCSP establece que *en cuanto a sus efectos y extinción les serán aplicables las normas de derecho privado, salvo lo establecido en los artículos de esta Ley relativos a las condiciones especiales de ejecución, modificación, cesión, subcontratación y resolución de los contratos, que les serán de aplicación cuando el contrato esté sujeto a regulación armonizada.*

El contrato de constitución del derecho de superficie, se extinguirá por alguna de las causas siguientes:

- El transcurso del plazo.

- El incumplimiento muy grave de alguna de las obligaciones del superficiario, previo requerimiento al efecto, ante lo que podrá realizar sus observaciones y el otorgamiento, en todo caso, de un plazo adecuado para resolver las deficiencias y reparar los daños causados, siempre que efectivamente fuera posible esta resolución o reparación. En particular, se consideran motivos de extinción del contrato los siguientes:
 - El incumplimiento de las obligaciones urbanísticas, constructivas, medioambientales y de conservación, particularmente el incumplimiento de los términos que prevé el calendario de inversiones ofrecido. En general, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en la fase de contratación, o la falta de constitución de las garantías referidas en este Pliego.

 - La no afectación al uso y destino del objeto de este contrato del solar y subsuelo implicará la resolución del presente contrato.

 - La realización sin consentimiento previo y expreso de la entidad contratante de alguna de las actuaciones siguientes: transmisión total o parcial del derecho de superficie, o la práctica de divisiones o segregaciones.

 - El incumplimiento de un pago o retraso de más de 30 días de la obligación relativa al pago de cantidades económicas comprometidas, incluidas las cantidades relativas a los impuestos, y a cualquier otro gasto.

 - La extinción de la personalidad jurídica del adjudicatario, si acontece, por cualquier causa, incluso en aquellos supuestos en los que, legalmente, se produzca una sucesión de los derechos y deberes de la

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	39/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

persona jurídica extinguida por parte de otra entidad, excepto con consentimiento expreso y previo de la entidad contratante, así como la escisión o cualquier modificación sustancial en las características, incluso accionariales, del adjudicatario.

- Las otras causas de extinción que resulten de las Cláusulas presentes, del contrato resultante de la resolución del presente concurso y de la legislación que sea aplicable.

- En todo caso, la extinción del contrato se referirá al conjunto de todas las relaciones jurídicas objeto de este Pliego y no generará el derecho de indemnización o compensación de ninguna clase a favor del adjudicatario, si acontece, sin perjuicio de los acuerdos internos entre el adjudicatario y un ulterior cesionario o subcontratista

- Si la extinción del contrato se produce como consecuencia de la no realización o finalización de las obras o el incumplimiento del deber de conservar y explotar correctamente la edificación el adjudicatario se obliga a aplicar a sus cargo las medidas que los servicios técnicos de la entidad contratante determinen para garantizar a total seguridad de las construcciones y evitar daños a terceros, a la entidad contratante y a EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA o, si se da el caso, demoler el edificio.

- La extinción del contrato (y por tanto de los derechos de superficie) por cualquier causa implicará la reversión o devolución a EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA únicamente del edificio, y sus instalaciones fijas o móviles necesarias para la correcta explotación de la misma, con exclusión expresa de los pasivos de cualquier naturaleza, y en consecuencia, la propiedad del Hotel. Todas las obras e instalaciones fijas o móviles incorporadas de manera permanente al edificio, revertirán se devolverán a EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, en buen estado de uso, sin indemnización o contraprestación de ningún tipo a favor del adjudicatario ni del Inversor-gestor del Hotel, si acontece

- El edificio, el estacionamiento y sus instalaciones fijas o móviles necesarias para el correcto funcionamiento tendrán que revertir o devolverse en un estado de funcionamiento adecuado. Durante todo el periodo anterior a la reversión o devolución, la entidad contratante podrá adoptar las acciones encaminadas a que la entrega del edificio y sus instalaciones se verifiquen en las condiciones convenidas.

De la recepción de este edificio y de sus instalaciones se levantará el acta prevista en el respectivo contrato reseñándose el estado de conservación y funcionamiento de los bienes. Si existiesen deterioros imputables

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado Firmado	18/07/2018 09:46:26 17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	40/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

al adjudicatario, las reparaciones podrán imponerse a su cargo.

El adjudicatario está obligado a reintegrar, previa tasación pericial, el importe de la pérdida o menoscabo que pueda haber experimentado el Edificio i/o estacionamiento.

- Extinguido el contrato, la entidad contratante pasará a ocupar, sin solución de continuidad, el Edificio y/o estacionamiento, bienes, activos e instalaciones objeto de reversión o devolución, extinguiéndose los contratos y derechos, tanto reales como personales, que pudiesen tener el adjudicatario o terceras personas, viniendo obligados, si es necesario, a formalizar la extinción, y sin que la entidad contratante asuma los contratos de trabajo que el adjudicatario pueda haber concertado.

SUBCONTRATACIÓN Y CESIÓN DEL CONTRATO

La cesión y subcontratación estará sujeta a las determinaciones establecida en el artículo 214 a 217 LCSP.

1. Al margen de los supuestos de sucesión del contratista establecido en el artículo siguiente de este pliego y sin perjuicio de la subrogación que pudiera producirse a favor del acreedor hipotecario conforme al artículo 274.2 de la LCSP o del adjudicatario en el procedimiento de ejecución hipotecaria en virtud del artículo 275 de la Ley, la modificación subjetiva de los contratos solamente será posible por cesión contractual, cuando obedezca a una opción inequívoca de los pliegos, dentro de los límites establecidos en el párrafo siguiente.

A tales efectos, los derechos y obligaciones dimanantes del contrato podrán ser cedidos por el contratista a un tercero siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación del contrato, y de la cesión no resulte una restricción efectiva de la competencia en el mercado. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2, letra b) de este artículo, no podrá autorizarse la cesión a un tercero cuando esta suponga una alteración sustancial de las características del contratista si estas constituyen un elemento esencial del contrato.

Los licitadores que resulten adjudicatarios constituyan una sociedad específicamente para la ejecución del contrato, establecerán la posibilidad de cesión de las participaciones de esa sociedad; así como el supuesto en que, por implicar un cambio de control sobre el contratista, esa cesión de participaciones deba ser equiparada a una cesión contractual a los efectos de su autorización de acuerdo con lo previsto en el presente artículo. Los pliegos podrán prever mecanismos de control de la cesión de participaciones que no impliquen un cambio de control en supuestos que estén suficientemente justificados.

2. El contratista puedan ceder sus derechos y obligaciones a terceros, se contempla, la exigencia de los siguientes requisitos:

a) Que el órgano de contratación autorice, de forma previa y expresa, la cesión. Dicha autorización se

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado Firmado	18/07/2018 09:46:26 17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	41/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

otorgará siempre que se den los requisitos previstos en las letras siguientes. El plazo para la notificación de la resolución sobre la solicitud de autorización será de dos meses, transcurrido el cual deberá entenderse otorgada por silencio administrativo.

b) Que el cedente tenga ejecutado y efectuado su explotación durante al menos una quinta parte del plazo de duración del contrato. No será de aplicación este requisito si la cesión se produce encontrándose el contratista en concurso aunque se haya abierto la fase de liquidación, o ha puesto en conocimiento del juzgado competente para la declaración del concurso que ha iniciado negociaciones para alcanzar un acuerdo de refinanciación, o para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio, en los términos previstos en la legislación concursal.

No obstante lo anterior, el acreedor pignoraticio o el acreedor hipotecario podrá solicitar la cesión en aquellos supuestos en que los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios los pliegos prevean, mediante cláusulas claras e inequívocas, la posibilidad de subrogación de un tercero en todos los derechos y obligaciones del concesionario en caso de concurrencia de algún indicio claro y predeterminado de la inviabilidad, presente o futura, de la concesión, con la finalidad de evitar su resolución anticipada.

c) Que el cesionario deberá tener capacidad para contratar con la Administración y la solvencia que resulte exigible en función de la fase de ejecución del contrato, debiendo estar debidamente clasificado si tal requisito ha sido exigido al cedente, y no estar incurso en una causa de prohibición de contratar.

d) Que la cesión se formalice, entre el adjudicatario y el cesionario, en escritura pública.

3. El cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al cedente.

SUCESIÓN DEL CONTRATISTA.

En los casos de fusión de empresas en los que participe la sociedad contratista, continuará el contrato vigente con la entidad absorbente o con la resultante de la fusión, que quedará subrogada en todos los derechos y obligaciones dimanantes del mismo. Igualmente, en los supuestos de escisión, aportación o transmisión de empresas o ramas de actividad de las mismas, continuará el contrato con la entidad a la que se atribuya el contrato, que quedará subrogada en los derechos y obligaciones dimanantes del mismo, siempre que reúna las condiciones de capacidad, ausencia de prohibición de contratar, y la solvencia exigida al acordarse al adjudicación o que las diversas sociedades beneficiarias de las mencionadas operaciones y, en caso de subsistir, la sociedad de la que provengan el patrimonio, empresas o ramas segregadas, se responsabilicen solidariamente con aquellas de la ejecución del contrato. Si no pudiese producirse la subrogación por no reunir la entidad a la que se atribuya el contrato las condiciones de solvencia necesarias se resolverá el contrato, considerándose a todos los efectos como un supuesto de resolución por culpa del adjudicatario.

A los efectos anteriores la empresa deberá comunicar al órgano de contratación la circunstancia que se

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	42/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

hubiere producido.

Cuando como consecuencia de las operaciones mercantiles a que se refiere el párrafo primero se le atribuyera el contrato a una entidad distinta, la garantía definitiva podrá ser, a criterio de la entidad otorgante de la misma, renovada o reemplazada por una nueva garantía que se suscriba por la nueva entidad teniéndose en cuenta las especiales características del riesgo que constituya esta última entidad. En este caso, la antigua garantía definitiva conservará su vigencia hasta que esté constituida la nueva garantía.

Cuando el contratista inicial sea una unión temporal de empresas, se estará a lo establecido en el régimen de unidades temporales de empresario. Los cuales podrán contratar con el sector público las uniones de empresarios 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 del contrato a su favor.

DÉCIMA. REDACCIÓN DEL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El superficiario tendrá que presentar el Proyecto o proyectos básicos de construcción de las obras para la solicitud de la licencia de obras, de acuerdo con el anteproyecto de las mismas contenido en su oferta, en un plazo máximo de 4 meses desde la firma del contrato de adjudicación del derecho de superficie, para su supervisión y aprobación por el Órgano de contratación, sin perjuicio de la obtención del resto de autorizaciones y licencias legalmente exigibles.

Los proyectos tendrán que ser coherentes con el plan funcional presentado por el adjudicatario en su oferta, así como la volumetría, espacios, calidades, etc. Y criterios de integración urbanos, que tienen que serlo con el anteproyecto presentado en su oferta. La contratación de los proyectos, de las obras y de su dirección será por cuenta y riesgo del adjudicatario.

El adjudicatario será el único responsable del contenido técnico del Proyecto o proyectos que elabore y asumirá íntegramente la responsabilidad del resultado final de la ejecución de las obras.

Plazo de ejecución de las obras y solicitud de licencia.

La licencia de obras corresponde al hotel, al aparcamiento del subsuelo y las obras de urbanización y los permisos, en su caso necesarios, se tendrán que solicitar en el plazo máximo de dos meses desde la fecha

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	43/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

de la aprobación del Proyecto a la que se hace referencia en el apartado anterior.

Las obras de construcción del hotel y del estacionamiento subterráneo del subsuelo , así como las de urbanización si es necesario se tendrán que iniciar en el plazo máximo de dos meses, a contar desde que se obtenga la correspondiente licencia de obras, y tendrán que quedar totalmente finalizadas en el plazo máximo de 24 meses desde la obtención de la licencia.

Se entenderá que dicho edificio ha estado construido (caja o continente y acondicionamiento interior o contenido) en la fecha y que la actividad está en marcha en el momento en que se expida el certificado final de obra.

Conjuntamente por la dirección facultativa de las obras, el adjudicatario y la entidad contratante, y se tenga la actividad debidamente legalizada por la administración.

Es objetivo principal que el hotel y, en su caso, el estacionamiento del subsuelo , tengan las actividades disponibles y en pleno funcionamiento dentro de este periodo señalado.

Ejecución de las obras: La ejecución de todas las obras señaladas será responsabilidad exclusiva del superficiario.

A estos efectos nombrará un responsable técnico que será la persona encargada de llevar a cabo la coordinación y la dirección de todo el proceso: proyectos, legalizaciones, licencias, contratación, construcción, puesta en marcha y recepción.

El responsable técnico tendrá la cualificación y la experiencia suficientes y tendrá que figurar adecuadamente acreditado en la memoria técnica de la oferta del adjudicatario.

El adjudicatario, mediante el responsable técnico, estará obligado a cumplimentar la documentación preceptiva de acuerdo con la normativa vigente.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	44/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

El superficiario comunicará al órgano de contratación la conclusión de las obras que se ejecuten conforme al proyecto en un plazo máximo de un mes desde su finalización.

El adjudicatario facilitará a EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA y tramitará con el Ayuntamiento hasta su aprobación, los datos y documentos técnicos que acrediten la conclusión de los trabajos proyectados

El órgano de contratación, en cualquier momento y a través de un representante designado al efecto tendrá la facultad de inspeccionar las obras de construcción del hotel y del estacionamiento del subsuelo .

RIESGO Y VENTURA

El contrato se ejecutará con sujeción a lo previsto en el Pliego y conforme a las cláusulas del mismo y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diera al contratista al Ayuntamiento, a través del responsable del contrato.

Una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación sólo podrá introducir modificaciones en las características del servicio contratado por razones de interés público, justificando debidamente su necesidad en el expediente (artículo 290 LCSP).

La ejecución del contrato se realizará por el contratista con arreglo a lo previsto en el artículo 288 LCSP.

El contrato a que se refiere este pliego se entenderá, en todo caso, a riesgo y ventura del adjudicatario, sin perjuicio del derecho que le asiste a que se le garantice el equilibrio económico del contrato en los términos previstos en este pliego y en la legislación vigente

DÉCIMOPRIMERA. FIANZA PROVISIONAL Y DEFINITIVA

Fianza provisional. No se exige

Fianza definitiva. Para responder al correcto cumplimiento del contrato y de la ejecución de las obras, de acuerdo con lo que prevé el artículo 107 y ss LCSP, el adjudicatario constituirá una fianza definitiva, que se cuantificará de forma diferenciada en base a la naturaleza de las actividades que tiene por objeto el contrato, estableciéndose a este efecto dos fases diferenciadas que son las siguientes:

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	45/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Fase de ejecución de la obra que se extenderá desde la adjudicación del contrato, hasta la finalización del acta de Recepción definitiva de la obra sin reservas.

La fase de explotación del hotel y del estacionamiento que se extenderá desde el final de la fase anterior e iniciada la explotación, hasta el final de la vigencia del contrato con reversión de las edificaciones e instalaciones.

Fase de ejecución

Para responder del correcto cumplimiento del contrato y de la ejecución de las obras, de acuerdo con lo que prevé en el artículo 107 de la Ley de Contratos del Sector Público, el adjudicatario constituirá una garantía definitiva equivalente al 5% del precio de adjudicación, IVA excluido, y una garantía complementaria equivalente al 5% del precio de adjudicación, IVA excluido; es decir, en total una garantía definitiva del 10% del precio del contrato.

Esta garantía se tendrá que constituir en el plazo de **10 días hábiles**, siguientes a la notificación del requerimiento que la mesa de contratación efectúe para que aporte la documentación a que hace referencia la formalización del contrato conforme a las determinaciones del artículo 153 LCSP

Una vez finalizadas las obras de ejecución de la edificación hotelera y estacionamiento y firmada el Acta de Recepción Provisional, se reducirá la garantía definitiva en un 5%, quedando el restante 5% en poder de EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA hasta la firma del acta de recepción definitiva.

Fase de explotación

Una vez iniciada la explotación del Hotel, finalizadas las obras y firmada el Acta de Recepción Definitiva tanto del hotel como de las obras de urbanización, quedará en poder de EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA una garantía definitiva del 2,5% del precio de adjudicación, IVA excluido.

Esta fianza garantizará el buen funcionamiento del contrato del derecho de superficie, en especial por lo que hace referencia a las obligaciones de conservación y mantenimiento, el desarrollo de las actividades que integran la finalidad del contrato y la obligación de reversión.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	46/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

La fianza del 2,5% será revisable cada cinco años en proporción a las variaciones del IPC o índice que lo sustituya, a contar del retorno parcial de la fianza definitiva.

Las garantías se pueden prestar de alguna de las formas siguientes:

En efectivo o en valores de deuda pública con sujeción, en cada caso, a las condiciones establecidas en las normas de desarrollo del artículo 108 LCSP. El efectivo y los certificados de inmovilización de los valores anotados se tienen que depositar en la Caja General de Depósitos de EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA.

Mediante aval, prestado en la forma y condiciones establecidas en las normas de desarrollo del artículo 108 LCSP, por alguno de los bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizadas para operar en España, que tienen que depositarse en alguno de los establecimientos citados en el apartado a).

Mediante contrato de seguro de caución, celebrado en forma y condiciones establecidas en las normas de desarrollo del artículo 108 LCSP, con una entidad aseguradora autorizada para operaren el ramo. El certificado del seguro se tiene que entregar en los establecimientos señalados en el apartado a).

En el caso de unión temporal de empresas, la garantía definitiva se puede constituir por una o varias de las empresas participantes, siempre que en conjunto llegue a la cuantía requerida y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal.

La garantía definitiva responde a los conceptos definidos en el artículo 110 de la LCSP y en el artículo 71 del Reglamento (RGLCAP) de acuerdo con lo que se determina en este pliego.

En caso de amortización o de sustitución total o parcial de los valores que constituyen la garantía, el adjudicatario está obligado a reponerlos en la cuantía necesaria para que el importe de la garantía no mengüe por este motivo, teniendo que quedar constancia documentada de la citadareposición.

Cuando a consecuencia de la modificación del contrato, su valor total experimente variación, la garantía constituida se tendrá que ajustar a la cuantía necesaria para que se mantenga la debida proporción entre la

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	47/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

garantía y el nuevo precio modificado del contrato, en el plazo de quince días desde la fecha en la que se notifique al empresario el acuerdo de modificación. A estos efectos no se considerarán las variaciones de precio que se produzcan como consecuencia de una revisión de conformidad con lo que dispone el artículo 103 LCSP y RD 55/2017

Cuando se hagan efectivas sobre la garantía las penalizaciones o indemnizaciones exigibles al adjudicatario, éste tendrá que reponer o ampliar la garantía, en la cuantía que corresponda, en el plazo de quince días desde la ejecución. En el caso que el adjudicatario no ajuste o reponga la garantía correspondiente en los supuestos citados en este apartado y en los dos anteriores, EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA puede rescindir el contrato.

En el caso que no se constituya la garantía se dejará sin efecto la adjudicación a su favor. En este caso, EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, antes de proceder a hacer una nueva convocatoria, podrá efectuar una nueva adjudicación al licitador o licitadores siguientes, por el orden en el que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que sea posible y el nuevo adjudicatario preste su conformidad. En este caso, el nuevo adjudicatario tiene un plazo de **diez días** hábiles para constituir la garantía definitiva.

DÉCIMOSEGUNDA. FORMA DE ADJUDICACIÓN

El contrato se adjudicará por procedimiento abierto, tomando como base los criterios de valoración que se detalla en este pliego, quedando excluido toda negociación de los términos del contrato con los licitadores, de acuerdo con el artículo 156 LCSP.

DÉCIMOTERCERA. PUBLICIDAD, PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

El órgano de contratación anunciará la licitación del contrato en el DIARIO OFICIAL DE LA UNIÓN EUROPEA así como en el perfil del contratante (en el perfil de contratante se publicará la información relativa a este contrato, de acuerdo con lo establecido en el artículo 63 de la LCSP). Asimismo, se publicarán en el perfil del contratante las respuestas a las solicitudes de aclaración al PCAP o al resto de la documentación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 138.3 de la LCSP.

De conformidad con el artículo 135.2 LCSP el anuncio de licitación para garantizar los principios de libre

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	48/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

concurrencia y normas sobre la competencia publicará el anuncio de licitación en el DOUE, tal y como se ha expuesto anteriormente, computando el plazo de TREINTA DÍAS NATURALES (art. 156 LCSP), para la presentación de las solicitudes, desde la fecha de envío del anuncio al DOUE.

Los interesados podrán consultar la documentación relativa al procedimiento de contratación en el perfil del contratante o directamente en el Área de Intervención del Ayuntamiento.

En cualquier supuesto se elevará la presente publicación del PCAP y PPTP a la plataforma de contratación del sector público dependiente de la AGE según lo dispuesto en el artículo 347 LCSP en cumplimiento del principio de interoperabilidad.

Los sobres antes reseñados, deberán ser entregados en el Registro General del Ayuntamiento de GARRUCHA en horario de lunes a viernes de nueve a catorce horas **durante el plazo de 30 días naturales**, contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el DOUE.

Si el plazo finaliza en sábado o festivo se prorrogará hasta el primer día hábil siguiente.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá acreditar con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y comunicar en el mismo día al órgano de contratación mediante télex, fax o telegrama, la remisión de la proposición.

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo. Transcurridos, no obstante, cinco días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, esta no será admitida en ningún caso.

El Ayuntamiento acreditará la recepción del referido télex, fax o telegrama con indicación del día de expedición y recepción en el libro de registro correspondiente.

Los licitadores tendrán acceso a los Pliegos y a la demás documentación complementaria en el perfil del contratante de este Ayuntamiento. Los licitadores que necesiten información adicional, o visitar las

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	49/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

instalaciones, lo solicitarán en los diez primeros días del plazo para presentar la proposición.

La información solicitada se remitirá en los diez días siguientes, y la visita a las instalaciones se concertará dentro de ese mismo plazo.

DÉCIMO CUARTA.- RECURSO ESPECIAL EN MATERIA DE CONTRATACIÓN

Procede la interposición de recurso especial en materia de contratación conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 44 y ss LCSP ante TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE RECURSOS CONTRACTUALES DE LA CCAA DE ANDALUCÍA que podrá interponerlo los sujetos cuyos derechos o intereses legitimados, individuales o colectivos, se hayan visto perjudicados o puedan resultar afectados directa o indirectamente, por las decisiones objeto del recurso.

El cómputo para la interposición del recurso especial se determinará conforme al artículo 50 LCSP.

Contra la resolución dictada en el procedimiento sobre el recurso especial en materia de contratación solo cabrá la interposición de recurso contencioso administrativo conforme al artículo 10.1. k) y l) y artículo 11.f) Ley 29/1998

DÉCIMO QUINTA. CAPACIDAD DE LOS LICITADORES

Capacidad para contratar

Podrán tomar parte en el procedimiento de adjudicación y, si procede, ser adjudicatarias del contrato, las personas jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan personalidad jurídica y plena capacidad de obrar, de acuerdo con lo que prevé el artículo 65 LCSP; que no incurran en ninguna de las prohibiciones para contratar recogidas por el artículo 72 LCSP; siempre que acrediten que tienen solvencia económica, financiera y de gestión para ejecutar el objeto y finalidad del contrato, y que posean la habilitación empresarial o profesional que, si procede, sea exigible para llevar a cabo la actividad o prestación que constituye el objeto y finalidad del contrato, y que dispongan de la habilitación empresarial o profesional que, si procede, sea exigible para llevar a cabo la actividad o prestación que constituye el objeto del contrato, mediante la aportación de los documentos requeridos sobre la solvencia del contratista

Asimismo, la finalidad o la actividad de las empresas deben tener relación directa con el objeto del contrato, según resulte de sus estatutos o reglas fundacionales, y se acredite debidamente. Las empresas, además,

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	50/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

tienen que disponer de una organización con elementos personales y materiales suficientes para ejecutar correctamente el contrato.

No pueden concurrir a la licitación las empresas que hayan participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato, siempre que esta participación pueda provocar restricciones a la libre concurrencia o suponer un trato privilegiado respecto al resto de las empresas licitadoras.

Podrán concurrir a la licitación las Uniones temporales de empresas que se constituyan a este efecto, sin que sea necesario formalizarlas en escritura pública hasta que no se les haya adjudicado el contrato.

Estos empresarios quedan obligados solidariamente ante EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA y tienen que nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes suficientes para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven del contrato hasta su extinción, sin perjuicio de que las empresas otorguen poderes mancomunados para cobros y pagos de una cuantía significativa. A efectos de la licitación, los empresarios que quieran concurrir integrados en una unión temporal tienen que indicar los nombres y las circunstancias de los que la constituyen y la participación de cada uno, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal si resultan adjudicatarios del contrato.

Las empresas españolas y las personas jurídicas tienen capacidad de obrar si se han constituido en escritura pública y están debidamente inscritas en el Registro Mercantil, de acuerdo con la normativa mercantil de aplicación. En su caso las entidades para las que no sea exigible su constitución en escritura pública y la inscripción en el Registro Mercantil, tendrán que aportar documento de constitución, estatutos o acta fundacional, donde consten las normas mediante las que se regula su actividad, inscritos, si procede, en el correspondiente registro oficial. También tendrán que disponer de NIF de la empresa y de la correspondiente habilitación empresarial o profesional.

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de estados miembros de la Unión Europea o signatarios del acuerdo sobre Espacio Económico Europeo se entiende que la tienen si constan inscritos en los registros profesionales o comerciales adecuados. Cuando la legislación del Estado en el que están establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar el servicio del que se trate, es necesario que cumplan este requisito para tener la capacidad de obrar.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	51/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Y para el caso de las empresas extranjeras de estados no miembros de la Unión Europea o no signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se entenderá que tienen la capacidad de obrar si disponen de la inscripción en su registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, si actúan habitualmente en el tráfico local, en el ámbito de las actividades que abarca el objeto del contrato. Y, además, el estado de procedencia de la empresa tiene que admitir a su vez la participación de empresas españolas en la contratación pública de manera sustancialmente análoga.

En caso que varias empresas presenten oferta conjunta de licitación (Unión Temporal de Empresas), cada una tiene que tener su personalidad y capacidad, de acuerdo con lo que se ha expuesto.

Solvencia del contratista

La acreditación de la solvencia técnica, económica y financiera se realizará a través de los medios de justificación que al amparo de la normativa reguladora del TRLCSP, se detallan a continuación:

Solvencia económica y financiera:

La solvencia financiera y económica se determinará y acreditará mediante la aportación de los documentos que se determinen por este órgano de contratación de entre los previsto en el artículo 87 y ss LCSP tal y como dispone el artículo 86 LCSP.

En cualquier supuesto este contrato privado para la constitución de un derecho de superficie se garantizarán los criterios y bases esenciales establecidas en el artículo 58.3 de la Directiva 2014/24/UE así como en virtud de su Considerando octogésimo tercero de la misma Directiva que dispone literalmente:

“La imposición de unos requisitos de capacidad económica y financiera demasiado exigentes constituye a menudo un obstáculo injustificado para la participación de las PYME en la contratación pública. Los requisitos deben estar vinculados y ser proporcionales al objeto del contrato.

En particular, los poderes adjudicadores no deben estar autorizados a exigir a los operadores económicos un volumen de negocios mínimo que no sea proporcional al objeto del contrato. El requisito normalmente no

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	52/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

debe exceder como máximo el doble del valor estimado del contrato. No obstante, pueden aplicarse exigencias más estrictas en circunstancias debidamente justificadas, que pueden referirse al elevado riesgo vinculado a la ejecución del contrato o al carácter crítico de su ejecución correcta y a tiempo, por ejemplo porque constituye un elemento preliminar necesario para la ejecución de otros contratos.

En esos casos debidamente justificados, los poderes adjudicadores deben gozar de libertad para decidir autónomamente si sería conveniente y pertinente establecer un requisito de volumen de negocio mínimo más elevado, sin estar sometidos a supervisión administrativa o judicial. Cuando se apliquen requisitos de volumen de negocio mínimo más elevado, los poderes adjudicadores deben gozar de libertad para fijar el nivel mientras esté relacionado y sea proporcional al objeto del contrato. Cuando el poder adjudicador decida que el requisito de volumen de negocio mínimo se establezca en un nivel superior al doble del valor estimado del contrato, el informe específico o la documentación de la licitación deben incluir una indicación de las principales razones que expliquen la elección hecha por el poder adjudicador.

Los poderes adjudicadores también deben poder pedir información sobre la ratio, por ejemplo, entre activo y pasivo en las cuentas anuales. Una ratio positiva que muestre niveles superiores de activo que de pasivo ofrece pruebas adicionales de que la capacidad financiera de los operadores económicos es suficiente.”

La **solvencia financiera y económica** se acreditará mediante alguno de los siguientes medios tal y como dispone el artículo 87 LCSP:

Volumen anual de negocios por importe igual o superior al exigido no excederá de una vez y medio el valor estimado del contrato, que será el volumen anual de negocios del licitador o candidato, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser al menos dicho valor estimado en una vez y media el valor anual medio del contrato si su duración es superior a un año.

Reiterando lo dispuesto en el citado artículo 58.3 Directiva 2014/24/UE con efecto directo vertical, y reiterado en el artículo 11.4 RD 773/2015 de 28 de agosto

"4. Para los contratos no sujetos al requisito de clasificación y no exentos del requisito de acreditación de la solvencia económica y financiera o de la solvencia técnica o profesional, cuando los pliegos no concreten los criterios y requisitos mínimos para su acreditación los licitadores o candidatos que no dispongan de la clasificación que en su caso corresponda al contrato acreditarán su solvencia económica y financiera, técnica y profesional por los siguientes criterios, requisitos mínimos y medios de acreditación:

a) El criterio para la acreditación de la solvencia económica y financiera será el volumen anual de negocios del licitador o candidato, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser al menos una vez y media el valor estimado del contrato cuando su duración no sea superior a un año, y al menos una vez y media el valor anual medio del contrato si su duración es superior a un año.

El volumen anual de negocios del licitador o candidato se acreditará por medio de sus cuentas anuales

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26 Firmado 17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	53/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil"

Siendo la cuantía de al menos una vez y media el valor estimado del contrato si su duración es superior a un año:

CÁLCULO VOLUMEN ANUAL NEGOCIO (art. 87.1.a) y 87.3.a) LCSP) = una vez y media el valor estimado del contrato referido al año, valor anual medio del contrato = $177.855.363,74 / 99 \text{ años} = 1.796.518,82 \times 1,5 = \mathbf{2.694.778,23 \text{ €}}$

El volumen anual de negocios del licitador se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, o en cualesquiera de las formas establecidas en el artículo 87.3.a) LCSP.

Acreditar la ratio de solvencia derivada de la contabilidad de los tres últimos años, la cual ha debido ser formulada, aprobada y depositada en el Registro Mercantil Central.

Declaración de las dos entidades de crédito debidamente inscritas en el Banco de España acreditativas de que el licitador o grupo de licitadores se encuentran en una situación financiera suficientemente saneada para obtener, de acuerdo con las prácticas habituales en los mercados financieros, el financiamiento suficiente para hacer frente a las inversiones y al precio a abonar, en condiciones y plazos análogos al proyecto licitado.

Solvencia técnica y profesional

La solvencia técnica y profesional de los empresarios se tendrá que apreciar teniendo en cuenta sus conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad, lo que podrá acreditarse, teniendo en cuenta el objeto del contrato, por uno o varios de los siguientes medios:

Solvencia técnica para la explotación del hotel

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	54/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Nombre completo y ubicación de los hoteles o negocios similares, titulares de la explotación hotelera en funcionamiento o bien forma de participación con grupos hoteleros y/o inversores que en todo caso garantice a EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA conocer el número de establecimientos que regentan.

Declaración indicando los técnicos o las unidades técnicas, estén o no integradas en la empresa de los que ésta disponga para la explotación del hotel.

Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa y, en particular, del responsable o responsables de la explotación.

En el caso que concurra un grupo inversor o entidad financiera, tendrá que aportar la documentación acreditativa citada en los puntos anteriores, respecto al personal que se comprometa a adscribir, justificando la solvencia técnica en los mismos términos previstos.

En el caso que el empresario que así lo decida, tendrá que indicar la parte del contrato que pretenda subcontratar, señalando el importe y el nombre o perfil del empresario, definido en referencia a las condiciones de solvencia profesional y técnica de los subcontratistas a los que se les encargará la realización.

Solvencia técnica para la realización de las obras:

Relación de obras ejecutadas en los últimos cinco años con certificados de buena ejecución. Las obras a las que se haga referencia tendrán que ser de un importe similar a la de la presente licitación.

Declaración indicando los técnicos o unidades técnicas, estén o no integradas en la empresa, de los que ésta disponga para la ejecución de la obra, en especial los responsables del control de calidad, acompañada de los títulos acreditativos correspondientes.

Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa y, en particular, del responsable o responsables de la obra.

En el caso que el empresario que así lo decida, tendrá que indicar la parte del contrato que quiere subcontratar, señalando el importe y el nombre o perfil del empresario, definido en referencia a las condiciones de solvencia profesional y técnica de los subcontratistas a los que se les encargará la realización.

Solvencia técnica del equipo de coordinación y redactores de los proyectos y dirección de las obras.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	55/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Los licitadores interesados tendrán que acreditar su solvencia técnica para cada uno de los servicios citados, con la acreditación de los medios siguientes:

Relación de los principales servicios o trabajos realizados durante los tres últimos años, por un importe equivalente al de este contrato, con indicador de las fechas, el destinatario público o privado de los mismos.

Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en el contrato, especialmente de los encargados del control de calidad.

Titulaciones académicas y profesionales del empresario, personal directivo de la empresa y en particular, del personal que se proponga para la ejecución del contrato.

Currículum del equipo técnico que desarrollará el proyecto con descripción de proyectos y direcciones de obra de similar tipología. Se tendrá que especificar en una ficha el nombre del proyecto, ubicación y tipología tanto en edificios aislados como de actuaciones en complejo con edificios relacionados por una actividad y/o ubicación conjunta, superficie edificada, superficie urbanizada y presupuesto de la obra.

Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá en la ejecución del contrato, a la que se adjuntará la documentación acreditativa correspondiente.

En el caso que concurra un grupo inversor o entidad financiera, tendrá que aportar la documentación acreditativa citada en los puntos anteriores, respecto al personal que se comprometa a adscribir, justificando la solvencia técnica en los mismos términos previstos.

En el caso que el empresario que así lo decida, tendrá que indicar la parte del contrato que quiere subcontratar, señalando el importe y el nombre o perfil del empresario, definido en referencia a las condiciones de solvencia profesional y técnica de los subcontratistas a los que se les encargará la realización.

En el caso de que la Mesa de Contratación considere que alguna de las empresas licitadoras no acrediten convenientemente alguno de los apartados anteriores, podrá solicitar la subsanación de la documentación presentada, concediéndole un plazo de tres días hábiles para dicha subsanación y en caso de no presentarse la misma, se entenderá no justificada la solvencia económica, financiera y técnica, y por tanto, su propuesta será excluida de la licitación.

Para acreditar la solvencia Económica, Financiera y Técnica exigida en este Pliego el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vinculas que tenga con ellas, siempre que demuestre que, para la ejecución del contrato, dispone efectivamente de esos medios.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	56/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

a. Las empresas extranjeras aportarán una declaración expresa de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles en 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.

b. Trabajadores con discapacidad. El licitador podrá aportar acreditación fehaciente de tener, en su caso, en la plantilla de sus centros de trabajos un número superior al 2 por 100 de trabajadores con discapacidad, por tener un grado de minusvalía igual o superior al 33 por 100.

c. Garantía provisional. No se exige garantía provisional conforme al artículo 106 LCSP.

d. Aportar seguro de responsabilidad civil debidamente constituido por cuantía igual o superior a una vez y media el presupuesto base de contratación (por año) por cuantía de 2.173.787,78 euros x 1,5 = 3.260.681,67 euros

PBL = 215.204.990,13

PBL Año base= 2.173.787,78

Este seguro es requisito esencial para presentar oferta de licitación sin que tenga la condición ni de medio para acreditar la solvencia financiera, ni condición de criterio de valoración. Ha de garantizar las coberturas mínimas de riesgos originados por daños que causaren el concesionario por sí o a través de personal por él contratado o subcontratado en ejecución del contrato por año de prestación de servicio.

f. Compromiso de adscripción de medios personales y materiales (art. 76.2 LCSP)

Los documentos podrán presentarse originales o mediante fotocopias compulsadas.

Los empresarios podrán integrar o completar su solvencia en relación con la de otras empresas con las que concurran a la licitación o se propongan subcontratar en caso de resultar adjudicatarios del contrato. En este último caso tendrán que indicar las partes del contrato a subcontratar, su importe y el nombre o el perfil empresarial del subcontratista o subcontratistas, así como acreditar la aptitud de estos últimos para ejecutar las referidas prestaciones.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	57/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Estas declaraciones y compromisos de los empresarios en la fase de licitación, se convertirán, en caso de resultar adjudicatarios, en condiciones de ejecución del contrato, de manera que su incumplimiento podrá ser objeto de penalización o de rescisión del contrato .

DÉCIMO SEXTA. GASTOS

Son a cargo del adjudicatario todos los gastos e impuestos derivados de la constitución del derecho de superficie y los impuestos según ley.

También satisfará el adjudicatario el importe de los anuncios de la convocatoria del concurso.

DÉCIMO SÉPTIMA. CONTENIDO Y PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

Los licitadores presentarán sus proposiciones en TRES sobres cerrados, en las oficinas de EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, en la fecha y hora que se especifique en el correspondiente Anuncio de la convocatoria de la licitación.

La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicional por parte del interesado del presente Pliego y el resto de anexos.

Las ofertas constarán en TRES sobres cerrados y firmados por el concursante o por la persona que lo represente, indicando el teléfono y correo electrónico de la persona de contacto.

En cada uno de los sobres presentado se incluirá una certificación firmada por una persona con poder suficiente en la que conste que los documentos que se adjuntan son ciertos, verdaderos, completos y vigentes en el momento de emitir la certificación y en sus propios términos.

Esta certificación y el contenido de los sobres tendrán que estar redactados en castellano.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	58/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

En cada sobre se hará constar en hoja a parte el índice de su contenido y el nombre del concursante y del firmante de la proposición.

El concursante tendrá que presentar la documentación exigida, en caso que sea notarial, ajustada a los requisitos que establece el Reglamento Notarial, en cuanto a la legalización y legitimación. En el caso de documentos administrativos, podrán ser presentados los originales, o copia o fotocopia debidamente compulsadas.

SOBRE A (cerrado): DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA GENERAL

Título: Documentación administrativa general

Contenido :

- Escritura de constitución, con sus modificaciones, si existieran, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable.

Si no lo fuera, escritura o documento de constitución, estatutos o acta fundacional donde consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial.

Cuando se trate de empresarios no españoles de estados miembros de la UE, tendrán que acreditar su inscripción en un registro profesional o comercial cuando este registro sea exigido por la legislación del estado respectivo.

Los demás empresarios extranjeros acreditarán su capacidad de obrar con Informe de la misión diplomática permanente de España en el estado correspondiente o de la oficina consular en el ámbito territorial en el que radique el domicilio de la empresa ofertante.

- Los empresarios extranjeros presentarán una declaración en la que se someterán de manera exclusiva a la

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado Firmado	18/07/2018 09:46:26 17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	59/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, puedan derivarse del contrato y con la renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que corresponda al licitador.

- Documento que acredite la personalidad del representante del licitador (DNI para españoles, pasaporte o cualquier otro documento oficial acreditativo de su personalidad para extranjeros) y además, poder suficiente en derecho a su favor, inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil, que lo habilite para concurrir a la suscripción de contratos en nombre del representante.

- Declaraciones juradas conforme se encuentran al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de seguridad social a las que se refiere la LCSP.

- Declaración responsable en los términos que se recogen en **el Anexo I**.

- Tratándose de empresas extranjeras o comunitarias, se estará a lo que dispone el artículo 67 y 68 LCSP

- Documentación acreditativa de la solvencia económica y financiera del licitador

- En caso de haberse presentado fotocopias, el licitador afectado, de resultar propuesto para la adjudicación del contrato, tendrá que presentar en el plazo de los **10 días** siguientes a la notificación de propuesta de adjudicación, en las oficinas de EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, los originales de la documentación presentada o fotocopias debidamente compulsadas.

SOBRE B (cerrado) DOCUMENTACIÓN CUYA BAREMACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR, "PROPOSICIÓN TÉCNICA PARA LA ADJUDICACIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE PARA EJECUCIÓN DE UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS Y EJECUCIÓN DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO EN GARRUCHA

La documentación a incluir en el Sobre B es la correspondiente a las proposiciones técnicas, que tendrá que incorporar la documentación relativa a la parcela y otros medios y servicios complementarios que puedan ser propuestos, así como aquellas mejoras adicionales propuestas por los licitadores, siempre que resulten

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26 Firmado 17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	60/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

compatibles y adecuadas.

Contenido:

Todas las hojas de la documentación a incluir en el Sobre B tendrán que estar firmadas por el concursante. Las proposiciones presentadas por uniones temporales de empresas tendrán que estar firmadas por los representante de cada una de las empresas componentes de la citada unión.

Este Sobre contendrá:

Programa Funcional

Descripción y concepto del proyecto hotelero a desarrollar y explotación del estacionamiento: integración en el ámbito de mercado donde se ubica, complementariedad con otros servicios y equipamientos del entorno, servicio que da al entorno de influencia comarcal, valor que aporta al municipio de Garrucha.

Marca bajo la que se gestionará el hotel y valor que aporta al proyecto.

Número, tipología (individual, doble, suite, lujo...) y superficie de las habitaciones

Categoría del hotel

Servicios y equipamientos que prestará el hotel: restauración, infraestructura de salones para reuniones, spa y gimnasio.

Indicación del sistema de gestión del aparcamiento del subsuelo de la parcela adjudicada 3. Detalle del número de plazas y su distribución. Plazas destinadas a dar cobertura a las necesidades del hotel y plazas destinadas al público en general, en su caso.

Plan de negocio del hotel y del aparcamiento

La oferta tiene que incluir también un Plan de Negocio que contemple tanto el hotel como el aparcamiento. El contenido del Plan de Negocio tendrá que ser como mínimo el siguiente:

Plan de márquetin. Realización del Plan de Márquetin que contemple la descripción detallada del o de los productos y / o servicios que se ofrecerán. Así como la segmentación de la demanda y estimación anual del

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	61/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

número de *roomnights* por segmento y precio medio. Así se estudiará cómo son las unidades de alojamiento y de ocupación de salones y restauración, con expresión de facturación, asistencia de personas e informaciones relevantes (segmentación de la demanda, canales de comercialización, ocupación). Encaje de la oferta en el sector económico de la comarca del Levante Almeriense.

Plan Operativo: Realización del Plan Operativo de las actividades citadas, con expresión de los gastos asociados a los mismos y los resultados económicos que se prevean (como mínimo el detalle de información que se cita en el punto 11.3 del presente documento) e identificación de sinergias con otros establecimientos o actividades gestionadas por el ofertante, y en su caso el estacionamiento del subsuelo. Contemplará también la planificación del proyecto, el organigrama del establecimiento, el número de empleados previstos per departamento y categoría profesional.

Plan económico-financiero asociado, destinado a evaluar la evolución económico-financiera de todo el proyecto. Así tendrá la estimación de la inversión, la proyección, ocupación y precio medio los 5 primeros años, la proyección de la cuenta de explotación bajo contabilidad analítica a 5 años, plazo de recuperación de la inversión (payback), tasa interna de retorno (TIR), valor actual neto (VAN) y política de reinversión y mantenimiento del producto.

Anteproyecto y Plan de construcción.

El anteproyecto de la edificación tiene que tener el siguiente contenido y determinaciones mínimas:

Justificación de la propuesta general

Concretar el proyecto en planta y en volumen, incluida la edificación en el subsuelo del espacio libre con destino a aparcamiento. Se valorará el aprovechamiento de la superficie y distribución del espacio interior y la simplicidad en la solución estructural propuesta, materiales y soluciones constructivas que minimicen los costes de mantenimiento.

Contextualización de la propuesta: relación con el entorno, incluida la afectación visual por proximidad con las edificaciones por vivienda preexistentes.

Criterios de eco eficiencia: criterios básicos del comportamiento energético del conjunto.

Verificar el cumplimiento de las normativas vigentes.

Establecer las relaciones funcionales de los elementos del programa y las superficies.

Proponer disposiciones técnicas que se puedan programar y, eventualmente, las cualidades técnicas que hay que conseguir.

Efectuar un presupuesto previsto de la obra y de los honorarios técnicos correspondientes.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	62/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Definir los puntos de conexión con los servicios existentes.

Comprobar que se respeten todas las normativas vigentes (o aquellas que puedan afectar la obra en el momento previsto de la construcción), tanto las de carácter sectorial (decreto de regulación de establecimientos turísticos) para un hotel de la categoría mínima exigida en los Pliegos, las correspondientes al CTE, así como también las de carácter urbanístico contenidas en las NNSS Garrucha

En los criterios de adaptación del proyecto al programa y diseño se tendrá en consideración la capacidad del edificio para convertirse en punto de referencia del municipio, tanto por su arquitectura y solvencia del equipo redactor del proyecto, como por las actividades que permita realizar en sus espacios, por lo que se valorará favorablemente la capacidad multifuncional de su diseño y distribución.

La documentación de este anteproyecto se tiene que ajustar al siguiente esquema general:

Memoria

Memoria descriptiva y justificativa de las soluciones funcionales y constructivas adoptadas.

Cuadro detallado de las superficies útiles y construidas de todos los elementos del programa.

Descripción de las superficies útiles y construidas bajo rasante del espacio público, definiendo el número y la situación de las plazas de aparcamiento, según la normativa aplicable.

Descripción de los materiales y acabados (interiores y exteriores) utilizados en el edificio.

Descripción de los sistemas de instalaciones a utilizar y del sistema estructural previsto.

- Resumen del presupuesto:

Presupuesto de obra desglosado por capítulos.

Coste de la obra PEM (incluye control de calidad, legalizaciones de las instalaciones y acometidas) y coste obra PEC.

Coste para que la Administración tenga conocimiento del coste total de la inversión, incluyendo los honorarios de dirección de obra y coordinación de seguridad y salud, certificación de eficiencia energética del edificio acabado.

Costos unitarios:

Precio por metro cuadrado construido en la parcela de uso hotelero.

Anexos a la memoria Anexo de sostenibilidad

Justificación de los criterios básicos de diseño y de eco eficiencia.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	63/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Control natural de los niveles de confort interior; aportaciones al funcionamiento bioclimático.

Captación solar pasiva, protección pasiva del soleado, ventilación natural, vegetación interior/exterior con especies autóctonas.

Criterios de optimización de las instalaciones.

Anexo de medidas de seguridad

Cumplimiento de la normativa vigente (CTE documentos DB-SI y DB-SUA) de condiciones de evacuación y protección contra incendios y de seguridad de utilización y accesibilidad en los edificios.

Anexo de accesibilidad

El proyecto tiene que prever la accesibilidad desde un punto de vista global, siguiendo los criterios del diseño para todo el mundo en todas las zonas y espacios proyectados, así como en el uso de las instalaciones y el mobiliario.

Anexo de la movilidad generada

Planos

Planos de plantas, alzados y secciones, en la escala necesaria para definir formalmente la propuesta. Como mínimo son necesarios los siguientes planos:

Emplazamiento y situación en el entorno.

Plantas y alzados, con cuadros de superficies y elementos para derribar.

Planta aparcamiento bajo rasante, con señalización de recorridos internos y conexiones con la vialidad externa mediante la servidumbre

Secciones representativas del proyecto.

Imágenes de vistas en perspectiva de la edificación y su entorno inmediato.

Tanto los planos alzados como las secciones representativas del proyecto, tendrán que incluir la representación de las construcciones existentes o previstas en las parcelas colindantes, así como las cotas correspondientes a los niveles de implantación (cota puerto y cota ciudad) y de coronación de la edificación hotelera. También tienen que incluir las construcciones bajo rasante, incluidas las destinadas a aparcamiento bajo espacio libre 6b1.

Calendario de realización de las obras y puesta en marcha

Propuesta de mejoras medioambientales tales como mejoras energéticas, materiales ecológicos, gestión de residuos, sostenibilidad energética, etc.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	64/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Propuesta de mejoras de carácter socio-laborales y solidaridad. Propuestas que mejoren o complementen las condiciones previstas legalmente, con iniciativas de inserción socio-laboral, con medidas inclusivas o de inclusión social, medidas destinadas a la igualdad, medidas solidarias o de soporte a la comunidad, al entorno o de gestión ética o equivalentes.

Otras mejoras

SOBRE C (cerrado) DOCUMENTACIÓN CUYA BAREMACIÓN NO DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR, "PROPUESTA ECONÓMICA"

El modelo de proposición económica que se tiene que incluir en el sobre C es el que se acompaña

Modelo de oferta económica

El/la Sr./Sracon residencia enen la calle..... número....., y con NIF....., declara que, enterado/ada de las condiciones y los requisitos que se exigen para poder ser adjudicatario/aria de los derechos de superficie **SOLAR CON CALIFICACIÓN JURÍDICA DE BIEN PATRIMONIAL DE TITULARIDAD DEL EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, SITO EN PASEO DEL MALECÓN, PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS Y EJECUCIÓN DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO, MEDIANTE LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE EN SUELO Y SUBSUELO**, se compromete en nombre propio / en nombre y representación de la empresa..... a ejecutarlo con estricta sujeción a los requisitos y condiciones estipulados.

Y se compromete a realizarlo entregando al ayuntamiento de Garrucha un Canon inicial a la firma de contrato en un solo pago por una cantidad de :

A) CANON CONCESIONAL ANTICIPADO INICIAL: EUROS (Cifra y letra)

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	65/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

B) Modalidad de pago :

.....% en el momento de la firma del Contrato.

.....% a los 6 meses de la firma del Contrato.

.....% a los 12 meses de la firma del Contrato.

.....% a los 18 meses de la firma del Contrato.

Y para que conste, firmo esta oferta económica en(lugar y fecha) Firma

DÉCIMO OCTAVA.

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

La puntuación máxima prevista es de 100 puntos, que se pueden conseguir por la suma de dos conceptos que corresponden a la valoración de:

Criterios de valoración de los que se somete a un juicio de valor, con la puntuación máxima de **35** puntos (Sobre B)

Criterios de valoración de los que se somete a valoración automática, con la puntuación máxima de **65** puntos (Sobre C)

Hará falta una puntuación mínima en la valoración de los criterios no evaluables mediante fórmulas (Sobre B) de 17,5 puntos sobre los 35 puntos máximos.

La puntuación final vendrá determinada por la suma total de la puntuación obtenida en cada uno de los diferentes apartados y, en consecuencia, el empresario que obtenga la puntuación más alta será la propuesta para la adjudicación del contrato.

Todas las mejoras propuestas en las ofertas podrán ser evaluables, tendrán que estar incluidas en el presupuesto de licitación. Su implantación, en consecuencia no podrá comprar ningún coste adicional para EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, sin perjuicio que, por su evaluación hayan de ser cuantificadas económicamente en la oferta presentada.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	66/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

1) Criterios de valoración de los que se somete a un juicio de valor, con la puntuación máxima de 35 puntos (Sobre B)

Oferta técnica35puntos

Programa funcional y Plan de negocio (12 puntos) 1.1. Programa funcional (9 puntos)

1.2 Plan de negocio (3 puntos)

Anteproyecto, Plan de construcción y mejoras medioambientales(15 puntos)

Proyecto arquitectónico (10 puntos)

Mejoras medioambientales (5 puntos)

Calendario de obras y puesta en marcha (3 puntos)

Mejoras de carácter socio-laborales y solidaridad (5 puntos)

La puntuación mínima a obtener en la valoración de los criterios no evaluables mediante fórmulas es de 17,5 puntos sobre los 35 puntos máximos.

2) Criterios de valoración de los que se somete a valoración automática, con la puntuación máxima de 65 puntos (Sobre C)

Criterios de valoración automática.

Oferta económica.....65 puntos

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	67/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Importe ofertado: (máximo 60 puntos)

Según la siguiente fórmula :

$$P \text{ Oferta} = (\text{Oferta} / \text{Oferta máxima}) \times 60 \text{ puntos}$$

No se consideraran en esta fórmula las ofertas técnicas que no superen el mínimo exigido.

Modalidad de pago(máximo 5 puntos)

Oferta mínima :

25% en el momento de la firma del contrato

25% a los cinco años desde la formalización del contrato

50% a los diez años de la formalización del contrato

Puntuación :

100% en el momento de la firma del contrato: **5 puntos**

50 % en el momento de la firma del contrato y 50% a los 5 años: **3 puntos**

50% a la firma del contrato, 25% a los 5 años, 25% a los 5 años segundos : **1 punto**

En caso de empate de dos o más ofertas, se dirimirá la cuestión a favor del licitador que haya obtenido la mejor puntuación en el apartado **a)** de la oferta económica.

DÉCIMO NOVENA. OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS O DESPROPORCIONADAS Y CRITERIOS DE

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	68/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

DESEMPATE

Se determina conforme a las bases establecidas en el artículo 147 y 149 LCSP dichos criterios para definir que ofertas son anormalmente bajas o temerarias así como los criterios para definir el desempate tras la aplicación de los criterios de adjudicación y se produzca dicho empate entre dos o más ofertas.

Cuando el órgano de contratación presuma fundadamente que la proposición no pueda ser cumplida a consecuencia de bajas desproporcionadas o anormales, notificará esta circunstancia a los licitadores supuestamente comprendidos en ella, para que dentro del plazo de cinco días justifiquen dichas ofertas. La justificación realizada por los licitadores se remitirá para informe de los Servicios Técnicos con el fin de que emitan dicho informe.

Se considerará desproporcionada o temerarias aquellas ofertas cuyo canon concesional se encuentre en los siguientes supuestos:

Cuando concurriendo un solo licitador sea superior al canon de licitación en más de 25 unidades porcentuales.

Cuando concurren dos licitadores, el que sea superior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.

Cuando concurren tres o más licitadores, las que sean superiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado.

No se admiten variantes ni alternativas sobre el objeto del contrato.

Y sobre los criterios de desempate se estructura conforme al artículo 147 LCSP:

En el supuesto de que, aplicando los criterios de valoración, dos o más empresas empaten en la mayor puntuación, se aplicarán los criterios de desempate previstos en el art. 147.2 de la LCSP.

La documentación acreditativa de los criterios de desempate será aportada por los licitadores en el

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	69/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

momento en que se produzca el empate y no con carácter previo.

VIGÉSIMA.- MESA DE CONTRATACIÓN. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

El Órgano de Contratación estará asistido, para la adjudicación del contrato, por una Mesa de Contratación constituida de conformidad con lo dispuesto en la DA 2ª LCSP.

Mesa de Contratación

La mesa de contratación se compondrá de Presidencia, Secretaría y al menos cuatro vocales, y la designación de miembros así como de sus suplentes se hará público a través del perfil de contratante con una antelación mínima de siete días con respecto a la reunión que celebrará la mesa para la apertura de los sobres.

La composición de la mesa será la determinada en las Bases de Ejecución del Presupuesto General 2018 publicadas en página web de la Entidad Local.

Para el ejercicio de sus funciones, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos. La asistencia de los miembros titulares a las reuniones de la Mesa de Contratación en los casos en los que no sea posible la suplencia se podrá realizar a través de medios telemáticos.

Composición de la mesa de contratación conforme a lo dispuesto en la DA 2ª.7 LCSP:

La Mesa de contratación estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuidas la función de control económico-presupuestario, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Los miembros electos que, en su caso, formen parte de la Mesa de contratación no podrán suponer más de un tercio del total de miembros de la misma. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

En ningún caso podrá formar parte de las Mesas de contratación ni emitir informes de valoración de las

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	70/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

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

La composición de la Mesa se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación correspondiente. Se podrán constituir Mesas de Contratación permanentes.

Órgano de Contratación es el Pleno de la Corporación.

De conformidad con la DA 2ª de la LCSP que deroga el artículo 22.2.n de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, el órgano administrativo de adjudicación y contratación es el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Garrucha.

La documentación se podrá obtener en la sede del órgano de contratación, ubicada en el Paseo del Malecón, núm. 132, 04630, Garrucha (Almería); o bien, en el Perfil del Contratante al que se tendrá acceso en la página web siguiente: <http://www.garrucha.es/>

La **Mesa de Contratación** estará constituida por:

Presidente: El Interventor

Vocales:

Vocal Primero: Arquitecto Municipal, Área Técnica de Urbanismo

Vocal Segundo: Funcionario de Área de Gestión Económica, Tesorería, Cuerpo de Gestión.

Vocal Tercero: Administrativa, adscrita a Área General de Intervención.

Vocal Cuarto: Se determinará expresamente mediante decreto de Alcaldía a publicar en expediente autónomo, en el que se requerirá asistencia o colaboración de otras Administraciones Públicas Territoriales en virtud del oportuno convenio de colaboración al objeto de ser asistido por funcionarios de carrera con solvencia en materia de contratación del sector público.

Secretario/a: Secretario General del Excmo. Ayto. de Garrucha

La Mesa de Contratación se regirá por lo dispuesto en el artículo 326 y apartado 7 de la disposición adicional 2ª de la LCSP, y en lo que no lo contradiga, en los artículos 21 a 24 del Real Decreto 817/2009, de

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	71/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

8 de mayo, y 81 a 84 del RGLCAP.

Para la válida constitución de la mesa deberán estar presentes la mayoría absoluta de sus miembros y, en todo caso, el/la Presidente/a, el/la Secretario/a y al menos, los dos vocales que tengan atribuidas las funciones correspondientes al asesoramiento jurídico y al control económico-presupuestario del Ayuntamiento.

A los efectos del artículo 17.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en el caso de que no hubiera el quórum mínimo de asistencia en primera convocatoria, se entenderá automáticamente convocada quince minutos más tarde.

De todas las reuniones de la Mesa de Contratación, se levantará acta sucinta reflejando lo acaecido, incorporándose a las mismas, en su caso, los informes que se evacuen para la calificación de la documentación.

VIGÉSIMO PRIMERA.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

Una vez recibidos los sobres por la secretaria de la Mesa de contratación junto con el certificado de la persona encargada del registro, se reunirá la misma para calificar previamente los documentos presentados en tiempo y forma. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 157 de LCSP, la apertura de proposiciones deberá efectuarse en el plazo máximo de un mes, contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar ofertas. A tal efecto, por la presidencia se ordenará la apertura del sobre N° 1 "DOCUMENTACIÓN GENERAL".

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará verbalmente o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos a los interesados y lo hará público a través del perfil del contratante, concediéndose un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen ante la propia Mesa de contratación, bajo apercibimiento de exclusión definitiva del licitador si en el plazo concedido no procede a la subsanación de la documentación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81.2 del RGLCAP. Caso de no proceder el licitador a subsanar el defecto de la documentación en el tiempo concedido, será desestimada la propuesta, en forma definitiva.

Posteriormente se reunirá la Mesa de contratación para adoptar el oportuno acuerdo sobre la admisión

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	72/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

definitiva de los licitadores.

Al margen de la subsanación a que se refiere el párrafo anterior, la Mesa de contratación, a efectos de completar la acreditación de la solvencia de los licitadores, podrá recabar de éstos las aclaraciones que estime oportunas sobre las certificaciones y documentos presentados, así como requerirlos para la presentación de otros documentos complementarios, requerimiento que deberá ser cumplimentado en el plazo máximo de cinco días naturales y siempre antes de la declaración de admisión de las proposiciones.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- APERTURA DE PROPOSICIONES Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

La Mesa de contratación, una vez calificada la documentación del sobre A) y realizadas las subsanaciones y, en su caso, aportadas las aclaraciones o documentos complementarios requeridos, o transcurrido el plazo que se hubiese conferido al efecto, realizará en acto público la apertura del sobre B) de los licitadores admitidos, en el lugar y hora señaladas en el anuncio de licitación, cuya celebración deberá tener lugar en un plazo no superior a siete días a contar desde la apertura de la documentación administrativa a que se refiere el artículo 140 de LCSP, con arreglo al siguiente procedimiento:

En primer lugar, el Presidente dará cuenta a los asistentes del número de proposiciones recibidas y del nombre de los licitadores comunicando el resultado de la calificación de la documentación general presentada en el sobre A, con expresión de los licitadores admitidos y de los excluidos y de las causas de su exclusión, invitando a los asistentes a que formulen las observaciones que estimen oportunas que serán reflejadas en el acta.

A continuación, la Secretaria de la Mesa procederá a la apertura del sobre B) de los licitadores admitidos, dando lectura a la relación de los documentos aportados respecto a los criterios de valoración. La Mesa podrá solicitar los informes técnicos que estime pertinentes.

Recibidos los informes, en su caso, y examinadas las proposiciones, la Mesa se reunirá de nuevo para su valoración con arreglo a los criterios fijados en el Pliego.

Finalmente, una vez terminado el examen y puntuación de la documentación del sobre B, se citará a los licitadores para el acto de apertura del sobre C.

En dicho acto una vez leído el resultado de la baremación de la documentación presentada por los licitadores en el sobre B) se procederá a la apertura del sobre C), que se leerá su integridad, procediéndose a su valoración.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	73/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

La Mesa de contratación, una vez conocidos la puntuación de las ofertas presentadas, las clasificará en orden decreciente de valoración, informando de ello a los licitadores asistentes, e invitándoles a que expongan cuantas observaciones o reservas estimen oportunas contra el acto celebrado, las cuales deberán formularse por escrito en el plazo máximo de dos días hábiles siguientes al de aquel acto y se dirigirán al órgano de contratación, el cual, previo informe de la mesa de contratación, resolverá el procedimiento, con pronunciamiento expreso sobre las reclamaciones presentadas, en la adjudicación del contrato.

La Mesa de Contratación elevará al órgano de contratación la propuesta de adjudicación razonada que con arreglo a la clasificación de las ofertas efectuada, que incluirá en todo caso la ponderación de los criterios indicados en el presente pliego, acompañada de las actas de sus reuniones y de la documentación generada en sus actuaciones y, en su caso, del informe emitido. Dicha propuesta no crea derecho alguno mientras el órgano de contratación no dicte la resolución de adjudicación.

VIGÉSIMO TERCERA.- CLASIFICACIÓN DE OFERTAS

El Pleno de la Corporación clasificará las proposiciones presentadas, por orden decreciente, atendiendo a los criterios a que hace referencia a los criterios de adjudicación, con arreglo a la propuesta de la Mesa de Contratación.

La clasificación de las proposiciones presentadas que realice el órgano de contratación deberá acomodarse a la propuesta de la Mesa de contratación, salvo que expresamente se justifiquen los motivos para apartarse de tal propuesta, o que ésta se haya efectuado con infracción del ordenamiento jurídico.

VIGÉSIMO CUARTA.- DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA ADJUDICACIÓN DEFINITIVA

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente los siguientes documentos:

1. Certificación acreditativa de estar al corriente en el cumplimiento de las **obligaciones tributarias** para con la administración del Estado, en la forma prevista en el artículo 13 del Real Decreto 1.098/2001. Asimismo, certificación expedida por la Administración Tributaria de la Junta de Andalucía y expresamente de esta Hacienda Local
2. Certificación acreditativa de estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones para con la **Seguridad Social**

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	74/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

3. Original o copia compulsada del alta en el **I.A.E.** en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que se ejerzan actividades sujetas a dicho impuesto, en relación a las que se vengán realizando a la fecha de presentación de su proposición, referida al ejercicio corriente, o el último recibo del impuesto; en cualquiera de los casos completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.
4. Justificante de abono ante la Intervención de Fondos del Ayuntamiento de de los gastos correspondientes.

Sin perjuicio de la obligación de acreditar el alta en el impuesto, en el supuesto de encontrarse en algunas de las exenciones establecidos en el artículo 82.1 apartados e) y f) del RDLg 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales deberá acreditarse mediante resolución expresa de la concesión de la exención.

Respecto de los supuestos enunciados en la letra c) del artículo 82.1, salvo las personas físicas, deberá acreditarse el alta en el impuesto acompañada de una declaración responsable de tener una cifra de negocios no inferior a 2.694.778,23euros.

Las personas físicas y los sujetos pasivos contemplados en la letra b) del artículo 82.1 sólo deberán acreditar el alta en el impuesto.

Se exceptúan de los requisitos expresados en este apartado los sujetos pasivos a que se refiere el artículo 82.1 apartados a), d), g) y h) de la citada Ley.

5. Constitución de la garantía definitiva: de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 de LCSP y de las circunstancias económicas actuales, la garantía definitiva que deberá constituir el adjudicatario será del 10 por 100 de la oferta presentada por licitador, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

La garantía podrá constituirse en metálico, mediante aval, en valores públicos o en valores privados, por contrato de seguro de caución o por retención de parte del precio, en la forma y condiciones establecidas en los artículos 55 y siguientes RGCAP, debiendo depositarse su importe, o la documentación acreditativa correspondiente, en la Tesorería Municipal.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	75/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

6. En el caso de que el contrato fuera adjudicado a una unión de empresarios deberán estos acreditar la constitución de la misma, en escritura pública, y NIF asignado.

Dicha garantía se podrá reajustar posteriormente de acuerdo con el cumplimiento de las obligaciones del concesionario.

Transcurrido el citado plazo sin que se haya cumplimentado adecuadamente el requerimiento, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

VIGÉSIMO QUINTA.- ADJUDICACIÓN

El Pleno de la Corporación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación. La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante, con arreglo a lo previsto en el art 151.1 LCSP.

La adjudicación se realizará en el plazo máximo de tres (3) meses a contar desde la apertura de las proposiciones. Transcurrido este plazo sin haberse dictado acuerdo resolutorio del concurso, los licitadores podrán retirar sus ofertas y las garantías constituidas.

La Administración tendrá la facultad de adjudicar el contrato a la proposición más ventajosa mediante la aplicación de los criterios establecidos en la cláusula 13ª, sin atender necesariamente al valor económico de la misma o declarar desierto el concurso sin derecho a indemnización. No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

Devolución de la garantía provisional. No se exige

VIGÉSIMO SEXTA.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El contrato deberá formalizarse en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	76/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

de la licitación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público. No obstante, el contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos. En ningún caso se podrán incluir en el documento en que se formalice el contrato cláusulas que impliquen alteración de los términos de la adjudicación.

La formalización no podrá efectuarse antes de que transcurran quince días hábiles desde que se remita la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos.

Una vez transcurrido dicho plazo, sin que se haya interpuesto el recurso especial en materia de contratación a que se refiere el artículo 44 LCSP, el órgano de contratación requerirá al adjudicatario para que formalice el contrato en plazo no superior a cinco días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido este requerimiento.

Cuando el adjudicatario sea una unión temporal de empresarios, dentro del mismo plazo y con anterioridad a la firma del contrato, deberá aportar escritura pública de constitución como tal.

No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin su previa formalización. Si ésta no se llevara a cabo dentro del plazo indicado por causa imputable al adjudicatario, la Administración podrá acordar la incautación de la garantía constituida. Si las causas de la no formalización fueren imputables a la Administración, se indemnizará al contratista de los daños y perjuicios que la demora le pudiera ocasionar.

Simultáneamente con la firma del contrato, deberá ser firmado por el adjudicatario el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

VIGÉSIMO SÉPTIMA.- EJECUCION DEL CONTRATO

CONDICIONES GENERALES Y ESPECIALES DE REALIZACION DEL CONTRATO

- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y TRIBUTOS

La adjudicataria estará obligada a solicitar cuantas licencias y autorizaciones administrativas de cualquier organismo público o privado sean necesarias para la iniciación, ejecución de las obras y realización de las prestaciones incluidas en el objeto del contrato, así como la obligación de abonar en los plazos voluntarios establecidos, el importe de los tributos, gastos y exacciones derivados de las licencias y autorizaciones referidas y cualesquiera que graven la ejecución y posterior ocupación de la obra.

En concreto, vendrá obligado a solicitar y obtener la oportuna licencia de obras y cuantas otras licencias se consideren necesarias

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	77/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

para la ejecución de las obras y puesta en funcionamiento del Hotel.

- INICIO DEL CONTRATO

El presente contrato de concesión del derecho de superficie iniciará su vigencia en el momento en que se ponga a disposición del adjudicatario el inmueble objeto de contrato, lo cual tendrá lugar en el momento del otorgamiento de la escritura pública de constitución del derecho de superficie, salvo causa que lo impida y que deberá recogerse documentalmente.

El Ayuntamiento de Garrucha pondrá a disposición del superficiario el inmueble en el que se ubica el Hotel comprendiendo todas las dependencias de titularidad municipal que estén afectos a la explotación del establecimiento.

El adjudicatario del derecho de superficie afecto a la ejecución del contrato en sus términos, ejecución de obra y derecho de establecimiento y explotación será el responsable de la ejecución del mismo y las ejecutará y prestará el servicio a su riesgo y ventura conforme a las determinaciones del artículo 254 LCSP

Indemnización de daños y perjuicios

El concesionario responderá de todos los daños y perjuicios causados a terceros o de cualquier otra índole durante la duración del contrato, sin derecho a indemnización, salvo que hayan sido ocasionados como consecuencia inmediata y directa de una orden del Órgano de Contratación.

VIGÉSIMO OCTAVA.- DERECHOS Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

DERECHOS DE LA ADMINISTRACION

De conformidad con lo establecido en el presente Pliego y dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y con los efectos señalados en las Leyes, el Órgano de Contratación ostentará los siguientes derechos:

- Acordar la resolución del contrato en los casos y en las condiciones que se establecen en el presente Pliego.

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	78/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

- Además, podrá dejar sin efecto el contrato antes del vencimiento si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de los daños que causaren, o sin él cuando no procediere.
- Imponer al adjudicatario las penalidades pertinentes por razón de los incumplimientos en que incurra de acuerdo con lo dispuesto en el presente Pliego.
- Imponer con carácter temporal las condiciones de utilización del Hotel que sean necesarias para solucionar situaciones excepcionales de interés general, abonando la indemnización que en su caso proceda.
- Cobrar el precio a que viene obligado a pagar el adjudicatario.
- Inspeccionar en cualquier momento los bienes objeto del derecho de superficie, las instalaciones y construcciones.
- Cualesquiera otras establecidas en los documentos que revisten carácter contractual o, en general, en la normativa que resulte de aplicación.

PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

El órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento. Igualmente podrá modificar los contratos celebrados y acordar su resolución, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la LCSP y sus disposiciones de desarrollo.

Los acuerdos que dicte el órgano de contratación, previo informe jurídico de los órganos competentes, en el ejercicio de sus prerrogativas de interpretación, modificación y resolución, serán inmediatamente ejecutivos.

De igual forma el Ayuntamiento ostentará las siguientes facultades:

Fiscalizar la prestación del servicio por el contratista, a cuyo efecto podrá inspeccionar las instalaciones, material y documentación relacionada con el objeto del servicio.

Asumir temporalmente la prestación del servicio cuando el contratista no lo pudiera llevar a cabo por circunstancias imputables o no a él mismo.

Las demás que le atribuye este pliego y la normativa vigente.

Corresponde al órgano de contratación interpretar el contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, así como acordar su modificación por razones de interés público o resolverlo determinando los efectos de la resolución.

Serán causas para la terminación de la gestión del servicio, las siguientes:

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	79/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

- Transcurso de la duración del contrato, que dará lugar a la reversión, sin indemnización alguna y a la devolución de la garantía definitiva en los términos establecidos en este pliego.
- El contratista viene obligado a continuar en la prestación del servicio después de terminado el plazo de duración marcado en los pliegos; si así lo acuerda el Ayuntamiento hasta tanto se celebre nueva licitación, otorgamiento de la misma o se resuelva prestar el servicio mediante otro sistema o forma de gestión.
- Disolución o concurso de acreedores de la sociedad prestataria del servicio, sin que exista derecho a indemnización.
- Mutuo acuerdo entre Ayuntamiento y contratista, fijándose la indemnización a abonar, de proceder.

MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

Procederán en los casos previstos en la legislación contractual, siempre que tengan relación con el objeto del contrato y sirvan al cumplimiento de su fin. La modificación de este contrato se sujetará a lo dispuesto en los artículos 203 y siguientes de la LCSP en tutela de la potestad *ius variandi*, sobre la base del principio de inmutabilidad del contrato y *pacta sunt servanda*.

VIGÉSIMO NOVENA.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, actos de preparación, adjudicación y modificación, del presente contrato de naturaleza jurídico privado conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 26.2 de la LCSP estarán será el orden jurisdiccional contencioso administrativo el que conozca de dichas cuestiones, reiterando lo establecido en el artículo 27.1.b) LCSP.

De igual forma las cuestiones que se susciten sobre la preparación, adjudicación del presente contrato podrán ser resueltas por el órgano de contratación competente, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo, conforme al previsto por la Ley reguladora de dicha jurisdicción, en el artículo 2 de la referida Ley, y en aplicación expresa de lo dispuesto en el artículo 27.1.b) LCSP, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes previsto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015 1 octubre y en aplicación del artículo 52 LRBRL, o Recurso especial en materia de contratación según dispone el artículo 44 y ss LCSP

En relación a las cuestiones sobre los efectos y extinción que les serán de aplicación las normas de derecho privado será el orden jurisdiccional civil según el artículo 27.2 LCSP para la resolución de las siguientes cuestiones que se susciten:

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	80/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

- a) Las controversias que se susciten entre las partes en relación con los efectos y extinción de los contratos privados de las entidades que tengan la consideración de poderes adjudicadores, sean o no Administraciones Públicas, con excepción de las modificaciones contractuales citadas en las letras b) y c) del apartado anterior del artículo 27.1 LCSP
- b) De las cuestiones referidas a efectos y extinción de los contratos que celebren las entidades del sector público que no tengan el carácter de poderes adjudicadores.
- c) El conocimiento de las cuestiones litigiosas relativas a la financiación privada del contrato de concesión de obra pública o de concesión de servicios, salvo en lo relativo a las actuaciones en ejercicio de las obligaciones y potestades administrativas que, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley, se atribuyen a la Administración concedente, y en las que será competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

ANEXO I

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PREVIOS

Declaración responsable de conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 LCSP, cuyo modelo consiste en el documento europeo único de contratación (DEUC), aprobado a través del Reglamento (UE) nº 2016/7, del 5 de enero ([https:// ec. europa. yo/ growth/ tools- databases/ esp/](https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/esp/)), que deberá estar firmada y con la correspondiente identificación.

De conformidad con lo establecido en la parte II, sección a, quinta pregunta, dentro del apartado titulado "Información general" del formulario normalizado del documento europeo único de contratación, las empresas que figuren inscritas en una "lista oficial de operadores económicos autorizados" sólo deberán facilitar en cada parte del formulario aquellos datos e informaciones que, en su caso concreto, no estén inscritos en estas "listas oficiales".

En España, las empresas no estarán obligadas a facilitar aquellos datos que ya figuren inscritos de manera actualizada en el Registro de Licitadores que corresponda, ya sea el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público o el equivalente a nivel autonómico con el alcance previsto en el artículo 341 LCSP, siempre y cuando las empresas incluyan en el formulario normalizado del documento europeo único de contratación (DEUC) la información necesaria para que el órgano de contratación pueda realizar el acceso correspondiente (dirección de la página internet, todos los datos de identificación y, en su caso, la necesaria declaración de consentimiento), por aplicación del artículo 59.1, penúltimo párrafo de la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, del 26 de febrero, y en coherencia con eso , el

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado Firmado	18/07/2018 09:46:26 17/07/2018 13:57:59
Observaciones		Página	81/82
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

establecido en la parte VI del formulario. A estos efectos, se podrá consultar la Resolución del 6 de abril de 2016, de la Dirección General del Patrimonio del Estado, por la que se publica la Recomendación de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa sobre la utilización del Documento Europeo Único de Contratación previsto en la nueva Directiva de contratación pública, al objeto de comprobar la información contenida en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público.

Para el caso de que la empresa se encuentre inscrita en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público o registro autonómico equivalente, la empresa licitadora deberá asegurarse de qué datos se encuentran inscritos y actualizados en dichos Registros y cuáles no están inscritos o estándolo no están actualizados. En lo que respeta a empresas no nacionales procedentes de Estado Miembros de la UE, tanto el órgano de contratación como las empresas interesadas tienen a su disposición el depósito de certificados en línea e-Certis, en el cual consta: una lista completa y actualizada de los documentos y certificados que en cada Estado son susceptibles de ser utilizados por las empresas interesadas como medio de prueba del cumplimiento de los requisitos previos de acceso a una licitación pública, así como una lista de los Registros de licitadores o de otro tipo y de las bases de datos que expiden estos certificados y documentos.

Firma

La inexactitud, la falsedad o la omisión de cualquiera de los datos y manifestaciones que se incorporen a la declaración responsable determinará la exclusión automática del licitador desde el momento en que se tengan constancia de estos hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que pudiesen corresponder.

SE PLANTEA EN GARRUCHA A CINCO DE JULIO DE 2018.

LA ALCALDESA PRESIDENTA ANTE MI

D^a MARÍA LÓPEZ CERVANTES SECRETARIO GENERAL

INFORMA ESTIMATORIO

INTERVENTOR

Y para que así conste donde proceda, expido la presente de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa-Presidenta en Garrucha a fecha y firma electrónica.

V^o B^o

La Alcaldesa-Presidenta,

Fdo. María López Cervantes

Código Seguro De Verificación:	kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	18/07/2018 09:46:26	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	17/07/2018 13:57:59	
Observaciones		Página	82/82	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/kwdWACOfcaW52qXnJJwAMw==			