



AYUNTAMIENTO DE CORIA

PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA CONCESIÓN DEMANIAL DEL USO PRIVATIVO DE UNA PARCELA DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL SITA EN EL POLÍGONO Nº 1 A ADJUDICAR DE FORMA DIRECTA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN TEMPLO.

PRIMERA.- Objeto.-

Es objeto del procedimiento y del contrato regulado en este Pliego la concesión demanial del uso privativo de la superficie necesaria para la construcción de un templo, que se estima entre 350 y 1.000 m², de la parcela de dominio público que se describe en el siguiente apartado, conforme al proyecto que se redacte al efecto, que habrá de obtener las correspondientes licencias municipales.

El terreno se encuentra en la calle Manuel de Lara Churriguera, nº 2, teniendo acceso también desde la Avda. Virgen de Argeme. Tiene forma irregular, principalmente en el fondo de la parcela que corresponde al límite del polígono. Al frente, como da directamente a la calle Manuel de Lara Churriguera no hay irregularidad, se trata de una fachada recta.

La referencia catastral del terreno es 9700701QE0390S encontrándose catastralmente unido a la parcela destinada a zona verde de la que será segregada.

Inscrito en el Inventario de Bienes con número de ficha 1.1.26.

Inscrito en el Registro de la Propiedad en el Tomo 802, Libro 178, Folio 52, Finca 15279, Inscripción 1ª (01/07/2000).

El terreno objeto de concesión tiene un valor de 128,53 euros por metro cuadrado, según tasación de la Arquitecto Municipal que figura incorporada al expediente.

La concesión no implica cesión de dominio público ni de las facultades dominicales del Ayuntamiento y se otorga con sujeción a lo dispuesto en la normativa en vigor.

SEGUNDA.- Forma de selección del concesionario.-

El contrato se adjudicará de forma directa a la Confesión Religiosa Testigos de Jehová, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 93 de la citada Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que tiene carácter de precepto básico.

TERCERA.- Naturaleza del contrato y régimen jurídico aplicable.-

La naturaleza de la relación jurídica que vinculará al adjudicatario con el Ayuntamiento será la de concesión administrativa del uso privativo de la parcela municipal, por su condición de bien de dominio público.

El contrato de concesión regulado en este Pliego se regirá en cuanto a su preparación, trámites licitatorios, adjudicación, perfeccionamiento y formalización del contrato, derechos y obligaciones del concesionario y del Ayuntamiento, cumplimiento y extinción de la concesión, por el presente Pliego que se considera parte integrante del contrato, y supletoriamente en todo lo no previsto en los mismos por las siguientes disposiciones: Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril (TRRL), Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (TRLCSP), Reglamento General de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (RBEL), y Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y demás disposiciones aplicables en la materia.

CUARTA.- Canon.-

En el momento de la formalización del contrato deberá acreditarse que se ha procedido al ingreso en la Tesorería Municipal de la cantidad correspondiente a los terrenos necesarios para la ejecución de las obras proyectadas, valorados en el importe citado.

QUINTA.- Obras e instalaciones de la Corporación que se entreguen al concesionario.-

El Ayuntamiento no entrega al concesionario ninguna obra ni instalación, poniendo a su disposición la parcela descrita en la cláusula primera de este Pliego.

SEXTA.- Obras e instalaciones que ha de realizar el concesionario.-

El concesionario ha de realizar a su costa todas las obras e instalaciones que se determinen en el Proyecto que se redacte al efecto, y las que para este tipo específico de construcciones exija la normativa aplicable.

La dirección técnica de las obras se llevará a cabo por Técnico competente, que será responsable de la buena realización de las mismas. El adjudicatario será responsable de los daños que puedan derivarse de la construcción de las obras.

SÉPTIMA.- Mantenimiento del dominio público.-

El concesionario debe mantener en buen estado la porción de dominio público utilizada, así como las construcciones e instalaciones, y mantenerlas en perfecto estado de funcionamiento, conservación, seguridad, limpieza e higiene durante el plazo por el que constituya la concesión, realizando a su costa cuantas reparaciones y reposiciones sean necesarias a tal fin.

OCTAVA.-Financiación de los gastos de redacción del proyecto y ejecución de las obras.-

El adjudicatario asumirá la financiación de las obras a ejecutar sobre los terrenos objeto de concesión.

El Ayuntamiento no participará de ninguna forma en la financiación, ni avalará ningún tipo de empréstito, asumiendo el adjudicatario los gastos de redacción del proyecto a su costa.

Serán de cargo del adjudicatario los impuestos y gastos que se deriven de la autorización y ejecución de las obras.

NOVENA.- Plazo de la concesión.-

El plazo de la concesión será de 75 años, contados a partir de la puesta a disposición de los terrenos, que se formalizará en documento administrativo.

Al término de la concesión, el terreno con todas las obras e instalaciones realizadas que estén unidas al mismo de una manera fija, de suerte que no puedan separarse del terreno sin detrimento o deterioro, revertirán y se entregarán al Ayuntamiento en un buen estado de conservación salvo el deterioro o menoscabo normal ocasionado por el uso a lo largo del tiempo de la concesión, y libre de cualquier carga o gravamen, no pudiendo el concesionario solicitar del Ayuntamiento el abono de cantidad alguna por las obras e instalaciones ejecutadas.

DÉCIMA.- Responsabilidad de concesionario.-

La concesión se entenderá otorgada en todo caso a riesgo y ventura del concesionario, y se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.



AYUNTAMIENTO DE CORIA

El concesionario será directamente responsable de los daños y perjuicio que se causaren como consecuencia o con motivo del funcionamiento normal o anormal de las actividades que se desarrollen en las instalaciones construidas sobre los terrenos objeto de concesión.

UNDÉCIMA.- Deberes del concesionario.-

El concesionario tendrá los deberes u obligaciones que se establecen en la normativa citada, y en particular los siguientes:

- a) Solicitar la licencia de obras en un plazo máximo de 1 año desde la formalización del contrato de concesión en documento administrativo, y ejecutar las obras en un plazo máximo de 3 años contados desde la concesión de la licencia.
- b) Financiar las obras en la forma que más convenga a sus intereses.
- c) Financiar a su costa los gastos de explotación y conservación del bien objeto de concesión.
- d) Abrir las instalaciones al público y mantenerlas abiertas de modo continuado en condiciones de utilización durante el plazo de la concesión. La apertura y puesta en funcionamiento de las instalaciones se iniciará dentro del plazo máximo de un mes contado desde la recepción de las obras.
- e) Obtener los permisos, licencias y autorizaciones que establezcan las disposiciones vigentes, en el caso que fuesen necesarias para el ejercicio de las actividades que se desarrollen en los terrenos objeto de concesión.
- f) Conservar y mantener las construcciones e instalaciones en perfecto estado de funcionamiento, limpieza y salubridad, durante todo el plazo de la concesión, garantizando a los particulares el derecho a utilizarlo en las condiciones que se establezcan.
Durante el plazo de la concesión, el concesionario está obligado a hacer a su cargo todas las reparaciones mayores y menores, tanto ordinarias como extraordinarias, que sean necesarias para mantener la edificación en perfectas condiciones de uso y funcionamiento, a fin de conservarlo en estado de servir al uso a que están destinados sus diversos elementos, sin que el Ayuntamiento tenga que abonar cantidad alguna por estas reparaciones. Todas las obras y reparaciones que se realicen por el concesionario quedarán en beneficio del inmueble.
- g) Pagar los recibos que procedan por los suministros de energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento, contratando dichos servicios con las respectivas empresas suministradoras.
- h) Ejercer por sí la concesión y no cederla ni traspasarla a terceros sin la aprobación de la Corporación.
- i) Indemnizar a los usuarios los daños y perjuicios que le ocasione la utilización de cualquiera de sus instalaciones.
- j) Concertar y mantener en vigor los seguros procedentes.
- k) Impedir el acceso a las instalaciones a aquellas personas que por su estado, edad inadecuada, comportamiento y otras causa puedan producir daños a las mismas, pudiendo en estos casos incluso requerir el auxilio de la Policía Local.
- l) No enajenar, gravar, ni transmitir los bienes objeto de la concesión, ni las obras e instalaciones que se construyan sobre los mismos, sin perjuicio del derecho del concesionario a constituir hipoteca sobre la concesión propiamente dicha.
- m) Conservar y mantener en las debidas condiciones de funcionamiento durante todo el periodo de vigencia del contrato las medidas correctoras y de seguridad previstas en el Proyecto, así como implantar aquellas medidas e instalaciones que puedan requerirse por nuevas disposiciones legales o reglamentarias que se dicten en el futuro para esta clase de actividades.
- n) Revertir al Ayuntamiento los terrenos y las construcciones e instalaciones levantadas sobre los mismos al término de la concesión, debiendo abandonarlos y dejarlos libres y vacuos a disposición del Ayuntamiento inmediatamente de extinguida la concesión. A este respecto el concesionario reconoce al Ayuntamiento la potestad para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento en los términos previstos en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- o) Las demás obligaciones y deberes que se contienen en el presente Pliego y en la normativa en vigor.

DUODÉCIMA.- Derechos del concesionario.-

El concesionario tiene los derechos que establecen las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia y los que se reconocen en el presente Pliego, y en particular los siguientes:

- a) Derecho a que el Ayuntamiento ponga a su disposición los bienes de dominio público.
- b) Derecho a la utilización privativa de los bienes municipales objeto de la concesión.
- c) Derecho a utilizar las instalaciones construidas conforme a la finalidad que le es propia.
- d) Derecho a hipotecar el derecho real de concesión en los términos permitidos por la normativa en vigor.

Ambas partes contratantes quedan obligadas recíprocamente al cumplimiento de sus obligaciones respectivas en los términos y condiciones que resultan del presente Pliego y de la legislación de aplicación.

DECIMOTERCERA.- Garantía definitiva.-

La garantía definitiva será del cuatro por ciento del valor del dominio público objeto de concesión, y podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en el art. 96 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, debiendo depositarse su importe, o la documentación acreditativa correspondiente, en la cuenta 2100 2772 59 0200015026 del Ayuntamiento de Coria, y la Tesorería Municipal expedirá Carta de Pago, uno de cuyos ejemplares se presentará en la Secretaría General. La constitución de la garantía definitiva deberá acreditarse dentro del plazo de quince días siguientes a la notificación de la adjudicación de la concesión. El incumplimiento de este requisito por causa imputable al adjudicatario dará lugar a la resolución del contrato.

La garantía definitiva será devuelta o cancelada cuando se ponga en marcha la actividad.

DECIMOCUARTA.- Documentación complementaria a presentar.-

El concesionario deberá presentar, una vez notificada la adjudicación de la concesión y antes de la formalización del contrato, certificado expedido por la Administración Tributaria de estar al corriente de sus obligaciones fiscales, así como certificado expedido por la Tesorería General de la Seguridad Social de estar al corriente de sus obligaciones para con la misma, expidiéndose certificado por este Ayuntamiento de estar al corriente en el pago de sus obligaciones para con la Hacienda Local.

Igualmente deberá presentar Declaración responsable de no estar incurso en prohibición para contratar de las recogidas en el art. 60 del TRLCSP, D.N.I. y escritura de constitución o documento de constitución de la entidad.

DECIMOQUINTA.- Cumplimiento y formalización del contrato.-

El contrato se entenderá aceptado a riesgo y ventura para el contratista, quedando obligado el concesionario a su cumplimiento con estricta sujeción a este Pliego.

El contrato se formalizará, a elección del adjudicatario, en escritura pública o en documento administrativo, dando fe en este caso la Secretaria de la Corporación. En el caso de otorgamiento de escritura pública, el contratista hará entrega al Ayuntamiento de copia auténtica de dicho documento notarial en el que se acredite, mediante nota expedida por la Oficina Liquidadora competente, el pago o exención de los impuestos que procedan.

DECIMOSEXTA.- Impuestos y gastos del contrato.-

Es obligación del adjudicatario el pago de los anuncios y cuantos gastos se ocasionen con motivo de los trámites preparatorios y de formalización del contrato, así como la de satisfacer a la Hacienda Pública estatal, autonómica y municipal cuantos precios públicos, impuestos, tasas o tributos en general de cualquier naturaleza que procedan como consecuencia de la adjudicación y de la explotación de las obras e instalaciones o que correspondan al contrato, a lo largo del periodo de vigencia de la concesión, sin que el Ayuntamiento pueda conceder exención alguna por los ingresos o tributos de carácter municipal, salvo las legalmente previstas o las excepciones que expresamente se reconocen en este Pliego.



AYUNTAMIENTO DE CORIA

DECIMOSEPTIMA.- Iniciación y ejecución de las obras.-

Las obras de construcción deberán comenzar y ejecutarse dentro de los plazos que se indican en la cláusula undécima.

El concesionario asumirá la plena responsabilidad del buen fin de la obra, siendo el único responsable, tanto frente al Ayuntamiento, como frente a terceros, de los daños o accidentes causados durante la ejecución de las mismas.

DECIMOCTAVA.- Abandono de las obras.-

Si durante el período de construcción el concesionario abandonase la realización del proyecto, vendrá obligado a dejar el suelo ocupado en las mismas condiciones en que se encontraba al comenzar las obras, si el Ayuntamiento así lo exigiese, sin derecho a indemnización o compensación por la parte de obra realizada, que quedará en propiedad del Ayuntamiento.

Terminadas las obras, el concesionario presentará el certificado final de las mismas suscrito por su director y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que deberán estar incluidas las obras de edificación ejecutadas, y solicitará por escrito el reconocimiento final de las mismas que se practicará con asistencia de un técnico municipal en representación del Ayuntamiento, del concesionario y del Director de las obras, levantándose la oportuna acta de recepción completada con una relación descriptiva y valorada de las obras y planos de las mismas.

DECIMONOVENA.- Funcionamiento y explotación.-

Terminadas las obras, el concesionario deberá ponerlas en funcionamiento dentro del plazo de un mes, contado desde la recepción de las mismas.

VIGÉSIMA.- Personal.-

Si el concesionario estimase conveniente contratar personal para la gestión o funcionamiento de las instalaciones, dicho personal estará bajo su dependencia sin relación jurídico-laboral con el Ayuntamiento, rigiéndose sus derechos y obligaciones por la legislación laboral y de previsión social, siendo sus retribuciones y las cargas sociales correspondientes de la exclusiva cuenta del concesionario, que a tal efecto ostentará la calidad de empresa.

VIGÉSIMOPRIMERA.- Régimen sancionador.-

El incumplimiento de alguna de las cláusulas u obligaciones previstas en este Pliego que no den lugar a resolución del contrato, no obstante la advertencia previa instándole a que cumpla sus obligaciones, dará derecho al Ayuntamiento a imponer las penalidades que se determinan en el presente Pliego, sin perjuicio de instar su cumplimiento y de la indemnización por daños y perjuicios que se hubieren podido irrogar, y del ejercicio de las sanciones que correspondan.

El régimen de imposición de penalidades se atenderá a las siguientes reglas: Antes de la imposición se dará aviso al adjudicatario, concediéndole un plazo de al menos 15 días para su corrección. Transcurrido el plazo concedido para la corrección del incumplimiento y persistiendo el mismo, se instruirá expediente con audiencia del interesado, resolviendo el órgano de contratación.

Los incumplimientos podrán calificarse como graves o leves.

Tendrán la consideración de incumplimientos graves:

- El incumplimiento de la obligación de solicitar la licencia de obras en el plazo indicado desde la formalización por escrito de la concesión en documento administrativo, y ejecutar las obras en el plazo máximo citado en la cláusula undécima.

- La ejecución de la obra sin atender a las prescripciones previstas en el proyecto para el que se otorgue licencia.
- La cesión, subarriendo o traspaso del contrato, enajenación o gravamen de la concesión, bajo cualquier modalidad o título, fuera de los supuestos contemplados en este Pliego.
- La reiterada desobediencia a las órdenes que se le den por la administración municipal sobre el orden, forma y régimen de ejecución de las obras.
- La reiteración de tres faltas leves dentro del plazo de un año, computándose de fecha a fecha, siempre que sean de la misma naturaleza.
- La no ejecución de las obras de conservación y mantenimiento de las obras e instalaciones, o su ejecución defectuosa, o en su defecto la ejecución no utilizando los materiales, maquinaria, enseres u otros elementos exigibles.
- El incumplimiento de las obligaciones o los actos u omisiones que alteren la finalidad de las instalaciones o puedan suponer riesgo para las personas o los bienes.

Tendrán la consideración de incumplimientos leves:

- La mera interrupción de las obras por un espacio breve de tiempo, sin causa justificada. Se considerará interrupción breve aquella que no supere el plazo de 40 días hábiles.
- El cierre injustificado de las instalaciones que no constituya incumplimiento grave o causa de resolución.
- Las infracciones leves de la legislación medioambiental o higiénico-sanitaria.
- El incumplimiento de las demás obligaciones que correspondan al adjudicatario y no tengan especial calificación o carácter esencial.

Los incumplimientos leves se sancionarán con penas de 300 a 1.000 euros, y los calificados como graves, con penas de 1.000 a 2.000 euros, sin perjuicio de que pueden ser causa de resolución de la concesión. En todo caso, las penalidades se graduarán en función de las circunstancias que concurran en cada supuesto. La cuantía de las penalidades será revisada anualmente conforme al Índice de Precios al Consumo determinado por el INE u organismo que lo sustituya.

El contratista estará obligado a ingresar en la Tesorería del Ayuntamiento el importe de las penalidades que se le impongan, en el plazo de 20 días hábiles desde su notificación, procediendo, en caso contrario, el Ayuntamiento al cobro por la vía de apremio.

VIGÉSIMOSEGUNDA.- Causas de extinción y resolución.-

La concesión se extinguirá por transcurso del plazo por el cual se otorga o por resolución o revocación.

Son causas de resolución las establecidas en los artículos 100 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y 223 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, así como todas las previstas en este Pliego de Condiciones como infracciones graves, que habilitarán al Ayuntamiento para optar entre sancionar o resolver el contrato. Se exceptúan de esta posibilidad el incumplimiento de la obligación de solicitar la licencia de obras en el plazo máximo de 1 año desde la formalización del contrato de concesión en documento administrativo, y de ejecutar las obras en un plazo máximo de 3 años contados desde la concesión de la licencia, que serán obligatoriamente causa de resolución de la concesión.

En los supuestos de resolución contemplados en la cláusula anterior, el órgano de contratación competente deberá acordar la resolución del contrato, previo expediente, con audiencia del interesado.

En caso de resolución del contrato por culpa del concesionario, éste perderá la garantía, que será incautada por el Ayuntamiento e ingresada en las arcas municipales, quedando además sujeto a indemnizar al Ayuntamiento los daños y perjuicios que se le causen por su incumplimiento.

En los supuestos de resolución, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 224 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.



AYUNTAMIENTO DE CORIA

VIGESIMOTERCERA.- Rescate de la concesión.-

El Ayuntamiento se reserva el derecho de rescatar la concesión antes del vencimiento, si lo justifican circunstancias de interés público, debidamente acreditadas en el expediente de rescate. Salvo cuando el rescate esté basado en motivos imputables a dolo o culpa del concesionario, el Ayuntamiento deberá indemnizar a éste los daños y perjuicios causados por el rescate. El desalojo se deberá producir de forma simultánea al pago de la indemnización por el Ayuntamiento al concesionario, sin cuyo requisito no podrá procederse al desahucio del concesionario.

VIGÉSIMOCUARTA.- Reversión de las obras e instalaciones. -

Al terminar o extinguirse la concesión, sea cual fuere la causa, los terrenos municipales concedidos y la totalidad de las obras e instalaciones construidas sobre los mismos con todas los elementos, que estén unidos al suelo de manera fija, de suerte que no puedan separarse del terreno sin detrimento o deterioro, revertirán gratuitamente al Ayuntamiento en buen estado de conservación y funcionamiento salvo los deterioros normales motivados por el uso y libres de cualquier clase de cargas y gravámenes, sin que el Ayuntamiento tenga que abonar al contratista cantidad alguna, salvo los supuestos de extinción de la concesión por rescate o por otra causa imputable al Ayuntamiento. El titular de la concesión, por su parte, podrá retirar todos los bienes, muebles y elementos existentes que no estén unidos de manera fija al inmueble, de modo que puedan separarse sin que se produzca quebrantamiento ni deterioro del inmueble.

De la recepción por el Ayuntamiento de los bienes revertidos se levantará acta en presencia del concesionario, si compareciere.

VIGÉSIMOQUINTA.- Jurisdicción.-

El concesionario se somete a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales con jurisdicción en la ciudad de Coria.

Coria, 26 de octubre de 2015
EL ALCALDE,

Fdo.: José Manuel GARCÍA BALLESTERO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 9 de noviembre de 2015.

LA SECRETARIA GENERAL,

Fdo.: Alicia VÁZQUEZ MARTÍN