



27 de abril de 2018

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES REGULADOR DE LA ADJUDICACIÓN EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL USO PRIVATIVO DE "PISCINAS JEREZ" PARA LA EXPLOTACIÓN DE DICHO COMPLEJO DEPORTIVO.

I

DISPOSICIONES GENERALES

BASE 1ª.- OBJETO Y NECESIDAD DEL CONTRATO.-

El objeto del contrato será la adjudicación de una concesión administrativa para la ocupación privativa del dominio público local en virtud de la cual, el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera atribuirá a la persona o entidad que resulte adjudicataria, la titularidad del derecho real administrativo que le habilitará para la explotación de las instalaciones del Complejo Deportivo denominado "PISCINAS JEREZ". La descripción pormenorizada de la concesión administrativa figura en el correspondiente Pliego de Prescripciones Técnicas elaborado por los Servicios Técnicos Municipales de la Delegación de Deportes.

Quedan igualmente comprendidas dentro del ámbito de la concesión administrativa las condiciones mínimas de reparación, construcción y explotación descritas en el pliego de prescripciones técnicas que rige la presente licitación.

Las instalaciones y construcciones que componen el Complejo Deportivo "PISCINAS JEREZ", tanto las actualmente existentes como las ejecutadas por el concesionario, revertirán a favor del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en perfecto estado de conservación al término de la concesión administrativa.

La necesidad de la contratación deriva de la imposibilidad material por parte del Ayuntamiento de explotar el complejo deportivo por sus propios medios, dada la ausencia de los recursos materiales y humanos necesarios para llevar a cabo la gestión directa de Piscinas Jerez con los medios propios actuales que cuenta el Servicio de Deportes del Ayuntamiento de Jerez.

De los datos contenidos en el informe económico se deduce que la relación comparativa entre gastos elevados e ingresos estimados reducidos hace prácticamente inviable por su escasa rentabilidad la explotación separada de las piscinas. En el informe se estiman, sin embargo, ingresos comparativamente elevados para la explotación del bar y del restaurante.



De lo anterior, resulta que la concesión solo será económicamente viable mediante la explotación conjunta de todo el complejo, tanto en su aspecto deportivo o recreativo como hostelero. La división en lotes restringiría o incluso eliminaría la concurrencia por lo que respecta a la explotación separada de las piscinas. Dadas las mencionadas características y circunstancias del objeto del contrato, no se procede a su división en lotes.

BASE 2ª.- NATURALEZA JURÍDICA.-

La naturaleza de la relación jurídica que vinculará al adjudicatario de la presente licitación con el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera será la dimanante de la concesión administrativa para el uso privativo y explotación de la parcela de terreno descrita en la Base 1ª, siendo el adjudicatario titular de un derecho real administrativo sobre el terreno y las instalaciones que alberga dicha parcela susceptible como tal de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

La concesión se otorga a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

La gestión tendrá el carácter de actividad privada de la empresa concesionaria, pudiendo el concesionario hipotecar el derecho real de la concesión, previa autorización municipal al efecto.

Las relaciones entre el concesionario y el público usuario no afectarán al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

La concesión se otorga a riesgo y ventura del concesionario, sin que tenga derecho a obtener indemnizaciones, modificaciones en la concesión o subvenciones por cumplimiento de obligaciones, déficit de gestión, etc. salvo en los supuestos expresamente previstos en el presente Pliego.

BASE 3ª.- RÉGIMEN JURÍDICO.-

El presente contrato es una concesión demanial, siendo su régimen jurídico el del contrato administrativo especial establecido en el artículo 25 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP) en virtud de la remisión efectuada por la Ley 7/1999 de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

Las cláusulas contenidas en este Pliego, en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, el informe económico definitivo y demás documentos anexos revestirán carácter contractual siendo parte integrante de los respectivos contratos.



El desconocimiento del presente Pliego, Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, del contrato, de los documentos anexos, así como de las instrucciones o normas de toda índole dictados por la Administración que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al empresario de la obligación de su cumplimiento.

En caso de discrepancia entre lo establecido en este Pliego con el resto de documentos contractuales, incluido el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, prevalecerá lo dispuesto en este pliego.

Las partes quedan sometidas expresamente a lo establecido en este Pliego y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, para lo no previsto en los pliegos, el contrato se registrá

- a) Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- b) Ley 7/1999 de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- c) Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- d) Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de bienes de Entidades Locales de Andalucía.
- e) Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- f) R.D. Legislativo 781/86 de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de Disposiciones Vigentes en materia de Régimen local.
- g) Cualesquiera otras disposiciones que regulen la contratación, tanto a nivel estatal como autonómico y local y que resulten aplicables al ámbito local, con carácter supletorio se aplicarán las restantes normas de Derecho Administrativo y en su defecto, las normas de Derecho Privado.

BASE 4ª.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.-

El Órgano de Contratación es la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, de conformidad con la regulación establecida en el apartado 4. de la Disposición adicional segunda de la LCSP.

BASE 5ª.- RESPONSABLE DEL CONTRATO Y UNIDAD ENCARGADA DEL SEGUIMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO.-

Sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto a la constitución de una comisión de seguimiento, en los términos establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, según dispone el artículo 62.1 de la LCSP, el órgano de contratación designará en el acuerdo de adjudicación definitiva de la concesión administrativa, una persona responsable del



contrato, a la que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta ejecución de la prestación pactada, dentro del ámbito de facultades que el órgano de contratación le atribuya.

Podrá requerir al adjudicatario la información relativa al estado de ejecución del contrato y al cumplimiento de plazos y obligaciones, pudiendo dirigir instrucciones al contratista siempre que no suponga una modificación del objeto del contrato ni se oponga al contenido de los Pliegos.

La persona responsable y sus colaboradores tendrán libre acceso a los lugares donde se realice la prestación contratada, acompañados por la persona designada por el contratista.

La unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato estará formada por personal del Servicio de Deportes.

BASE 6ª.- CANON DE LA CONCESIÓN.-

El valor estimado del presente contrato, teniendo en cuenta su plazo de duración y su posible prórroga por un año, asciende a la cantidad de 34.000,00 €.

El canon anual que deberá abonar el concesionario será el que conste en la oferta que resulta adjudicataria, correspondiendo el **TIPO MÍNIMO ANUAL DE LA LICITACIÓN** a la cantidad de **DOS MIL EUROS (2.000.-€)**.

El concesionario deberá costear el importe correspondiente al canon de la concesión más las obras que doten a las instalaciones de las condiciones adecuadas para su óptimo uso.

La cuantía fijada como tipo mínimo anual de la licitación podrá ser mejorada mediante su incremento al alza en la oferta presentada a la licitación, sin que en ningún caso se acepten por el órgano de contratación ofertas inferiores al tipo.

La oferta económica realizada en concepto de canon concesional será abonada del siguiente modo:

A) La primera anualidad, en el acto de firma del contrato de concesión administrativa.

B) El resto del canon, será abonado de forma fraccionada a partir del año siguiente desde la fecha de firma del contrato hasta la finalización de la concesión, mediante pagos sucesivos y equivalentes, en los primeros quince días de cada anualidad anticipada, y que habrán de ser actualizados anualmente conforme a las variaciones que experimente el Índice específico provincial (Cádiz) 0941 de Servicios Recreativos y Deportivos.



BASE 8ª.- INICIO DE LA EXPLOTACIÓN DE LA CONCESIÓN.-

La explotación de la concesión habrá de iniciarse por el concesionario el día 21 de junio de 2018, debiendo en tal fecha estar abierto al público y en adecuadas condiciones de uso por el mismo el complejo deportivo objeto de la presente concesión.

La obligación de inicio de la explotación en la indicada fecha tiene el carácter de obligación esencial, cuyo incumplimiento sería causa de resolución del contrato.

BASE 9ª.- DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.-

La presente concesión tendrá fijado como plazo de duración el de DIECISÉIS AÑOS (16 AÑOS) que se habrá de computar a partir de la formalización de la adjudicación en contrato administrativo.

No obstante, la presente concesión administrativa podrá ser prorrogada por una anualidad más, debiendo solicitarse de forma expresa por el concesionario con, al menos, tres meses de antelación al vencimiento de la misma. En todo caso, la prórroga de la concesión administrativa habrá de ser expresa, sin que pueda producirse por el consentimiento tácito de las partes.

BASE 10ª.- TÉRMINO DE LA CONCESIÓN.-

La concesión administrativa se extinguirá automáticamente en los casos previstos en este pliego y en todo caso por el transcurso del plazo de duración de la concesión. Sea cual fuere la causa de terminación de la concesión administrativa en el momento en que se produzca la misma revertirán las construcciones e instalaciones de modo automático a favor del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, al que se entregarán en perfecto estado de conservación y libres de cualquier carga o gravamen.

BASE 11ª.- CAPACIDAD DE LOS LICITADORES.-

1.- Están capacitados para contratar las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal de empresarios, que tengan plena capacidad de obrar, no estén afectadas por ninguna de las circunstancias que enumera el artículo 71 de la LCSP, como prohibiciones para contratar, extremo que se podrá acreditar por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 85 de la LCSP y que acrediten su solvencia económica o financiera y técnica o profesional en los términos previstos en este pliego.

2.- Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios (artículo 66 de la LCSP).



3.- Los empresarios deberán contar, asimismo, con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituya el objeto del contrato.

4.- Los que contraten con la Administración, podrán hacerlo por sí, o mediante la representación de personas debidamente facultadas para ello.

5.- En relación a las empresas comunitarias o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el espacio Económico Europeo y con las empresas no comunitarias se estará a lo dispuesto en los artículos 67 y 68 de la LCSP.

6.- En relación con las Uniones Temporales de Empresarios, resultará de aplicación el artículo 69 de la LCSP.

7.- 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 la 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 hubiere producido.

La presentación de proposiciones supone por parte del licitador la aceptación incondicionada de las cláusulas de este pliego y del pliego de prescripciones técnicas y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

BASE 12ª.-SOLVENCIA.-

De conformidad con el artículo 74 LCSP, para celebrar contratos con el sector público los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica que se determinen por el órgano de contratación.



Solvencia Económica

La solvencia económica y financiera del empresario deberá acreditarse por el siguiente medio:

a) El volumen anual de negocios referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior a una vez el valor estimado del contrato, entendiéndose por tal el importe del canon de la concesión, es decir, el volumen de negocios mínimo anual exigido asciende a la cantidad de 32.000.-€ (artículo 87.1 a) de la LCSP).

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

En todo caso, la inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público acreditará a tenor de lo en él reflejado y salvo prueba en contrario, las condiciones de solvencia económica y financiera del empresario.

Solvencia técnica o profesional

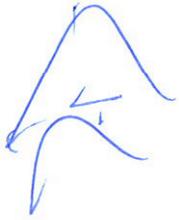
La solvencia técnica o profesional de los empresarios deberá apreciarse teniendo en cuenta sus conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad, lo que deberá acreditarse, según el objeto del contrato, por uno o varios de los medios siguientes:

a) Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en el contrato, especialmente aquellos encargados del control de calidad, con arreglo a los requerimiento de la Base 3.2 del Pliego de Prescripciones técnicas.

b) Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa y, en particular, del responsable o responsables de la ejecución del contrato así como de los técnicos encargados directamente de la misma, siempre que no se evalúen como un criterio de adjudicación.

BASE 13ª.- INTEGRACIÓN DE LA SOLVENCIA CON MEDIOS EXTERNOS.-

Para acreditar la solvencia necesaria para celebrar este contrato, el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza



jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que durante toda la duración de la ejecución del contrato dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar. Por tanto, los licitadores podrán acreditar los requisitos específicos de solvencia económica y financiera y técnica o profesional recogidos en el pliego basándose en la solvencia y medios de otras entidades.

De conformidad con el artículo 75.1 LCSP, con respecto a los criterios relativos a los títulos de estudios y profesionales que se indican en el artículo 90.1 e) o a la experiencia profesional pertinente, las empresas únicamente podrán recurrir a las capacidades de otras entidades si éstas van a prestar los servicios para los cuales son necesarias dichas capacidades.

BASE 14ª.- CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.-

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 202 de la LCSP, se incorporan en el presente pliego condiciones especiales de ejecución del contrato, estando las mismas referidas a condiciones de tipo social.

Tiene tal consideración de condición especial en la ejecución del contrato la aplicación de medidas que fomenten la igualdad entre hombres y mujeres en el trabajo así como la mayor participación de la mujer en el mercado laboral y la conciliación del trabajo con la vida laboral.

El incumplimiento de la misma dará lugar a la imposición de las penalidades previstas en el artículo 192.1 de la LCSP.

II

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

BASE 15ª.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y FORMA DE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.-

El contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto conforme a los artículos 156 a 158 LCSP y se llevará cabo mediante la aplicación varios criterios de adjudicación. Se tramitará de manera urgente, reduciéndose a la mitad los plazos previstos en la LCSP para la licitación, adjudicación y formalización del contrato, tal y como dispone el artículo 119 de la LCSP.

De conformidad con lo establecido en el citado artículo la necesidad de la tramitación urgente del procedimiento deriva del hecho de existir necesidad inaplazable e interés



público en la celebración del contrato, como así consta en el informe de necesidad de urgencia emitido por el Servicio de Deportes.

Admisibilidad de variantes: no se preveen variantes.

BASE 16ª.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y SU EVALUACIÓN.-

Las ofertas presentadas serán valoradas de acuerdo con los criterios que se detallan a continuación. La puntuación total alcanzada por cada licitador será el resultado de la suma de las puntuaciones ($\sum P_n$) obtenidas en los referidos criterios y que será resultado de la aplicación de las fórmulas que se establecen.

Resultará la mejor oferta la que tenga la mejor relación calidad-precio, siendo evaluada cualitativamente tal relación calidad-precio mediante la inclusión de aspectos sociales vinculados al objeto del contrato, como es la incorporación de un criterio de adjudicación consistente en el mayor porcentaje de fomento de la integración social en la contratación laboral de los trabajadores por el concesionario (artículos 145.1 y 2 de la LCSP).

EVALUACIÓN DE LA OFERTA

1- Mayor porcentaje de gastos de reposición de lyner de la Piscina Olímpica asumido por el concesionario..... De 0 a 40 puntos

A efectos del cálculo se considerará el mayor porcentaje de gasto que se asuma sobre la inversión a realizar en el lyner de la Piscina Olímpica fijada según la estimación indicada en el Pliego de Prescripciones Técnicas. Sólo se valorarán aquellas ofertas que asuman como mínimo el 35 por ciento del coste de reposición del lyner de la Piscina Olímpica.

Por tanto:

$$\begin{array}{ll} \text{Si } \% \text{ Gra es } < 35\% & P_1 = 0 \\ \text{Si } \% \text{ Gra es } \geq 35\% & P_1 = 40/66 (\% \text{ Gra} - 34) \end{array}$$

De donde,

P1=Puntuación obtenida para el criterio 1

%Gra= Porcentaje de Gasto de reposición asumido por el licitador.

El licitador sólo estará obligado a asumir el importe en Euros que resulte de multiplicar el porcentaje ofertado por el coste de la inversión a realizar en el lyner de la "Piscina Olímpica" según la estimación indicada en el Pliego de Prescripciones Técnicas, es decir, que se valora en CIENTO ONCE MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS (111.320 €.-).

En caso de que el coste de la inversión a realizar en el lyner de la "Piscina Olímpica" sea superior o inferior al estimado, el importe de la inversión que asume el licitador en función



de la oferta realizada, ascenderá al resultado de aplicar el porcentaje asumido en la oferta por el coste de la obra ejecutada, siendo dicho coste el que conste en el Proyecto Técnico presentado por el concesionario y aprobado por la Administración Municipal.

2.- Mejor oferta económica por el canon ofrecido..... De 0 a 40 puntos
Ayuntamiento de Jerez

A efectos del cálculo se considerará como tipo mínimo de licitación el importe del canon anual de la concesión, es decir, DOS MIL (2.000.-) Euros.

$$P2 = 40 \times [(Oe - Ctm\text{€}) / (Om - Ctm\text{€})]$$

De donde,

P2 = Puntuación obtenida para el criterio 2.

Oe = Oferta económica objeto de estudio o valoración

Om = Mejor oferta económica.

Ctm €= Canon tipo mínimo expresado en Euros.

3- Mayor porcentaje de fomento de la integración social en la contratación laboral de los trabajadores por el concesionario..... De 0 a 20 puntos.

Se valorará a aquellas empresas que fomenten la integración social de personas desfavorecidas o miembros de grupos vulnerables y/o con dificultades de acceso al mercado laboral entre las personas asignadas a la ejecución del contrato.

Se otorgará hasta un máximo de veinte puntos (20) a aquellas empresas que mejoren un 15% de personal de inserción laboral a incorporar al servicio de las condiciones esenciales establecidas para la ejecución del contrato. Dando la máxima puntuación a la mejor oferta y el resto proporcionalmente en base a la siguiente fórmula de cálculo:

$$P3 = 20 \times (1 - ((M^o - 15\%) / (Mm - 15\%)))$$

Siendo:

M^o: oferta de mejora del porcentaje de personal de inserción.

Mm: máxima mejora del porcentaje de personal de inserción.

Porcentaje de ponderación máxima: 15%.

BASE 17ª.- PUBLICIDAD.-

El anuncio de licitación del contrato únicamente precisará de publicación en el perfil de contratante integrado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.