



13 de febrero de 2015

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS REGULADOR DE LA ADJUDICACIÓN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN CENTRO DE EDUCACIÓN INFANTIL SOBRE UNA PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO SITUADA EN LA CALLE VIRGEN DE LA ESTRELLA, S/N.-

1ª.- OBJETO.-

Constituye el objeto del presente Pliego describir las obligaciones, condiciones técnicas y actividades específicas que deben ser asumidas y desarrolladas por el adjudicatario que resulte de la concesión administrativa consistente en la utilización privativa de una parcela de equipamiento público situada en la calle Virgen de la Estrella, s/n, de este término municipal, con destino a la construcción y explotación de un Centro de Educación Infantil.

2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN. OPERACIONES REGISTRALES, DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

La parcela objeto de concesión administrativa está situada en la Calle Virgen de la de la Estrella, s/n, de este término municipal, destinada a equipamiento público

Descripción registral

Parcela matriz:

Descripción.- Urbana.- Manzana S-10 de la Unidad de Ejecución 10.3 "Carretera de Sevilla", con una superficie de cuatro mil noventa y nueve metros y ocho decímetros cuadrados (**4.099,08 m²**). Linda al Noreste, con Polígono Industrial Santa Cruz; Noroeste, con Polígono Industrial Divisa; Sureste, con vial "f", hoy día calle Virgen de la Estrella, y Suroeste con parcela "S-9". Uso: Equipamiento.

Inscripción.- Registro de la Propiedad número 2 de los de esta Ciudad, al Tomo 1643, Libro 407, Folio 54, Finca 25.194, Inscripción 1ª.

Propietario.- Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, mediante adjudicación en el Proyecto de Reparcelación de la U.E. 10.3 "Carretera de Sevilla" aprobado definitivamente por Resolución de la Alcaldía de fecha 27 de enero de 2.003.

Con fecha 27 de diciembre de 2007 el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera acordó la supresión de la Gerencia Municipal de Urbanismo. Este Acuerdo, publicado en el B.O.P. de Cádiz nº 3 de fecha 4 de enero de 2008, prescribe que será el propio Ayuntamiento el que asumirá la



Ayuntamiento de Jerez

Economía

titularidad de los bienes y derechos que integran el patrimonio propio de la Gerencia Municipal de Urbanismo, subrogándose además en todas las obligaciones y derechos contraídos por el Organismo extinguido.

Referencia catastral.- 8165901-QA5686E-0001-OD

Parcela a segregar objeto de concesión administrativa:

Descripción.- Urbana.- Porción de la Manzana S-10 de la Unidad de Ejecución 10.3 "Carretera de Sevilla", con una superficie de mil quinientos noventa y nueve metros y ocho decímetros cuadrados (**1.599,08 m²**). Linda al Noreste, con resto de finca matriz; Noroeste, con Polígono Industrial Divisa; Sureste, con vial "f", hoy día calle Virgen de la Estrella, y Suroeste con parcela "S-9". Uso: Equipamiento.

Inscripción.- Sin registrar estando la anterior inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de los de esta Ciudad, al Tomo 1643, Libro 407, Folio 54, Finca 25.194, Inscripción 1^a.

Propietario.- Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, mediante adjudicación en el Proyecto de Reparcelación de la U.E. 10.3 "Carretera de Sevilla" aprobado definitivamente por Resolución de la Alcaldía de fecha 27 de enero de 2.003.

Con fecha 27 de diciembre de 2007 el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera acordó la supresión de la Gerencia Municipal de Urbanismo. Este Acuerdo, publicado en el B.O.P. de Cádiz nº 3 de fecha 4 de enero de 2008, prescribe que será el propio Ayuntamiento el que asumirá la titularidad de los bienes y derechos que integran el patrimonio propio de la Gerencia Municipal de Urbanismo, subrogándose además en todas las obligaciones y derechos contraídos por el Organismo extinguido.

Referencia catastral.- Es parte de la 8165901-QA5686E-0001-OD

Parcela resto de finca matriz

Descripción.- Urbana.- Porción de la Manzana S-10 de la Unidad de Ejecución 10.3 "Carretera de Sevilla", con una superficie de dos mil quinientos metros cuadrados (**2.500,00 m²**). Linda al Noreste, con Polígono Industrial Santa Cruz; Noroeste, con Polígono Industrial Divisa; Sureste, con vial "f", hoy día calle Virgen de la Estrella, y Suroeste con parcela segregada. Uso: Equipamiento.

Inscripción.- Sin registrar estando la anterior inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de los de esta Ciudad, al Tomo 1643, Libro 407, Folio 54, Finca 25.194, Inscripción 1^a.



Operaciones jurídicas anteriores que no han tenido acceso al Registro De La Propiedad.

El día cinco de mayo de dos mil once se formalizó Escritura de Segregación y Permuta ante el notario D. Oscar A. Fernández Ayala con nº de protocolo 1232 por la que se segregó de la mencionada registral 25194 una porción con una superficie de 1.500 m2 con la siguiente descripción:

Porción de parcela de terreno sita en este término municipal señalada como Manzana S-10 de la Unidad de Ejecución 10.3 "Carretera de Sevilla", con una superficie de 1.500,00 m2. Linda: por el Noreste, con resto de finca matriz de la que se segrega; por el Noroeste, con el Polígono Industrial Divisa; por el Sureste, con vial "f", en la actualidad calle Virgen de la Estrella; y por el Suroeste, con zona verde S-9.

Quedando el resto de finca con la siguiente descripción:

Parcela de terreno sita en este término municipal señalada como Manzana S-10 de la Unidad de Ejecución 10.3 "Carretera de Sevilla", con una superficie de 2.599,08 m2. Linda: por el Noreste, con el Polígono Industrial Santa Cruz; por el Noroeste, con el Polígono Industrial Divisa; por el Sureste, con vial "f", en la actualidad calle Virgen de la Estrella; y por el Suroeste, con parcela segregada.

Igualmente mediante dicha escritura la parcela segregada pasó a ser, por vía permuta, propiedad de la Diócesis de Asidonia-Jerez.

Dicha escritura no ha tenido acceso al Registro, es por ello que en el Registro de la Propiedad constan los datos referidos en el apartado II de este informe técnico.

Circunstancias urbanísticas

Según la Revisión Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente mediante por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de 17 de Abril de 2009 (BOJA nº 127 de 2 de julio de 2009), la citada finca se encuentra clasificada como "Suelo Urbano" y calificada como "Equipamiento Público".

3.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.-

El otorgamiento de la concesión administrativa consistente en la ocupación privativa de una parcela de equipamiento público de titularidad municipal para la construcción y explotación de un Centro de Educación Infantil se llevará a cabo mediante licitación pública por el procedimiento abierto



4.- DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.-

El plazo de duración de la concesión será de **VEINTE AÑOS (20 años)**,

5.- CANON DE LA CONCESIÓN.-

El canon que deberá abonar el concesionario será el que conste en la oferta que resulte adjudicataria, estableciéndose como tipo mínimo de la licitación, una cantidad ascendente al importe de **SESENTA MIL EUROS (60.000 €)**, para la totalidad del período de la Concesión.

6.- 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 (Pn) obtenidas en los referidos criterios y que será resultado de la aplicación de las fórmulas que se establecen. Antes de efectuar la referida suma para obtener la puntuación total de la oferta, se procederá con la puntuación lograda en cada criterio, si es el caso, al redondeo por exceso (parte decimal igual o superior a 5 décimas) o por defecto (parte decimal inferior a 5 décimas) al número entero más cercano. Solo se hará uso de los decimales para resolver un posible empate de puntuación entre dos o más ofertas.

I.- EVALUACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA

40 PUNTOS

Se valorarán dos tipos de mejoras posibles, por una parte el mayor incremento del canon ofrecido y por otra parte, la mejor propuesta de pago anticipado del mismo.

- **Mejor oferta económica por el canon ofrecido** **De 0 a 25 puntos**

Sólo serán objeto de puntuación en este apartado aquellas ofertas que propongan una mejora al alza sobre tipo mínimo de licitación.

A los efectos del cálculo se considerará como tipo mínimo de licitación el importe del canon para los veinte años de la concesión, es decir, 60.000 €. La puntuación que se obtenga será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$P_1 = 25 \times \frac{OL - 60.000}{OM - 60.000}$$



De donde,

P_1 = puntuación obtenida

OL= oferta del licitador objeto de valoración

OM= oferta más alta

- **Mejor oferta económica por anticipación del pago del canon ofrecido**

De 0 a 15 puntos

A estos efectos se tomará en consideración todas las ofertas que incrementen, en valores absolutos, la cuantía a desembolsar prevista en el acto de firma del contrato de concesión administrativa, esto es, 24.000 € (40 % de 60.000 €), pudiendo el licitador proponer la anticipación de la totalidad del canon ofertado para todo el período del contrato, garantizándose de este modo la mayor puntuación, para este criterio, respecto del resto de licitadores. €. La puntuación que se obtenga será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$P_2 = 15 \times \frac{OL - 24.000}{OM - 24.000}$$

De donde,

P_2 = puntuación obtenida.

OL= oferta de anticipación del licitador objeto de valoración.

OM= oferta de anticipación más alta.

En el supuesto de que se realice una oferta de anticipo de pago, la cuantía anticipada que exceda del 40% del importe resultante de la adjudicación será detrída, proporcionalmente de cada uno de los importes a abonar de forma fraccionada a partir de la adjudicación.

II.- EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA CONCESIÓN

10 PUNTOS

- **Reducción en la duración de la concesión**

De 0 a 10 puntos

Serán objeto de valoración aquellas ofertas que propongan una reducción en el número de años de duración de la concesión. La puntuación asignada a cada oferta será la resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$$P_3 = 10 \times \frac{OL}{OM}$$



De donde,

P₃= puntuación obtenida.

OL= Oferta a valorar - número de años de reducción.

OM= Mejor oferta - mayor número de años de reducción

7.- CIRCUNSTANCIAS TÉCNICAS

Sobre la parcela descrita deberá construirse una edificación de características adecuadas para impartir el primer ciclo de educación infantil, (niños y niñas hasta los tres años de edad). Dicha edificación en ningún caso podrá ser desmontable ni podrá ser ejecutada a base de módulos prefabricados, debiendo ser fija y construida a base de materiales y diseños de primera calidad. En cuanto a los parámetros urbanísticos de aplicación se seguirá lo prescrito por el P.G.O.U en vigor.

Los centros que imparten el primer ciclo de educación infantil se regulan por el DECRETO 149/2009 de 12 de mayo, (BOJA número 92 de 15 de mayo de 2009).

Es condición indispensable que el Concesionario obtenga la autorización administrativa para la apertura y funcionamiento del Centro por la Consejería competente en materia de educación.

En cuanto a la autorización de centros de educación infantil, el artº 10 del citado Decreto establece:

1. Toda persona física o jurídica de carácter privado podrá crear centros de educación infantil, en el marco de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley Orgánica 8/1985, de 3 de julio, reguladora del Derecho a la Educación.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley Orgánica 8/1985, de 3 de julio, los centros de educación infantil están sometidos a autorización administrativa para su apertura y funcionamiento. Dicha autorización se concederá por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de educación, siempre que reúnan los requisitos establecidos en este Decreto, sin perjuicio de lo que se establece en la disposición transitoria tercera.

3. El procedimiento para la autorización de apertura y funcionamiento, así como para la modificación, extinción o revocación de la misma, será el



establecido en el Decreto 109/1992, de 9 de junio, sobre autorizaciones de centros docentes privados para impartir enseñanzas de régimen general.

4. La Consejería competente en materia de educación inscribirá de oficio en el Registro de Centros Docentes de la Comunidad Autónoma de Andalucía los centros que sean autorizados para impartir el primer ciclo de educación infantil.

En cuanto a los requisitos de los Centros el artº 11 del citado Decreto establece:

Edificios.

1. Los centros educativos que impartan el primer ciclo de la educación infantil se situarán en locales de uso exclusivamente educativo y con acceso independiente desde un espacio público.

2. Estos centros educativos deberán reunir las condiciones higiénicas, acústicas, de accesibilidad, de habitabilidad y de seguridad, que se señalan en la legislación vigente, además de los requisitos que se establecen en el presente Decreto.

3. Asimismo, deberán disponer de unas condiciones arquitectónicas que posibiliten el acceso y la circulación de personas con discapacidad, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación que le es de aplicación.

4. Por Orden de la persona titular de la Consejería con competencias en materia de educación se dictarán las reglamentaciones técnicas necesarias para especificar las condiciones arquitectónicas de los centros educativos que impartan el primer ciclo de la educación infantil.

El artº 12 del citado Decreto, en cuanto a las Unidades establece:

*Los centros educativos que impartan el primer ciclo de la educación infantil deberán contar con un **mínimo de tres unidades, una para cada uno de los tramos de edad** a los que se refiere el artículo 14.1, sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional primera.*

Igualmente es de aplicación el DECRETO 140/2011, de 26 de abril, por el que se modifican varios decretos relativos a la autorización de centros docentes para su adaptación a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOJA número 90 de 10 de mayo de 2011).

El Decreto 140/2011 modifica en su artº cuarto, el artº 13 del Decreto 149/2009, Instalaciones y condiciones materiales. Que queda redactado como sigue:

Artículo 13. Instalaciones y condiciones materiales.



Ayuntamiento de Jerez

Economía

Los centros educativos que impartan el primer ciclo de la educación infantil deberán reunir, al menos, los siguientes requisitos referidos a instalaciones y condiciones materiales:

a) Una sala por cada unidad con una superficie adecuada al número de puestos escolares autorizados y, en todo caso, con un mínimo de dos metros cuadrados por puesto escolar.

Las salas destinadas a niños y niñas menores de dos años dispondrán de áreas diferenciadas para el descanso e higiene de éstos.

b) Un espacio adecuado para la preparación de alimentos, cuando haya niños y niñas menores de un año, con capacidad para los equipamientos necesarios.

c) Una sala de usos múltiples de treinta metros cuadrados que, en su caso, podrá ser usada de comedor.

d) Un patio de juegos, de uso exclusivo del centro, con una superficie adecuada al número de puestos escolares autorizados y nunca inferior a setenta y cinco metros cuadrados.

e) Un aseo por sala destinada a niños y niñas de dos a tres años, que deberá ser visible y accesible desde la misma y que contará con dos lavabos y dos inodoros.

f) Un aseo para el personal, separado de las unidades y de los servicios de los niños y niñas, que contará con un lavabo, un inodoro y una ducha.

g) Un espacio diferenciado para las tareas de administración y de coordinación. En los centros de más de seis unidades deberá haber, al menos, dos espacios diferenciados.

El artº 14 del Decreto 149/2009, en cuanto al Ratio establece:

1. Los centros educativos que impartan el primer ciclo de la educación infantil tendrán como máximo el siguiente número de niños y niñas por unidad:

a) Unidades para niños y niñas menores de un año: 1/8.

b) Unidades para niños y niñas de uno a dos años: 1/13.

c) Unidades para niños y niñas de dos a tres años: 1/20.

2. La Consejería competente en materia de educación determinará el número máximo de alumnos y alumnas para las unidades que integren niños y niñas con necesidades específicas de apoyo educativo o trastorno del desarrollo.



El artº 15 del Decreto 149/2009, en cuanto al Número de puestos escolares establece:

1. *El número de puestos escolares en los centros educativos de primer ciclo de educación infantil se fijará por Orden de la Consejería competente en materia de educación, teniendo en cuenta el número máximo de niños y niñas por unidad escolar que se recoge en el artículo anterior y las instalaciones y condiciones materiales establecidas en este Decreto.*
2. *En el Registro de Centros Docentes de la Comunidad Autónoma de Andalucía se hará constar el número máximo de unidades y puestos escolares de los centros educativos que imparten el primer ciclo de la educación infantil.*

El artº 16 del Decreto 149/2009, en cuanto a los requisitos de personal establece:

1. *Los centros educativos que impartan el primer ciclo de la educación infantil contarán con profesionales que posean el título de maestro o maestra con la especialización en educación infantil o el título de grado equivalente. Asimismo, deberán contar para la atención educativa y asistencial del alumnado con personal cualificado que posea el título de técnico superior en educación infantil o cualquier otro título declarado equivalente a efectos académicos y profesionales.*
2. *Las titulaciones del personal de los centros educativos a los que se refiere el apartado anterior podrán ser suplidas por los correspondientes cursos de habilitación autorizados, de conformidad con la normativa que resulte de aplicación.*
3. *En cada centro educativo que imparta el primer ciclo de la educación infantil el número de personas que, con la titulación adecuada, se dedique a la atención educativa y asistencial del alumnado, conforme a lo previsto en los apartados anteriores, deberá ser, al menos, igual al de unidades escolares en funcionamiento en el centro más uno. Asimismo, por cada seis unidades o fracción, al menos una de las personas trabajadoras estará en posesión del título de maestro o maestra especialista en educación infantil o del título de grado equivalente.*
4. *El alumnado estará en todo momento atendido por el personal al que se refiere este artículo.*

Es por ello que en cuanto a las instalaciones y condiciones materiales de las mismas, el Centro deberá contar como mínimo con:



INSTALACIONES Y CONDICIONES MATERIALES		
SALAS	Tres salas (una por unidad)	2 m ² por alumno / mínimo 30 m ²
	Las salas para alumnos de menos de 2 años dispondrán de áreas diferenciadas para el descanso e higiene de éstos	
SALA DE USOS MÚLTIPLES	Una sala	30 m ²
	Podrá ser utilizada como comedor	
ZONA PREPARACIÓN ALIMENTOS	Una estancia	No se establece superficie mínima (superficie suficiente para el equipamiento necesario)
	Se debe prever cuando existan alumnos menores de un año	
ASEO PARA NIÑOS	Uno por cada sala destinada a alumnos de dos o tres años de edad	Debe contener al menos 2 lavabos y dos inodoros
	El aseo debe ser visible y accesible desde la sala	
ASEO DEL PERSONAL	Un aseo	Debe contener lavabo, inodoro y ducha
	El aseo debe estar separado de las unidades y los aseos de los alumnos	
PATIO DE JUEGOS	Un patio por cada 9 unidades o fracción	75 m ²
	Debe ser de uso exclusivo del centro	
ZONA ADMINISTRACIÓN	Un espacio diferenciado	10 m ²
	Destinado a tareas de administración y coordinación	

8.- OBLIGACIONES Y DEBERES DEL CONCESIONARIO.-

El concesionario tiene las obligaciones y deberes siguientes::

- a) Llevar a cabo la explotación de las instalaciones sobre la parcela de equipamiento público conforme al objeto de la presente licitación, a la oferta presentada, así como a los usos y actividades admitidos o permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana vigente.
- b) Abonar el canon concesional.
- c) Explotar el Centro de Educación Infantil poniendo en funcionamiento los servicios ofertados.
- d) Abonar todos los gastos de licitación y de publicación de la licitación pública, así como formalizar el correspondiente contrato de la concesión administrativa dentro del plazo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir de la notificación de la adjudicación definitiva del contrato.
- e) Presentar Proyecto técnico conforme a la propuesta presentada a la licitación pública y solicitar las preceptivas licencias municipales para la implantación del Centro de Educación Infantil, en el plazo máximo de SEIS MESES contados a partir de la firma del contrato administrativo.
- f) Realizar a su costa las obras de adaptación, demolición, reforma o edificación necesarias sobre los terrenos objeto de la concesión conforme al Proyecto



Ayuntamiento de Jerez

Economía

técnico realizado, debiendo ajustarse las mismas en su totalidad al Ordenamiento Urbanístico vigente, sin perjuicio de las condiciones concretas para cada instalación.

- g) Comenzar y finalizar la ejecución de las obras dentro de los plazos estipulados en la preceptiva licencia de obras que en su caso se le hubiere otorgado, salvo causa de fuerza mayor.
- h) Obtener todas las autorizaciones administrativas necesarias para el desarrollo y explotación de la actividad que forma parte del objeto de contrato, debiendo iniciar la prestación de los servicios ofertados para el público usuario en el plazo previsto en la propuesta realizada para la adjudicación del contrato, salvo causa justificada.
- i) Mantener en buen estado de conservación tanto las instalaciones como la zona de dominio público ocupada en superficie y subsuelo, comprometiéndose a acatar las Disposiciones Municipales que a ese fin se formulen.
- j) Instalar a su costa todos los elementos necesarios para llevar a cabo la explotación en óptimas condiciones de seguridad y salubridad. Asimismo estará obligado a conservar y mantener en perfecto estado de funcionamiento, seguridad, entretenimiento y limpieza todas las instalaciones durante el plazo de concesión, así como hacer frente a los gastos por la reposición de los elementos que queden inservibles.
- k) Asumir la financiación y coste de las posibles demoliciones de las construcciones existentes, de las obras e instalaciones que se lleven a cabo para la construcción y explotación de la parcela de equipamiento público, así como las modificaciones y desviaciones que hayan de introducirse en las líneas y canalizaciones de los servicios existentes, como consecuencia de la explotación de la actividad.
- l) Sufragar los gastos originados por el consumo eléctrico, de agua, teléfono, gas y cualquier otro que se derive de la ejecución del contrato sobre la parcela municipal, así como los gastos necesarios para independizar dichos suministros.
- m) Asumir la plena responsabilidad de la construcción y explotación de las instalaciones, siendo el único responsable frente a terceros de los daños o accidentes causados sobre la parcela municipal e instalaciones durante el periodo de la concesión. El adjudicatario está obligado a suscribir una póliza de seguro con una Compañía Aseguradora que cubra los conceptos de Seguro a todo riesgo y Responsabilidad Civil, que garanticen cualquier evento de siniestralidad en los terrenos e instalaciones durante la ejecución de las obras y la explotación del negocio. Dicha póliza se mantendrá en vigor durante el tiempo que dure la concesión, entregándose al Área de Patrimonio del Ayuntamiento una copia de



Ayuntamiento de Jerez

Economía

la misma para su conocimiento.

- n) Prestar la fianza o garantía definitiva exigida en este Pliego en el plazo de 15 días hábiles, a partir del día siguiente al que fuese notificado al adjudicatario el acuerdo de adjudicación provisional.
- o) Poner en conocimiento de los servicios técnicos municipales cualquier anomalía que se produzca en la explotación y, en general, cualquier irregularidad que provoque un deterioro del inmueble y de las instalaciones.
- p) Facilitar al Ayuntamiento cuantos datos se le requieran, de tipo estadístico laboral o fiscal.
- q) Abonar todos los gastos, impuestos y tasas que origine, en su caso, la prestación del servicio y ejercicio de la actividad que se implante; además del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) y otros gastos que puedan producirse por la explotación de las instalaciones ejecutadas en la parcela municipal.
- r) Ejercer por sí la concesión y no cederla o traspasarla a terceros, ni enajenar bienes afectados a la misma que hubieren de revertir al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, ni gravarlos, salvo autorización expresa por parte del Ayuntamiento.

De igual modo, y en los términos señalados en el art. 98 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, sólo pueden ser cedido o transmitido el derecho real sobre la concesión administrativa a través de las operaciones de fusión, absorción o escisión de sociedades, previa autorización expresa por parte del Ayuntamiento.

Dado que la adjudicación de la concesión administrativa se realiza tomando en consideración las características especiales de la oferta presentada por el adjudicatario de la licitación, en caso de que fuera autorizada por el Ayuntamiento cualquier tipo de cesión o transmisión (a excepción de la hipoteca) del derecho de concesión administrativa, deberá ser abonada una cuantía adicional que se fija en el 10% del precio de adjudicación de la licitación pública.

- s) No obstante, el concesionario podrá hipotecar el derecho real de concesión con el fin de financiar la realización, modificación o ampliación de las obras, construcciones e instalaciones, siendo para ello requisito necesario imprescindible la obtención de la previa autorización municipal expresa.
- t) La explotación la efectuará el concesionario a su riesgo y ventura, sin que el personal contratado por el concesionario tenga ninguna vinculación laboral con el Ayuntamiento.



9.- DERECHOS DEL CONCESIONARIO.

- a) Ocupar la parcela e instalaciones objeto de la presente concesión y ser mantenido pacíficamente en ella, durante el plazo de duración de la misma.
- b) Usar y disfrutar de las edificaciones que se construyan durante el plazo de duración de la concesión administrativa, destinándolos a la implantación y explotación de un Centro de Educación Infantil.
- c) Obtener los beneficios originados por la explotación de las instalaciones.
- d) Disponer de los accesos y salidas precisos para los usuarios y vehículos que accedan a las instalaciones.
- e) Realizar las obras de mantenimiento, revisión adaptación y mejora técnica que en cada momento sean precisas o vengan impuestas por normas de carácter técnico o general, debiendo obtener para ello las licencias administrativas y autorizaciones precisas; en ningún caso, tales obras podrán suponer ampliación de la superficie y subsuelo ocupados originariamente.

10.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO.-

El adjudicatario se obliga a tener en pleno funcionamiento el Centro de Educación Infantil, en el plazo máximo de 45 días a contar desde el otorgamiento de las licencias necesarias para el inicio de la explotación.

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del adjudicatario, y éste no tendrá derecho a indemnización por causa de averías, pérdidas o perjuicios ocasionados en la explotación del servicio. Tampoco tendrá derecho a indemnización alguna por la extinción de la concesión al cumplirse el plazo de vigencia del mismo.

11.- REVERSIÓN.-

Desde el momento de vencimiento de la concesión, o en el supuesto de resolución por causas imputables al concesionario, el Centro de Educación Infantil y la parcela en el que está ubicado, así como el conjunto de elementos afectos a la concesión administrativa con las mejoras e inversiones realizadas revertirán a favor del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, que pasará a ser su titular sin ningún derecho de indemnización a favor del concesionario, debiendo el concesionario entregarlas en buen estado de conservación.

Tres meses antes de que finalice el plazo de la concesión administrativa el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera designará los técnicos para inspeccionar el estado en que se encuentran las instalaciones, ordenando a la vista de los resultados de la inspección técnica, la ejecución de las obras y



Ayuntamiento de Jerez
Economía

trabajos de reparación y reposición que se estimasen necesarias para mantenerlas en las condiciones previstas. Dichos trabajos de reparación o reposición que deban efectuarse serán de cuenta del concesionario.