



PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA ENAJENACIÓN DEL SUBSUELO DEL PARQUE DE GARRIDO DE LA CIUDAD DE SALAMANCA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO PARA VEHÍCULOS AUTOMÓVILES.

INDICE

CAPÍTULO I: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES GENERALES.....	3
Cláusula 1ª. OBJETO DEL CONTRATO	3
Cláusula 2ª. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE	3
Cláusula 3ª. CONDICIONES TÉCNICAS	5
Cláusula 4ª. TRAMITACIÓN, FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	5
Cláusula 5ª. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN	6
Cláusula 6ª. TIPOS DE LICITACIÓN	6
Cláusula 7ª. PAGO DEL IMPORTE DE ADJUDICACIÓN	7
Cláusula 8ª. GASTOS Y TRIBUTOS	7
Cláusula 9ª. EXAMEN DEL EXPEDIENTE.....	8
CAPÍTULO II: LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN	8
Cláusula 10ª. CAPACIDAD PARA CONTRATAR Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.....	8
Cláusula 11ª. LUGAR, FECHA Y PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS .	10
Cláusula 12ª. MESA DE CONTRATACIÓN	11
Cláusula 13ª. EXAMEN Y CLASIFICACIÓN DE LAS PROPOSICIONES	11
Cláusula 14ª. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL ADJUDICATARIO.....	12
Cláusula 15ª. DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA ADJUDICACIÓN.....	15
Cláusula 16ª. GARANTÍA DEFINITIVA	18
Cláusula 17ª. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO Y NOTIFICACIÓN A LOS LICITADORES	18
Cláusula 18ª. DEVOLUCIÓN DE DOCUMENTACIÓN A LOS LICITADORES.....	19
Cláusula 19ª. CONFIDENCIALIDAD	19



Cláusula 20ª. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO	20
Cláusula 21ª. DESISTIMIENTO DEL ADJUDICATARIO EN EL PROCEDIMIENTO POR IMPOSIBILIDAD DE ALCANZAR EL UMBRAL MÍNIMO DE PLAZAS RESERVADAS.....	21
Cláusula 22ª. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA Y/O PERMUTA.....	23
CAPÍTULO III: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	23
Cláusula 23ª. REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN E INICIO DE LAS OBRAS	23
Cláusula 24ª. DIRECCIÓN DE LAS OBRAS Y RESPONSABLE DEL CONTRATO	23
Cláusula 25ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	24
Cláusula 26ª. SEÑALIZACIÓN DE LA OBRA Y MEDIDAS DE INFORMACIÓN Y PROTECCIÓN.....	24
CAPÍTULO IV: DERECHOS Y OBLIGACIONES.....	26
Cláusula 27ª. PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE LAS PLAZAS	26
Cláusula 28ª. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.....	28
Cláusula 29ª. PRERROGATIVAS Y DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN.....	29
CAPÍTULO V: CONDICIONES RESOLUTORIAS DE LA ENAJENACIÓN	30
Cláusula 30ª. CAUSAS DE RESOLUCIÓN	30
CAPÍTULO VI: CARGAS FISCALES Y FINANCIACION	31
Cláusula 31ª. CARGAS FISCALES.....	31
Cláusula 32ª. FINANCIACIÓN	31
CAPÍTULO VII: RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.....	32
Cláusula 33ª. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO	32
Cláusula 34ª. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN Y JURISDICCIÓN	33



PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA ENAJENACIÓN DEL SUBSUELO DEL PARQUE DE GARRIDO DE LA CIUDAD DE SALAMANCA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO PARA VEHÍCULOS AUTOMÓVILES.

CAPÍTULO I: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES GENERALES

Cláusula 1ª. OBJETO DEL CONTRATO

El presente Pliego tiene por objeto la enajenación, mediante procedimiento abierto con varios criterios de adjudicación, del bien inmueble de propiedad municipal correspondiente al subsuelo del Parque del Barrio de Garrido que a continuación se describe. Los licitadores deberán presentar un Proyecto Básico de aparcamiento subterráneo de vehículos; y el que resulte adjudicatario del presente procedimiento deberá redactar el Proyecto de Ejecución y posteriormente construir el citado aparcamiento, todo ello de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas que se adjunta, con una capacidad mínima de 400 plazas que deberá ofrecer en régimen de venta con prioridad para los residentes de la zona a un precio máximo.

En el referido proyecto y posterior construcción, se incluye la reposición de los servicios afectados por el aparcamiento, así como la urbanización de la superficie pública exterior.

Cláusula 2ª. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

2.1.-Inscripción en Inventario y Registro de la Propiedad

El subsuelo objeto de enajenación, figura inscrito en el Registro de la Propiedad nº4 al Tomo 4610, Libro 1426, Folio 198, Finca Registral 68.231, Inscripción 1ª. Asimismo, está incluido en el Inventario Municipal por Resolución del 5º Teniente de Alcalde de 19 de febrero de 2014 con la naturaleza del dominio de bien de propios. La referencia catastral de la finca matriz es la 6793301TL7369S0001YD

2.2.-Descripción del inmueble

El inmueble objeto de enajenación responde a la siguiente descripción;



'Prisma de base rectangular en el Parque del Barrio de Garrido, de 120,50 metros, a lo largo de las Calles Los Tilos e Isaac Peral, por 64,20 metros de ancho, a lo largo de las Calles Juan de la Cierva y Ávila, lo que arroja una superficie de 7.736,10 metros cuadrados, cuyos lados están definidos por las siguientes distancias a las esquinas de las fachadas:

-Esquina Suroeste de la intersección Calle de Los Tilos – Calle Juan de la Cierva 7,27 m.

-Esquina Noreste de la intersección Calle de Los Tilos – Calle Gladiolos 12,24 m.

-Esquina Noroeste de la intersección Calle de Los Tilos – Calle Azahar 11,43 m

-Esquina Sureste de la intersección Calle de Los Tilos – Calle Ávila 7,94 m

-Esquina Noreste de la intersección Calle de Isaac Peral – Calle Ávila 7,59 m.

-Esquina Suroeste de la intersección Calle de Isaac Peral – Calle Ávila 9,35 m

-Esquina Sureste de la intersección Calle de Isaac Peral – Calle Juan de la Cierva 9,88 m

-Esquina Noroeste de la intersección Calle de Isaac Peral – Calle Juan de la Cierva 8,03 m

La base superior de dicho prisma se encuentra a una profundidad de 1,30 metros del plano definido por la acera perimetral del Parque de Garrido, y su profundidad –medida desde dicha base- de 12,00 metros.

Por tanto el volumen del prisma es de $7.736,10 \times 12 = 92.833,20$ metros cúbicos”

Por tanto el suelo público, sobre dicho prisma, tendrá una profundidad de 1,30 metros medida desde el plano definido por la acera perimetral del parque de Garrido”

2.3.-Características urbanísticas del inmueble

El terreno, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana Revisión-Adaptación 2004, aprobado definitivamente por ORDEN FOM/59/2007, de 22 de enero de 2007, tiene la clasificación de suelo urbano consolidado. En cuanto a la calificación urbanística, la parte central está calificada como Espacio Libre Público, siendo de aplicación la ordenanza nº 19, y la perimetral como Sistema Local de Vías Públicas y por tanto de aplicación la Ordenanza nº16.

De acuerdo con la Modificación Puntual 2.13 de las Normas Urbanísticas “Modificaciones relativas al Uso Garaje-Aparcamiento”, aprobada definitivamente por ORDEN FOM/670/2011, de 2 de mayo, se permite la compatibilidad de suelo público con subsuelo privado con uso de garaje-aparcamiento privado para esta ubicación.



El Excmo. Ayuntamiento en Pleno en sesión ordinaria nº 14/2013 acordó por unanimidad iniciar expediente de desafectación del subsuelo como bien de dominio público, con exposición pública en el BOP de Salamanca nº 239, de 13/12/2013, terminando el plazo para la presentación de alegaciones el día 14/01/2014. Por Acuerdo de Pleno de 7 de febrero de 2014 se elevó a definitiva la desafectación del inmueble.

2.4.-Servidumbres existentes y futuras

El referido subsuelo está sometido a las servidumbres de los servicios urbanos que lo atraviesan y que se reflejan en el Plano correspondiente del Pliego de Prescripciones Técnicas. El adjudicatario podrá optar por el mantenimiento de dichas servidumbres o por la modificación a su costa de dichas infraestructuras y servidumbres; todo ello previa autorización del titular del servicio correspondiente. Sobre las instalaciones resultantes del aparcamiento deberá constituirse el correspondiente derecho de uso o servidumbre para posibilitar el establecimiento de los distintos servicios públicos de infraestructura urbana.

Asimismo, el Ayuntamiento aceptará las servidumbres a través del suelo público de los elementos que sean indispensables para la construcción y explotación del aparcamiento y que estén definidas en el proyecto de construcción autorizado (accesos de vehículos y peatonales, instalaciones de ventilación, etc.)

Cláusula 3ª. CONDICIONES TÉCNICAS

El aparcamiento se proyectará con un mínimo de **dos plantas**, sin sobrepasar –salvo elementos funcionales imprescindibles- el perímetro señalado en el Pliego de Prescripciones Técnicas, con una capacidad mínima de **400 plazas**.

Las demás condiciones técnicas a las que deberá ajustarse el Proyecto Básico a presentar en la licitación, el Proyecto de ejecución a redactar por el adjudicatario, así como las de la posterior ejecución y mantenimiento, se establecen en referido Pliego de Prescripciones Técnicas.

Cláusula 4ª. TRAMITACIÓN, FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

El expediente de contratación se lleva a cabo por tramitación ordinaria, el contrato se adjudicará por procedimiento abierto (con varios criterios de adjudicación); según lo previsto y



regulado en los arts. 157 a 161 y concordantes del TRLCSP, además de los correspondientes del RGLCAP.

Cláusula 5ª. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

La competencia para la presente enajenación, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda apartado 1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, corresponde al Alcalde; actuando por delegación, por Resolución de 16 de junio de 2011, el Quinto Teniente de Alcalde.

Cláusula 6ª. TIPOS DE LICITACIÓN

Se establecen como tipos de licitación, las siguientes cuantías:

6.1.-Importe del subsuelo

El importe tipo de licitación del subsuelo asciende a la cantidad de CUATROCIENTOS SEIS MIL DOS EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (406.002,57 €) más el IVA vigente (21%), lo que asciende a la cantidad total de CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (491.263,11 €). Dicho importe será mejorable al alza.

La enajenación que constituye el objeto principal de este contrato lo es por precio alzado y no por unidad de medida; por lo que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1471 del Código Civil, no tendrá lugar aumento o disminución del precio aunque resulte mayor o menor cabida en los inmuebles enajenados o definitivamente ocupados. Asimismo el subsuelo será transmitido como "cuerpo cierto" sin que quepa reclamación alguna por diferencia de superficie o volumen, o como consecuencia de condiciones geológicas, topográficas, presencia de infraestructuras o servicios, restos arqueológicos, o análogas que puedan encarecer la construcción del mismo.

6.2.-Precio máximo de venta de las plazas



Se establece como precio medio máximo de venta de las plazas de aparcamiento en la fecha de terminación del aparcamiento el de VEINTE Y UN MIL DOSCIENTOS EUROS (21.200,00 €), que más el IVA vigente asciende a VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS (25.652,00 €). Dicho precio máximo será mejorable a la baja.

A estos efectos se determinará el precio medio, como media aritmética de los precios máximos de las plazas en cada uno de los sótanos del aparcamiento.

Transcurrido un año desde la terminación del aparcamiento, se establecerá el nuevo precio máximo mediante la actualización del IPC correspondiente al año transcurrido; y así en los años sucesivos.

IMPORTE MEDIO DE VENTA DE LAS PLAZAS			
UBICACIÓN	PLAZAS OFERTADAS (n)	PRECIO (p)	IMPORTE (i=nxp)
SOTANO -1			
SOTANO -2			
SUMA	$N=\sum n$		$I=\sum i$
PRECIO MEDIO =I/N			

Cláusula 7ª. PAGO DEL IMPORTE DE ADJUDICACIÓN

El importe del precio ofertado por el licitador que resulte adjudicatario, se abonará en el plazo de 2 meses desde la firma contrato, salvo lo dispuesto en la cláusula 21 de este Pliego para el supuesto de no alcanzarse el umbral mínimo de plazas reservadas.

Cláusula 8ª. GASTOS Y TRIBUTOS

El Adjudicatario asume la financiación de la redacción del proyecto y de la totalidad de obras, incluidas las obras de urbanización y reposición de servicios, así como los gastos y tributos que sean exigibles. A todos los efectos se entenderá que corresponden al adjudicatario todos los gastos directos e indirectos que deba realizar para la normal ejecución del aparcamiento, tasas que sean de aplicación según las disposiciones vigentes, y toda clase de impuestos y licencias (municipales o estatales), incluido el IVA.



Cláusula 9ª. EXAMEN DEL EXPEDIENTE

El expediente contractual que regula este Pliego, podrá ser examinado en las oficinas municipales del Servicio de Contratación y Bienes, de lunes a viernes, en horario de atención al público durante el plazo establecido para la presentación de proposiciones, así como en el Perfil de Contratante de la página Web de este Ayuntamiento: www.aytosalamanca.es/es/ciudadanoyempresa/perfilcontratante)

CAPÍTULO II: LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN

Cláusula 10ª. CAPACIDAD PARA CONTRATAR Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

10.1.-Capacidad y solvencia de los licitadores

- 1.- Podrán concurrir a la adjudicación del contrato, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, que no estén incurso en ninguna prohibición e incompatibilidad para contratar, y acrediten su solvencia económica-financiera y técnica.
- 2.- Los licitadores deberán contar 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.
- 3.- Tratándose de personas jurídicas las prestaciones objeto del contrato deberán estar comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad, que a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, le sean propias.
- 4.- Los licitadores deberán acreditar las condiciones mínimas de solvencia económica, financiera y técnica que se especifica en el siguiente punto, conforme al art. 146.4 del TRLCSP.
- 5.- Los empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea deberán acreditar su solvencia económica-financiera y técnica, conforme a los artículos 75 y 76 del TRLCSP, todo ello sin perjuicio de lo establecido en los artículos 58 y 146 de dicho texto legal.
- 6.- Las demás empresas extranjeras deberán acreditar su capacidad de obrar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española.

10.2.-Contenido de las proposiciones



Los licitadores presentarán la documentación y ofertas en tres sobres, cerrados y firmados, en los que se indicará además de la razón social y denominación de la entidad concursante, el título del procedimiento, y contendrán: el primero o SOBRE A, la documentación exigida para tomar parte en el procedimiento, con los Anexos 2 y 3; el segundo o SOBRE B, la proposición técnica, de acuerdo con el modelo que se adjunta como Anexo 3, el Proyecto Básico del aparcamiento, y el Programa de los trabajos; y el tercero o SOBRE C, la proposición económica conforme al modelo que se inserta como Anexo 4.

SOBRE A: Documentación Administrativa.

Los documentos podrán presentarse originales o mediante copias de los mismos que tengan carácter de auténticas, conforme a la legislación vigente, y, en dicho sobre deberán incluirse obligatoriamente:

- a) Solicitud de participación y medios a efectos de notificaciones, de acuerdo con el **ANEXO Nº 1**
- b) Declaración responsable, conforme al art. 146.4 del TRLCSP de cumplir las condiciones establecidas el TRLCSP y en los pliegos de condiciones para contratar con este Ayuntamiento, de acuerdo con el Modelo incluido en el **ANEXO Nº2**.

SOBRE B: Proposición técnica y documentación relativa a los criterios que dependen de un juicio de valor.

Los licitadores incluirán en este sobre la documentación técnica y/o relacionada con los criterios de adjudicación cuya valoración dependen de un juicio de valor, referentes a mejoras que inciden tanto en la fase de construcción, explotación y de minoración de las molestias causadas a peatones, comerciantes, viviendas y tráfico.

- a) Proposición técnica, de acuerdo con el modelo que se adjunta como ANEXO Nº3
- b) Proyecto Básico del aparcamiento, redactado con el alcance mínimo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas, en el que se incluirán las soluciones técnicas y/o las mejoras al referido pliego. Estas mejoras podrán referirse a características estructurales de la obra, a mejoras sustanciales respecto de las especificadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas; entre otras:



- Diseño general del aparcamiento, número plazas, sótanos, ...
- Mejoras a realizar en las calles de acceso y salida y viales de circulación interior.
- Diseño de los accesos peatonales.
- Mejoras de la calidad, de la seguridad, o aspectos medioambientales.
- Medidas para la conservación de las instalaciones y urbanización, ...

No se admitirán otras soluciones en cuanto a la ubicación del aparcamiento.

- c) Programa de los trabajos y Plan de realización de las obras, con indicación de las fechas previstas para su inicio y terminación.

Cada licitador no podrá presentar más que una sola proposición técnica.

SOBRE C: Proposición económica y documentación relativa a los criterios cuantificables de forma automática mediante la aplicación de fórmulas.

Los licitadores incluirán en este sobre la documentación relacionada con los criterios de adjudicación cuantificables de forma automática mediante la aplicación de fórmulas, en particular:

- Proposición económica conforme al modelo que se inserta como ANEXO Nº4

Cada licitador no podrá presentar más que una sola proposición económica.

Cláusula 11ª. LUGAR, FECHA Y PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS

El plazo para la presentación de proposiciones será de 20 días naturales, contados desde la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia anunciándose también en el Perfil de Contratante de este Ayuntamiento. Las proposiciones se presentarán en el Servicio de Contratación del Excmo. Ayuntamiento, hasta las trece horas del día señalado. Si este día fuese inhábil o sábado, el plazo se entiende prorrogado al primer día hábil siguiente.

El acceso al perfil de contratante será a través del portal del Ayuntamiento de Salamanca (www.aytosalamanca.es/es/ciudadanoyempresa/perfilcontratante)



Dentro del mismo plazo, también podrán presentarse por correo. En tal caso, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar al Servicio de Contratación del Ayuntamiento la remisión de la oferta mediante telex, fax, telegrama o correo electrónico en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la documentación si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio.

Transcurridos diez días desde la finalización del plazo de presentación de ofertas, sin haberse recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

La presentación de solicitudes presume la aceptación incondicional por parte del empresario de las cláusulas de este pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con el Ayuntamiento. Una vez presentada una proposición no podrá ser retirada bajo ningún pretexto.

Cláusula 12ª. MESA DE CONTRATACIÓN

La Mesa de Contratación será la aprobada y constituida con carácter permanente, por acuerdo de Pleno de 24 de Junio de 2.011, modificada por acuerdo de 8 de Marzo de 2.013; publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 131 de 6 de Julio de 2.011 y nº 64 de 4 de Abril de 2.013, así como en el perfil de contratante del Ayuntamiento de Salamanca.

Cláusula 13ª. EXAMEN Y CLASIFICACIÓN DE LAS PROPOSICIONES

Finalizado el plazo de admisión de documentación, la Mesa de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma en el SOBRE A. Si la Mesa observare defectos formales en la documentación presentada, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días para que el licitador lo subsane.

Subsanados, en su caso, los defectos u omisiones, la Mesa de contratación determinará las empresas que se ajustan a los criterios de admisión de las mismas, con pronunciamiento expreso sobre las admitidas a la licitación, las rechazadas y las causas de su rechazo.

La apertura del SOBRE B "Proposición técnica y documentación relativa a los criterios que dependen de un juicio de valor" tendrá lugar, en acto público, en la Sala de Comisiones del Ayuntamiento -Plaza Mayor, nº 2- (planta 3ª), en un plazo no superior a siete (7) días a contar



desde la apertura de la documentación general, SOBRE A. A tal efecto se publicará, con antelación mínima de dos días naturales, en el Perfil de Contratante del Ayuntamiento el lugar, día y la hora de apertura.

Una vez realizadas las actuaciones anteriores, el acto público de apertura del SOBRE C "Proposición económica y documentación relativa a los criterios cuantificables de forma automática mediante la aplicación de fórmulas", tendrá lugar, en el mismo lugar de la apertura del SOBRE B, observándose en su desarrollo las formalidades previstas en el artículo 83 del RGLCAP. A tal efecto se publicará, con antelación mínima de dos días naturales, en el Perfil de Contratante del Ayuntamiento el lugar, día y la hora de apertura.

En este mismo acto y antes de la apertura de las proposiciones se dará a conocer el resultado de la valoración del SOBRE B.

La Mesa de contratación procederá a la valoración de las proposiciones admitidas con arreglo a los criterios señalados en el artículo siguiente.

La Mesa podrá solicitar los informes que considere precisos, antes de formular la propuesta de adjudicación al órgano de contratación. La propuesta de adjudicación será a favor del licitador que hubiese presentado la proposición que contuviese la oferta económica más ventajosa, en su defecto podrá proponer que se declare desierta la licitación, o el desistimiento del contrato.

El órgano de contratación, vista la propuesta de la Mesa, clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas. La adjudicación deberá efectuarse en todo caso, siempre que alguna de las ofertas presentadas reúna los requisitos exigidos en este pliego, no pudiendo en tal caso declararse desierta.

Se hace constar expresamente, que de acuerdo con el artículo 150 del TRLCSP, al atribuir a los criterios evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas una ponderación superior a la correspondiente a los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor, no es necesaria la constitución de un comité de expertos.

Cláusula 14ª. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL ADJUDICATARIO

La Mesa, recabados los informes técnicos que considere oportunos, evaluará las proposiciones mediante los criterios de valoración que se señalan a continuación:



14.1.-Valoración de los criterios que dependen de un juicio de valor e incluidos en el SOBRE B (hasta 25 puntos)

- **Características estéticas y funcionales del aparcamiento**, hasta 10 puntos, tales como:
 - Dimensiones de las plazas de aparcamiento
 - Calles y rampas de acceso y salida al aparcamiento y viales de circulación interior.
 - Diagrama de circulación dentro del aparcamiento.
 - Disposición y características de los accesos peatonales
 - Otras mejoras de la calidad, de la seguridad, o aspectos medioambientales.
- **Minoración de las molestias causadas a peatones, comerciantes, viviendas y tráfico:** hasta 10 puntos.
 - Por adecuación del sistema y programa de ejecución: hasta 5 puntos
(Este aspecto se valorará exclusivamente si están suficientemente detallados el sistema de ejecución y la metodología adoptados)
 - Por la adopción de otras medidas tales como: zonas de acopios, mantenimiento de servicios afectados, medidas de seguridad, ...: hasta 5 puntos
- **Mayor número, por encima del mínimo exigido, de plazas totales:** hasta 5 puntos. Se otorgará la puntuación que resulte de la interpolación lineal entre los siguientes valores, según el caso:

SUPUESTO	Nº de plazas	Puntuación
a) Si la mayor capacidad ofertada es menor o igual a 500 plazas.	400	0
	500	5
b) Si la mayor capacidad ofertada es superior a 500 plazas.	400	0
	La mayor capacidad ofertada	5

Es decir:

Siendo:

Xref: el menor de los siguientes valores: mayor capacidad ofertada ó 500 plazas

Xi: capacidad ofertada por el licitador i

La puntuación a otorgar por este concepto al licitador i, será:



$$P_i = \frac{5}{X_{ref} - 400} (X_i - 400)$$

14.2.-Valoración de los criterios cuantificables de forma automática mediante la aplicación de fórmulas, incluidos en el SOBRE C (hasta 75 puntos)

Estos aspectos se valorarán exclusivamente si está acreditada la viabilidad, integridad y equilibrio del estudio económico – financiero presentado, que comprenderá el coste total, incluidos impuestos, e ingresos también totales.

- **Menores precios de las plazas de aparcamiento: hasta 50 puntos.** Determinado el precio medio de las mismas, según el procedimiento señalado en la tabla adjunta; se otorgará la puntuación que resulte de la interpolación lineal entre los siguientes valores, según el caso:

SUPUESTO	Precio medio	Puntuación
a) Si el precio medio más pequeño ofertado es igual o superior a 19.000 €	21.200	0
	19.000	50
b) Si el precio medio más pequeño ofertado es inferior a 19.000 €.	21.200	0
	El menor precio medio ofertado	50

Es decir:

Siendo:

X_{ref} : el menor de los siguientes valores: el menor precio medio ofertado ó 19.000 €

X_i : el precio medio de las plazas ofertado por el licitador i

La puntuación a otorgar por este concepto al licitador i , será:

$$P_i = \frac{50}{(21.200 - X_{ref})} (21.200 - X)$$

IMPORTE MEDIO DE VENTA DE LAS PLAZAS			
UBICACIÓN	PLAZAS OFERTADAS (n)	PRECIO (p)	IMPORTE (i=nxp)
SOTANO -1			
SOTANO -2			
SUMA	$N = \sum n$		$I = \sum i$
PRECIO MEDIO = I/N			

- **Mayor importe a abonar por el subsuelo: 25 puntos**



Se otorgará la puntuación que resulte de la interpolación lineal entre los siguientes valores, según el caso:

SUPUESTO	Importe a abonar por el subsuelo	Puntuación
a) Si el mayor importe a abonar por el subsuelo es igual o inferior a 500.000 €.	406.002,57 €	0
	500.000,00 €	25
b) Si el mayor importe a abonar por el subsuelo es superior a 500.000 €.	406.002,57 €	0
	El mayor importe a abonar por el subsuelo ofertado.	25

Es decir:

Siendo:

Xref: el menor de los siguientes valores: el mayor importe a abonar por el subsuelo ofertado ó 500.000 €

Xi: el importe a abonar por el subsuelo ofertado por el licitador i

La puntuación a otorgar por este concepto al licitador i, será:

$$P_i = \frac{25}{X_{ref} - 406.002,57} (X_i - 406.002,57)$$

Cláusula 15ª. DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA ADJUDICACIÓN

Una vez que el órgano de contratación ha valorado y clasificado por orden decreciente las ofertas presentadas y admitidas, éste requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez (10) días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente la siguiente documentación justificativa, mediante originales o copias de los mismos que tengan carácter de auténticas, conforme a la legislación vigente:

- a) Si el licitador actuase a través de representante, acreditará su representación mediante escritura pública [apoderamiento], de la que resulte poder suficiente al efecto, debidamente inscrito en el Registro Mercantil o Registro Público que corresponda según el tipo de persona jurídica de que se trate, que deberá estar bastantado por el Secretario General, Oficial Mayor o Funcionario designado al efecto por el Ayuntamiento.



- b) Documento Nacional de Identidad del licitador o del representante o, en su caso, el documento que le sustituya reglamentariamente.
- c) Unión Temporal de Empresas [UTE].- Cuando dos o más empresas presenten oferta conjunta, cada una acreditará su personalidad y capacidad en la forma descrita anteriormente y aportarán un compromiso de constitución de la Unión Temporal, con indicación de los nombres y circunstancias de las personas físicas o jurídicas que la suscriban, la participación de cada una de ellas y designación de un representante o apoderado único que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la plena representación de la UTE frente a la Administración.
- d) Documentación que acredite la solvencia económica y financiera del empresario licitador, mediante todos y cada uno de los siguientes medios:
- Seguro de indemnización por riesgos profesionales superior a un millón de euros, mediante la presentación de la correspondiente póliza.
 - Declaración relativa a la cifra de negocios global y de las obras, suministros, servicios o trabajos realizados en los tres últimos años; por un importe acumulado superior a dos millones de euros.
(Tratándose de personas jurídicas, y demás personas obligadas, se acreditará con los modelo normalizado 347 del Ministerio de Economía y Hacienda correspondientes a los tres últimos ejercicios o documento equivalente, en el supuesto de que su confección sea obligatoria en los Estados donde aquellas se encuentren establecidas)
En el supuesto de licitación de uniones temporales de empresarios, se podrán acumular los requisitos de los componentes cuya participación en la U.T.E. sea al menos del 20%.
- e) Solvencia técnica y profesional, que deberá acreditarse por el siguiente medio:
- Haber concluido satisfactoriamente en los últimos cinco años, la ejecución de una edificación con al menos dos sótanos y una superficie en planta de al menos 2.000 metros cuadrados. Este extremo se acreditará con certificado de buena ejecución de la Administración adjudicataria o informe del Director de la Obra, visado por el colegio profesional correspondiente o por la Administración adjudicataria, en el que figuren los extremos anteriores.
- En el supuesto de licitación de uniones temporales de empresarios, sus componentes podrán acumular los requisitos anteriores, siempre que formaran parte con una



participación mínima del 20% en la empresa adjudicataria y su participación en la U.T.E. licitante sea al menos del 20%.

En el supuesto de que el licitador tenga influencia dominante sobre empresas vinculadas, en alguno de los supuestos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, podrá acreditarse a los efectos de este apartado la solvencia económica y financiera y técnica de dichas empresas.

- f) Declaración responsable de no estar incurso el empresario en ninguna de las circunstancias que prohíben contratar con las Administraciones Públicas conforme a lo dispuesto en el artículo 60 del TRLCSP.
- g) Las empresas extranjeras deberán presentar declaración responsable de someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles, para todas las incidencias que de modo directo pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.
- h) Alta y, en su caso, último recibo del I.A.E., en el epígrafe que corresponda al objeto del contrato. Este requisito se acreditará mediante original o copia autenticada de los referidos documentos. Los sujetos pasivos que estén exentos deberán presentar declaración responsable indicando la causa de la exención, o en su caso, resolución de reconocimiento de la exención de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
- i) Las Uniones Temporales de Empresas deberán acreditar, una vez formalizada su constitución, el alta en el impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes.
- j) Certificación expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria acreditativa, de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias impuestas por las disposiciones vigentes.
- k) Además el adjudicatario no deberá tener deudas de naturaleza tributaria, en periodo ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Salamanca, que podrá verificar de oficio el cumplimiento de dicha obligación.
- l) Certificación expedida por el órgano competente acreditativa, de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.



m) Documentación acreditativa de la constitución de la garantía definitiva que se establece en la cláusula siguiente.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, 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 adjudicación deberá efectuarse en todo caso, siempre que alguna de las ofertas presentadas reúna los requisitos exigidos en los pliegos, no pudiendo en tal caso declararse desierta.

Cláusula 16ª. GARANTÍA DEFINITIVA

Con carácter previo a la adjudicación, el licitador seleccionado deberá presentar garantía del 5% del precio por el que se adjudique el contrato.

Además de la garantía anterior, y dado que el contrato conlleva la ejecución de la urbanización de la Plaza en la superficie, se establece una garantía adicional de 50.000,00 € para avalar la correcta ejecución de estas obras de acuerdo con el proyecto aprobado.

La garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas reconocidas en el art. 96 TRLCSP, y, en el supuesto de ser depositada en efectivo, se aportará el justificante del ingreso en CAJA DUERO-ESPAÑA, Cuenta número 2104-0000-17-1100004993.

Estas garantías se cancelarán, respectivamente: la primera, una vez abonado el precio de adjudicación; y, la segunda, transcurrido un año desde la fecha de recepción y entrega de las obras de urbanización.

Cláusula 17ª. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO Y NOTIFICACIÓN A LOS LICITADORES

Presentada la documentación señalada en la **Cláusula 15ª.**, el órgano de contratación, deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes desde su recepción.

La adjudicación que deberá ser motivada, concretará y fijará los términos definitivos del contrato, se notificará a los licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante.



La notificación deberá contener, en todo caso, la información necesaria y en particular expresará los siguientes extremos:

- a) La relación de candidatos descartados, con expresión resumida de los motivos por los que se les excluye.
- b) Con respecto de los licitadores excluidos del procedimiento de adjudicación, también en forma resumida, las razones por las que no se haya admitido su oferta.
- c) En todo caso, el nombre del adjudicatario, las características y ventajas de la proposición del adjudicatario determinantes de que haya sido seleccionada la oferta de éste con preferencia a las que hayan presentado los restantes licitadores cuyas ofertas hayan sido admitidas.

Será de aplicación a la motivación de la adjudicación la excepción de confidencialidad contenida en el artículo 153 del TRLCSP.

En todo caso, en la notificación y en el perfil de contratante se indicará el plazo en que debe procederse a la formalización del contrato conforme al artículo 156.3 del TRLCSP.

Cláusula 18ª. DEVOLUCIÓN DE DOCUMENTACIÓN A LOS LICITADORES

Las proposiciones presentadas, tanto las declaradas admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su expediente. No obstante adjudicado el contrato y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan formulado, los documentos que se acompañan a las proposiciones, salvo la oferta y documentación del adjudicatario y oferta económica del resto de los licitadores, quedará a disposición de los interesados.

Transcurridos los plazos anteriores, si la documentación no fuese retirada, el Ayuntamiento, previo requerimiento a los interesados con un mes de antelación para que procedan a su retirada, podrá disponer su destrucción.

Cláusula 19ª. CONFIDENCIALIDAD

Sin perjuicio de las disposiciones del TRLCSP, relativas a la publicidad de la adjudicación y a la información que debe darse a los candidatos y a los licitadores, éstos podrán designar



como confidencial parte de la información facilitada por ellos al formular las ofertas, en especial con respecto a los secretos técnicos o comerciales y a los aspectos confidenciales de las mismas. Los órganos de contratación no podrán divulgar esta información sin su consentimiento.

De igual modo, el contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se le hubiese dado el referido carácter en los pliegos o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. Este deber se mantendrá durante un plazo de cinco años desde el conocimiento de esa información.

Cláusula 20ª. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

20.1.-Documentación previa

Antes de la formalización del contrato, el adjudicatario deberá presentar en el Servicio de Contratación del Ayuntamiento de Salamanca:

- a) Justificante de haber abonado los gastos de publicación de anuncios en los boletines Oficiales y prensa local, por un importe máximo de 2.000,00 €.
- b) Copia de la póliza de seguro y justificante del pago de la prima, que cubra el pago de los que se puedan ocasionar a terceros, así como los que se produzcan por incendio o accidentes en las obras e instalaciones por un importe de cuantía mínima igual al presupuesto del anteproyecto presentado. Hasta la obtención de la licencia de primera utilización y recepción de la urbanización, el Ayuntamiento podrá exigir al adjudicatario que acredite la vigencia de la póliza y el pago de la prima correspondiente.

20.2.-Formalización del contrato

La formalización del contrato se efectuará dentro de los DIEZ DIAS HABILES siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación a los licitadores en la forma prevista en el artículo 151.4 del TRLCSP:

Si en el plazo, antes señalado, no se ha formalizado el contrato por causas imputables al adjudicatario, el Ayuntamiento podrá acordar la incautación del 50 por 100 de la garantía definitiva.



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.

No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin su previa formalización.

En el caso de que las obras fueran adjudicadas a una Unión Temporal de Empresas, esta deberá acreditar su constitución en escritura pública, dentro del plazo otorgado para la formalización del contrato, debiendo aportar el NIF asignado a la UTE.

En el plazo de 7 días desde la formalización del contrato, el adjudicatario tramitará la solicitud de las licencias ambiental y urbanística, de acuerdo con el Proyecto Básico presentado a la licitación.

Cláusula 21ª. CAUSA ESPECÍFICA DE RESOLUCIÓN EN EL SUPUESTO DE NO ALCANZAR EL UMBRAL MÍNIMO DE PLAZAS RESERVADAS.

1.- Además de las causas de resolución establecidas en la **Cláusula 30ª**. de este Pliego, se prevé específicamente la existencia de un procedimiento de desistimiento del adjudicatario en el supuesto de no alcanzar el umbral mínimo de plazas reservadas en el plazo establecido. En este caso, el Ayuntamiento tomará razón de dicha solicitud de desistimiento ofreciendo la adjudicación del contrato al segundo licitador que mayor puntuación hubiera obtenido.

2.- El procedimiento descrito en el apartado anterior se ajustará a los siguientes condicionantes:

a) La empresa adjudicataria podrá abrir en el plazo de 15 días desde la formalización del contrato, con la consiguiente publicidad en al menos dos periódicos locales, un plazo de solicitudes de reserva de plaza, de acuerdo con el Plan de Ventas propuesto por el adjudicatario y aprobado por el Ayuntamiento en las condiciones que se establecen más adelante, por un plazo máximo de 45 días desde el día siguiente a la fecha de la primera publicación.

b) Dichas solicitudes, según el modelo aprobado por el Ayuntamiento, se presentarán en el registro general de éste, acompañando el justificante de haber ingresado en la cuenta designada a tal efecto por el Ayuntamiento el 6 % del importe de venta de las plazas, el cual se entenderá como parte del precio a satisfacer, y el compromiso de abono del 9% adicional a la firma del contrato, en los tres meses siguientes al inicio de las obras, y del resto en la entrega efectiva de la plaza.

c) En el momento en el que en el plazo reseñado de 45 días, se efectúe la reserva de al menos 160 plazas, se admitirán a todos ellos, se comunicará esta circunstancia al adjudicatario,



se le remitirá el importe recaudado en concepto de reserva y se seguirá con el contrato en los términos establecidos en este PCAP. Estas cantidades adelantadas, una vez entregadas al adjudicatario, tendrán la consideración de "arras penales" y deberán avalarse en la forma reglamentariamente establecida y la demora culpable al adjudicatario en la puesta en funcionamiento conllevará la correspondiente indemnización al adquirente.

d) Si en plazo reseñado de 45 días, se supera la reserva de la totalidad de las plazas previstas se estará, con los que excedan del límite establecido en el párrafo anterior, a los criterios de selección reseñados en el **Cláusula 27ª**. del presente Pliego.

e) Si en plazo reseñado de 45 días, no se alcanza la reserva de las 160 plazas previstas, el adjudicatario podrá solicitar en el plazo de 15 días hábiles siguientes el desistimiento en la adjudicación, que caso de estar acreditado, el Ayuntamiento tomará razón del mismo, autorizándolo y procediendo a la devolución de la fianza depositada y del anteproyecto presentado.

f) En el supuesto descrito en la letra anterior, se procederá a la adjudicación al siguiente clasificado; el cual, a la vista del porcentaje de plazas reservadas decidirá sobre su continuación en el procedimiento, procediéndose en caso afirmativo a la adjudicación definitiva sin necesidad de repetirse el trámite establecido en este artículo, salvo que lo solicite expresamente el nuevo adjudicatario.

g) En el caso de que no existiera más que un licitador, o existiendo varios, no aceptaren la continuación en el procedimiento, o una vez aceptada, por las razones que fuere éste no llegara a buen fin, se procederá a dar por finalizado el procedimiento sin adjudicación; verificado este supuesto, se devolverá a los solicitantes de la reserva de plaza, el importe que hubieran depositado en la cuenta que a tal efecto se hubiera señalado. Tal devolución no devengará interés de ningún tipo ni generará derecho a indemnización alguna.

3.- En los supuestos en los que el adjudicatario, no iniciara el procedimiento de desistimiento en los términos establecidos en este artículo, perderá los derechos en él reconocidos, quedando en consecuencia sujeto al cumplimiento de las obligaciones que la Ley y los Pliegos le imponen por la adjudicación efectuada.

4.- Cuando un licitador resultara adjudicatario como consecuencia del ejercicio del procedimiento de desistimiento por el anterior licitador, vendrá obligado a respetar el precio ofertado por éste para las plazas ya reservadas al tiempo de producirse el desistimiento, pudiendo ofertar el resto de plazas en el precio recogido en su oferta.



Cláusula 22ª. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA Y/O PERMUTA.

El presente contrato, en lo que hace referencia a la enajenación de subsuelo, se elevará a público tan pronto lo solicite el adjudicatario, pero siempre antes del fin de obra.

Los gastos de notaría, Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) inscripción en el Registro de la Propiedad, y los demás gastos e impuestos que origine la transmisión, serán de cuenta exclusiva del adjudicatario, a excepción del Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos, correspondiente a la enajenación objeto de la presente licitación, que será de cuenta y cargo del Ayuntamiento.

CAPÍTULO III: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Cláusula 23ª. REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN E INICIO DE LAS OBRAS

En el plazo de veinte días desde la formalización del contrato o, en el caso de la apertura del periodo de reserva, de haberse alcanzado las condiciones de reserva de plaza establecidas en las cláusulas anteriores, el adjudicatario solicitará la licencia de ejecución, para lo cual adjuntará:

- El Proyecto de Ejecución del Aparcamiento en desarrollo del Proyecto Básico presentado en la licitación.
- El Plan de Seguridad y Salud previsto en el Real Decreto 1627/1997.
- El Plan de Gestión de Residuos previsto en el Real Decreto 105/2008.

Si del informe de los Servicios Técnicos Municipales se desprende la necesidad de introducir modificaciones en los mismos, éstas deberán efectuarse en el plazo máximo adicional de 15 días.

El inicio de las obras se efectuará en el plazo máximo de un mes a contar desde el de notificación de la licencia de ejecución.

Cláusula 24ª. DIRECCIÓN DE LAS OBRAS Y RESPONSABLE DEL CONTRATO

El adjudicatario, antes del inicio de las obras, deberá notificar al Ayuntamiento la designación a su costa un Director de obra responsable de la comprobación, coordinación,



vigilancia e inspección de la correcta realización de la obra, de acuerdo con el proyecto aprobado. Dicho facultativo deberá contar con la titulación de Arquitecto, Grado en Ingeniería de Edificación, Ingeniero de Caminos o Grado en Ingeniería Civil y contar con más de tres años de experiencia en este tipo de obras.

El Ayuntamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 52 del TRLCSP podrá ejercer de una manera continuada y directa la inspección y vigilancia en la ejecución de las obras a través del responsable del contrato designado al efecto, sin perjuicio de las facultades que le corresponden al Director facultativo.

Cláusula 25ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Las obras se ejecutarán a riesgo y ventura del contratista con estricta sujeción a las cláusulas estipuladas en este Pliego, y conforme al Proyecto presentado, en el plazo máximo de ONCE MESES Y 15 DÍAS desde la notificación de la concesión de la licencia de ejecución.

En dicho plazo la obra el aparcamiento deberá encontrarse completamente finalizada y en condiciones de ocupación y uso, una vez obtenida la licencia de 1ª utilización. Igualmente en dicho plazo deberá de haberse efectuado la entrega por el adjudicatario y la recepción por el Ayuntamiento de la urbanización de la superficie urbanizada; estableciéndose un plazo de garantía de estas obras de UN AÑO.

Por tanto, la duración del contrato se extenderá hasta la licencia de 1ª utilización del aparcamiento y la entrega y recepción de la urbanización de la superficie; sin perjuicio del plazo de garantía y responsabilidad por vicios ocultos establecidos en los artículos 235 y 236 del TRLCSP.

Cláusula 26ª. SEÑALIZACIÓN DE LA OBRA Y MEDIDAS DE INFORMACIÓN Y PROTECCIÓN

Con una semana de antelación al inicio de las obras y a cualquier limitación o modificación del acceso de vehículos o peatones, el adjudicatario deberá anunciar en la zona de influencia de la obra y comunicar a los afectados mediante anuncios en puertas de acceso a garajes o comunidades de propietarios, así como notificar a los propietarios de los locales de negocios afectados; las fechas de inicio y final de la modificación, las limitaciones al acceso y, en su caso, los itinerarios alternativos. Así mismo, se notificará a los afectados de la reubicación



de los contenedores de residuos urbanos realizada como consecuencia de la ejecución de la obra.

En todo caso se mantendrá siempre habilitado un itinerario peatonal accesible a viviendas y locales comerciales, debiendo limitarse, en zona de obras y en toda su longitud, mediante las correspondientes vallas y barandillas de protección. A este respecto también facilitará en la medida en que sea compatible con la seguridad en la obra, y salvo indicación expresa en contra de la Dirección Facultativa o del responsable en materia de Seguridad y Salud, el acceso a garajes y las operaciones de carga y descarga de mercancías.

Las zonas de acopio de materiales y las casetas de obra en ningún caso podrán limitar el acceso a viviendas, locales de negocios o garajes.

Siempre que no exista ninguna de las limitaciones reseñadas en los párrafos anteriores, y la duración de la obra o tajo sea superior a un mes, el contratista está obligado al cerramiento completo de la zona de obra mediante valla fija.

El adjudicatario limitará, en la medida de lo posible, las emisiones de ruido y polvo y será responsable de la limpieza de la propia obra y de sus inmediaciones; tanto consecuencia de las operaciones propias de la actividad de la obra (barros por la circulación de vehículos, acumulación de polvo, restos de acopios...), como de la imposibilidad de limpieza por los servicios municipales (recogida de papeleras, residuos, etc.)

El adjudicatario está obligado a instalar la señalización precisa indicativa de los desvíos de tráfico de vehículos y peatonal, de los itinerarios alternativos y del acceso a la obra, la circulación y señalización en la zona que ocupan los trabajos y los puntos o zonas de posible peligro debido a la marcha de aquélla, tanto en dicha zona como en sus inmediaciones. A este respecto, adoptará la señalización normalizada por el Ayuntamiento de Salamanca y cumplirá las órdenes que reciba de la Dirección Facultativa acerca de la instalación de señales complementarias o modificación de las que haya instalado.

El adjudicatario será responsable de las consecuencias, de todo tipo, derivadas de la omisión de la señalización, información o medidas de protección en las obras.

Los gastos que origine la señalización, así como las medidas de información y protección reseñadas, serán de cuenta del contratista.



CAPÍTULO IV: DERECHOS Y OBLIGACIONES

Cláusula 27ª. PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE LAS PLAZAS

En el supuesto de que las reservas de plazas efectuadas en el plazo de 45 días superen la capacidad máxima del aparcamiento, tendrán prioridad para la adquisición los residentes y empresarios o profesionales de la zona, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Concepto de residente: Se considerará residente a todo vecino de Salamanca que esté empadronado dentro de la zona definida como prioritaria.
- b) Concepto de empresario o profesional: Será tenido como tal toda persona física o jurídica propietaria de locales profesionales o titular de negocios que cuente con la oportuna licencia de apertura o actividad dentro de la zona prioritaria.
- c) Zona prioritaria. La zona prioritaria, a los efectos de las letras anteriores, será la delimitada por las siguientes calles y reflejada en el plano adjunto, admitiéndose los portales a uno y otro lado de dichas calles :



Avda. de Los Cipreses - Paseo de Los Madroños – El Greco – Los Ovalle – Vasco de Gama- Avda. Federico Anaya - Doña Urraca – Fray Junípero Serra – La Chinchibarra – Paseo Los Olivos - Avda. Federico Anaya.

- d) El número máximo de plazas será de una por vivienda o establecimiento comercial o de negocios.
- e) En el caso de no existir peticionarios suficientes en la zona prioritaria, ésta se ampliará al Término Municipal de Salamanca, manteniendo el límite máximo de una plaza por vivienda o establecimiento comercial o de negocios.
- f) Si aun así no se cubrieran la totalidad de las plazas reservadas en el plazo estipulado, podrá otorgarse una segunda o sucesivas plazas con las prioridades establecidas.
- g) Transcurridos dos años de la puesta en servicio del aparcamiento, si quedasen plazas vacantes éstas podrán pasar al régimen de rotación.



- h) Forma de abono del importe de las plazas. Si la reserva y contrato se efectúa con anterioridad a la puesta en funcionamiento del aparcamiento, se autoriza al adjudicatario a temporizar los cobros según el siguiente baremo máximo: un 6% del precio en concepto de preinscripción de la reserva de plaza, un 9% adicional en concepto de reserva de plaza en momento de la firma del contrato (que se suscribirá entre las partes dentro de los tres meses siguientes al inicio de las obras) y el resto, hasta el total del precio estipulado, en el momento de entrega efectiva de la plaza. Las cantidades adelantadas deberán avalarse en la forma reglamentariamente establecida y la demora culpable del adjudicatario en la puesta en funcionamiento conllevará la correspondiente indemnización al adquirente.
- i) Transmisión de la propiedad de la plaza: La primera transmisión de la propiedad de las plazas de aparcamiento deberá formalizarse documentalmente. En el documento de transmisión, deberá figurar expresamente la identidad completa de las partes, objeto y naturaleza jurídica del contrato, precio de la transmisión, superficie útil neta, coeficiente de participación, y estatutos de la comunidad de usuarios.

No obstante lo anterior, las transmisiones a terceros de los derechos derivados de la preinscripción y reserva de plaza a los que alude la letra anterior, sólo serán válidas en los siguientes supuestos:

- i.) Sucesiones mortis causa.
 - ii.) Por sentencia judicial firme.
 - iii.) Alteración del régimen económico matrimonial.
 - iv.) Cambio de domicilio y/o vecindad civil.
 - v.) Cese o traslado del negocio o actividad mercantil.
 - vi.) Cualesquiera otras circunstancias sobrevenidas debidamente acreditadas.
- j) A tales efectos, el adjudicatario estará obligado a llevar un Libro de Registro, que habrá de estar previamente diligenciado por el Ayuntamiento, con el objeto de inscribir todas las reservas y alteraciones que se produzcan.

Cláusula 28ª. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

28.1.-Derechos del adjudicatario

- a) Derecho a utilizar los bienes de dominio público necesarios para la construcción, modificación, conservación y explotación del aparcamiento.



- b) Derecho a utilizar las superficies de calzadas de las vías correspondientes de acceso comprendidas en el proyecto definitivo.

28.2.-Obligaciones del adjudicatario

- a) Ejecutar las obras con arreglo al proyecto y licencias otorgadas.
- b) Indemnizar los daños que se causen a terceros por causa de la ejecución de las obras, cuando le sean imputables de acuerdo con el art. 214 del TRLCSP.
- c) Permitir que en cualquier momento durante la ejecución los técnicos municipales puedan inspeccionar el estado de ejecución de las obras.
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, en especial en material laboral, de Seguridad Social, y de seguridad y prevención de riesgos, quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidad en caso de su incumplimiento.
- e) Concluidas las obras deberá costear el otorgamiento de escritura de obra nueva, y la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, constituyendo el régimen de propiedad horizontal de dicho edificio, con sus servidumbres, de la que formarán parte los propietarios de las plazas de aparcamiento. A tal fin, con carácter previo a la finalización de las obras, presentará en la Sección de Bienes del Ayuntamiento el proyecto de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal, para su previa aprobación por el Ayuntamiento.

Cláusula 29ª. PRERROGATIVAS Y DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN

El Ayuntamiento tendrá, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y con los efectos señalados en el TRLCSP, las siguientes prerrogativas y derechos:

- a) Interpretar los contratos y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- b) Modificar los contratos por razones de interés público debidamente justificadas.
- c) Establecer los precios máximos de venta de las plazas.
- d) El Ayuntamiento podrá modificar el régimen de circulación y de aparcamiento en las inmediaciones del estacionamiento, sin que el adjudicatario o la Comunidad de Propietarios del mismo tenga derecho a indemnización alguna. Esta facultad en ningún caso impedirá la permanente entrada y salida de vehículos al estacionamiento.



CAPÍTULO V: CONDICIONES RESOLUTORIAS DE LA ENAJENACIÓN

Cláusula 30ª. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

El adquirente del terreno ubicado en el subsuelo que es objeto de la presente enajenación, deberá cumplir las condiciones resolutorias que a continuación se expresan, de forma que en el supuesto de incumplimiento de las mismas por parte del adjudicatario, la presente enajenación quedará sin efecto jurídico alguno con la consiguiente resolución contractual:

- 1ª. El terreno que es objeto de la presente enajenación deberá destinarse a la construcción de un aparcamiento subterráneo, incluyendo las obras de construcción del mismo y las que se deriven de la urbanización de la Plaza, que deberán ser ejecutadas en los plazos establecidos.
- 2ª. Sobre las instalaciones resultantes del aparcamiento de vehículos, deberá constituirse el correspondiente derecho de uso o servidumbre para posibilitar el establecimiento de los distintos servicios públicos de infraestructura urbana.
- 3ª. La demora en el cumplimiento del plazo de inicio de la obra, así como para la finalización de la urbanización.

La constitución en mora de la adjudicataria no precisará de intimación previa. En este caso podrá optar por imponer penalidades diarias en la proporción de 0,20 € por cada 1.000 € del importe de la urbanización de la superficie o, cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 5% del referido importe, resolver el contrato en las condiciones que se detallan más adelante.

Ante el incumplimiento del contrato por parte del adjudicatario, el Ayuntamiento podrá optar por la ejecución del contrato, ejecutando el aval que garantiza el pago del precio del inmueble, con la consiguiente indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, o por la resolución contractual con las consecuencias jurídicas que lleva inherentes. En el supuesto de optar por la resolución, el Ayuntamiento recuperará automáticamente el pleno dominio del solar cedido, totalmente libre de cargas, haciendo suya la obra ejecutada hasta el momento con todas las accesiones, impensas y mejoras, también libres de cargas; sin que tenga que responder frente a terceros por ningún concepto; y sin abono alguno a su cargo en concepto de pena por incumplimiento, indemnización de daños y perjuicios y precio de la ocupación y uso ni, en definitiva, por ningún otra causa. En tal supuesto de resolución contractual, el



Ayuntamiento percibirá, asimismo, la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios que ésta ocasione.

Igualmente en este supuesto de resolución contractual, el mismo asumirá expresamente la pérdida de la obra ejecutada hasta la fecha, así como la pérdida de las cantidades entregadas hasta ese momento, sin derecho a indemnización alguna en concepto de daños y perjuicios derivados de este u otro concepto.

CAPÍTULO VI: CARGAS FISCALES Y FINANCIACION

Cláusula 31ª. CARGAS FISCALES

La empresa adjudicataria vendrá obligada al pago de todos los impuestos, tasas, arbitrios y gravámenes de cualquier clase que correspondan al aparcamiento. En particular deberá abonar el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, las tasas de licencia urbanística, licencia ambiental, de construcción y de primera utilización. Las plazas de aparcamiento estarán también sometidas al Impuesto de Bienes Inmuebles.

Cláusula 32ª. FINANCIACIÓN

32.1.-Financiación del aparcamiento

El adjudicatario asumirá la financiación de la totalidad de las obras, así como las modificaciones y desviaciones que hayan de introducirse en los servicios existentes, como consecuencia de aquéllas, así como la urbanización de la superficie.

El Ayuntamiento de Salamanca no avalará ningún tipo de empréstito ni participará en forma alguna en la financiación de las obras. Dado que la construcción del estacionamiento en la modalidad que se menciona no produce obligación de pago alguno a cargo del Municipio, el Ayuntamiento no tiene ni está obligado a tener crédito presupuestario para esta finalidad ni contrae obligación alguna para futuros ejercicios.

El adjudicatario podrá solicitar de las Entidades de Crédito, el préstamo o préstamos a la construcción que procedan con garantía hipotecaria a su nombre o el de sus compradores para financiar la construcción del inmueble y venta de las plazas de aparcamiento, en la parte del inmueble que se transmite. Asimismo, los préstamos o créditos que se concierten por el adjudicatario con esta garantía hipotecaria, únicamente podrán ser dispuestos en la medida en



que avance la ejecución de las obras y por medio de los correspondientes certificados de obra y de acuerdo con el uso y costumbre bancaria para este tipo de créditos; habida cuenta que, dada su naturaleza de préstamo a la construcción, el capital del que pueda disponer el promotor obtenido en concepto de préstamo hipotecario será siempre inferior al valor de obra que se haya ejecutado.

En caso de rescisión del contrato la empresa adjudicataria cancelará, a su cuenta, las hipotecas que todavía gravaren el inmueble, que en caso de volver a la propiedad del Ayuntamiento de Salamanca, será libre de cargas.

32.2.-Urbanización de la superficie

Las obras de acabado y urbanización de la superficie, así como las obras accesorias y complementarias, se realizarán de acuerdo con lo que dispuesto en el proyecto y Pliego de Prescripciones Técnicas a cargo del adjudicatario.

El Ayuntamiento de Salamanca podrá variar el proyecto presentado y, en su caso la cuantía destinada a este fin en el proyecto, sin que esto comporte aumento de la cantidad aportada por el adjudicatario. El Ayuntamiento de Salamanca también podrá asumir la ejecución de las obras de urbanización, incluso con un nuevo proyecto; en cuyo caso, el adjudicatario abonará el importe de las obras previstas en el proyecto para este fin. Todas las valoraciones anteriores de las obras se realizarán a precios de mercado en el momento en que se produzca su modificación.

Según lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas, la cuantía de la urbanización de la superficie a cargo del adjudicatario asciende, en ejecución material, a 643.299,03 €.

CAPÍTULO VII: RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

Cláusula 33ª. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO

El contrato que regula la presente compraventa de conformidad con lo previsto en el art. 20.1, segundo párrafo del TRLCSP tiene la consideración de contrato privado, celebrado por una Administración Pública.

Por tanto este contrato se registrará, en cuanto su preparación y adjudicación , por el citado Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público – en adelante TRLCSP -, en el RD



1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en adelante RGLCAP, en lo que no se oponga al anterior; el RD 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la LCSP.

Para lo no previsto en este Pliego ni en la normativa legal anterior, se estará a lo especificado en otras normas aplicables; y en particular en las siguientes:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales

En su defecto, se aplicarán el resto de normas de Derecho administrativo y, supletoriamente, las restantes normas de derecho común.

En cuanto a los efectos y extinción del contrato se regirá por las normas vigentes del derecho privado.

Tiene carácter contractual, además del presente Pliego, el Pliego de Prescripciones Técnicas que se adjunta y el diseño general de la urbanización de la superficie.

Así mismo, también tendrá carácter contractual, en lo que no se oponga a lo especificado en los anteriores, los documentos que integran la proposición del licitador seleccionado (SOBRES B y C). También revestirá este carácter una vez aprobado por el Ayuntamiento, el Proyecto de Ejecución que en desarrollo del Anteproyecto presentado en la licitación deberá presentar el adjudicatario.

Cláusula 34ª. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN Y JURISDICCIÓN

El órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento. Igualmente, podrá modificar por razones de interés público, los contratos y acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en el TRLCSP.

Los acuerdos que dicte el órgano de contratación, previo informe de la Asesoría Jurídica, en el ejercicio de sus prerrogativas de interpretación, modificación y resolución serán inmediatamente ejecutivos.

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos de los contratos administrativos serán resueltas por el órgano de contratación, con



arreglo al procedimiento en cada caso establecido en el TRLCSP, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa.

Contra tales acuerdos podrá interponerse recurso potestativo de reposición en vía administrativa conforme a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o bien directamente recurso contencioso-administrativo, conforme al previsto por la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de dicha jurisdicción.

Salamanca, 19 de Febrero de 2014

El Jefe del Servicio
de Bienes y Contratación

Fdo.: Brayan Pérez Terradillo



ANEXO Nº 1: PRESENTACIÓN DE OFERTA Y NOTIFICACIONES

D.Dña. _____, mayor de edad, con domicilio en _____ y DNI nº. _____ en nombre propio/en representación de _____ en su calidad de _____, CIF nº _____ y con domicilio social en _____,

DECLARA

PRIMERO.- Que está enterado del anuncio publicado por el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca en el "Perfil de contratante" por el que se convoca PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA ENAJENACIÓN DEL SUBSUELO DEL PARQUE DE GARRIDO DE LA CIUDAD DE SALAMANCA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO PARA VEHÍCULOS AUTOMÓVILES.

SEGUNDO.- Que ha examinado y conoce los Pliegos de Prescripciones Técnicas y de Cláusulas Administrativas Particulares.

TERCERO.- Que de conformidad con lo dispuesto en **Cláusula 10ª**. del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, adjunta a este escrito e incorpora al SOBRE A, la declaración responsable indicando que se cumplen las condiciones establecidas legalmente para contratar con la Administración al tiempo de finalizar el plazo de presentación de las proposiciones, sin perjuicio de aportar en cualquier momento anterior a la propuesta de adjudicación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario del contrato conforme al art. 146.4 del TRLCSP, y a tal efecto,

PRESENTA OFERTA PARA PARTICIPAR EN EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA ENAJENACIÓN DEL SUBSUELO DEL PARQUE DE GARRIDO DE LA CIUDAD DE SALAMANCA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO PARA VEHÍCULOS AUTOMÓVILES.

A efecto de las comunicaciones que el Ayuntamiento deba realizar; se establecen los siguientes medios:

- NOMBRE Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA:
- DIRECCIÓN:
- NÚMERO DE TELÉFONO:
- NÚMERO DE FAX:
- CORREO ELECTRÓNICO:

En _____ a ____ de _____ de 20 ____.

Firmado

[D.N.I. firmante]



ANEXO Nº 2

**MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE CONFORME AL ART. 146.4 DEL
TRLCSP DE CUMPLIR LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL TRLCSP Y EN LOS
PLIEGOS DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS PARA CONTRATAR CON
EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.**

D. _____, mayor de edad, con domicilio en la Calle/Plaza
_____ nº ____ de _____ y con DNI nº. _____ en nombre
propio/en representación de _____ en su calidad de _____,
CIF nº _____ y con domicilio social en _____,

DECLARA :

Que al tiempo de finalizar el plazo de presentación de proposiciones en dicha licitación, la empresa _____, sus administradores y representantes, así como el firmante, cumplen las condiciones establecidas para contratar con la Administración en el Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (art. 146.4 TRLCSP), y en los pliegos de condiciones administrativas y técnicas.

Asimismo, manifiesta expresamente su compromiso de poner a disposición del órgano de contratación toda la documentación que a tales efectos le sea requerida, de conformidad con el art. 146.4.2º del TRLCSP y, siempre, antes del acto de adjudicación del contrato, caso de resultar propuesto para tal fin.

En _____ a _____ de _____ de 20 ____.

Firmado

[D.N.I. firmante]



**ANEXO Nº 3
MODELO DE PROPOSICIÓN TÉCNICA**

D. _____, mayor de edad, con domicilio en la Calle/Plaza _____ nº ____ de _____ y con DNI nº. _____ en nombre propio/en representación de _____ en su calidad de _____, CIF nº _____ y con domicilio social en _____,

enterado del anuncio publicado por el Ayuntamiento de Salamanca del PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA ENAJENACIÓN DEL SUBSUELO DEL PARQUE DE GARRIDO DE LA CIUDAD DE SALAMANCA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO PARA VEHÍCULOS AUTOMÓVILES, adjunta los documentos exigidos, en los que se detallan sus características funcionales, y se compromete a su ejecución en las siguientes **CONDICIONES**

TÉCNICAS:

1. En número total de plazas de aparcamiento para vehículos es de _____ (en cifra y letra)
2. El número de sótanos previstos, y la distribución de las plazas en cada uno de ellos es el siguiente:

SÓTANO	Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO
-1	
-2	
TOTALES	

3. Ejecución de las obras principales y accesorias de acuerdo con el Proyecto de Ejecución que se compromete a redactar en desarrollo del Anteproyecto que se adjunta, suscrito por D. _____, de titulación _____, ascendiendo su presupuesto base de licitación a la cantidad de _____ euros (en número y letra).
4. La ejecución de las obras del aparcamiento, incluidas todas las obras accesorias, se realizará conforme al Programa de Trabajos presentado, en un plazo máximo de _____ meses (en número y letra), desde la concesión de las licencias municipales.
5. Demás condiciones técnicas de la oferta presentada.

En _____ a _____ de _____ de 20 _____.

Firmado

[D.N.I. firmante]



**ANEXO Nº 4
MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA**

D. _____, mayor de edad, con domicilio en la Calle/Plaza _____ nº ____ de _____ y con DNI nº. _____ en nombre propio/en representación de _____ en su calidad de _____, CIF nº _____ y con domicilio social en _____, enterado del anuncio publicado por el Ayuntamiento de Salamanca del PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA ENAJENACIÓN DEL SUBSUELO DEL PARQUE DE GARRIDO DE LA CIUDAD DE SALAMANCA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO PARA VEHÍCULOS AUTOMÓVILES, adjunta los documentos exigidos, en los que se detallan sus características funcionales, se compromete a adquirir el subsuelo objeto de enajenación en las siguientes condiciones:

1. El precio máximo, IVA excluido, de las plazas de aparcamiento, según su tipología y situación, será el siguiente:

UBICACIÓN	Nº DE PLAZAS	PRECIO MÁXIMO (€) (IVA excluido)	
		En cifra	En letra
SÓTANO -1			
SÓTANO -2			

2. El importe a abonar al Ayuntamiento por el subsuelo, será, IVA excluido, de _____EUROS (en cifra y en letra).
3. Demás condiciones de la oferta presentada.

En _____ a _____ de _____ de 20 ____.

Firmado
[D.N.I. firmante]