



**PLIEGO DE CONDICIONES QUE DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA MUNICIPAL CON EDIFICACIÓN EN CONSTRUCCIÓN, DE 434,89 M2 SITO EN CEMENTERIO MUNICIPAL DE “SAN JOSÉ” EN LA CTRA. SEVILLA-GIJÓN NACIONAL 630 S/N DE ESTA LOCALIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN, EQUIPAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DEL TANATORIO DE SANTA OLALLA DEL CALA**

**Cláusula 1. Objeto y calificación del contrato**

El objeto del contrato es la constitución de un derecho de superficie sobre un bien patrimonial para ser destinado a la finalización de la construcción, equipamiento y explotación de un tanatorio, así como establecer las características y condiciones de dicho derecho y las obligaciones derivadas de dicha constitución del derecho de superficie.

Descripción del bien: Bien inmueble sito en Carretera Sevilla-Gijón, Nacional 630 s/n, de Santa Olalla del Cala con una superficie de 434,89 m<sup>2</sup> en el polígono 5 parcela 66, que linda al frente con acceso a camino público, a la izquierda, derecha y fondo trasero con parcela del cementerio municipal.

**1 Clasificación del suelo:** Parcela de terreno clasificada como suelo no urbanizable, zona de regulación especial B del P.O.R.N., según plano de ordenación n.º 1.1 de la Adaptación Parcial de las N.N.S.S. del municipio a la LOUA, indicando estas como dotación en suelo no urbanizable-cementerio.

**2 Superficie:** 484,89 m<sup>2</sup>.

**3 Referencia catastral:** Englobada en la parcela 66 del Polígono 5 con referencia catastral 21068A005000660000TQ ha sido objeto de segregación como parcela independiente por Resolución de Alcaldía nº 192 de 20 de septiembre de 2016

**4 Inscripción registral:** Englobada en la Finca 3.233 inscrita en el Registro de la Propiedad de Aracena en el Tomo 995, Libro 53, Folio 225, encontrándose la segregación antedicha pendiente de escriturar.

**5. Título de adquisición:** Adquirida por adjudicación judicial, en virtud del documento administrativo expedido por Don Antonio Cebrían Rodríguez, en fecha



21 de mayo de 1958.

**6. Cargas o gravámenes:** No existe ningún tipo de carga o gravamen.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

No cabe reclamación alguna en razón de diferencias de superficie en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que puedan encarecer la construcción. Este bien patrimonial habrá de ser destinado a la finalización de la construcción, equipamiento y explotación de un Tanatorio, sin que el adjudicatario pueda destinar la misma a fines distintos y sin que pueda impedir el uso de las instalaciones a cualquier compañía de decesos/aseguradora o a cualquier particular que abone las tarifas vigentes, siendo ésta condición resolutoria del derecho de superficie.

**Cláusula 2. Procedimiento de adjudicación.**

La forma de adjudicación será la subasta, siguiendo el artículo 52.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, así como el artículo 37 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, en el que todo interesado podrá presentar una oferta.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a un solo criterio de adjudicación que deberá ser necesariamente el del mejor precio.

**Cláusula 3. El perfil del contratante.**

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la sede electrónica: <https://santaolladelcala.sedelectronica.es>.

**Cláusula 4. Duración.**



El plazo de duración del derecho será de 50 años prorrogables de mutuo acuerdo de las partes hasta un máximo de 99 años, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública de constitución y cesión del citado derecho por el Ayuntamiento a favor del adjudicatario.

El derecho se extingue por el término del plazo o por las causas de incumplimiento previstas en la cláusulas 1ª, 17ª y 21ª del presente Pliego.

Al extinguirse el derecho de superficie, el Ayuntamiento de Santa Olalla del Cala hará suya la propiedad de lo edificado y de las obras e instalaciones y cualquier otra mejora que en dicho plazo se hubiera realizado, sin que tenga que satisfacer indemnización alguna.

Dichas obras e instalaciones se entregarán en buen estado de uso, conservación y funcionamiento, considerándose como tal, aquel que permita la continuación del servicio sin ningún tipo de pausa, de forma que no sea procedente realizar ninguna reparación o mejora en los mismos.

Se entenderá que las construcciones se amortizarán en el plazo de duración del derecho de superficie.

#### **Cláusula 5. Tipo de licitación.**

El tipo de licitación, que podrá ser mejorado al alza, es el de 383.000,00 euros, más 80.430 euros de IVA.

El precio resultante se abonará del siguiente modo, un 50% a la fecha de la adjudicación de la constitución del derecho de superficie y el 50% restante a la fecha de formalización en escritura pública de la constitución del derecho de superficie.

Serán de cuenta del adjudicatario, los gastos originados de la elevación a escritura pública de la cesión del derecho de superficie a su favor, los de inscripción registral, viniendo obligado igualmente, al abono de todos los tributos, fianzas y precios públicos que origine la transmisión, incluido en su caso el IVA correspondiente, así como de los derivados de la ejecución de la obra de finalización de la construcción y explotación del tanatorio. Se incluyen además, los



anuncios de licitación, que pudieran derivarse del presente procedimiento de constitución de derecho de superficie, y que serán como máximo de 300,00€.

#### **Cláusula 6. Órgano de contratación.**

A la vista del importe del contrato que asciende a 383.000,00 euros, más 80.430 euros de IVA, y de que se trata de la constitución de un derecho de superficie por más de cinco años y dado que el importe supera el 20% de los recursos ordinarios del Presupuesto, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 47.2 j) de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases de Régimen Local es el Pleno de la Corporación.

#### **Cláusula 7. Existencia de crédito.**

El presente contrato no genera gasto alguno para el Ayuntamiento de Santa Olalla del Cala.

#### **Cláusula 8. Capacidad y acreditación de la aptitud para contratar**

Podrán presentar proposiciones, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad para ello y que no se encuentren incluidos en los supuestos de prohibición recogidos en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (TRLCSF) y acrediten la correspondiente solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

#### **Cláusula 9. Presentación de ofertas y documentación administrativa.**

Las ofertas se presentarán en este Ayuntamiento sito en la Plaza de la Constitución nº 2 de Santa Olalla del Cala en horario de atención al público, dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el *Boletín Oficial de la Provincia de Huelva* y en el Perfil de Contratante.

Las ofertas podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios



electrónicos, informáticos o telemáticos, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuando las ofertas se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta. La presentación de una oferta supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.

Las ofertas para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Oferta para licitar la constitución de un derecho de superficie sobre el bien inmueble patrimonial: parcela en cementerio municipal, sita en Carretera Sevilla-Gijón, Nacional 630 s/n, de Santa Olalla del Cala con una superficie de 434,89 m<sup>2</sup> propiedad de este Ayuntamiento, para destinarlo a la finalización de la construcción, equipamiento y explotación de un tanatorio». La denominación de los sobres es la siguiente:

- **Sobre «A»: Documentación Administrativa.**
- **Sobre «B»: Oferta Económica.**

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias auténticas, conforme a la Legislación en vigor.



Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

### **SOBRE «A»**

#### **DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

##### **a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario y capacidad de obrar.**

La capacidad de obrar del empresario se acreditará:

a) En cuanto a **personas físicas**, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.

b) En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la fotocopia compulsada del CIF y la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

##### **b) Documentos que acrediten la representación.**

— Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

<sup>4</sup>  
**c) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.**



Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como de no tener deudas en período ejecutivo de pago, salvo que estuvieran garantizadas, con el Ayuntamiento de Santa Olalla del Cala, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta. Dicha declaración se podrá presentar:

a. Mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

b. Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

**d) Requisitos de su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.**

A tal efecto, la **solvencia económica y financiera** se acreditará por:

Volumen anual de negocios, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser de al menos 200.000,00 €.

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

La **solvencia técnica o profesional** se acreditará mediante una relación de las principales obras similares y actividades funerarias efectuadas durante los cinco últimos años, indicando su importe, fechas y destinatario público o privado de los mismos. Dichas obras y actividades efectuadas se acreditarán mediante



certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público o cuando el destinatario sea un comprador privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario. El requisito mínimo será que el importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70% del valor estimado del contrato, o de su anualidad media si esta es inferior al valor estimado del contrato.

**Conforme al artículo 63 del TRLCSP es posible acreditar tanto la solvencia económica y financiera como la técnica en base a la solvencia y medios de otras entidades, siempre que acredite que dispondrá de los mismos si resulta adjudicatario del contrato. Habrá de indicarse la parte del contrato que el empresario tiene eventualmente el propósito de subcontratar, de acuerdo con lo que determina el artículo 78.1 del TRFCSP.**

**e) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía por importe de 5% del valor de tasación del bien.**

La garantía podrá constituirse en cualquier modalidad prevista en la legislación de contratos del sector público, depositándola en la entidad bancaria cuyo titular sea este Ayuntamiento.

La garantía también podrá constituirse mediante cheque conformado o cheque bancario.

La garantía constituida en efectivo o en cheque conformado o bancario por el adjudicatario se aplicará al pago del precio del canon.

**f) En su caso, correo electrónico para efectuar notificaciones.**

**g) Las empresas extranjeras presentarán declaración de someterse a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al candidato.**

***SOBRE «B»***

---

**Ayuntamiento de Santa Olalla del Cala**

Plaza de la Constitución nº 2, Santa Olalla del Cala. 21260 Huelva. Tfno. 959190175. Fax: 959190132





## OFERTA ECONÓMICA

### — Oferta económica.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

« \_\_\_\_\_, con domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_, con NIF n.º \_\_\_\_\_, en representación de la Entidad \_\_\_\_\_, con NIF n.º \_\_\_\_\_, enterado del expediente para licitar la constitución de un derecho de superficie sobre el bien inmueble patrimonial: parcela en cementerio municipal, sita en Carretera Sevilla-Gijón, Nacional 630 s/n, de Santa Olalla del Cala con una superficie de 434,89 m<sup>2</sup> propiedad de este Ayuntamiento, para destinarlo a la finalización de la construcción, equipamiento y explotación de un tanatorio, mediante subasta, anunciado en el *Boletín Oficial de la Provincia* n.º \_\_, de fecha \_\_\_\_\_, y en el Perfil de Contratante, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y comprometiéndome a llevar a cabo el objeto del contrato por el importe de \_\_\_\_\_ euros

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Firma del licitador,

Fdo.: \_\_\_\_\_».

### **Cláusula 10. Criterios de Adjudicación**

Para la valoración de las proposiciones y determinación de la mejor oferta, y dada la forma de adjudicación, que es la subasta, se atenderá a un único criterio de adjudicación, el precio, adjudicándose el contrato a la mejor oferta, siendo el tipo de licitación al alza de 383.000,00 euros, más 80.430 euros de IVA.

### **Cláusula 11. Mesa de Contratación.**

---

**Ayuntamiento de Santa Olalla del Cala**

Plaza de la Constitución nº 2, Santa Olalla del Cala. 21260 Huelva. Tfno. 959190175. Fax: 959190132



La Mesa de Contratación, estará presidida por el Presidente, que podrá ser un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma y actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

Formarán parte de ella, al menos cuatro vocales.

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

- D. Antonio Plaza Barrero, que actuará como Presidente de la Mesa.
- D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> del Mar Francisco Casanova, Vocal (Secretaria-Interventora de la Corporación).
- D. Eugenio Alonso Carraco, Vocal.
- D. Antonio Barragán Castaño, Vocal.
- D<sup>a</sup>. Yolanda Muñoz Perera, Vocal.
- D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Luisa Carballar Pina, que actuará como Secretaria de la Mesa.

#### **Cláusula 12. Apertura de ofertas.**

La Mesa de Contratación se constituirá el quinto día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, procederá a la apertura de los Sobres «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo de tres días hábiles para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen del sobre «B», que contienen las ofertas económicas.

#### **Cláusula 13. Requerimiento de documentación.**

A la vista de la valoración de las ofertas, la Mesa de Contratación propondrá al licitador que haya presentado la mejor oferta.

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente al de la recepción del requerimiento, presente documentación justificativa de hallarse



al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

Dicha acreditación se efectuará de acuerdo con lo siguiente:

**Obligaciones tributarias:**

a) Original o copia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados e) y f) de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Las agrupaciones y uniones temporales de empresas deberán acreditar el alta en el impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de la misma.

b) Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.

Además, no deberá tener deudas en período ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Santa Olalla del Cala. El certificado que acredite la inexistencia de deudas se aportará de oficio por el Ayuntamiento.

**Obligaciones con la Seguridad Social:**

Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.



Asimismo, en el citado plazo de diez días hábiles se presentarán los justificantes correspondientes al pago de los anuncios de licitación

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.

#### **Cláusula 14. Adjudicación del contrato.**

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la documentación.

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y se publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia* y en el perfil del contratante.

En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exija alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego. La adjudicación deberá ser motivada se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante. La notificación deberá contener, en todo caso, la información necesaria que permita al licitador excluido o candidato descartado interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación. En particular expresará los siguientes extremos:

- En relación con los candidatos descartados, la exposición resumida de las razones por las que se haya desestimado su candidatura.
- 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.
- 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.
- En la notificación y en el perfil de contratante se indicará el plazo en que debe



procederse a su formalización.

La notificación se hará por cualquiera de los medios que permiten dejar constancia de su recepción por el destinatario. En particular, podrá efectuarse por correo electrónico a la dirección que los licitadores o candidatos hubiesen designado al presentar sus proposiciones, en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos.

### **Cláusula 15. Seguros.**

El adjudicatario deberá aportar copia de la Póliza y justificante de pago de la prima de contratación de los siguientes contratos de seguro, que contratará y mantendrá a su cargo durante el periodo de construcción y plazo de garantía (deberá irse acreditando el pago de las sucesivas primas, en su caso).

1. Póliza de Todo riesgo construcción: que cubra los daños que puedan sufrir las obras realizadas y en curso de realización, incluyendo las coberturas siguientes:

1.1 Daños derivados de los riesgos de incendio, rayo, explosión, robo, expoliación, impacto, negligencia, actos vandálicos y malintencionados, de los riesgos de la naturaleza y/o cualquier otro riesgo no denominado.

1.2 Garantías adicionales derivadas de:

- Error de diseño, riesgo de fabricante.
- Gastos por horas extraordinarias, descombrado, demolición, medidas aportadas por la autoridad.
- Daños a bienes preexistentes.
- Huelga, motín y terrorismo.

Quedará asegurada toda pérdida o daño que resulte de una causa cuyo origen se encuentre en el periodo de construcción, así como la que se ocasione en esta etapa o posteriores como consecuencia de la ejecución de trabajos llevados a cabo con el fin de dar correcto cumplimiento a las obligaciones estipuladas en el contrato de obras.

La suma asegurada deberá ser igual, como mínimo, al valor de la obra.

Debe quedar incluido el Ayuntamiento de Santa Olalla del Cala como Asegurado adicional.

El período de mantenimiento será como mínimo de un año a partir de la recepción de las obras.

2. Póliza de responsabilidad civil: en sus vertientes general de explotación, patronal, y de trabajos realizados incluyendo como asegurado al Ayuntamiento de



Santa Olalla del Cala, al contratista y el subcontratista, en su caso. El Límite de Indemnización será de 1.600.000,00 € sin sublímite por víctima, salvo en la responsabilidad patronal que será como mínimo de 90.500,00€.

Asimismo, desde la finalización de las obras, el adjudicatario deberá suscribir un Seguro de Daños Materiales modalidad "Todo Riesgo", que cubra el valor de la totalidad de los inmuebles, instalaciones, maquinaria, equipamientos, utillaje y mobiliario durante todo el plazo de vigencia del contrato. En dicha póliza figurará como beneficiario el Ayuntamiento de Santa Olalla del Cala y el adjudicatario.

Igualmente antes de iniciarse la explotación, el adjudicatario deberá suscribir un Seguro de Responsabilidad Civil en sus vertientes de Explotación, Patronal y Profesional, incluyendo como Asegurado al Ayuntamiento de Santa Olalla del Cala, así como el adjudicatario y personas dependiente de él, subcontratistas y, en general toda persona que intervenga en la explotación del mismo.

El Límite de Indemnización de la misma no podrá ser inferior a 600.000€, sin sublímite por víctima, salvo en la responsabilidad patronal que será como mínimo de 90.500,00€. La Póliza de Responsabilidad Civil deberá estar vigente durante todo el plazo de vigencia del contrato.

El adjudicatario estará obligado a suscribir todos aquellos seguros que de acuerdo a la legislación vigente esté obligado a Contratar en virtud de la actividad desarrollada por el mismo.

En todo caso serán soportados por el adjudicatario los daños y perjuicios en la cuantía de la franquicia y en lo que superen los límites que se establezcan en las distintas pólizas de seguro; así como en los bienes y riesgos no cubiertos en las mismas.

La peritación de los daños realizada a cargo de la Compañía de Seguros así como los acuerdos de cancelación de siniestros serán vinculantes para el adjudicatario.

El adjudicatario deberá comunicar a la finalización de los trabajos, el volumen de obra definitiva. Y en caso de superar el presupuesto de obra previsto inicialmente se hará cargo de la sobreprima correspondiente de la regularización de la suma asegurada.

El adjudicatario deberá contratar seguro de Responsabilidad Civil de suscripción obligatoria para todos los vehículos que sean utilizados en la ejecución de la obra y están sujetos a la Ley de Uso y Circulación de Vehículos de Motor.

---

## **Ayuntamiento de Santa Olalla del Cala**



Las empresas adjudicatarias y subcontratistas, deberán tener dados de alta en la Seguridad Social a todas las personas que intervengan en las obras, así como cumplir con las exigencias de seguros de Vida y Accidentes que determinen los convenios sectoriales a los que pertenezcan.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las anteriores obligaciones, el Ayuntamiento de Santa Olalla del Cala, podrá declarar resuelto el contrato y/o suscribir directamente las oportunas pólizas de seguro, repercutiendo las primas de seguro al adjudicatario.

#### **Cláusula 16. Formalización del contrato.**

Se deberá producir la formalización del contrato en escritura pública. Y deberá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, dado el carácter constitutivo que tiene dicho registro para el nacimiento del derecho de superficie.

El otorgamiento de la escritura pública se efectuará en la Notaría, día y hora que determine el Ayuntamiento de Santa Olalla del Cala, dentro del plazo máximo de un mes contado a partir de la notificación de la adjudicación, debiendo el adjudicatario acreditar ante el órgano de contratación previamente y, en su caso, la suscripción de las pólizas que se indican en la cláusula anterior.

#### **Cláusula 17. Derechos y obligaciones del Ayuntamiento y del superficiario.**

Los derechos y obligaciones son los que nazcan de este Pliego, que tendrá carácter contractual, y del contrato firmado entre las partes, así como los derivados de la Legislación aplicable.

Derechos y obligaciones del superficiario:

--El superficiario deberá destinar el terreno a construir y explotar un tanatorio. A tal fin, deberá realizar la obra en el plazo máximo de dos años desde la constitución del derecho de superficie mediante la correspondiente escritura pública, previa tramitación de la correspondiente licencia de obras y en su caso, la actividad. Y la explotación del tanatorio e inicio de la actividad en el plazo de tres años desde la constitución del citado derecho de superficie.

— El superficiario deberá abonar el canon superficiario, de conformidad con



lo establecido en la cláusula quinta de estos pliegos

— El superficiario tendrá derecho de utilización y aprovechamiento del suelo, así como la facultad de disposición de su derecho, pudiendo disponer libremente de él, con las limitaciones establecidas en la legislación vigente.

-- Ejecutar las obras con arreglo a lo dispuesto en la licencia de obras y en el proyecto técnico.

-- Destinar la edificación durante todo el plazo de vigencia del derecho, al uso previsto en este pliego, esto es explotación de tanatorio.

-- Mantener el inmueble en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

-- Son de cuenta del superficiario los gastos e impuestos, anuncios, ya sea en Boletines, Diarios Oficiales, o en cualquier medio de comunicación, así como de cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan, en especial la tasa por prestación de servicios urbanísticos, por el concepto de licencia de obras y otros, además de cuantos visados sean preceptivos para la entrega debidamente legalizada de las instalaciones. Asimismo, deberá estar dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas y vendrá obligado a satisfacer todos los gastos que la empresa deba realizar para el cumplimiento del contrato, como son los generales, financieros, de seguros, transportes y desplazamientos, materiales, instalaciones, honorarios del personal a su cargo, de comprobación y ensayo, tasas y toda clase de tributos, el IVA y cualesquiera otros que pudieran derivarse de la ejecución del contrato durante la vigencia del mismo.

-- Asimismo, vendrá obligado a la suscripción, a su cargo, de las pólizas de seguros previstas en la cláusula 15.

-- El superficiario tendrá la obligación de colocar, a su cargo, carteles informativos de la obra, siguiendo los modelos e instrucciones del Ayuntamiento. El superficiario está obligado a instalar, a su costa, las señalizaciones precisas para indicar el acceso a la obra, las de circulación en la zona que ocupan los trabajos, así como las de los puntos de posible peligro debido a la marcha de aquéllos, tanto en dicha zona como en sus lindes o inmediaciones.

-- El superficiario efectuará la prestación de los servicios, respetando en todo momento la normativa vigente que resulte aplicable al objeto para el que se destina la parcela sobre la que se constituye el derecho de superficie, y especialmente, el cumplimiento de toda la normativa aplicable en materia de Tanatorios establecidos en la normativa dictada por la Administración sectorial competente.





-- El superficiario deberá disponer en todo momento de la totalidad de los medios personales, técnicos y materiales necesarios para el desarrollo de la actividad en virtud de la cual se ha constituido el derecho de superficie.

-- El superficiario deberá sufragar todos los gastos que sean inherentes al desarrollo de la actividad.

-- El superficiario garantizará el horario de funcionamiento del tanatorio, el cual cubrirá el período semanal de lunes a domingo, en horario ininterrumpido de 24 horas, garantizando todos sus servicios en cualquier época del año.

-- El superficiario está obligado al cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social, de integración social de minusválidos y de prevención de riesgos laborales.

El Ayuntamiento podrá ejercitar la facultad de resolución de este contrato en caso de incumplimiento de los plazos de ejecución de las referidas obras y del inicio de la prestación del servicio. Si no se cumplen dichos plazos se iniciarán los trámites para la resolución del contrato con la consecuente reversión al Ayuntamiento del bien inmueble objeto de constitución del derecho de superficie, ya que su incumplimiento implica que no se satisface el interés público determinante de la constitución del derecho de superficie, por lo que se atribuye a las citadas condiciones la categoría de condiciones resolutorias expresa y automática y producirá la resolución de pleno derecho del contrato, revertiendo al patrimonio del el inmueble con todas sus pertenencias y accesiones.

Derechos y obligaciones del Ayuntamiento:

1. El Ayuntamiento tiene derecho a percibir la contraprestación pactada del superficiario en los términos establecidos en la cláusula quinta
2. Una vez extinguido el derecho de superficie, el Ayuntamiento tiene derecho a la reversión de lo edificado. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna, cualquiera que sea el título en virtud del cual se haya constituido aquel derecho. Por el contrario, la indemnización procede cuando se extinga el derecho de superficie por causa distinta.



3. El Ayuntamiento queda obligado a mantener al superficiario en el uso y disfrute del derecho concedido.
4. El Ayuntamiento se compromete a la entrega de la parcela en los términos establecidos legalmente.
5. El Ayuntamiento de Santa Olalla del Cala, a través de personal autorizado, podrá inspeccionar en cualquier momento las instalaciones construidas y el ejercicio de la actividad sobre las mismas.

En la fase de explotación, las tareas de control podrán centrarse en los siguientes aspectos:

6. Control y seguimiento del desempeño ambiental desarrollado por el concesionario: evaluación del cumplimiento de los requisitos legales ambientales, seguimiento de la correcta gestión de residuos, prácticas de eficiencia y ahorro energético, uso y gestión del agua, ambiente interior y niveles de confort (climatización), control de las instalaciones con riesgo de legionelosis.
7. Supervisión de las condiciones de seguridad y salud laborales, cumplimiento y actualización del plan de emergencia o autoprotección.
8. Seguimiento del mantenimiento de equipos e instalaciones (sistema de seguridad, comunicaciones, sistema contraincendios, equipos de climatización, instalación de aguas, instalación eléctrica, etc.)
9. Supervisión del estado de los elementos estructurales, estanqueidad de cerramientos exteriores y cubiertas y estado de los cerramientos y acabados interiores, incluyendo los requisitos legales de mantenimiento del Código Técnico de la Edificación.
10. Seguimiento de la satisfacción de los usuarios y/o sus familiares, mediante encuestas o entrevistas con un número de muestra adecuado. Análisis de quejas y sugerencias por parte de los usuarios y sus familiares.
11. Seguimiento general del funcionamiento del tanatorio y de la competencia del personal a cargo del superficiario.



### **Cláusula 18. Riesgo y ventura.**

La construcción y explotación de las obras se realizará a riesgo y ventura del superficiario, quien asumirá los riesgos económicos derivados de su ejecución y explotación.

El superficiario es el responsable del resultado final de la ejecución de las obras, tanto por mayor o menor medición de unidades de obra como por la aparición de imprevistos, con sujeción estricta al cumplimiento de las condiciones técnicas del proyecto y de la licencia de obras

### **Cláusula 19. Responsabilidad del superficiario por daños y perjuicios.**

El superficiario será responsable de todos los daños y perjuicios directos e indirectos que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato. Si los daños y perjuicios ocasionados fueran consecuencia inmediata y directa de una orden dada por el Ayuntamiento, éste será responsable dentro de los límites señalados en las leyes.

El superficiario será responsable ante el órgano de contratación de las consecuencias derivadas de la ejecución o resolución de los contratos que celebre con terceros y responsable único frente a éstos de las mismas consecuencias.

### **Cláusula 20. Financiación de las obras.**

Las obras objeto del derecho de superficie serán financiadas totalmente por el superficiario. El superficiario podrá recurrir a la financiación privada para hacer frente a sus obligaciones.

### **Cláusula 21. Causas de extinción.**

El derecho de superficie se entenderá extinguido:

- a) Por el transcurso del plazo establecido inicialmente incluidas las prórrogas o reducciones, en su caso.
- b) Por el incumplimiento de la obligación del superficiario de ejecutar las



obras e iniciar la actividad y prestación del servicio, con arreglo a lo dispuesto en el presente pliego.

c) Por el incumplimiento de las condiciones previstas en el presente pliego.

d) Por mutuo acuerdo de las partes.

e) Por renuncia del superficiario que deberá ser aceptada por el órgano de contratación.

f) Por la obstrucción a las facultades de dirección e inspección de la Administración.

En los casos de extinción por incumplimiento culpable del superficiario, deberá, indemnizar al Ayuntamiento los daños y perjuicios ocasionados. La determinación de los daños y perjuicios que deba indemnizar el superficiario se llevará a cabo por el órgano de contratación en decisión motivada previa audiencia del mismo, atendiendo, entre otros factores, al retraso que implique para la inversión proyectada y a los mayores gastos que ocasione al Ayuntamiento.

La extinción, cualquiera que sea su causa, no implicará en ningún caso la asunción por parte del Ayuntamiento del personal al servicio del Tanatorio, circunstancia que el superficiario deberá incluir en el clausulado de los respectivos contratos de trabajo. El Ayuntamiento no asumirá ninguna de las deudas, obligaciones y contratos mantenidos con terceros por el superficiario en el momento de la extinción.

## **Cláusula 22. Reversión por transcurso del plazo.**

Finalizado el derecho de superficie por transcurso del plazo, se producirá la reversión a favor del Ayuntamiento de Santa Olalla del Cala de las obras e instalaciones, adquiriendo la propiedad de lo construido, sin necesidad de indemnizar al superficiario.

A tales efectos, un año antes de la finalización del derecho, el superficiario deberá realizar a su costa las obras y trabajos que exija la perfecta entrega de las instalaciones, servicios y construcciones, en condiciones de absoluta normalidad para las prestaciones a que están destinadas.

La reversión de las instalaciones comprende exclusivamente las obras ejecutadas y de ninguna forma puede considerarse como sucesión de empresa.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Santa Olalla del Cala no responderá de las obligaciones ni adquirirá la titularidad de los derechos frente a terceros que, por explotación de las instalaciones, puedan corresponder al superficiario.



De igual modo y con idéntico motivo, el Ayuntamiento de Santa Olalla del Cala no se subrogará en las relaciones laborales establecidas con motivo de dicha explotación por el superficiario, siendo de cuenta de éste último las indemnizaciones que en su caso correspondan por cese de actividad.

La extinción del derecho por transcurso del plazo provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

En cuanto a las demás consecuencias de la resolución, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

### **Cláusula 23. Lanzamiento.**

El superficiario estará obligado a dejar libre y vacío el inmueble a disposición del Ayuntamiento, reconociendo la facultad de éste para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento, una vez extinguido del derecho de superficie

### **Cláusula 24. Régimen jurídico del contrato.**

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y la normativa patrimonial administrativa, así como sus disposiciones de desarrollo, los principios extraídos de la legislación contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento



y extinción del contrato.

El Alcalde.-