



PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR LA CONCESIÓN DEL USO PRIVATIVO DE PARCELA MUNICIPAL IDENTIFICADA COMO MANZANA NÚMERO 13.4, DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO AR2-SUP-R5, EN VIRTUD DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN "UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP-R5", MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA A FAVOR DE ASOCIACIÓN DE FAMILIARES DE ENFERMOS DE ALZHEIMER Y OTRAS DEMENCIAS "EL ARENAL DE ROTA".

Índice del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

## TÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

- Cláusula 1.- Objeto del contrato
- Cláusula 2.- Naturaleza y Régimen jurídico
- Cláusula 3.- Entidad solicitante de la concesión y conveniencia o necesidad de la ocupación
- Cláusula 4.- Procedimiento de adjudicación
- Cláusula 5.- Financiación
- Cláusula 6.- Cargas fiscales
- Cláusula 7.- Duración del contrato
- Cláusula 8.- Suspensión de la concesión
- Cláusula 9.- Tipo de licitación y canon
- Cláusula 10.- Presupuesto base de licitación. Existencia de crédito
- Cláusula 11.- Valor estimado del contrato
- Cláusula 12.- Órgano de contratación
- Cláusula 13.- Responsable del contrato
- Cláusula 14.- Perfil de contratante

## TÍTULO II

### PREPARACIÓN DEL CONTRATO Y FORMA DE SELECCIÓN DEL ADJUDICATARIO. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

- Cláusula 15.- Capacidad y solvencia para contratar
- Cláusula 16.- Garantía provisional
- Cláusula 17.- Garantía definitiva
- Cláusula 18.- Protección de Datos





- Cláusula 19.- Acceso a los pliegos y demás documentación complementaria. Información adicional
- Cláusula 20.- Confidencialidad
- Cláusula 21.- Presentación de proposiciones. Lugar y plazo de presentación
- Cláusula 22.- Forma de presentación de proposiciones
- Cláusula 23.- Calificación de la documentación general y apertura de las proposiciones. Mesa de Contratación
- Cláusula 24.- Decisión de no adjudicar o celebrar el contrato y desistimiento del procedimiento de adjudicación
- Cláusula 25.- Adjudicación del contrato
- Cláusula 26.- Formalización del contrato

### TÍTULO III

#### EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

- Cláusula 27.- Obras e instalaciones a entregar a la concesionaria
- Cláusula 28.- Obras e instalaciones que ha de realizar la concesionaria
- Cláusula 29.- Mantenimiento del dominio público
- Cláusula 30.- Obligaciones y derechos de la concesionaria
- Cláusula 31.- Derechos y obligaciones del Ayuntamiento
- Cláusula 32.- Obligaciones laborales, sociales y de transparencia
- Cláusula 33.- Riesgo y ventura
- Cláusula 34.- Condiciones especiales de ejecución
- Cláusula 35.- Cesión del contrato
- Cláusula 36.- Extinción del contrato. Reversión
- Cláusula 37.- Inspección de la explotación
- Cláusula 38.- Infracciones y penalidades
- Cláusula 39.- Prerrogativas de la Administración
- Cláusula 40.- Jurisdicción competente

#### ANEXOS:

ANEXO I.- Cuadro de características del contrato

ANEXO II.- Solicitud de presentación de proposiciones

ANEXO III.- Declaración responsable sobre condiciones legales para contratar con el Ayuntamiento de Rota

ANEXO IV.- Declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar

ANEXO V.- Solicitud de bastanteo





ANEXO VI.- Declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.)

ANEXO VII.- Compromiso de formalización de póliza de seguro y mantenimiento de su vigencia durante toda la duración del contrato.

ANEXO VIII.- Nota simple informativa

ANEXO IX.- Información urbanística.

ANEXO X.- Informe de compatibilidad urbanística del uso para el que se solicita la concesión administrativa

ANEXO XI.- Informe de valoración de parcela

ANEXO XII.- Autorización de notificaciones electrónicas





PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR LA CONCESIÓN DEL USO PRIVATIVO DE PARCELA MUNICIPAL IDENTIFICADA COMO MANZANA NÚMERO 13.4, DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO AR2-SUP-R5, EN VIRTUD DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN "UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP-R5", MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA A FAVOR DE ASOCIACIÓN DE FAMILIARES DE ENFERMOS DE ALZHEIMER Y OTRAS DEMENCIAS "EL ARENAL DE ROTA".

## TÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Cláusula 1.- Objeto del contrato

El presente Pliego tiene por objeto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA), fijar las cláusulas administrativas particulares que regularán la concesión del uso privativo del dominio público de parcela de titularidad municipal denominada como Manzana número 13.4, del sector de suelo urbanizable programado AR2-SUP-R5, en virtud del Proyecto de Compensación "Unidad de Ejecución SUP-R5".

El uso del solar que aquí se cede lo es a la Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras Demencias "El Arenal de Rota", con C.I.F. G-11.803.608, y para la construcción y posterior gestión por la citada Asociación de una residencia de mayores y de enfermos de Alzheimer y de cualquier otro tipo de demencias, no pudiendo ser destinado a un uso distinto al aquí contemplado, con respeto a las condiciones de uso y urbanísticas propias del solar.

La parcela objeto de concesión demanial figura inscrita en el Inventario General de Bienes de este Ayuntamiento con el número de referencia 1.1.00667y con el carácter de demanial de servicio público.

La referida parcela, que se corresponde con la referencia catastral 4477104QA3547N0001LB, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Rota al Tomo 1.602, Libro 740, Folio 112, Finca número 35.930, con una extensión superficial de seis mil quinientos veintiocho metros cuadrados (6.528 m2), presentando los siguientes linderos: Norte y Oeste, con finca resultante nº 15, destinada a vial de uso y dominio público; Este,





con terrenos sitos en el suelo urbanizable programado denominado como SUP-R4 por el Plan General de Rota y Sur con finca resultante nº 13.3.

Dicha finca pertenece a este Ayuntamiento, en virtud del Proyecto de Compensación de la "Unidad de Ejecución SUP-R5", por título de cesión obligatoria, en pleno dominio y libre de cargas, afecta al uso y destino público dispuesto en el planeamiento.

En el Anexo VIII del presente pliego se incorpora nota simple informativa de la mencionada finca, donde se detalla su descripción, sus datos registrales y su situación jurídico-real.

También se incorpora, en el Anexo IX, información urbanística de la misma, por lo que se entenderá que la entidad solicitante conoce la situación y características urbanísticas actuales del inmueble al presentar su oferta. Si bien la situación del inmueble objeto de concesión, según Catastro e Inventario Municipal de Bienes de este Ayuntamiento es Avda. Ecos del Rocío, nº 12, de acuerdo con el callejero de la localidad y así se establece en la mencionada información urbanística, la parcela se sitúa en la esquina formada por las avenidas Ecos del Rocío, nº 26 y democracia nº 45.

Tal como se desprende de dicha información urbanística, el Excmo. Ayuntamiento Pleno mediante acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 27 de agosto de 2020, aprobó definitivamente la Innovación-Modificación del Plan Parcial del SUC-R5 Compatibilidad Usos Manzana de Equipamientos 13.4 (antiguo SUP-R5), la cual se encuentra, a fecha de emisión de la citada información urbanística en trámite de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, momento a partir del cual producirá plenos efectos frente a terceros, no entendiéndose por tal tercero la entidad presentadora de la oferta.

Tras dicha innovación-modificación la parcela queda con las condiciones urbanísticas que se detallan en la mencionada información urbanística, siendo de destacar que el Plan Parcial establece que en los suelos educativos de esta parcela (13.4.1) son compatibles o permitidos, incluso con carácter exclusivo, el uso deportivo y el uso SIPS, aplicándose en tal caso las condiciones particulares de tales usos. Y, análogamente, en los suelos Deportivos (13.4.2) el mismo Plan Parcial establece como usos compatibles o permitidos, incluso con carácter exclusivo, el uso escolar y el uso SIPS, aplicándose en tal caso las condiciones particulares de tales usos. Sin embargo, en los suelos de Servicios de Interés Público y Social (13.4.3), se permite este uso con carácter de uso exclusivo.





Se incorpora como Anexo X informe de compatibilidad urbanística del uso para el que se solicita la concesión administrativa.

La parcela objeto de la concesión tiene un valor de TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS, CON CUARENTA Y DOS CENTIMOS (334.698,42 €) según resulta de informe técnico expedido al efecto por técnico municipal de fecha 14 de octubre de 2020.

Dicha valoración se incorpora al pliego como Anexo XI de la que se desprende que la parcela se valora tomando en consideración la superficie registral, descontando la ocupada por centro de transformación existente en el interior de la parcela.

El objeto del contrato no se divide en lotes por tratarse de concesión administrativa del uso privativo de una parcela municipal y por tanto se trata de un objeto único, no susceptible de división.

En atención a lo anterior, no se contempla la posibilidad de adjudicar a una oferta integradora.

La codificación correspondiente a la nomenclatura común de contratos públicos (CPV) de la Unión Europea es la siguiente: CPV 85311100-3

## Cláusula 2.- Naturaleza y Régimen jurídico

La naturaleza de la relación jurídica que vinculará a la adjudicataria con el Ayuntamiento de Rota será la de una concesión administrativa del uso privativo de la parcela municipal descrita en la cláusula primera del presente pliego, por su condición de bien de dominio público. En consecuencia, el Ayuntamiento no tendrá relación alguna con las actividades que preste el concesionario, las cuales tendrán en todo caso carácter privado.

Según dispone el artículo 9.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), *“se encuentran excluidas de la presente Ley las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público y los contratos de explotación de bienes patrimoniales distintos a los definidos en el artículo 14, que se regularán por su legislación específica salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente Ley”* y ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 4 de dicha norma que indica que dichos contratos se regularán por sus normas especiales,





aplicándose los principios de esta Ley para resolver dudas y lagunas que pudieran presentarse.

La concesión regulada en este Pliego, que se otorga con sujeción a lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y artículos 54 y siguientes del RBELA, se registrará en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción por lo establecido en este Pliego, que revestirá carácter contractual; serán asimismo de aplicación los Proyectos Básicos y/o de Ejecución que sirvan de base al otorgamiento de las licencias que la concesionaria habrá de obtener para la ejecución de la instalación a realizar sobre el bien objeto de la concesión.

En todo lo no previsto en el presente Pliego será de aplicación la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA), el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA), la Ley 33/2003 de 4 de noviembre de 2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL); Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local; Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP); Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre 2001, por el que se aprueba el Reglamento General de Contratos de las Administraciones Públicas; Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público; Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL); así como por cuanta otra normativa resulte de aplicación.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, el concesionario quedará obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de legislación laboral, seguridad social y prevención de riesgos laborales. El incumplimiento de dichas obligaciones por parte de la concesionaria no implicará responsabilidad alguna para esta Administración.

La concesión no implica cesión de dominio público ni de las facultades dominicales del Ayuntamiento sobre el inmueble. De acuerdo con lo establecido en el artículo 59.1 del RBELA, la concesión se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad, que en todo caso, corresponde al Ayuntamiento de Rota, y sin perjuicio de terceros.





El contrato se ajustará al contenido del presente Pliego, cuyas cláusulas se entenderán parte integrante de aquél.

En caso de discordancia entre este Pliego y el resto de documentación que revista carácter contractual, prevalecerá lo dispuesto en el presente Pliego.

La presentación de proposición por parte de la Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras Demencias "El Arenal de Rota" supondrá la aceptación incondicional, por parte de ésta, de todas las cláusulas del presente Pliego y de sus Anexos, así como del resto de documentos que, conforme al mismo, revistan carácter contractual, quedando, por tanto, las partes sometidas expresamente a lo establecido en ellos.

### **Cláusula 3.- Entidad solicitante y conveniencia o necesidad de la ocupación.**

Al amparo de lo establecido en el artículo 30.3 de la LBELA y artículos 58 y siguientes del RBELA, la Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras Demencias "El Arenal de Rota" solicita, mediante escrito de fecha 28 de septiembre de 2020 con Registro Electrónico de Entrada en este Ayuntamiento, n.º 8.074, la concesión administrativa para el uso privativo del bien inmueble descrito en la cláusula primera del presente pliego para la construcción de una residencia de mayores y de enfermos de Alzheimer y de cualquier otro tipo de demencias, solicitud que complementa con documentación aportada mediante escrito que ha tenido entrada en el Registro Electrónico en fecha 13 de octubre de 2020 con nº 8563, acompañando, entre otros, documento denominado Plan Estratégico a modo de memoria explicativa del proyecto que se pretende desarrollar.

La Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras Demencias "El Arenal de Rota", con C.I.F. G-11.803.608, fue declarada Asociación de utilidad pública por el Ministerio del Interior por Orden de fecha 13 de diciembre de 2018 y figura inscrita en los siguientes Registros Públicos:

- Registro Provincial de Asociaciones de Andalucía, de 15 de Diciembre de 2.004, con el número 7268/1ª.
- Registro Municipal de Asociaciones Vecinales del Excmo. Ayuntamiento de Rota, de 01 de Marzo de 2005, con el número 138.
- Registro General de Entidades de Voluntariado de Andalucía, el 27 de Mayo de 2.008 con Nº 775.







- Registro de Entidades, Servicios y Centros de Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el Número AS/E/6954 desde el año 2010.
- Registro de Asociaciones de Ayuda Mutua y autoayuda de Salud asignándole el número de inscripción 1224/11.
- Inscripción Censo de Asociaciones de Salud de Andalucía con Nº 1567 del 23/04/2014.

Asimismo se ha aportado por la Asociación interesada Resolución dictada por la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Salud y Familias de fecha 17 de abril de 2019 por la que se renueva por cinco años la autorización de funcionamiento del centro sanitario centro polivalente, sito en calle Dr. Roque Rodríguez Córdoba, Edificio Manuela Forja de esta localidad, que actualmente viene gestionando dicha Asociación. Dicho centro se encuentra inscrito en el Registro de Centros Sanitarios y Establecimientos Sanitarios con N.I.C.A. 41588.

Los fines de esta Asociación, que no tiene ánimo de lucro, son:

- Prestar asistencia psicológica y apoyo social a los familiares de los/as afectados/as por la enfermedad.
- Asesorar e informar a los familiares de los/as enfermos/as de Alzheimer en materias legales, sociales y económicas.
- Promocionar y difundir en los medios de comunicación, todo lo que tenga referencia al posible diagnóstico de esta enfermedad así como sus posibles terapias, a fin de facilitar la asistencia adecuada.
- Facilitar, mejorar y controlar la asistencia a los enfermos, para conseguir así mejorar su calidad al máximo posible.
- Estimular los estudios sobre la incidencia, evolución terapéutica y posible etiología de la enfermedad.
- Mantener los contactos necesarios con entidades y asociaciones dedicadas al estudio de la enfermedad, dentro y fuera de España, con el propósito de estar al día en los avances científicos que se produzcan en esta materia y así poder informar a los familiares de los enfermos.
- Informar y sensibilizar a la sociedad sobre la enfermedad.
- Promover al Voluntariado.





- Fomentar recursos específicos para la enfermedad (Residencias, Centros de Día, ayuda domiciliaria, etc...)
- El uso y disfrute de los recursos especificados en el apartado anterior i) y que hayan sido o sean proporcionados por la Asociación, no puedan ser restringidos a familiares de socios de la Entidad. Son ampliables a cualquier persona enferma de Alzheimer residente en el ámbito nacional, que solicite los beneficios que se deriven de esos recursos y que acepte por sí o por persona en quien delegue, las normas y condiciones generales establecidas para el desenvolvimiento de los mismos.
- La incorporación a Federaciones, Confederaciones y Uniones de Asociaciones de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras demencias y cuyos fines coincidan con lo reflejado en el presente artículo y otros que presenten mejoras en el apoyo y ayudan a los afectados por esas enfermedades, así como sus familiares.

En memoria aportada por la entidad solicitante se expone que la misma, además de gestionar actualmente y desde finales del año 2012 el Centro de Estancia Diurna Municipal "Manuela Forja Ramírez" donde atienden tanto a enfermos de Alzheimer como de otro tipo de demencias (Parkinson, Corea de Huntington, Esclerosis Múltiple...), ha gestionado con anterioridad el Centro, también municipal, de Estancia Diurna Cristina Buada, según convenio que fue suscrito, tal como consta en datos obrantes en este Ayuntamiento, el 31 de marzo de 2006, cuyo objeto era la gestión integral de la Unidad de Estancia Diurna para personas mayores.

En cumplimiento de Providencia de Alcaldía de fecha 5 de octubre de 2020 consta en expediente Memoria justificativa de las razones que hacen conveniente y necesaria la ocupación interesada para el interés general, suscrita por el Sr. Tte. de Alcalde-Delegado de Función Pública, Hacienda y Fondos Europeos, para su sometimiento a aprobación plenaria a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 61.2 del RBELA.

#### **Cláusula 4.- Procedimiento de adjudicación**

El contrato no se encuentra sujeto a regulación armonizada de conformidad con lo señalado en el artículo 19 de la LCSP 2017, como así se hace constar en el apartado 3 del Cuadro de características del contrato.

La forma de adjudicación de la concesión será la adjudicación directa conforme a lo establecido en los artículos 93 y 137.4 de la LPAP, tal como se justifica en Memoria suscrita por el Sr. Tte. de Alcalde-Delegado de Función





Pública, Hacienda y Fondos Europeos, al concurrir el supuesto previsto en la letra b) de este último precepto conforme al cual se podrá acordar la adjudicación directa cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, condición que cumple la Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras Demencias "El Arenal de Rota".

Al tratarse de una adjudicación directa, distinto del procedimiento negociado sin publicidad, no resulta de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional séptima de la ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

No se admitirá la presentación de variantes o alternativas con respecto a las condiciones fijadas por este Ayuntamiento para el contrato, por lo que, en caso de que éstas sean presentadas, no serán tenidas en consideración (artículo 142 LCSP).

#### **Cláusula 5.- Financiación**

El concesionario asumirá todos los gastos que genere la financiación de las obras que fueran precisas ejecutar sobre el inmueble objeto de concesión, así como la gestión del centro que se construya.

El Ayuntamiento de Rota no se verá obligada a avalar ninguna operación financiera ni a participar en la financiación de la explotación, ni a asegurar a la empresa concesionaria un rendimiento mínimo, así como tampoco estará obligada a otorgar subvención de ninguna clase para ello, por lo que no está obligado a tener crédito presupuestario disponible para esta finalidad, ni contraerá obligación alguna para futuros ejercicios.

Todos los gastos de formalización de la concesión serán de cuenta de la concesionaria.

#### **Cláusula 6.- Cargas fiscales**

La empresa concesionaria vendrá obligada al pago de todos los impuestos, tasas, arbitrios, gravámenes y exacciones de cualquier clase que correspondan al contrato o a sus bienes o actividades.





## **Clausula 7.- Duración del contrato**

La concesión se otorgará por un plazo de cincuenta (50) años desde la fecha que se consigne en el correspondiente documento administrativo en el que se formalice, sin posibilidad de prórroga alguna.

Al término de la concesión revertirá a favor del Excmo. Ayuntamiento de Rota la parcela y la edificación e instalaciones construidas sobre la misma, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, libre de cualquier clase de cargas y gravámenes y ello sin derecho a indemnización a favor de la Asociación concesionaria, debiendo encontrarse las mismas en buen estado de conservación y funcionamiento, salvo los deterioros normales motivados por el uso. El titular de la concesión, por su parte, podrá retirar todos los bienes muebles y elementos existentes que no estén unidos de manera fija al inmueble, de modo que puedan separarse sin que se produzca menoscabo ni deterioro del mismo.

Antes de finalizar el plazo de concesión, el Ayuntamiento designará a los técnicos encargados de llevar a cabo la inspección del estado en que se encuentren las instalaciones, ordenando, a la vista de los resultados de la inspección técnica, la ejecución de las obras y trabajos de reparación y reposición que se estimen necesarios para el normal funcionamiento de las mismas. Las obras y trabajos de reparación o reposición que deban efectuarse serán por cuenta de la Asociación concesionaria.

No obstante lo anterior, la concesionaria vendrá obligada a poner en conocimiento de los Servicios Técnicos municipales cualquier irregularidad que provoque un deterioro del inmueble y, consecuentemente, una reversión de éste en condiciones no aceptables por el Ayuntamiento.

De la recepción por el Ayuntamiento de los bienes revertidos se levantará acta en presencia de la concesionaria.

## **Cláusula 8.- Suspensión de la concesión.**

El plazo concesional quedará interrumpido, cuando concurren circunstancias de interés público que impidan la efectiva utilización del inmueble para el destino autorizado, tales como obras, situaciones de emergencia o cualesquiera otras, siempre que las mismas no tengan su origen en causas imputables al concesionario, hasta que éstas desaparezcan.





La suspensión no genera derecho de indemnización alguna a favor del concesionario, sin perjuicio de la ampliación del plazo concesional por el tiempo de su duración.

Si la Administración acordase la suspensión del plazo de la concesión, se levantará un acta en la que se consignarán las circunstancias que la han motivado y la situación de aquélla. Esta acta de suspensión será firmada por un representante del órgano competente y la concesionaria y deberá levantarse en el plazo máximo de dos días hábiles, contados desde el día siguiente a aquél en el que se acuerde la suspensión.

#### **Cláusula 9.- Tipo de licitación y canon.**

La utilización privativa del dominio público genera con carácter general la obligación en la concesionaria de abonar el correspondiente canon, que tendrá el carácter de tasa, conforme disponen los artículos 80 del RBEL y 60 del RBELA.

La presente concesión administrativa es gratuita, no previéndose pago de canon alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que prevé en su apartado 4 que las concesiones pueden ser gratuitas cuando la utilización privativa del bien de dominio público no lleve aparejada una utilidad económica para el concesionario, o aun existiendo dicha utilidad, la utilización o aprovechamiento entrañe condiciones o contraprestaciones para el beneficiario que anulen o hagan irrelevante aquella.

Consta en expediente Memoria justificativa de las razones que hacen conveniente y necesaria la ocupación interesada para el interés general, suscrita por el Sr. Tte. de Alcalde-Delegado de Función Pública, Hacienda y Fondos Europeos, y en la que se expone, en atención al mencionado artículo 93.4, que se entiende justificado el carácter gratuito de la concesión.

No fijándose canon, no procede establecer tipo de licitación mínimo al que haya de ajustarse la proposición que se presente.

#### **Cláusula 10.- Presupuesto base de licitación. Existencia de crédito.**





De acuerdo con lo establecido en el artículo 100 de la LCSP, por presupuesto base de licitación se entenderá el límite máximo de gasto que, en virtud del contrato, puede comprometer el órgano de contratación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

De la adjudicación que resultará del presente pliego no surge compromiso de gasto para este Ayuntamiento, por lo que no procede emitir certificado de existencia de crédito.

### **Cláusula 11.- Valor estimado del contrato**

Tal como se desprende del artículo 101 de la LCSP, el valor estimado del contrato, es una estimación de los compromisos económicos que pueden derivar del contrato.

En las concesiones administrativas de uso privativo de dominio público el valor estimado del contrato se viene determinando por el importe del canon mínimo de explotación que se fije en los pliegos como tipo de licitación a abonar por el adjudicatario, multiplicado por el tiempo de duración del contrato, incluidas las prórrogas.

Su fijación es fundamental para determinar el régimen jurídico aplicable a la licitación y al contrato y más en concreto para fijar si un contrato es o no armonizado, el procedimiento de licitación y su publicidad.

En este caso, partiendo del carácter gratuito del canon, el cálculo de valor estimado del contrato resulta ser cero.

Ello no es óbice para determinar la sujeción o no a regulación armonizada del contrato, como el procedimiento de licitación y su publicidad, ya que dichas circunstancias vienen determinadas, en este caso, por la propia naturaleza jurídica del contrato (concesión administrativa del uso privativo de dominio público con carácter gratuito) y de la entidad concesionaria (entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública).

Así, siendo el objeto de este contrato la concesión administrativa del uso privativo de parcela municipal, en aplicación del artículo 19 de la LCSP, el mismo no se encuentra sujeto a regulación armonizada al no ser ninguno de los contratos previstos en el mismo, ni, en consecuencia, a las normas de publicidad de la licitación que ello conllevaría. Por otro lado, el otorgamiento de dicha concesión, que además se tramita con carácter





gratuito, no sujeta por tanto al pago de canon alguno por parte de la concesionaria durante todo el tiempo de duración del contrato, lo es a favor de la Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras Demencias "El Arenal de Rota", entidad sin ánimo de lucro y declarada de utilidad pública, lo que justifica la aplicación del procedimiento de adjudicación directa al concurrir el supuesto previsto en el artículo 137.4 b) de la LPAP, en su relación con el artículo 93 de esa misma norma y ello con independencia del valor que pudiera tener el contrato.

## Cláusula 12.- Órgano de contratación

Según dispone el apartado nueve de la Disposición Adicional Segunda de la LCSP, es competencia del Alcalde de la entidad local la adjudicación de concesiones sobre bienes de la misma cuando el presupuesto base de licitación, en los términos definidos en el artículo 100.1 no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de los tres millones de euros, siendo competencia del Pleno, según dispone el apartado décimo de la citada disposición adicional, en los casos en que no esté atribuida dicha adjudicación al Alcalde.

Todo ello se entiende sin perjuicio de las delegaciones que en dicha materia se haga por el Alcalde o el Pleno de este Ayuntamiento.

Toda vez que se trata de una concesión administrativa de carácter gratuita que no genera ni gasto ni ingreso para este Ayuntamiento y que se adjudica por procedimiento de adjudicación directa a la Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras Demencias "El Arenal de Rota", por un plazo amplio, cual es de 50 años, por aplicación analógica de lo previsto en el artículo 5.3.Tarifa 6ª, letra C) de la Ordenanza Fiscal 2.26, reguladora de la "Tasa por ocupación del subsuelo, suelo y vuelo de la vía pública u otros terrenos de uso público local", el órgano competente para la adjudicación de esta concesión es el Pleno municipal.

Dicho órgano tiene facultad para adjudicar el contrato y, en consecuencia, ostenta las prerrogativas de interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, con sujeción a la normativa aplicable.





Los acuerdos, previo informe jurídico, que a este respecto dicte serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio del derecho del adjudicatario a su impugnación ante la jurisdicción competente.

### **Cláusula 13.- Responsable del contrato**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1 de la LCSP, con independencia de la unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato, corresponde al Responsable del Contrato supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de las facultades que aquellos le atribuyan.

El seguimiento de la ejecución de las obras de construcción hasta su finalización y puesta en funcionamiento se llevará a cabo por los técnicos municipales competentes de Urbanismo en la propia tramitación de la correspondiente licencia de obras e inicio de la actividad.

A efectos de supervisar la gestión del centro, la Administración designa como Responsable del contrato a la persona que ostente la coordinación de la Delegación de Servicios Sociales de este Ayuntamiento.

La designación del responsable y el ejercicio por el mismo de sus facultades, no eximirá al adjudicatario de la correcta ejecución del objeto del contrato, salvo que las deficiencias sean debidas a orden directa del mismo.

El nombramiento del responsable será comunicado por escrito a la concesionaria en el plazo de quince días desde la fecha de formalización del contrato, y en su caso, su sustitución en idéntico plazo, desde la fecha en que se hubiera producido.

De conformidad con el artículo 62 LCSP, la unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria de este contrato será la Delegación de Servicios Sociales.

### **Cláusula 14.- Perfil de contratante**

Conforme al artículo 63 de la LCSP y con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a la actividad contractual de esta Entidad Local, se facilita a través del Perfil de Contratante de la misma toda la información relativa a su actividad contractual, incluyendo los anuncios relativos al contrato y pliegos.







El Perfil incluye tanto la información de tipo general precisa para relacionarse con el órgano de contratación de la Entidad Local, como puntos de contacto, números de teléfono y de fax, dirección postal y dirección electrónica, informaciones, anuncios y documentos generales, las instrucciones internas de contratación y modelos de documentos, así como la información particular relativa a los contratos que celebre.

El perfil será accesible desde la dirección:  
<https://contrataciondelestado.es/wps/portal/plataforma>.

Una vez en la Plataforma de contratación, deberá acceder a "Perfil contratante", y allí, sucesivamente, "Sector Público", "Entidades Locales", "Andalucía", "Cádiz", "Ayuntamientos", "Rota", "Pleno del Ayuntamiento de Rota". Pinchando en "Pleno del Ayuntamiento de Rota", podrá acceder al apartado "Licitaciones".

También se puede acceder a través del siguiente enlace directo:

<https://contrataciondelestado.es/wps/poc?uri=deeplink%3AperfilContratante&idBp=ya20014N2McQK2TEfXGy%2BA%3D%3D>

Otro camino para llegar al referido Perfil es desde la página web del Ayuntamiento de Rota, mediante la ruta: <https://www.aytorota.es> - Perfil de contratante - Perfil de Contratante-Ayuntamiento de Rota -Pleno del Ayuntamiento de Rota - Licitaciones - Expediente 13136/2020.

## TÍTULO II.- PREPARACIÓN DEL CONTRATO Y FORMA DE SELECCIÓN DEL ADJUDICATARIO. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

### Cláusula 15.- Capacidad y Solvencia para contratar

Están facultadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, que acrediten su solvencia económica, financiera y técnica en los términos de los artículos 87 y 91 de la Ley 9/2017, de 9 de noviembre, de Contratos del Sector Público y no estén incurso en alguna de las prohibiciones de contratar que señala el artículo 71 de la LCSP.

Sobre la apreciación de la concurrencia de causa de prohibición para contratar y el procedimiento a seguir, así como sobre los efectos





dimanantes de la declaración de la existencia de dicha prohibición, habrá de estarse a lo dispuesto en los artículos 72 y 73 de la LCSP.

Las personas jurídicas solo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

Las circunstancias relativas a la capacidad y ausencia de prohibiciones de contratar deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato, así como durante la ejecución del mismo.

El contrato objeto del presente pliego se adjudica de forma directa y gratuita a la Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras Demencias "El Arenal de Rota", entidad sin ánimo de lucro y declarada de utilidad pública, de larga trayectoria profesional en nuestra localidad en atención integral a personas mayores enfermas de Alzheimer y de otras demencias tal como se desprende de Memoria obrante en expediente suscrita por suscrita por el Sr. Tte. de Alcalde-Delegado de Función Pública, Hacienda y Fondos Europeos.

Siendo nula o, en cualquier caso, irrelevante para la concesionaria, la utilidad económica derivada de la utilización privativa determinando el carácter gratuito de la concesión por aplicación del artículo 93.4 de la LPAP, y en consecuencia un valor estimado de contrato de cero euros, la concesionaria se encuentra exenta de acreditar la solvencia económica y financiera y técnica o profesional y ello en atención a lo dispuesto en el artículo 92 de la LCSP, en su relación con el artículo 11.5 del RGCAP.

#### **Cláusula 16.- Garantía provisional**

Para la presente contratación no procederá la exigencia de garantía provisional de conformidad a lo dispuesto en el artículo 106 de la LCSP.

#### **Cláusula 17.- Garantía definitiva**

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 107.1, párrafo 2º de la LCSP se exige a la Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras Demencias "El Arenal de Rota", de constituir garantía definitiva, y ello con el fin de reducir cargas administrativas que deba soportar la misma, dada la función social de la actividad que se pretende desarrollar promoviendo el bienestar especialmente de la tercera edad, acorde a los principios rectores





de política económica y social incorporados en nuestra Constitución y Estatuto para la Autonomía de Andalucía.

#### **Cláusula 18.- Protección de datos**

En todo aquello que en el procedimiento de adjudicación implique el tratamiento de datos de carácter personal, deberá respetarse en su integridad lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, ley que adapta al ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y el Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de sus datos personales y a la libre circulación de estos datos, y la normativa complementaria.

Asimismo, de conformidad con lo recogido en el artículo 122.2 de la referida Ley 9/2017, tras nueva redacción que se da al mismo mediante el artículo 5 del Real Decreto-Ley 14/2019, de 31 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes por razones de seguridad pública en materia de administración digital, contratación del sector público y telecomunicaciones, es obligación del futuro adjudicatario someterse en todo caso a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos.

Por medio del presente Pliego se informa a la entidad solicitante que los datos personales obtenidos mediante la presentación de la documentación correspondiente serán incorporados para su tratamiento en un fichero automatizado. Asimismo, de conformidad con lo recogido en la precitada Ley Orgánica, se podrán ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad u oposición, dirigiendo un escrito a la Oficina de Atención al Ciudadano (OAC) del Ayuntamiento de Rota.

#### **Cláusula 19.- Acceso a los pliegos y demás documentación complementaria. Información adicional.**

El acceso a los pliegos y demás documentación complementaria se ofrecerá por el órgano de contratación por medios electrónicos a través del Perfil de Contratante, en la forma expuesta en la anterior cláusula décimo cuarta, acceso que será libre, directo, completo y gratuito, y que se efectuará desde la fecha de la publicación del anuncio de licitación.

El órgano de contratación de la Entidad Local proporcionará a las persona interesada en el procedimiento, a más tardar 6 días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, la información adicional sobre





los pliegos y demás documentación complementaria que éstos soliciten, siempre que la hubieran pedido al menos 12 días antes del transcurso del plazo de presentación de las proposiciones. Las respuestas deberán hacerse públicas en el Perfil de Contratante.

#### **Cláusula 20.- Confidencialidad**

De acuerdo con el artículo 133 de la LCSP 2017 la entidad local no divulgará la información facilitada por los empresarios que éstos hayan designado como confidencial en el momento de presentar su oferta.

El carácter de confidencial afecta, entre otros, a los secretos técnicos o comerciales, a los aspectos confidenciales de las ofertas y a cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pueda ser utilizado para falsear la competencia, ya sea en ese procedimiento o en otros posteriores.

El deber de confidencialidad del órgano de contratación, así como de sus servicios dependientes no podrá extenderse a todo el contenido de la oferta del adjudicatario.

El deber de confidencialidad tampoco podrá impedir la divulgación pública de partes no confidenciales de los contratos celebrados, respetando en todo caso lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

Del mismo modo, la adjudicataria deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso, a la que se le hubiera dado tal carácter en el Pliego o en el contrato, durante el plazo de cinco años que se determina en el artículo 133.2 de la LCSP.

#### **Cláusula 21.- Presentación de proposiciones. Lugar y plazo de presentación**

Cumplimentado el trámite requerido por el artículo 64 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, de sometimiento a información pública del pliego de cláusulas económico administrativas por plazo de 20 días, la entidad solicitante de la concesión habrá de presentar la correspondiente proposición.

Su presentación supone la aceptación incondicional del contenido de todas las cláusulas del presente Pliego y de todos sus Anexos, así como del resto de documentos que, conforme al mismo, revistan carácter contractual, sin salvedad o reserva alguna.





La proposición, junto con la documentación preceptiva, podrá presentarse en el Registro General del Ayuntamiento (Oficina de Atención al Ciudadano, situada en Plaza de España, nº 1), en horario de oficina (de 9:00 a 13:30 horas), y durante el **plazo de 15 días naturales** a contar desde el siguiente al que aparezca publicado el anuncio de licitación en el Perfil del Contratante del órgano de contratación. En caso de que la finalización del plazo se produzca en un día inhábil, las proposiciones podrán ser presentadas hasta el día hábil siguiente. Sólo se admitirá la proposición presentada antes de las 13:30 horas del último día del plazo previsto.

De igual modo la proposición se podrá presentar por correo. En tal caso, la entidad solicitante deberá justificar la fecha de imposición del envío en las Oficinas de Correos y anunciar la remisión de su oferta al órgano de contratación, en el mismo día, mediante correo electrónico remitido a la dirección de correo que se indique en el anuncio de licitación.

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio.

Transcurridos, no obstante, diez días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

Toda vez que se trata de un procedimiento de adjudicación directa, que no se efectúa en régimen de concurrencia competitiva, una vez presentada, dentro del plazo antes citado, la proposición por la entidad solicitante, procederá cerrar el plazo de presentación, continuando el procedimiento en sus sucesivos trámites, con arreglo a lo dispuesto en el presente pliego.

## **Cláusula 22.- Forma de presentación de proposiciones**

La entidad solicitante presentará la proposición mediante la solicitud que se adjunta al presente Pliego como Anexo II, junto con el sobre A, cerrado y firmado por persona que la represente, debiendo figurar en el exterior del sobre la identificación del mismo (Sobre A), el número de expediente (13136/2020) y el nombre y apellidos de la entidad solicitante.

Toda la documentación se presentará en castellano, por lo que aquellos documentos que vengán redactados en otra lengua distinta a ésta deberán presentarse traducidos de forma oficial al castellano.

El Sobre A incluirá:





1.- **Declaración Responsable**, que deberá ajustarse al formulario que se adjunta como Anexo III, que está adaptado al Documento Europeo Único de Contratación, y que deberá estar firmado y con la correspondiente identificación, documento éste, que se acompañará igualmente de los siguientes documentos:

- Acuerdo adoptado por el órgano competente de la entidad solicitante de asunción del compromiso de utilización del inmueble objeto de concesión con estricta sujeción al pliego de cláusulas administrativas particulares que rige la misma, declarando que conoce dicho pliego y lo acepta.
- Documentos acreditativos de la personalidad y capacidad de la entidad solicitante: La capacidad de obrar de dicha entidad se acreditará mediante documento de constitución o acto fundacional, los estatutos y sus modificaciones, en su caso, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscrito en el Registro Público que corresponda con arreglo al tipo de persona jurídica de que se trata. También deberá acreditar copia del C.I.F. de la entidad.
- Documentos acreditativos de la representación: Poder bastantado a favor de la persona que ostente la representación de la entidad, a realizar ante la Asesoría Jurídica del Excmo. Ayuntamiento de Rota, según solicitud incluida en el Anexo V del presente Pliego.
- Certificación positiva, expedida por la **Agencia Estatal de Administración Tributaria**, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o declaración responsable de no estar obligado a presentarlas.
- Certificación positiva, expedida por el **Excmo. Ayuntamiento de Rota** justificativa de la inexistencia de deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo o, en el caso de contribuyentes contra los que no proceda la utilización de la vía de apremio, deudas no atendidas en período voluntario, si bien esta circunstancia se comprobará de oficio por esta Administración.





- Certificación positiva expedida, por la **Tesorería Territorial de la Seguridad Social**, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social, o declaración responsable de no estar obligado a presentarlas.
- Alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato referida al ejercicio corriente, o del último recibo, completado con una declaración responsable (Anexo VI) de no haberse dado de baja en la matrícula del citado Impuesto. En caso de que se encuentre exento en el pago del mismo, deberá marcar la casilla correspondiente en dicha declaración responsable.
- **Declaración responsable de no estar incurso en prohibiciones para contratar**, según el modelo adjunto como Anexo IV.
- **Compromiso de formalización de póliza de seguro y mantenimiento de su vigencia durante toda la duración del contrato**, según modelo adjunto como Anexo VII.

El órgano de contratación o la mesa de contratación podrán pedir que presente la totalidad o una parte de los documentos justificativos cuando consideren que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración, cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el contrato.

Las circunstancias relativas a la capacidad y ausencia de prohibiciones de contratar deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato, así como durante la ejecución del mismo.

**2.- Autorización de notificaciones electrónicas**, que se adjunta como ANEXO XII, designando una dirección de correo electrónico en la que efectuar las notificaciones, que deberá ser "habilitada", de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional decimoquinta de la LCSP.

Los plazos a contar desde la notificación se computarán desde la fecha de envío de la misma, siempre que el acto objeto de notificación se haya publicado el mismo día en el Perfil de contratante del órgano de contratación. En caso contrario, los plazos se computarán desde la recepción de la notificación por el interesado.





Estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas las personas jurídicas y el resto de sujetos relacionados en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

### **Cláusula 23.- Calificación de la documentación general y apertura de las proposiciones. Mesa de Contratación**

Presentada la proposición por la entidad solicitante, o en su caso, terminado el plazo de recepción de proposiciones, el funcionario responsable del Registro General expedirá certificación donde se relacione la proposición recibida, la presentada por correo con los requisitos de la cláusula 21 pero aún no recibida o, en su caso, sobre la ausencia de proposiciones que, junto con los sobres, remitirá a la Secretaría de la Mesa de Contratación designada por el órgano de contratación o, en su caso, al órgano que gestione el contrato.

La mesa de contratación, en cuanto órgano de asistencia del órgano de contratación estará constituida de la siguiente forma:

<b>Presidente:</b>	D. Daniel Manrique de Lara Quirós, Primer Tte. De Alcalde.
<b>Suplente:</b>	D <sup>a</sup> . Encarnación Niño Rico, Segunda Tte. De Alcalde
<b>Vocal:</b>	D <sup>a</sup> . Luisa Adela Fernández Garcia, Concejal-Delegada
<b>Suplente:</b>	D <sup>a</sup> . Nuria López Flores, Concejal-Delegada
<b>Vocal:</b>	La persona titular de la Secretaría General del Ayuntamiento
<b>Suplente:</b>	Quien legalmente le sustituya
<b>Vocal:</b>	La persona titular de la Intervención Municipal
<b>Suplente:</b>	Quien legalmente le sustituya
<b>Vocal:</b>	D <sup>a</sup> . Antonia Bernal Domínguez, Responsable del Departamento del Mayor
<b>Suplente:</b>	D. Manuel Jesús Arana González, Técnico de Contratación
<b>Secretario:</b>	D <sup>a</sup> . Rocío Rodríguez Sánchez, Técnico de Patrimonio.
<b>Suplente:</b>	D <sup>a</sup> . Inmaculada Rodríguez Niño, Auxiliar de Patrimonio







Todos los miembros de la Mesa de Contratación tendrán voz y voto, excepto el Secretario/a que actuará con voz pero sin voto. Para la válida constitución de la Mesa deberán estar presentes la mayoría absoluta de sus miembros.

En caso de no poder asistir el titular de cada puesto, podrá asistir cualquiera de los suplentes sin necesidad de nombramiento previo, y todo ello sin perjuicio de que puedan incorporarse los funcionarios o asesores especializados que resulten necesarios, según la naturaleza de los asuntos a tratar, los cuales actuarán con voz pero sin voto.

Una vez recibidos los sobres, la Mesa de Contratación, se reunirá para calificar los documentos presentados en tiempo y forma en los Sobres A.

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación de los sobres A, concederá un plazo de tres días hábiles para su corrección o subsanación. De no subsanarse en plazo lo requerido, el órgano o la Mesa de contratación entenderá que se ha desistido de la oferta.

Calificada favorablemente la documentación, se formulará por la Mesa de Contratación propuesta de adjudicación, que previa emisión de informe por los servicios de Intervención, se elevará al órgano de contratación.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno en favor de la persona propuesta frente a la Entidad Local. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

El acta de la Mesa de contratación se publicará en el Perfil de contratante, sin perjuicio de la necesaria notificación a la entidad solicitante.

#### **Cláusula 24.- Decisión de no adjudicar o celebrar el contrato y desistimiento del procedimiento de adjudicación**

Cuando el órgano de contratación desista del procedimiento de adjudicación o decida no adjudicar o celebrar el contrato cuando se haya efectuado la correspondiente convocatoria, se estará a lo dispuesto en el artículo 152 de la LCSP.

Como dispone dicho precepto, tanto la decisión de no adjudicar o celebrar el contrato como el desistimiento del procedimiento podrán acordarse por el órgano de contratación antes de la formalización.





Sólo podrá adoptarse la decisión de no adjudicar o celebrar el contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente, en cuyo caso, no podrá promoverse un nuevo procedimiento de su objeto en tanto subsistan las razones alegadas para fundamentar la decisión.

El desistimiento del procedimiento debe estar fundado en una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación, debiendo justificarse en el expediente la concurrencia de la causa. El desistimiento no impedirá la iniciación inmediata de un nuevo procedimiento.

### **Cláusula 25. Adjudicación del contrato**

La adjudicación, una vez acordada por el órgano de contratación, será notificada a la asociación participante y, simultáneamente, se publicará en el Perfil de Contratante de la página web del Ayuntamiento.

### **Cláusula 26. Formalización del contrato**

El contrato se perfecciona con su formalización, que deberá llevarse a cabo en documento administrativo que se ajustará con exactitud a las condiciones del pliego, constituyendo el contrato título suficiente para acceder a cualquier registro público. No obstante, el adjudicatario podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos. En ningún caso se podrán incluir en el documento en que se formalice el contrato cláusulas que impliquen alteración de los términos de la adjudicación.

Al no ser el contrato susceptible de recurso especial en materia de contratación, conforme al artículo 44 de la LCSP, **la formalización del contrato deberá efectuarse no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación en la forma prevista en el artículo 151 de la LCSP.**

Con carácter previo a la formalización del contrato y como requisito indispensable para llevar a efectos dicha formalización, la entidad adjudicataria deberá aportar póliza de Seguro de Responsabilidad Civil que cubra los daños materiales y personales que se deriven como consecuencia del uso del inmueble objeto de concesión, con un capital mínimo asegurado de 600.000 €, junto con recibo justificativo de su abono.

No podrá procederse a la ejecución del contrato con carácter previo a su formalización.





La formalización del contrato se publicará en un plazo no superior a quince días tras el perfeccionamiento del contrato en el Perfil de contratante del órgano de contratación.

Podrán no publicarse determinados datos relativos a la celebración del contrato cuando se considere, justificándose debidamente en el expediente, que la divulgación de esa información puede obstaculizar la aplicación de una norma, resultar contraria al interés público o perjudicar intereses comerciales legítimos de empresas públicas o privadas o la competencia leal entre ellas.

En tal caso, deberá recabarse previamente la emisión de informe por el Consejo de Transparencia y Buen Gobierno a que se refiere la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno en los términos del artículo 154 de la LCSP.

### TÍTULO III.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

#### Cláusula 27.- Obras e instalaciones a entregar a la concesionaria

Tal como se ha indicado en la cláusula primera del presente pliego, el Ayuntamiento de Rota únicamente entregará a la concesionaria la parcela descrita en la misma. El Ayuntamiento no entregará, por tanto, a la concesionaria, obra ni instalación alguna.

La parcela se entrega como cuerpo cierto, en las condiciones que se encuentre a la adjudicación del contrato, no siendo susceptible de reclamación el encarecimiento de la construcción de la instalación proyectada, que pudiera derivarse de las condiciones geológicas y topográficas o análogas del terreno.

A tales efectos se hace constar que en el interior de la parcela existe un centro de transformación que deberá ser considerado en el proyecto de construcción del inmueble con respeto a la normativa que resulte de aplicación.

#### Cláusula 28.- Obras e instalaciones que ha de realizar la concesionaria

La concesionaria realizará a su costa todas las obras e instalaciones que a tal efecto se determinen en los Proyectos básico y/o de ejecución que sirvan de base al otorgamiento de las licencias de edificación, licencias ambientales o cuantos otros permisos y autorizaciones administrativas sean precisas obtener conforme a la normativa de aplicación para poner en





funcionamiento la residencia de mayores y de enfermos de Alzheimer y de cualquier otro tipo de demencias.

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

El Ayuntamiento inspeccionará la ejecución de las obras e instalaciones pudiendo, a tal efecto, efectuar cuantas pruebas, análisis, ensayos, etc que considere necesarios para comprobar su correcta realización y adecuación al proyecto aprobado. En el caso de detectarse la ejecución de obras no previstas o contrarias a las especificaciones del proyecto o proyectos aprobados, se ordenará la paralización inmediata de las obras así como la adopción de las medidas que procedan para restaurar la legalidad urbanística, conforme a la normativa aplicable, incoando en su caso, los expedientes que correspondan, incluso el de extinción de la concesión.

#### **Cláusula 29.- Mantenimiento del dominio público**

La concesionaria debe mantener en buen estado la finca objeto de la concesión, así como conservar las construcciones, instalaciones y demás dotaciones que conformen la residencia de mayores y de enfermos de Alzheimer y de cualquier otro tipo de demencias, manteniéndolas en perfecto estado de funcionamiento, conservación, seguridad e higiene durante el plazo de duración de la concesión, realizando a su costa cuantas reparaciones y reposiciones sean necesarias a tal fin.

Asimismo la concesionaria deberá realizar a su costa las obras de adaptación y reforma que vengan impuestas por la normativa que, en cada momento, resulte de aplicación.

#### **Cláusula 30.- Obligaciones y derechos de la concesionaria.**

Son obligaciones de la concesionaria las siguientes:

- 1.- Iniciar las obras en el plazo máximo de dos años desde la fecha de formalización del contrato de concesión, debiendo estar finalizadas en el plazo que se le conceda para ello por el Ayuntamiento.
- 2.- Proceder a la explotación de las instalaciones tan pronto como el edificio obtenga las autorizaciones administrativas pertinentes, y en cualquier caso,





en el plazo máximo de un mes desde que se disponga de dichas autorizaciones.

3.- Financiar las obras en la forma que convenga a sus intereses, así como los gastos de explotación y conservación de la residencia de mayores y de enfermos de Alzheimer y de cualquier otro tipo de demencias.

4.- Mantener la actividad prevista en la cláusula primera del presente pliego (residencia de mayores y de enfermos de Alzheimer y de cualquier otro tipo de demencias con respeto a las condiciones de uso y urbanísticas propias del solar) durante todo el tiempo de vigencia de la concesión, para lo que deberá contar con cuantos permisos, licencias o autorizaciones fueran necesarias en orden a la puesta en marcha de la actividad.

No podrá destinarse las instalaciones a otras actividades distintas a la antes señalada, aun cuando fueran compatibles con aquélla.

5.- Una vez construido el centro residencial, de las plazas resultantes, el concesionario deberá reservar al Excmo. Ayuntamiento de Rota un total de 24, para su explotación por parte de éste en la forma que en un futuro se determine.

6.- Abonar cualquier gasto que se ocasione, una vez se apruebe el inicio de expediente de contratación y apertura del procedimiento de adjudicación. En concreto, son de cuenta del concesionario los gastos e impuestos, anuncios, ya sean en Boletines, Diarios Oficiales o en cualquier medio de comunicación, y los de formalización de la concesión en el supuesto de elevación a escritura pública.

7.- Conservar y mantener las construcciones e instalaciones en perfecto estado de funcionamiento, seguridad, higiene y salubridad, durante todo el plazo de duración de la concesión.

8.- Adoptar las medidas necesarias para evitar el almacenamiento de acopios, envases, cajas, cubos y otros enseres auxiliares que atenten contra la estética, seguridad e higiene de las instalaciones.

9.- Abonar los gastos derivados de los suministros de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento o cualquier otro que precise el funcionamiento de la instalación.

10.- Ejercer por sí la concesión y no cederla ni traspasarla a terceros.





11.- Admitir el uso de las instalaciones a toda persona que cumpla los requisitos reglamentarios, sea o no familiar de un socio de la entidad concesionaria, respetando el principio de no discriminación.

12.- Indemnizar a la Administración o a los terceros de cuantos daños y perjuicios se ocasionen por la ocupación del dominio público, la ejecución de las obras o instalaciones o por la realización de la actividad objeto de concesión.

13.- Concertar y mantener en vigor durante la vigencia del presente contrato y hasta su completa finalización, los seguros que por razón del uso del inmueble y de la actividad a ejercitar se exijan por cuantías que nunca será inferiores a las obligatorias según la legislación y normativa correspondiente.

En caso de siniestro, cualquier diferencia que surja en el pago de las indemnizaciones, ya sea por aplicación de franquicias u otro tipo de descubierto de los seguros contratados, deberá ser soportada por la concesionaria.

14.- Abonar cuantos tributos de cualquier clase y naturaleza, estatales, autonómicos o locales, graven las actividades que se desarrollen en la parcela objeto de concesión. El Ayuntamiento no concederá exención alguna respecto de los tributos, precios públicos o exacciones obligatorias en general, que graven las actividades que se desarrollen en las instalaciones.

15.- No enajenar, ni transmitir el bien objeto de la concesión, en cuanto que la propiedad de la parcela la conserva en todo caso el Ayuntamiento. Cualquier gravamen que se constituya sobre las obras e instalaciones que se construyan ha de contar, en todo caso, con previa autorización municipal, sin perjuicio del derecho del concesionario a constituir hipoteca, en los términos previstos en el presente pliego.

16.- Mantener durante todo el plazo de vigencia de la concesión su condición de entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, así como el mantenimiento de los fines, objeto o ámbito de actuación que le permite ser adjudicataria.

17.- Revertir al Ayuntamiento los terrenos y, en su caso, las construcciones e instalaciones levantadas sobre los mismos al término de la concesión,





cualquiera que sea la causa de su extinción, debiendo abandonarlos y dejarlos libres y vacuos a disposición del Ayuntamiento una vez extinguida la concesión. A este respecto el concesionario reconoce al Ayuntamiento la potestad para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento en los términos previstos en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA).

18.- Realizar, dentro de los treinta días naturales anteriores a la terminación de la concesión por el transcurso de su plazo de vigencia o dentro de los treinta días naturales siguientes a la notificación de la resolución en los restantes supuestos de extinción de la concesión, las correcciones, reparaciones y sustituciones que los Servicios Técnicos Municipales determinen, a fin de que el Ayuntamiento reciba las obras, construcciones e instalaciones en perfectas condiciones de uso.

19.- Las demás obligaciones y deberes que se prescriben en el presente pliego.

Son **derechos de la concesionaria** los siguientes:

1.- Derecho a que por parte del Excmo. Ayuntamiento de Rota se le ponga a su disposición los bienes de dominio público objeto de la concesión, así como la utilización privativa de los mismos, hasta la extinción de la misma, en los términos previstos en este Pliego.

2.- Ejercer la actividad proyectada con sujeción a las prescripciones establecidas en este Pliego y en los demás preceptos legales que resulten aplicables por razón de la materia.

3.- La concesionaria podrá hipotecar el derecho real de concesión, previa autorización del Ayuntamiento, exclusivamente para garantizar deudas que guarden relación directa con las inversiones realizadas en los bienes objeto de concesión o la explotación de los mismos.

En ningún caso podrá el valor de la hipoteca exceder del correspondiente al derecho concesional, en el plazo que reste de la vida de la concesión, en el momento de su constitución, ni extenderse más allá de dicho plazo.

La concesionaria deberá garantizar la cancelación de la hipoteca, al menos, en la fecha fijada en su extinción y consiguiente reversión de los bienes al Ayuntamiento.





En caso de resolución del contrato de concesión por cualquier causa, la concesionaria deberá cancelar a su costa las hipotecas que gravasen el derecho real de concesión.

4.- Los demás previstos en este Pliego y en la normativa que resulte de aplicación.

### **Cláusula 31.- Derechos y obligaciones del Ayuntamiento**

#### **A) Derechos:**

1.- Fiscalizar la gestión del concesionario, a cuyo efecto podrá inspeccionar las instalaciones y dictar las órdenes oportunas para mantener o restablecer su debida prestación.

2.- Imponer al concesionario las correcciones pertinentes por razón de las infracciones que cometiese.

3.- Dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento del plazo, si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público mediante resarcimiento de los daños que se causaren, o sin él cuando no procediere.

#### **B) Obligaciones:**

1.- Garantizar al concesionario el quieto y pacífico uso del inmueble y ejercicio de la actividad objeto de la concesión conforme a las condiciones que regulan la misma.

2.- Indemnizar, si procede, a la empresa adjudicataria en caso de que el Ayuntamiento dejase sin efecto la concesión antes del vencimiento del plazo, por circunstancias sobrevenidas de interés público.

### **Clausula 32.- Obligaciones laborales, sociales y de transparencia**

La concesionaria queda obligada al cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral y de Seguridad Social. Asimismo, está obligada al cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales,







y del Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los servicios de prevención, así como de las normas que se promulguen durante la ejecución del contrato.

La concesionaria está obligada a cumplir durante todo el periodo de ejecución del contrato las normas y condiciones fijadas en los convenios colectivos de aplicación.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información y buen gobierno, así como en la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, la persona adjudicataria del contrato está obligada a suministrar a la Administración, previo requerimiento, toda la información necesaria para el cumplimiento de las obligaciones previstas en la citada norma así como en aquellas normas que se dicten en el ámbito municipal.

No existirá vinculación laboral alguna entre el personal que se destine a la ejecución del contrato y el Ayuntamiento de Rota, por cuanto aquél queda expresamente sometido al poder direccional y de organización de la empresa adjudicataria en todo ámbito y orden legalmente establecido y siendo, por tanto, ésta la única responsable y obligada al cumplimiento de cuantas disposiciones legales resulten aplicables al caso, en especial en materia de contratación, Seguridad Social, prevención de riesgos laborales y tributaria, por cuanto dicho personal en ningún caso tendrá vinculación jurídico-laboral con el Ayuntamiento de Rota, y ello con independencia de las facultades de control e inspección que legal y/o contractualmente correspondan al mismo.

A la extinción del contrato, no podrá producirse en ningún caso la consolidación de las personas que hayan realizado los trabajos objeto del contrato como personal de la entidad contratante.

### **Cláusula 33.- Riesgo y ventura**

La asociación adjudicataria explotará la concesión a su riesgo y ventura con sujeción a lo establecido en el clausulado del contrato y en el Pliego de Condiciones Económico- Administrativas.

### **Cláusula 34.- Condiciones especiales de ejecución.**

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 202 de la LCSP, cuya redacción ha sido modificada por el artículo 5 del Real Decreto-Ley 14/2019, de 31 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes por razones de seguridad pública en materia de administración digital, contratación del sector público





y telecomunicaciones, y atendida la naturaleza del contrato, se establece como **condición especial de ejecución**, de tipo medioambiental, la obligación del adjudicatario de realizar una separación de los residuos en origen mediante el uso de contenedores diferenciados clasificados según la naturaleza del residuo, que deberán mantenerse tapados al objeto de evitar malos olores y suciedad y ser retirados diariamente para depositarlos en los correspondientes de recogida del servicio de limpieza, o en su caso, en el punto limpio u otro sistema de gestión de residuos autorizado.

El incumplimiento de dicha condición especial de ejecución se considera infracción grave conllevando la imposición de penalidad, consistente en multa de 301,00 euros hasta 750,00 euros.

Además, se establece como condición especial de ejecución la obligación del contratista de someterse a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos, que tendrá el carácter de obligación contractual esencial de conformidad con lo dispuesto en la letra f) del apartado 1 del artículo 211 de la LCSP.

### Cláusula 35.- Cesión del contrato

Queda expresamente prohibida la cesión, traspaso o subarrendamiento de la concesión objeto del presente pliego

### Cláusula 36.- Extinción del contrato. Reversión

#### 36.1 Extinción del contrato

Por el Órgano de Contratación podrá acordarse la extinción de la concesión por cualquiera de las causas establecidas en el artículo 32 de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. La extinción de la concesión requiere resolución administrativa, previa la tramitación de expediente, en los términos previstos en el artículo 68 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

El contrato se extinguirá por las siguientes causas:

- a) **Por vencimiento del plazo de duración:** Al término del plazo de la concesión establecido en el presente PCAP, la concesionaria está obligado a dejar libre el dominio público ocupado, revirtiendo al Ayuntamiento el inmueble y las construcciones e instalaciones





existentes sobre la misma, en los términos señalados en la cláusula séptima del presente pliego.

- b) Por mutuo acuerdo: Procederá cuando sin concurrir causa imputable a la concesionaria, razones de interés público u otras de carácter excepcional justifiquen la no continuidad de la concesión.
- c) Pérdida por la entidad concesionaria de la condición de entidad sin ánimo de lucro y utilidad pública y el no mantenimiento de los fines, objeto o ámbito de actuación que le permite ser adjudicataria.
- d) Por resolución judicial
- e) Por renuncia de la concesionaria: La renuncia requerirá la previa aceptación por parte del Ayuntamiento, que tendrá derecho a ser indemnizado por la concesionaria por los perjuicios que le ocasionase dicha renuncia.
- f) Por revocación: Serán causas de revocación automática de la concesión las siguientes:
  - La cesión, subarriendo o traspaso total o parcial por la concesionaria de las instalaciones, en cuanto que las mismas han de ser explotadas directamente por ésta.
  - Destinar las instalaciones a otras actividades distintas a la prevista en la cláusula primera del presente pliego (residencia de mayores y de enfermos de Alzheimer y de cualquier otro tipo de demencias, con respeto a las condiciones de uso y urbanísticas propias del solar) aun cuando fueran compatibles con aquélla, debiendo mantenerse la citada actividad durante todo el tiempo de vigencia de la concesión.
  - Ejercer la actividad de residencia de mayores y de enfermos de Alzheimer y de cualquier otro tipo de demencias sin contar con cuantos permisos, licencias o autorizaciones fueran necesarias en orden a la puesta en marcha de la actividad.
  - El no comenzar la edificación del centro en el plazo máximo de dos años desde la fecha de formalización del contrato.





- No finalizar las obras de construcción en el plazo que se le conceda para ello por este Ayuntamiento.
- El no proceder a la explotación de las instalaciones tan pronto el edificio obtenga las autorizaciones administrativas pertinentes, y en cualquier caso, en el plazo máximo de un mes desde que se disponga de dichas autorizaciones.
- El incumplimiento de la obligación de reserva de plazas prevista en la cláusula 30.5 del presente pliego.
- El no mantener en vigor durante la vigencia de la concesión y hasta su finalización, las pólizas de seguros exigidos conforme a este pliego.
- El incumplimiento de la condición especial de ejecución, que con arreglo a la cláusula 34 del presente pliego, tiene el carácter de obligación esencial.

La revocación por alguna de las mencionadas causas se entiende sin perjuicio de la exigencia de las indemnizaciones que procedan a favor del Ayuntamiento y correspondientes penalidades. En ningún caso la revocación por alguna de las causas antes expresadas, comportará derecho indemnización a favor de la concesionaria, revertiendo la finca objeto de concesión a este Ayuntamiento con todas sus mejoras.

g) La comisión de infracción muy grave

**36.2.- Reversión**

Al término del plazo de concesión se extinguirán todos los derechos adquiridos, debiendo la concesionaria revertir el dominio público ocupado al Ayuntamiento sin pago de indemnización alguna, según lo previsto en el artículo 69 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y en los términos y forma que se prevé en la cláusula séptima del presente pliego.

Igualmente cuando la extinción se produzca por cualquier causa de las legalmente previstas, y en particular, por alguna de las antes relacionadas





distintas del vencimiento del plazo, el inmueble y las edificaciones ejecutadas sobre éste objeto de la concesión, revertirán al Ayuntamiento en buen estado de conservación y funcionamiento, salvo los deterioros normales motivados por el uso, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad y libres de cargas y gravámenes, sin que el Ayuntamiento tenga que abonar a la concesionaria cantidad alguna, salvo los supuestos en que proceda legalmente la indemnización, como la extinción por rescate o por causa imputable a la Administración.

### **Cláusula 37.- Inspección de la explotación**

El Excmo. Ayuntamiento, a través de su Delegación de Servicios Sociales, inspeccionará la explotación y conservación de la instalación.

Por causa de incumplimientos comprobados en lo que respecta a las obligaciones contractuales derivadas del contenido de este Pliego o de la normativa reguladora de la concesión, el Excmo. Ayuntamiento se reserva la facultad de imponer al concesionario penalidades cuyas cuantías mínimas y máximas serán las previstas en este Pliego. Dichas penalidades podrán reiterarse tantas veces como se produzcan los incumplimientos que las motivan y serán impuestas previa incoación del correspondiente expediente, en el que se concederá audiencia al concesionario.

Para la percepción de las penalidades podrá utilizarse la vía de apremio.

### **Cláusula 38.- Infracciones y penalidades.**

#### **Reglas generales**

La concesionaria vendrá obligada al cumplimiento de todo lo establecido en el presente pliego y en lo no previsto en él, a lo dispuesto por la normativa detallada en el régimen jurídico.

Cualquier conducta contraria que se encuentre tipificada como infracción, será sancionada por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la reparación del daño y de la restitución del bien ocupado irregularmente, en su caso.

La graduación y determinación de la cuantía de las sanciones, atenderá a los siguientes criterios:

- a) La cuantía del daño causado.





- b) El beneficio que haya obtenido la persona infractora.
- c) La existencia o no de intencionalidad.
- d) La reincidencia por comisión en el plazo de un año de una o más infracciones de la misma naturaleza, cuando hayan sido declaradas por resoluciones firmes.

La responsabilidad de la concesionaria podrá ser principal o directa, en el supuesto de que sean ellos los autores de la conducta infractora, o bien subsidiaria, cuando quien realiza la autoría de los hechos sea persona ajena a las instalaciones que hubiera cometido los mismos con la benevolencia de la concesionaria o por negligencia de ésta.

### **Infracciones**

Se considerará conducta infractora, toda aquella realizada tanto por la concesionaria, como por persona que haya accedido al bien concesionado con su autorización y que contravenga lo dispuesto en el presente Pliego o en cualquier otra normativa que resultara de aplicación.

Las infracciones se calificarán en leves, graves o muy graves, en atención al grado de intensidad o culpabilidad en la conducta infractora, o al daño causado a las instalaciones.

Tendrá la consideración de **infracción leve** la comisión de las siguientes conductas:

- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones recogidas en el presente pliego que no merezca la calificación de grave o muy grave.

Tendrá la consideración de **infracción grave** la comisión de las siguientes conductas:

- Causar daños al inmueble o a las instalaciones.
- Haber sido sancionado con tres faltas leves en el período de un año.
- No mantener el inmueble en las debidas condiciones de ornato público y limpieza.
- No mantener en las debidas condiciones de seguridad las instalaciones, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal en que pudiera incurrir.





- Obstaculizar las funciones de inspección y vigilancia que deba efectuar el Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias.
- Incumplimiento de las órdenes cursadas por los Técnicos Municipales en orden al correcto funcionamiento de la explotación.
- No acreditar el abono de las pólizas de seguro exigidas, cuando así le haya sido requerido por los servicios municipales.

Tendrá la consideración de **infracción muy grave** la comisión de las siguientes conductas:

- Causar daños al inmueble o a las instalaciones cuando los mismos no puedan calificarse de graves.
- Falta de conservación del establecimiento en general y de la superficie ocupada para el desarrollo de la actividad.
- Destinar el inmueble a uso distinto al autorizado por la concesión.
- No disponer de las pólizas de seguro exigidas en el presente Pliego durante la vigencia de la concesión y hasta su finalización.
- No mantener la actividad de residencia de mayores y de enfermos de Alzheimer y de cualquier otro tipo de demencias prevista en la cláusula primera del presente pliego, durante todo el tiempo de vigencia de la concesión.
- Incumplimiento de los plazos previstos en el presente pliego para el comienzo de las obras de construcción del centro residencial y de inicio de la explotación, así como el de ejecución de las obras en el plazo que se conceda por este Ayuntamiento.
- La cesión, subarriendo o traspaso total o parcial por el concesionario de las instalaciones.
- Ejercer la actividad de residencia de mayores y de enfermos de Alzheimer y de cualquier otro tipo de demencias sin contar con cuantos permisos, licencias o autorizaciones fueran necesarias en orden a la puesta en marcha de la actividad.





- El incumplimiento de la obligación de reserva de plazas prevista en la cláusula 30.5 del presente pliego.
- El incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución, que con arreglo a la cláusula 34 del presente pliego, tienen el carácter de obligación esencial.
- Pérdida, durante la ejecución del contrato, de las circunstancias relativas a la capacidad y ausencia de prohibiciones de contratar.
- No tener dado de alta en la Seguridad Social al personal contratado.
- Haber sido penalizado por más de tres incumplimientos de los calificados como graves.

La comisión de alguna infracción muy grave, podrá dar lugar a la revocación de la concesión, sin perjuicio de la sanción que asimismo se imponga.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, cuando la conducta llevada a cabo por la concesionaria, revistiera carácter de delito, se pondrán los hechos en conocimiento de la autoridad judicial competente, a fin de las posibles responsabilidades de tipo penal que se pudieran derivar. No obstante ello, el Ayuntamiento instará las acciones penales que como parte perjudicada le correspondieran.

### **Sanciones**

- Las infracciones leves serán sancionadas con apercibimiento por escrito y multas que no excederán de 300,00 euros.
- Las infracciones graves serán sancionadas con apercibimiento por escrito y multa de 301,00 euros hasta 750,00 euros.
- Las infracciones muy graves serán sancionadas con apercibimiento por escrito y multa de 751,00 euros hasta 1.500,00 euros, pudiendo además imponerse la revocación de la concesión.

La imposición de sanciones será compatible con la exigencia a la persona infractora de la reposición de la situación alterada por la misma a su estado originario, así como con la indemnización de los daños y perjuicios causados.







Cuando se causen daños en bienes de titularidad municipal, los servicios técnicos municipales determinarán el importe de la reparación, que será comunicado al infractor o quién deba responder por él para su pago en el plazo que se establezca procedimiento sancionador.

Corresponde al Órgano de Contratación la competencia para la imposición de las sanciones correspondientes.

La imposición requerirá de la previa tramitación de expediente conforme al procedimiento dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y su instrucción se encomendará a un funcionario del Ayuntamiento. La imposición de sanciones por faltas leves, cuando de la denuncia o antecedentes aparecieran acreditados los hechos constitutivos de la infracción, no requerirá expediente previo.

Para la percepción de las sanciones se podrá utilizar la vía de apremio. La apertura de expediente sancionador no eximirá a la concesionaria de la obligación de cumplir el contrato, pudiendo ser requerida para el cumplimiento de la obligación objeto del mismo junto con la incoación del expediente sancionador, así como la adopción de las medidas cautelares dirigidas a asegurar el cumplimiento del contrato en todos sus términos

#### Cláusula 39.- Prerrogativas de la Administración

El órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento. Igualmente podrá modificar los contratos celebrados y acordar su resolución, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la LCSP y sus disposiciones de desarrollo.

Los acuerdos que dicte el órgano de contratación, previo informe jurídico de los órganos competentes en el ejercicio de sus prerrogativas de interpretación, modificación y resolución, serán inmediatamente ejecutivos.

#### Cláusula 40.- Jurisdicción competente

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos del contrato que se adjudique conforme al presente pliego, serán resueltas por el órgano de contratación competente, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa, y contra los mismos se podrá interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes ante el





mismo órgano o recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación.

Fdo.: Daniel Manrique de Lara Quirós  
Delegado de Admón. Pública, Transparencia y Régimen Interior

(FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE AL MARGEN)





PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR LA CONCESIÓN DEL USO PRIVATIVO DE PARCELA MUNICIPAL IDENTIFICADA COMO MANZANA NÚMERO 13.4, DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO AR2-SUP-R5, EN VIRTUD DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN "UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP-R5", MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA A FAVOR DE ASOCIACIÓN DE FAMILIARES DE ENFERMOS DE ALZHEIMER Y OTRAS DEMENCIAS "EL ARENAL DE ROTA".

### ANEXO I

#### CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

1.- PODER ADJUDICADOR	
PODER ADJUDICADOR CONTRATANTE:	Excmo. Ayuntamiento de Rota
ÓRGANO DE CONTRATACIÓN:	Excmo. Ayuntamiento Pleno
DIRECCIÓN DEL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN:	Plaza de España, s/n, 11520 Rota (Cádiz)
PERFIL DEL CONTRATANTE:	<a href="https://contrataciondelestado.es/wps/portal/plataforma">https://contrataciondelestado.es/wps/portal/plataforma</a>
RESPONSABLE DEL CONTRATO:	Según previsto en Cláusula 13 del pliego
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES:	patrimonio@aytorota.es
2.- OBJETO DEL CONTRATO	





DEFINICIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO:	Es un contrato de carácter patrimonial, cuyo objeto es concesión administrativa del uso privativo, con carácter gratuito y por procedimiento de adjudicación directa, de Manzana 13.4 del SUP-R5 a favor de la Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras demencias "El Arenal de Rota", para la construcción y posterior gestión de una residencia de mayores y de enfermos de Alzheimer y de cualquier otro tipo de demencias, con respeto a las condiciones de uso y urbanísticas propias del solar.
División el lotes: LOTES Sí ( ) - NO (x)	
<b>3.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y FORMA DE TRAMITACIÓN</b>	
CONTRATO NO SUJETO A REGULACIÓN AMONIZADA	
PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN:	DE DIRECTA
SUBASTA ELECTRÓNICA:	SÍ ( )    No (X)
<b>4.-CANON. SOLVENCIA</b> Gratuito en aplicación del artículo 93.4 de LPAP Se exime de solvencia	
<b>5.- EXISTENCIA DE CRÉDITO:</b> No procede emitir certificado de existencia de crédito.	
<b>6.- GARANTÍAS</b>	
<b>PROVISIONAL:</b> No es exigible, en virtud de lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.	
<b>DEFINITIVA:</b> Se exime de acuerdo con la cláusula 17 del pliego.	
<b>COMPLEMENTARIA:</b> No se exige, en virtud de lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.	
<b>7.- PRESENTACIÓN PROPOSICIONES</b> Las proposiciones se presentarán según el modelo adjunto como <u>Anexo II</u> al presente Pliego, en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Rota, situado en la Oficina de Atención al Ciudadano (OAC) en Plaza de España, 1- 1ª Planta, en el plazo de <b>QUINCE (15) DIAS NATURALES</b> a contar desde el siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el Perfil de	





Contratante, y en horario de 9:00 a 13.30 horas de lunes a viernes y ello en los términos previstos en la cláusula 21 del presente pliego.

**8.- PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: 50 años.**

**POSIBILIDAD DE PRÓRROGA: No**

**9.- CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN: Según Cláusula 34 del pliego**

**10.- MESA DE CONTRATACIÓN: El órgano de contratación estará asistido, para la adjudicación del presente contrato, por una Mesa de Contratación, cuya composición se indica en la cláusula 23 del Pliego.**





PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR LA CONCESIÓN DEL USO PRIVATIVO DE PARCELA MUNICIPAL IDENTIFICADA COMO MANZANA NÚMERO 13.4, DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO AR2-SUP-R5, EN VIRTUD DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN "UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP-R5", MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA A FAVOR DE ASOCIACIÓN DE FAMILIARES DE ENFERMOS DE ALZHEIMER Y OTRAS DEMENCIAS "EL ARENAL DE ROTA".

## ANEXO II

### SOLICITUD DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICION

D./D<sup>a</sup>....., mayor de edad, vecino/a de ....., con domicilio en ....., titular del DNI n.º....., actuando en representación de....., con domicilio en ....., y CIF/NIF n.º ....., conocido expediente tramitado por el Excmo. Ayuntamiento de Rota para la concesión del uso privativo del inmueble municipal identificado como Manzana número 13.4, del sector de suelo urbanizable programado AR2-SUP-R5, mediante procedimiento de adjudicación directa, expone que la entidad a la que represento se compromete a la utilización del referido inmueble, con estricta sujeción al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige la concesión, pliego que declara conocer y que acepta.

Se adjunta Sobre A que contiene documentación señalada en la cláusula 22 del citado pliego.

Fdo.: \_\_\_\_\_

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

ALCALDÍA PRESIDENCIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROTA Los datos de carácter personal que se faciliten mediante el siguiente formulario quedarán registrados en un fichero de la Oficina de Atención al Ciudadano, con la finalidad de tramitar la solicitud y documentación adjunta presentada. Los documentos presentados podrán ser cedidos a otras Delegaciones de este Excmo. Ayuntamiento de Rota, u otras Administraciones para la tramitación de los expedientes. Por ello pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante la Responsable de Unidad de la Oficina de Atención al Ciudadano.





PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR LA CONCESIÓN DEL USO PRIVATIVO DE PARCELA MUNICIPAL IDENTIFICADA COMO MANZANA NÚMERO 13.4, DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO AR2-SUP-R5, EN VIRTUD DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN "UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP-R5", MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA A FAVOR DE ASOCIACIÓN DE FAMILIARES DE ENFERMOS DE ALZHEIMER Y OTRAS DEMENCIAS "EL ARENAL DE ROTA".

ANEXO III

DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE CONDICIONES LEGALES PARA CONTRATAR CON EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROTA (SOBRE A)

DATOS DEL EXPEDIENTE:

Número de expediente: 13136/2020

Objeto del contrato: Concesión demanial del uso privativo de Manzana 13.4 del SUP-R5, por procedimiento de adjudicación directa, a favor la Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras demencias "El Arenal de Rota".

DATOS DE LA ENTIDAD SOLICITANTE

CIF o NIF: .....

Nombre o Razón social:

.....

Y domicilio en

C/.....Nº.....

Localidad.....Provincia

.....

Con dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones (*campo obligatorio*):

.....

.....

Teléfono de contacto para actuaciones inmediatas: .....

**DATOS DEL DECLARANTE:** (*rellenar sólo en el caso de que el declarante no coincida con la entidad solicitante*)





NIF: .....

Nombre: .....

Apellidos: .....

Cargo: .....

Escritura de poder:

Notario: .....

Número de protocolo, fecha y lugar: .....

*(Marcar la que proceda)*

En nombre propio o

En **representación** de la empresa identificada al inicio como entidad solicitante.

**DECLARA** bajo su personal responsabilidad:

- a) Que, en su condición de sujeto obligado a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, conoce que las notificaciones que de cualquier acto se dirijan a la entidad solicitante se remitirán, mediante correo electrónico, a la dirección de correo electrónico identificada al inicio a efectos de notificaciones.
- b) Que la persona física firmante de la declaración, o la entidad a la que representa, en su caso, tiene plena capacidad de obrar, cumpliendo las condiciones establecidas legalmente para contratar con la Administración, así como las establecidas en las condiciones que rigen el presente procedimiento.
- c) Que la empresa que represento cuenta con el personal adecuado para ejecutar las tareas previstas en cuanto a su capacitación y formación y en cuanto a la experiencia del personal de coordinación y dirección.
- d) En el caso de empresarios, que cuenta con la habilitación empresarial o profesional exigida, en su caso, para la realización de la actividad o prestación del objeto del contrato.
- e) En el supuesto de presentarse, hallarse inscrita en el Registro de Licitadores que a continuación se indica y que las circunstancias de la entidad que en él figuran respecto a los requisitos exigidos para la admisión en el procedimiento de contratación que a continuación se indican son exactas y no han experimentado variación. - Registro







Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado - Registro  
de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Andalucía

- f) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (INDICAR LOS REGISTROS EN LOS QUE SE HALLE INCLUIDOS  
LA ENTIDAD LICITADORA)

EN CASO DE PRESENTARSE CLASIFICACIÓN EMPRESARIAL SE  
INDICARÁ:

Grupo: \_\_\_\_\_  
Subgrupo: \_\_\_\_\_  
Categoría: \_\_\_\_\_

- g) No encontrarse incurso en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) y, en particular, que no está incurso la persona física firmante de la declaración, ni la entidad a la que representa, los administradores o representantes de la persona jurídica en alguno de los supuestos de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del Ejercicio de Alto Cargo de la Administración General del Estado, de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones públicas ni cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma.

Conforme a lo establecido en el artículo 85 de la LCSP, la prueba, por parte de los empresarios, de no estar incursos en prohibiciones para contratar podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos. 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.

- h) Que se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social, y con la Hacienda Local impuestas por las disposiciones vigentes.
- i) No haber sido adjudicataria o haber participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o en los documentos preparatorios del contrato, ni ser empresa vinculada a ellas, entendiéndose por tales las que se encuentren en alguno de los supuestos previstos en el





artículo 42 del Código de Comercio, así como tampoco haber sido empresa colaboradora de los adjudicatarios de estos contratos.

- j) En el caso de persona física o empresa extranjera y el contrato se ejecute en España, que se somete 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 licitante.

Las circunstancias relativas a la capacidad y ausencia de prohibiciones de contratar a las que se refieren los apartados anteriores, deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato.

Y para que así conste y a los efectos oportunos, expide la presente declaración, asumiendo el compromiso de comunicar al Ayuntamiento cualquier alteración de las circunstancias que pueda afectar al contenido de esta declaración responsable.

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_





#### ANEXO IV

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN PROHIBICIÓN DE CONTRATAR CONFORME AL ARTÍCULO 85 DE LA LEY 9/2017, DE 8 DE NOVIEMBRE, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO (LCSP), POR LA QUE SE TRANSPONEN AL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL LAS DIRECTIVAS DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO 2014/23/UE Y 2014/24/UE, DE 26 DE FEBRERO DE 2014.<sup>1</sup>

D./Dña. \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino/a de \_\_\_\_\_, provincia de \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ calle \_\_\_\_\_, número \_\_\_\_\_, y con D.N.I./ N.I.F. \_\_\_\_\_, en nombre propio/como representante legal de \_\_\_\_\_, con C.I.F. \_\_\_\_\_ y domicilio social a efectos de notificaciones en calle \_\_\_\_\_, número \_\_\_\_\_, C.P. \_\_\_\_\_, en \_\_\_\_\_, teléfono \_\_\_\_\_, Email \_\_\_\_\_

#### DECLARA BAJO SU PERSONAL RESPONSABILIDAD

No encontrarse incurso en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración previstas en el artículo 71 de la LCSP y, en particular, que no está incurso la persona física firmante de la declaración, ni la entidad a la que representa, los administradores o representantes de la persona jurídica en alguno de los supuestos de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del Ejercicio de Alto Cargo de la Administración General del Estado, de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones públicas ni cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma.

Y para que así conste y a los efectos oportunos de constituir prueba suficiente conforme al artículo 85 de la LCSP, ante el órgano de contratación, expide la presente declaración en \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

(Sello y firma de la empresa)

<sup>1</sup> . Cualquier modificación de las circunstancias que alteren el contenido de la presente Declaración habrá de ser comunicada al órgano de contratación





PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR LA CONCESIÓN DEL USO PRIVATIVO DE PARCELA MUNICIPAL IDENTIFICADA COMO MANZANA NÚMERO 13.4, DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO AR2-SUP-R5, EN VIRTUD DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN "UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP-R5", MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA A FAVOR DE ASOCIACIÓN DE FAMILIARES DE ENFERMOS DE ALZHEIMER Y OTRAS DEMENCIAS "EL ARENAL DE ROTA".

**ANEXO V**  
**SOLICITUD DE BASTANTEO ANTE LA ASESORÍA JURÍDICA MUNICIPAL**

Razón social	<input type="text"/>				
Domicilio social	<input type="text"/>				
Población	<input type="text"/>	Provincia	<input type="text"/>	C.P.	<input type="text"/>
CIF	<input type="text"/>	Teléf.	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>
País	<input type="text"/>				
Correo electrónico	<input type="text"/>				

**EXPONE**

Que a los efectos de aportar a expediente con número 13136/2020 y cuyo objeto es la concesión demanial del uso privativo de Manzana 13.4 del SUP-R5, por procedimiento de adjudicación directa, a favor la Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras demencias "El Arenal de Rota".

**SOLICITA**

El BASTANTEO de los poderes y facultades que se contienen en los documentos que se adjuntan a la presente solicitud a favor de

Apellidos y  DNI/NIE/Nº





nombre  PASAPORTE

Poderes mancomunados	Apellidos y nombre	DNI/NIE/Nº PASAPORTE
	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>

A dichos efectos se presenta la siguiente documentación:

Escritura constitución: de Nº notarial  protocolo  Fecha

Notario  Colegio notarial

Escritura de poder: Nº notarial  protocolo  Fecha

Notario  Colegio notarial

Más escrituras (modificación, etc.)	Nº notarial	protocolo	Fecha	Notario	Colegio notarial
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Datos de la persona solicitante**

Nombre y apellidos:

DNI/NIE/Nº Pasaporte:





**DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:**

Que a la fecha de esta solicitud de bastanteo tengo vigentes los poderes y facultades de actuación en representación de la citada sociedad, manifestando que los mismos no se encuentran revocados, modificados ni limitados.

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_\_

(Firma del solicitante)

Fdo. \_\_\_\_\_





PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR LA CONCESIÓN DEL USO PRIVATIVO DE PARCELA MUNICIPAL IDENTIFICADA COMO MANZANA NÚMERO 13.4, DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO AR2-SUP-R5, EN VIRTUD DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN "UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP-R5", MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA A FAVOR DE ASOCIACIÓN DE FAMILIARES DE ENFERMOS DE ALZHEIMER Y OTRAS DEMENCIAS "EL ARENAL DE ROTA".

#### ANEXO VI

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO HABERSE DADO DE BAJA EN LA MATRÍCULA DEL IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS (I.A.E.)

D. \_\_\_\_\_, con DNI nº \_\_\_\_\_, y domicilio en \_\_\_\_\_, C/ \_\_\_\_\_, actuando en su propio nombre o en representación de la entidad \_\_\_\_\_, con C.I.F. \_\_\_\_\_, en calidad de \_\_\_\_\_, bajo su responsabilidad, y en relación con el expediente 13136/2020, para el otorgamiento, por procedimiento de adjudicación directa de Concesión demanial del uso privativo de Manzana 13.4 del SUP-R5 para construcción y gestión de una residencia de mayores y de enfermos de Alzheimer y de cualquier otro tipo de demencias **DECLARA**

Que no ha causado baja en la matrícula del Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.) estando dado de alta y, *(marcar la que proceda)*

- Al corriente en los pagos anuales  
 Exento del pago de dicho impuesto

Y para que conste, firmo la presente declaración en \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_\_

Firma de la entidad solicitante o representante (y sello de la empresa, en su caso)

Fdo.: \_\_\_\_\_





PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR LA CONCESIÓN DEL USO PRIVATIVO DE PARCELA MUNICIPAL IDENTIFICADA COMO MANZANA NÚMERO 13.4, DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO AR2-SUP-R5, EN VIRTUD DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN "UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP-R5", MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA A FAVOR DE ASOCIACIÓN DE FAMILIARES DE ENFERMOS DE ALZHEIMER Y OTRAS DEMENCIAS "EL ARENAL DE ROTA".

### ANEXO VII

COMPROMISO DE FORMALIZACIÓN DE PÓLIZA DE SEGURO Y MANTENIMIENTO DE SU VIGENCIA DURANTE TODA LA DURACIÓN DEL CONTRATO

D. \_\_\_\_\_, con DNI nº \_\_\_\_\_, y domicilio en \_\_\_\_\_, C/ \_\_\_\_\_, actuando en su propio nombre o en representación de la entidad \_\_\_\_\_, con C.I.F. \_\_\_\_\_, en calidad de \_\_\_\_\_, bajo su responsabilidad, y en relación con el expediente 13136/2020, para el otorgamiento, por procedimiento de adjudicación directa de concesión administrativa del uso privativo, gratuito, de finca de titularidad municipal, Manzana 13.4 del SUP-R5.

### DECLARA

Que, en caso de resultar adjudicataria del contrato, se compromete, bajo su responsabilidad, a formalizar póliza de seguros en los términos exigidos en el presente pliego, así como mantener su vigencia durante todo el periodo de duración del contrato de concesión.

Y para que conste, firmo la presente declaración en \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

Firma de la entidad solicitante o representante (y sello de la empresa, en su caso)

Fdo.: \_\_\_\_\_







PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR LA CONCESIÓN DEL USO PRIVATIVO DE PARCELA MUNICIPAL IDENTIFICADA COMO MANZANA NÚMERO 13.4, DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO AR2-SUP-R5, EN VIRTUD DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN "UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP-R5", MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA A FAVOR DE ASOCIACIÓN DE FAMILIARES DE ENFERMOS DE ALZHEIMER Y OTRAS DEMENCIAS "EL ARENAL DE ROTA".

## ANEXO VIII

### NOTA SIMPLE INFORMATIVA





Cód. Validación: 97KJ5455QNJ6L6LWSSZG5Z4 | Verificación: <https://aytorota.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 96

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ROTA**

Avda. Valdecarretas nº 6 - Rota C.P. 11520  
Tfno.- 956846167 Fax.- 956846167

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**



Fecha: 30/09/2020  
Antes de la apertura del diario

Solicitante: AYUNTAMIENTO ROTA  
Interés Legítimo: Unir a expediente administrativo

**DATOS REGISTRALES**

FINCA DE ROTA Nº: 35930. Código Registral Único-IDUFIR: 11023000235551  
Tomo: 1602 Libro: 740 Folio: 113 Inscripción: 3

**DESCRIPCION**

URBANA.- FINCA RESULTANTE DENOMINADA MANZANA Nº 13.4 Dotaciones públicas, destinadas a Sistemas de Interés Público y Social, zona deportiva y docente, sita en el pago de Valdespino, localizada en la Unidad de Ejecución SUP R5, delimitada por el Plan Parcial del sector SUP-R5 de Rota. Tiene una extensión de seis mil quinientos veintiocho metros cuadrados, que linda: Norte y Oeste, con finca resultante nº 15, destinada a vial de uso y dominio público; Este, con terrenos y sitios en el suelo urbanizable programado denominado como SUP- R4 por el Plan General de Rota; Sur, con finca resultante nº 13.3. Esta finca es una de las treinta y seis en que se divide la finca matriz 35.898, resultantes del proyecto de compensación de la Unidad de Ejecución SUP R-5 de Rota, que ha causado la inscripción 1ª de la finca matriz 35.898 al folio 14 del libro 740, tomo 1.602, agrupada instrumentalmente.

**TITULARES ACTUALES**

Nombre : AYUNTAMIENTO ROTA  
C.I.F. : P1103000D  
Título : Cesión obligatoria, con el indicado uno y destino  
Naturaleza del Derecho : Propiedad  
Participación : PLENO DOMINIO

Así resulta del proyecto de compensación de la Unidad de Ejecución SUP R-5, aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación el día once de Diciembre de dos mil, según resulta de certificación expedida el dieciocho de Enero de dos mil uno por don J.Cándido Martín Ariza, con el Visto Bueno del Presidente de dicha Junta, don Máximo Espadas García Valdelomar, aportándose copia del proyecto, diligenciada por don Diego Dueñas Rodríguez, Secretario General Accidental del Ayuntamiento de Rota con fecha cuatro de mayo de dos mil uno, de la que resulta que dicho documento fue aprobado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Rota en la sesión celebrada el seis de Abril de dos mil uno; asimismo se aporta certificación expedida por dicho Secretario General Accidental del Ayuntamiento de Rota el dos de Mayo de dos mil uno, con el Visto Bueno del Alcalde, don Domingo Sánchez Rizo, del acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Rota con fecha seis de Abril, ya reseñado, aprobándose definitivamente el proyecto de compensación, cuya resolución pone fin a la vía administrativa, según resulta de notificación suscrita por el Secretario General Accidental del Ayuntamiento de Rota, don Diego Dueñas Rodríguez, con fecha cuatro de Mayo de dos mil uno, de la que resulta además que el Plan Parcial del SUP R-5 fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de la villa de Rota el diecinueve de Abril de dos mil uno.

Inscripción : 1ª  
Fecha inscripción : 23/05/01  
Tomo/Libro/Folio : 1602/740/112



## CARGAS

### CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

### CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso procedan, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha veinticuatro de Abril del año dos mil diez al margen de la inscripción 2ª.

### Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es **NOTA INFORMATIVA** conforme al Artº. 222 y 222 bis de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, con valor puramente informativo que no da fé del contenido de los asientos. "El acceso al contenido de los Libros del Registro se realizará por el procedimiento, forma, contenido y requisitos establecidos en los artículos 222 y 222 bis de la Ley Hipotecaria, previa aprobación por la Dirección General de los Registros y del Notariado del modelo informático de consulta y requisitos técnicos para ello".

**MUY IMPORTANTE** : A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

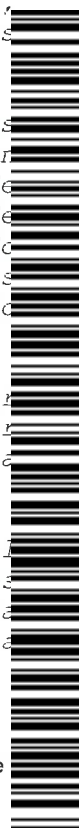
- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- (B.O.E. 27-02-1998).



SEDA

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es).



----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----





Cód. Validación: 97KJ5455QNU6L6LWSSZG5Z4 | Verificación: <https://aytorota.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 96



PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR LA CONCESIÓN DEL USO PRIVATIVO DE PARCELA MUNICIPAL IDENTIFICADA COMO MANZANA NÚMERO 13.4, DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO AR2-SUP-R5, EN VIRTUD DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN "UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP-R5", MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA A FAVOR DE ASOCIACIÓN DE FAMILIARES DE ENFERMOS DE ALZHEIMER Y OTRAS DEMENCIAS "EL ARENAL DE ROTA".

## ANEXO IX

### INFORMACIÓN URBANÍSTICA





Cód. Validación: 97KJ.S4455QNJ6L6LWSSZG5Z4 | Verificación: <https://aytorota.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 96





# Ayuntamiento de Rota

Delegación de Urbanismo y Planificación de la Vivienda

Eugenio A. Cabezas Arenas (1 de 1)  
Arquitecto de Urbanismo  
Fecha Firma: 14/10/2020  
HASH: f9e38ab4950c600010be72e65e498a1b

eaca

Expte: P-27/2020 Gestiona 13136 / 2020

Situación: Solar avenida Ecos del Rocío, nº 26, esquina con avenida de la Democracia, nº 45 (Manzana 13.4 del AR1-SUP-R5) (en la Sede Electrónica del Catastro la parcela figura como situada en avenida Ecos del Rocío, nº 12).

R. Catastral: 4477104QA3547N0001LB

R. Registral: Tomo: 1602, Libro: 740, Folio: 113, Finca: 35930, Inscripción: 3ª.

Asunto: Información Urbanística.

Fecha: 14 / X / 2020

## MANZANA 13.4 DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA U. DE EJECUCIÓN SUP-R5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.-

Mediante providencia de 05 de octubre de 2020, el Sr. Alcalde-Presidente, D. José Javier Ruiz Arana, solicita se emita información urbanística de la parcela denominada como "Manzana Nº 13.4" en el "Proyecto de Compensación Unidad de Ejecución SUP-R5", para su inclusión en el expediente Gestiona 13136 / 2020.

### Identificación de la parcela.-

La parcela objeto de este documento es la Finca Resultante denominada "Manzana Nº 13.4" en el "Proyecto de Compensación Unidad de Ejecución SUP-R5". En la Sede Electrónica del Catastro dicha parcela figura con la referencia catastral 4477104QA3547N0001LB (se adjunta Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales), y en el callejero de la localidad se sitúa en la esquina formada por las avenidas Ecos del Rocío (nº 26) y Democracia (nº 45).

El referido "Proyecto de Compensación Unidad de Ejecución SUP-R5" fue ratificado por la Comisión de Gobierno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día seis de abril de 2001. En su apartado 7.2 "Descripción de las Fincas Resultantes" se describe la Manzana Nº 13.4<sup>1</sup> del siguiente modo:

"Dotaciones públicas, destinadas a sistemas de interés público y social, zona deportiva y docente, sita en el pago de Valdespino, localizada en la Unidad de Ejecución SUP R5, delimitada por el Plan Parcial del sector SUP-R5 de dicho municipio. Tiene una extensión de seis mil quinientos veintiocho metros cuadrados, que linda: Norte y Oeste con finca resultante nº 15<sup>2</sup>, destinada a vial de uso y dominio público; Este con terrenos sitos en el suelo urbanizable programado denominado SUP-R4 por el Plan General de Rota; Sur con finca resultante nº 13.3.

<sup>1</sup> Aunque el Proyecto de Reparcelación describe una única parcela, se aclara que la ordenación pormenorizada del sector distingue dentro de esa parcela tres ámbitos o subparcelas en las que se establece una distinta ordenación.

<sup>2</sup> Finca viario actualmente rotulada al norte como avenida de la Democracia, y al oeste como avenida Ecos del Rocío.

**INFORME TÉCNICO**  
Número: 2020-0083 Fecha: 14/10/2020



Cód. Validación: 97KJ54455QU8L6LWSS2ZG5Z4 | Verificación: <https://aytorota.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 96

**TÍTULO:** Se adjudica la finca descrita, en virtud del presente Proyecto de Compensación, por título de cesión obligatoria al Ilmo. Ayuntamiento de Rota, en pleno dominio y libre de cargas y afecta al uso y destino dispuesto por el planeamiento.

**CARGAS:** La finca descrita se adjudica libre de cargas”.

Se adjunta copia de la descripción de la finca resultante del Proyecto de Compensación.

### **Planeamiento Vigente.-**

En el suelo en el que se encuentra la parcela está vigente el planeamiento:

- Plan General Municipal de Rota, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 1 de diciembre 1994, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 19 de diciembre de 1995, y adaptado parcialmente a las disposiciones de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por acuerdo de Pleno de fecha 18 de marzo de 2009, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 159 de 19 de agosto de 2009.
- Modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Rota por la que se adapta a base digitalizada la documentación cartográfica del mismo, relativa al suelo urbanizable, y se ajustan en consonancia con ello determinados parámetros urbanísticos, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 4 de abril de 2001, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 65 de 20 de marzo de 2002.
- Plan Parcial del Suelo Urbanizable Programado Sector R5 del P.G.O.U. de Rota, aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno del diecinueve de abril de 2001, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 116 de fecha veintidós de mayo de 2001.
- Innovación-Modificación del Plan Parcial del SUC-R5 Compatibilidad Usos Manzana de Equipamientos 13.4, aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno del veintisiete de agosto de 2020, actualmente en trámite de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

### **Clasificación y Calificación del Suelo.-**

Según la cartografía del Plan General vigente los suelos pertenecientes a la parcela a la que se refiere la presente información urbanística están clasificados como “Suelo Urbano Consolidado”, pertenecientes al sector SUC-R5 (antiguo AR1-SUP-R5), y calificados como “Equipamiento Público”, dividido en tres ámbitos de uso determinado “Docente” (13.4.1), “Deportivo” (13.4.2), y “SIPS” (13.4.3) en el plano nº 8 “Tipología y Usos” del Plan de Parcial que ordena el sector AR1-SUP-R5 en el que se encuentran estos suelos.





### Otras Determinaciones urbanísticas.-

Según el planeamiento vigente las condiciones urbanísticas de esta parcela son las que se exponen a continuación:

- Superficie de suelo: Manzana 13.4.1: 4.080,00 m<sup>2</sup>s.  
Manzana 13.4.2: 2.040,00 m<sup>2</sup>s.  
Manzana 13.4.3: 408,00 m<sup>2</sup>s.  
Total Manzana 13.4: 6.528´00 m<sup>2</sup>s.
- Uso Pormenorizado: Manzana 13.4.1: Escolar, siendo compatibles o permitidos, incluso con carácter exclusivo, el uso deportivo y el uso SIPS, aplicándose en tal caso las condiciones particulares de tales usos.  
Manzana 13.4.2: Deportivo, siendo compatibles o permitidos, incluso con carácter exclusivo, el uso escolar y el uso SIPS, aplicándose en tal caso las condiciones particulares de tales usos.  
Manzana 13.4.3: Servicio de Interés Público y Social, con carácter de uso exclusivo.
- Tipología: Edificaciones abiertas a espacios libres.
- Edificabilidad: Manzana 13.4.1: 3.060,00 m<sup>2</sup>c.  
Manzana 13.4.2: 1.020,00 m<sup>2</sup>c.  
Manzana 13.4.3: 1.020,00 m<sup>2</sup>c.  
Total Manzana: 5.100,00 m<sup>2</sup>c. En manzanas donde vengan reconocidos diferentes usos de carácter dotacional, en las que se desarrolle un proyecto unitario en 2 o más parcelas, el proyecto de edificación podrá distribuir las edificabilidades en la manzana, respetando los máximos establecidos.
- Índice Edificabilidad: Manzana 13.4.1: Máximo 2,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.  
Manzana 13.4.2: Según condiciones de ocupac. de la parcela.  
Manzana 13.4.3: Máximo 2,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Condiciones de Uso: Educativo: Formación intelectual mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, no reglado, y la investigación.  
Deportivo: Destinadas a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos.  
Servicios de Interés Público y Social: Comprende las destinadas a usos: Cultural, de Ocio, Salud, Bienestar Social, Religioso, Mercado de Abastos y Centros de Comercio Básico, Servicios de la Administración, Otros Servicios Urbanos, y Servicios Infraestructurales.
- Parcela Mínima: Manzana 13.4.1: La de la reserva del art. 10 del R. De Planto.  
Manzana 13.4.2: La de la reserva del art. 10 del R. De Planto.  
Manzana 13.4.3: La fijada en las condiciones de ordenación.

**INFORME TECNICO**  
Número: 2020-0083 Fecha: 14/10/2020



- Ocupación Máxima: Manzana 13.4.1: Según establezca la normativa específica.  
Manzana 13.4.2: Sobre rasante serán las derivadas de las condiciones de separación a linderos.  
Manzana 13.4.3: Sobre rasante será del 75% de la parcela.
- Separación a Linderos: Manzana 13.4.1: No menor a la mitad de la altura de la edific.  
Manzana 13.4.2: Mínimo la mitad de la altura de la edificación.
- Altura y Nº de Plantas: Manzana 13.4.1: 11 m y 3 plantas.  
Manzana 13.4.2: 11 m.  
Manzana 13.4.3: 10 m y 3 plantas.
- Dotación Aparcamiento: Mínimo 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### Tasa Aplicable.-

No se realiza liquidación de la tasa al entender que la misma se realiza para uso de este Excmo. Ayuntamiento.

Se adjunta, en formato A4, plano de situación de la parcela, Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales, copia de la descripción de la finca resultante del Proyecto de Compensación, y copia parcial del Plano (nº 7) de Ordenación del Plan Parcial.

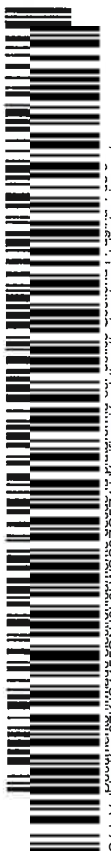
Es cuanto se puede informar al respecto, y comunico para su conocimiento y efectos oportunos, sin perjuicio de otros informes que sean preceptivos u opinión de superior criterio.

Rota, 14 de octubre de 2020

El Arquitecto de la Oficina de Gestión y Planeamiento Urbanístico,

Fdo. Eugenio A. Cabezas Arenas.

**INFORME TECNICO**  
Número: 2020-0083 Fecha: 14/10/2020



Cód. Validación: 97KJ54455QNU8161WSSZ7G5Z4 | Verificación: <https://aytoron.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 96



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4477104QA3547N0001LB

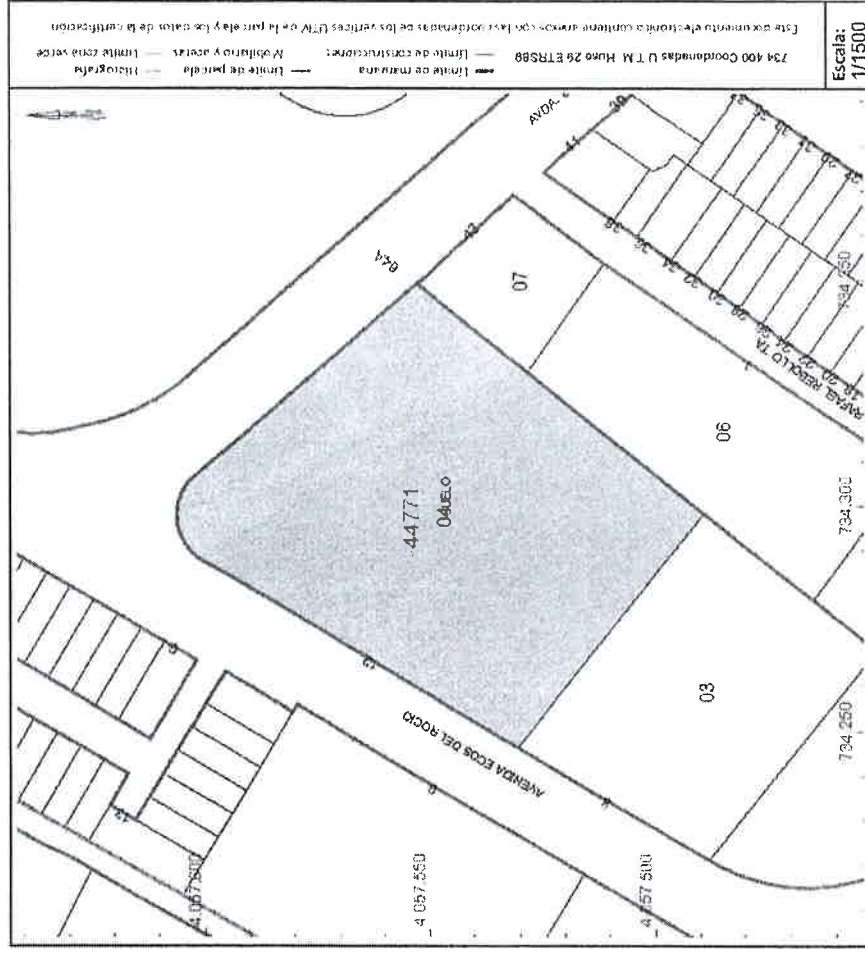
## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
 AV ECOS DEL ROCIO 12 Suelo UE SUP-R5 MANZANA 13.4  
 11520 ROTA [CÁDIZ]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 6.397 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



Cód. Validación: 97KJ54455QNU8161WSS2ZG65Z4 | Verificación: <https://aytororia.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico.Gestiona | Página 70 de 96

CARGAS: La finca descrita queda afecta al pago de los gastos que resultan de la cuenta de liquidación provisional del presente proyecto de compensación, por un total de 13.928.200 pesetas.

### FINCA RESULTANTE DENOMINADA MANZANA Nº 13.3

Zona verde, sita en el pago de Valdespino, localizada en la Unidad de Ejecución SUP R5, delimitada por el Plan Parcial del sector SUP-R5 de dicho municipio. Tiene una extensión de tres mil ciento veinticinco metros con ochenta y ocho decímetros cuadrados, que linda: Norte con finca resultante nº 13.4, destinada a dotaciones públicas; Este con terrenos sitos en el suelo urbanizable programado denominado como SUP- R4 por el Plan General de Rota; Sur con finca resultante nº 13.2 y Oeste con finca resultante número 15 destinada a vial de uso y dominio público.

TÍTULO: Se adjudica la finca descrita, en virtud del presente Proyecto de Compensación, por título de cesión obligatoria al Ilmo. Ayuntamiento de Rota, en pleno dominio y libre de cargas y afecta al uso y destino público dispuesto por el Plan Parcial de este Sector SUP-R5.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue conocido y aprobado por la Comisión de Gobierno del Ilmo. Ayuntamiento de Rota en la sesión celebrada el día - 6 ABR 2001

CARGAS: La finca descrita se adjudica libre de cargas

Rota, a 4 MAYO 2001  
EL SECRETARIO GENERAL.

### FINCA RESULTANTE DENOMINADA MANZANA Nº 13.4

Dotaciones públicas, destinadas a sistemas de interés público y social, zona deportiva y docente, sita en el pago de Valdespino, localizada en la Unidad de Ejecución SUP R5, delimitada por el Plan Parcial del sector SUP-R5 de dicho municipio. Tiene una extensión de seis mil quinientos veintiocho metros cuadrados, que linda: Norte y Oeste con finca resultante nº 15, destinada a vial de uso y dominio público; Este con terrenos sitos en el suelo urbanizable programado denominado como SUP- R4 por el Plan General de Rota; Sur con finca resultante nº 13.3.

TÍTULO: Se adjudica la finca descrita, en virtud del presente Proyecto de Compensación, por título de cesión obligatoria al Ilmo. Ayuntamiento de Rota, en pleno dominio y libre de cargas y afecta al uso y destino público dispuesto por el planamiento.

CARGAS: La finca descrita se adjudica libre de cargas.

**FINCA RESULTANTE Nº 14**

Vial afecto al uso y dominio público, sito en el pago de Valdespino, localizada en la Unidad de Ejecución SUP R5, delimitada por el Plan Parcial del sector SUP-R5 de dicho municipio. Tiene una extensión de tres mil cuatrocientos veintitrés metros con sesenta y siete decímetros cuadrados, que linda: Norte con sistema general viario denominado por el Plan General de Rota como SGC-V3; Oeste con fincas resultantes nº 16 y manzana nº3, manzana nº 2 y manzana nº 1.1; Sur con parcela resultante nº 17, destinada a viario de uso y dominio público denominado Avenida Príncipes de España; Este con fincas resultantes nº 18 y manzana nº8, manzana nº 5 y manzana nº 4.2.

TÍTULO: Se adjudica la finca descrita, en virtud del presente Proyecto de Compensación, por título de cesión obligatoria al Ilmo. Ayuntamiento de Rota, en pleno dominio y libre de cargas y afecta al uso y destino público dispuesto por el planeamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue conocido y aprobado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Rota, se celebra el día  
CARGAS: La finca descrita se adjudica libre de cargas  
- 5. ARR. 2001

Rota, 4 MAYO 2001

**FINCA RESULTANTE Nº 15**

EL SECRETARIO GENERAL.

Vial afecto al uso y dominio público, sito en el pago de Valdespino, localizada en la Unidad de Ejecución SUP R5, delimitada por el Plan Parcial del sector SUP-R5 de dicho municipio. Tiene una extensión de cinco mil ochocientos ochenta y cuatro metros con sesenta y ocho decímetros cuadrados, que linda: Norte con Camino de la Laguna del Moral y terrenos del SUP-R2; Sur con sistema general viario denominado por el Plan General de Rota como SGC-V3; Oeste con fincas resultantes denominadas manzana nº12.3, manzana nº 12.2 y manzana nº 12.1; Este con fincas resultantes denominadas manzanas nº13.2, 13.3 y 13.4 y Camino de la Laguna del Moral.

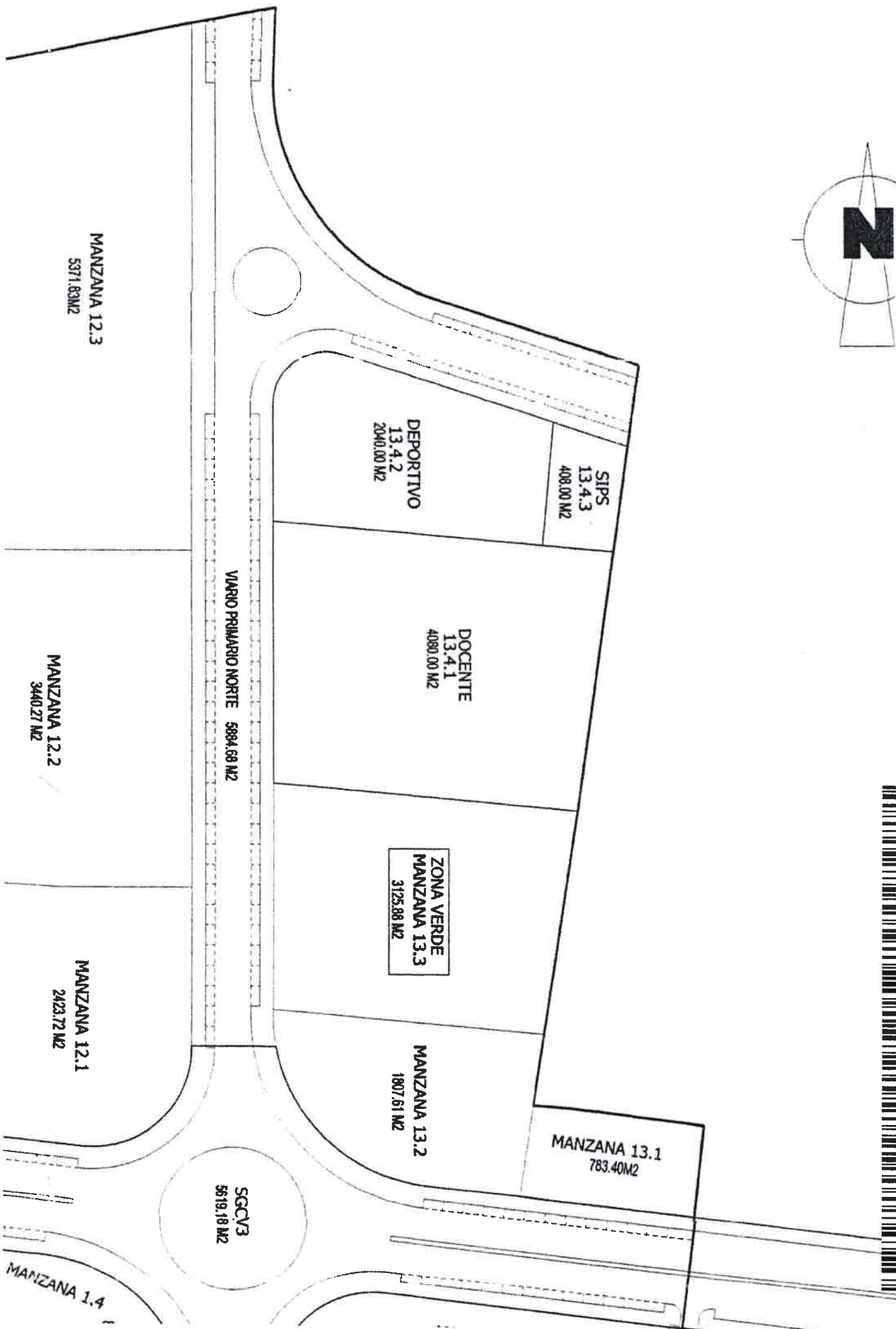
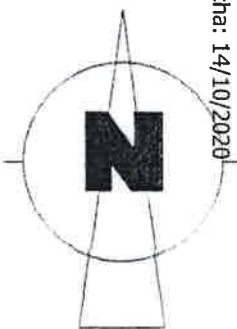
TÍTULO: Se adjudica la finca descrita, en virtud del presente Proyecto de Compensación, por título de cesión obligatoria al Ilmo. Ayuntamiento de Rota, en pleno dominio y libre de cargas y afecta al uso y destino público dispuesto por el planeamiento.

CARGAS: La finca descrita se adjudica libre de cargas.



# INFORME TECNICO

Número: 2020-0083 Fecha: 14/10/2020





Cód. Validación: 97KJ.S4455QNU6L6LWSSZG5Z4 | Verificación: <https://aytorota.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPúblico Gestiona | Página 74 de 96



PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR LA CONCESIÓN DEL USO PRIVATIVO DE PARCELA MUNICIPAL IDENTIFICADA COMO MANZANA NÚMERO 13.4, DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO AR2-SUP-R5, EN VIRTUD DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN "UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP-R5", MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA A FAVOR DE ASOCIACIÓN DE FAMILIARES DE ENFERMOS DE ALZHEIMER Y OTRAS DEMENCIAS "EL ARENAL DE ROTA".

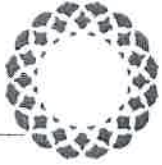
## ANEXO X

INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA DEL USO PARA EL QUE SE SOLICITA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA





Cód. Validación: 97KJ5455QNJ6L6LWSSZG5Z4 | Verificación: <https://aytorota.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 96



# Ayuntamiento de Rota

Delegación de Urbanismo y Planificación de la Vivienda

Eugenio A. Cabezas Arana (1 de 1)  
Arquitecto de Planeamiento  
Fecha Firma: 14/10/2020  
HASH: f9a338ab4950c600010be72e65e499a1b

eaca

Expte: P-27/2020 (Gestiona 13136 / 2020)

Situación: Solar avenida Ecos del Rocío, nº 26, esquina con avenida de la Democracia, nº 45 (Manzana 13.4 del AR1-SUP-R5) (en la Sede Electrónica del Catastro la parcela figura como situada en avenida Ecos del Rocío, nº 12).

R. Catastral: 4477104QA3547N0001LB

R. Registral: Tomo: 1602, Libro: 740, Folio: 113, Finca: 35930, Inscripción: 3ª.

Asunto: Compatibilidad Urbanística del uso para el que se solicita concesión administrativa gratuita de su uso privativo.

Fecha: 14 / X / 2020

## CONCESIÓN ADMINISTRATIVA MANZANA 13.4 DE LA U. DE E. AR1-SUP-R5.- COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA DEL USO DE LA SOLICITUD DE CONCESIÓN.-

Mediante escrito presentado (nº 2020-E-RE-8074) el pasado día 28 de septiembre de 2020 la Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras Demencias "El Arenal de Rota" interesa la concesión administrativa gratuita del uso privativo de la parcela Manzana 13.4 del sector AR1-SUP-R5, con el objeto de poder destinarla a la construcción y explotación de una residencia de mayores y de enfermos de Alzheimer y cualquier otro tipo de demencias. Mediante providencia de 05 de octubre de 2020, el Sr. Alcalde-Presidente, D. José Javier Ruiz Arana, solicita se emita informe sobre la compatibilidad con la ordenación urbanística vigente en la Manzana 13.4 del AR1-SUP-R5" de la implantación del uso al que se refiere el escrito presentado por la referida Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras Demencias "El Arenal de Rota".

### **Antecedentes.-**

Según la documentación aportada por la Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras Demencias "El Arenal de Rota", se trata de una asociación, sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública. La parcela a la que se refiere su solicitud es la denominada como Manzana 13.4 del AR1-SUP-R5" en el "Proyecto de Compensación Unidad de Ejecución SUP-R5". En la actualidad dicha parcela se corresponde con la finca urbana sita en el nº 26 de la avenida Ecos del Rocío, esquina con avenida de la Democracia, nº 45.

### **Planeamiento Vigente.-**

En el suelo en el que se encuentra la parcela está vigente el planeamiento:

- Plan General Municipal de Rota, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 1 de diciembre 1994, publicado en el

**INFORME TECNICO**  
Número: 2020-0082 Fecha: 14/10/2020



Cód. Validación: 97KJ54455QU6L6LWSS2ZG524 | Verificación: <https://aytorota.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 96

Boletín Oficial de la Provincia de fecha 19 de diciembre de 1995, y adaptado parcialmente a las disposiciones de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por acuerdo de Pleno de fecha 18 de marzo de 2009, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 159 de 19 de agosto de 2009.

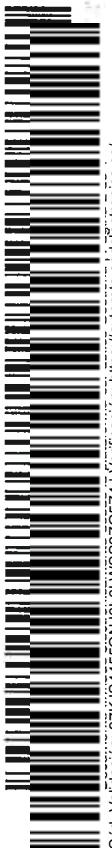
- Modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Rota por la que se adapta a base digitalizada la documentación cartográfica del mismo, relativa al suelo urbanizable, y se ajustan en consonancia con ello determinados parámetros urbanísticos, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 4 de abril de 2001, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 65 de 20 de marzo de 2002.
- Plan Parcial del Suelo Urbanizable Programado Sector R5 del P.G.O.U. de Rota, aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno del diecinueve de abril de 2001, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 116 de fecha veintidós de mayo de 2001.
- Innovación-Modificación del Plan Parcial del SUC-R5 Compatibilidad Usos Manzana de Equipamientos 13.4, aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno del veintisiete de agosto de 2020, actualmente en trámite de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

#### Informe.-

Según la cartografía del documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General la Manzana 13.4 está clasificada como "Suelo Urbano Consolidado", pertenecientes al sector SUC-R5 (antiguo AR1-SUP-R5), y calificada en el Plan de Parcial que ordena el sector AR1-SUP-R5 en el que se encuentra la manzana como "Equipamiento Público", dividido en tres ámbitos de uso determinado "Docente" (13.4.1)<sup>1</sup>, "Deportivo" (13.4.2), y "SIPS" (13.4.3).

Según dicho Plan Parcial los usos Educativos, Servicios de Interés Público y Social, y Deportivo, se incluyen dentro del Uso Dotacional. Este uso se define como el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar. Como se ha dicho, dentro del uso Dotacional el Plan Parcial distingue tres clases de dotaciones: Educativas, Servicios de Interés Público y Social, y Deportivas. A su vez, en la segunda de ellas distingue hasta 9 tipos de servicio distintos, entre los que se destacan los de Salud y Bienestar Social. El primero comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluidos los prestados en despachos profesionales, y el segundo comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas,

<sup>1</sup> En las tablas Resumen del Plan Parcial y Distribución de Usos, Superficies e Intensidades esta misma parcela aparece como de uso global Educativo. No existiendo unas ordenanzas de uso Docente, y existiendo las de uso Educativo, se entiende que son estas las de aplicación a la 13.4.1.





mediante los servicios sociales.

En las condiciones de ordenación de los suelos Educativos el Plan Parcial (en su versión tras la Innovación-Modificación aprobada el 27 de agosto de 2020) establece que en estos suelos son compatibles o permitidos, incluso con carácter exclusivo, el uso deportivo y el uso SIPS, aplicándose en tal caso las condiciones particulares de tales usos. Y, análogamente, en los suelos Deportivos el mismo Plan Parcial establece como usos compatibles o permitidos, incluso con carácter exclusivo, el uso escolar y el uso SIPS, aplicándose en tal caso las condiciones particulares de tales usos. Sin embargo, en los suelos de Servicios de Interés Público y Social, se permite este uso con carácter de uso exclusivo.

Por otra parte, entre las prestaciones incluidas en el Catálogo de Servicios de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia (en adelante, Ley de Dependencia) se encuentra el Servicio de Atención Residencial. Y dentro de este Servicio, y Catálogo, se incluyen, en razón de los tipos de servicios especializados que según la tipología de la situación de dependencia se ofrecen, las residencias de personas mayores en situación de dependencia, y los centros de atención a personas en situación de dependencia, en razón de los distintos tipos de discapacidad. A su vez, el Catálogo de Prestaciones del Sistema Público de Servicios Sociales de Andalucía, incluye en su apartado de Autonomía Personal, la Atención Residencial para Personas en Situación de Dependencia.

### **Conclusión.-**

La construcción de una residencia de mayores y de enfermos de Alzheimer y cualquier otro tipo de demencia en la Manzana 13.4, a la que se refiere la Providencia de 5 de octubre recibida, permitirá la prestación del Servicio de Atención Residencial incluido tanto en el Catálogo de Servicios de la Ley de Dependencia, como en el Catálogo de Prestaciones del Sistema Público de Servicios Sociales de Andalucía. Estando este uso -residencia de mayores y de enfermos con demencia- dentro del Sistema Público de Servicios Sociales de Andalucía, dicho uso debe considerarse incluido dentro del que el Plan Parcial del AR1-SUP-R5 incluye dentro de los Servicios de Interés Público y Social, denomina como Bienestar Social, y define como de prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

El mismo Plan Parcial permite este uso (por estar incluido dentro del de Servicios de Interés Público y Social) con carácter exclusivo en los suelos denominados como 13.4.3, y con carácter de compatible o permitido, incluso con carácter exclusivo, en los suelos de los ámbitos denominados como 13.4.1, y 13.4.2.

**INFORME TECNICO**

Número: 2020-0082 Fecha: 14/10/2020



Estando la construcción que se pretende ejecutar en la Manzana 13.4 destinada a un uso (Servicios de Interés Público y Social / Bienestar Social) dentro permitido por el planeamiento vigente, en los tres ámbitos de suelo que componen dicha parcela, se considera que la implantación del uso de residencia de mayores y de enfermos de Alzheimer y cualquier otro tipo de demencia en la Manzana 13.4 es compatible con la ordenación urbanística.

No obstante lo anterior, conviene precisar que el uso a implantar es compatible con el planeamiento no por proporcionar alojamiento colectivo de forma permanente o temporal (uso Residencial), sino por ser los destinatarios de dicho alojamiento personas en situación de dependencia (incluida la económica) (uso Servicios de Interés Público y Social). Igualmente, debe aclararse que la compatibilidad urbanística de dicho uso en la Manzana 13.4, no significa que en la parcela puede construirse cualquier tipo de edificio que esté destinado a dicho uso. La compatibilidad con el planeamiento del edificio que se construya en la parcela para la implantación del uso de residencia de personas mayores y enfermos de demencias solo puede ser informada tras la presentación de un proyecto. No habiéndose aportado al expediente ningún tipo de proyecto, la comprobación de la compatibilidad del edificio con el planeamiento urbanístico se realizará en el procedimiento de obtención de la licencia de obras que tiene que seguirse con carácter previo a la ejecución del edificio.

Es cuanto se puede informar al respecto, y comunico para su conocimiento y efectos oportunos, sin perjuicio de otros informes que sean preceptivos u opinión de superior criterio.

Rota, 14 de octubre de 2020

**El Arquitecto de la Oficina de Gestión y Planeamiento Urbanístico,**

Fdo. Eugenio A. Cabezas Arenas.

**INFORME TECNICO**  
Número: 2020-0082 Fecha: 14/10/2020







PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR LA CONCESIÓN DEL USO PRIVATIVO DE PARCELA MUNICIPAL IDENTIFICADA COMO MANZANA NÚMERO 13.4, DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO AR2-SUP-R5, EN VIRTUD DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN "UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP-R5", MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA A FAVOR DE ASOCIACIÓN DE FAMILIARES DE ENFERMOS DE ALZHEIMER Y OTRAS DEMENCIAS "EL ARENAL DE ROTA".

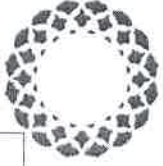
## ANEXO XI

### INFORME VALORACIÓN DE PARCELA





Cód. Validación: 97KJ5455QNJ6L6LWSSZG5Z4 | Verificación: <https://aytorota.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPúblico Gestión | Página 62 de 96



EACA  
Expte: P-27/2020 Gestiona 13136 / 2020  
Situación: Solar avenida Ecos del Rocío, nº 26, esquina con avenida de la Democracia, nº 45 (Manzana 13.4 del ARI-SUP-R5)  
(en la Sede Electrónica del Catastro la parcela figura como situada en avenida Ecos del Rocío, nº 12).  
R. Catastral: 4477104QA3547N000ILB  
R. Registral: Tomo: 1602, Libro: 740, Folio: 113, Finca: 35930, Inscripción: 3ª.  
Asunto: Valoración del dominio público de la Manzana 13.4.  
Fecha: 14 / X / 2020

**MANZANA 13.4 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ARI-SUP-R5.-**  
**INFORME VALORACIÓN PARA CONCESIÓN ADMITIVA. GRATUITA DEL USO PRIVATIVO.-**

Mediante escrito presentado (nº 2020-E-RE-8074) el pasado día 28 de septiembre de 2020 la Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras Demencias "El Arenal de Rota" interesa la concesión administrativa gratuita del uso privativo de la parcela Manzana 13.4 del sector ARI-SUP-R5, con el objeto de poder destinarla a la construcción y explotación de una residencia de mayores y de enfermos de Alzheimer y cualquier otro tipo de demencias. Mediante providencia de 05 de octubre de 2020, el Sr. Alcalde-Presidente, D. José Javier Ruiz Arana, solicita se emita informe de valoración de la referida Manzana 13.4.

**Introducción.-**

El escrito presentado por la Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras Demencias "El Arenal de Rota" interesa la concesión administrativa gratuita del uso privativo de la parcela Manzana 13.4 del sector ARI-SUP-R5. Dicha parcela figura en el planeamiento (Plan Parcial del Suelo Urbanizable Programado Sector R5 del P.G.O.U. de Rota) como destinada Equipamiento Público. Según el Proyecto de Compensación Unidad de Ejecución SUP-R5 dicha parcela se adjudica por título de cesión obligatoria al Ilmo. Ayuntamiento de Rota, en pleno dominio y libre de cargas y afecta al uso y destino dispuesto por el planeamiento.

El artículo 62.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero) (en adelante RBELA) establece, para el caso de utilización de bienes de dominio público, que el proyecto técnico de la actividad a desarrollar incluirá la valoración del dominio público a ocupar.

A fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 62.2 del RBELA, y al objeto la concesión administrativa gratuita del uso privativo de la "Manzana 13.4" del ARI-SUP-R5 para la ocupación del dominio público de dicha parcela para la implantación de la citada actividad de residencia, el técnico que suscribe emite el presente informe de valoración de la Manzana 13.4 del ARI-SUP-R5.

**Bienes y Derechos Objeto de Valoración.-**

En el "Proyecto de Compensación Unidad de Ejecución SUP-R5" (ratificado por la

**INFORME TECNICO**  
Número: 2020-0081 Fecha: 14/10/2020



Comisión de Gobierno de 06 de abril de 2001), la Manzana Nº 13.4 aparece descrita en su apartado 7.2 "Descripción de las Fincas Resultantes" como sigue:

"Dotaciones públicas, destinadas a sistemas de interés público y social, zona deportiva y docente, sita en el pago de Valdespino, localizada en la Unidad de Ejecución SUP R5, delimitada por el Plan Parcial del sector SUP-R5 de dicho municipio. Tiene una extensión de seis mil quinientos veintiocho metros cuadrados, que linda: Norte y Oeste con finca resultante nº 15<sup>1</sup>, destinada a vial de uso y dominio público; Este con terrenos sitios en el suelo urbanizable programado denominado SUP-R4 por el Plan General de Rota; Sur con finca resultante nº 13.3.

TÍTULO: Se adjudica la finca descrita, en virtud del presente Proyecto de Compensación, por título de cesión obligatoria al Ilmo. Ayuntamiento de Rota, en pleno dominio y libre de cargas y afecta al uso y destino dispuesto por el planeamiento.

CARGAS: La finca descrita se adjudica libre de cargas".

Aunque el Proyecto de Reparcelación describe una única parcela, es preciso aclarar que la ordenación pormenorizada del sector distingue en esta única parcela tres ámbitos o subparcelas en las que se establece una distinta ordenación.

Por otra parte, consultadas la Nota Informativa del Registro de la Propiedad de Rota que referida a esta parcela obra en el expediente con fecha de 30 de septiembre de 2020, se comprueba que la información del proyecto de compensación anterior coincide con la facilitada por el Registro de la Propiedad Según informa el Departamento de Patrimonio de este Excmo. Ayuntamiento esta misma parcela figura en el Epígrafe 1, Grupo 1, del Inventario General de Bienes de este Excmo. Ayuntamiento con el número de referencia 1.1.00667.

Finalmente, consultada la Sede Electrónica de Catastro, se ha podido confirmar que la anterior finca del inventario municipal se corresponde con la parcela de referencia catastral 4477104QA3547N0001LB. Esta coincidencia de parcelas se refiere a su situación y forma, debiendo señalarse que la superficie de la catastral es de 6.397 m<sup>2</sup>s (131 m<sup>2</sup>s inferior a la indicada en el Proyecto de Compensación, y en la Nota Informativa del Registro de la Propiedad).

Se adjuntan Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica y plano de situación de la finca.

Visitada la zona el pasado día 08 de octubre se pudo comprobar que se trata de un solar perteneciente a un antiguo sector de suelo urbanizable (AR1-SUP-R5), completamente urbanizado en la actualidad. La parcela está situada en la confluencia de las avenidas Ecos del Rocío y Democracia, se encuentra sin vallar, y parece usada por los vecinos como aparcamiento de vehículos, contando con vado señalizado con pintura amarilla en un tramo del acerado y el aparcamiento delantero. En la visita se comprueba que en estos suelos se encuentra instalado un

<sup>1</sup> Finca viario actualmente rotulada al norte como avenida de la Democracia, y al oeste como avenida Ecos del Rocío.



centro de transformación (A.T. nº 74166, de Sevillana de Electricidad). Se trata de un centro de transformación no previsto en el Plan Parcial que desarrolló el sector, por lo que se desconoce si el mismo cuenta o no con autorización. Aunque la planta del centro de transformación ocupa estrictamente 13,43 m<sup>2</sup>s de suelo de la Manzana 13.4, ) el mismo está colocado en el interior de la parcela a 3 m del borde de la parcela. Todo ello hace que la superficie de suelo de la Manzana 13.4 vinculada a dicho centro de transformación sea de 29,54 m<sup>2</sup>s. (Se insertan fotografías de la visita).



Desde el lindero sur (zona verde), vista del frente de la Manzana 13.4 hacia la avenida Ecos del Rocío. En primer término, zona usada de aparcamiento.



Vista del frente de la Manzana 13.4 en la confluencia de las avenidas de la Democracia -a la izquierda-, y Ecos del Rocío -a la derecha-.



Desde la confluencia de las avenidas de la Democracia y Ecos del Rocío, vista del frente de la Manzana 13.4 hacia la primera.



Desde la confluencia de las avenidas de la Democracia y Ecos del Rocío, vista del frente de la Manzana 13.4 hacia esta última. Tras el árbol de primer término el centro de transformación, existente en la parcela.



Desde el lindero este (SUP-R4), vista del frente de la Manzana 13.4 hacia la avenida de la Democracia. Hacia la derecha, monolito existente en el acerado con cara trasera adosada al lindero de la Manzana 13.4.



Monolito, y centro de transformación existentes en el interior de la Manzana 13.4, en la avenida Ecos del Rocío, en el tramo próximo a la avenida de la Democracia.



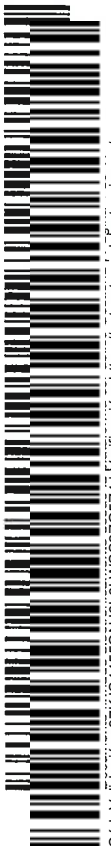
### Información Urbanística de la Parcela.-

El planeamiento urbanístico de aplicación en el suelo ocupado por esta parcela lo constituyen el "Plan General Municipal de Rota" (aprobado definitivamente el 01 de diciembre 1994), la "Modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Rota por la que se adapta a base digitalizada la documentación cartográfica del mismo, relativa al suelo urbanizable, y se ajustan en consonancia con ello determinados parámetros urbanísticos" (aprobado definitivamente el 04 de abril de 2001), el "Plan Parcial del Suelo Urbanizable Programado Sector R5 del P.G.O.U. de Rota" (aprobado definitivamente el 19 de abril de 2001), y la "Innovación-Modificación del Plan Parcial del SUC-R5 Compatibilidad Usos Manzana de Equipamientos 13.4" (aprobado definitivamente el 27 de agosto de 2020).

Según este planeamiento las condiciones urbanísticas de esta parcela son:

- Clasificación: Suelo Urbano Consolidado (SUC-R5, antiguo AR1-SUP-R5).
- Calificación: Equipamiento Público Docente-Deportivo-SIPS.
- Superficie de suelo: Manzana 13.4.1: 4.080,00 m<sup>2</sup>s.  
Manzana 13.4.2: 2.040,00 m<sup>2</sup>s.  
Manzana 13.4.3: 408,00 m<sup>2</sup>s.  
Total Manzana 13.4: 6.528´00 m<sup>2</sup>s.
- Uso Pormenorizado: Manzana 13.4.1: Docente, siendo compatibles o permitidos, incluso con carácter exclusivo, el uso deportivo y el uso SIPS, aplicándose en tal caso las condiciones particulares de tales usos.  
Manzana 13.4.2: Deportivo, siendo compatibles o permitidos, incluso con carácter exclusivo, el uso escolar y el uso SIPS, aplicándose en tal caso las condiciones particulares de tales usos.  
Manzana 13.4.3: Servicio de Interés Público y Social.
- Tipología: Edificaciones abiertas a espacios libres.
- Edificabilidad: Manzana 13.4.1: 3.060,00 m<sup>2</sup>c.  
Manzana 13.4.2: 1.020,00 m<sup>2</sup>c.  
Manzana 13.4.3: 1.020,00 m<sup>2</sup>c.  
Total Manzana: 5.100,00 m<sup>2</sup>c. En manzanas donde vengan reconocidos diferentes usos de carácter dotacional, en las que se desarrolle un proyecto unitario en 2 o más parcelas, el proyecto de edificación podrá distribuir las edificabilidades en la manzana, respetando los máximos establecidos.  
Dentro de esta edificabilidad debe considerarse incluida la consumida por el centro de transformación existente en la parcela.
- Condiciones de Uso: Escolar: Formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado o no reglado.

**INFORME TECNICO**  
Número: 2020-0081 Fecha: 14/10/2020



- Deportivo: Destinadas a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos.
- Servicios de Interés Público y Social: Comprende las destinadas a usos: Culturales, de Ocio, Salud, Bienestar Social, Religiosos, Mercado de Abasto y Centros de Comercio Básicos, Servicios de la Administración, Otros Servicios Urbanos, y Servicios Infraestructurales.
- Parcela Mínima: Manzana 13.4.1: La de la reserva del art. 10 del R. De Planto.  
Manzana 13.4.2: La de la reserva del art. 10 del R. De Planto.  
Manzana 13.4.3: La fijada en las condiciones de ordenación.
  - Ocupación Máxima: Manzana 13.4.1: Según establezca la normativa específica.  
Manzana 13.4.2: Sobre rasante serán las derivadas de las condiciones de separación a linderos.  
Manzana 13.4.3: Sobre rasante será del 75% de la parcela.
  - Separación a Linderos: Manzana 13.4.1: No menor a la mitad de la altura de la edific.  
Manzana 13.4.2: Mínimo la mitad de la altura de la edificación.
  - Altura y Nº de Plantas: Manzana 13.4.1: 11 m y 3 plantas.  
Manzana 13.4.2: 11 m.  
Manzana 13.4.3: 10 m y 3 plantas.
  - Dotación Aparcamiento: Mínimo 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### **Bases de Valoración.-**

Como se indica en la Introducción de este informe, el artículo 62.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía dispone que, para el caso de ser admitida la conveniencia de ocupación del dominio público presentada por alguna persona y esta solicitud no hubiese venido acompañada de documento técnico, el órgano competente podrá encargar a su personal técnico la redacción del proyecto correspondiente. El proyecto, además de los datos y documentos exigidos por la normativa, incluirá la valoración del dominio público a ocupar. Sin embargo, esta normativa no establece criterios al que deba sujetarse esta valoración, ni un método o procedimiento de empleo obligatorio para la determinación del valor solicitado de la parcela.

La legislación actualmente vigente en materia de valoración urbanística es el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. El artículo 34 de esta ley establece los casos en los que, en función de su finalidad, las valoraciones de suelo deben regirse por lo dispuesto en la misma. El supuesto de la valoración que se requiere del dominio público a ocupar (mediante concesión administrativa de carácter gratuito) para la construcción y puesta en funcionamiento de una residencia de mayores y discapacitados no se encuentra entre los supuestos de aplicación contemplados en el artículo 34.1 de Real Decreto Legislativo 7/2015 por

**INFORME TECNICO**  
Número: 2020-0081 Fecha: 14/10/2020



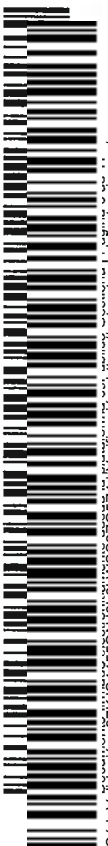
el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Fuera de los supuestos de dicho artículo las reglas de valoración de esta ley no resultan de aplicación obligatoria. Con carácter general que la valoración del suelo de dominio público que se va ocupar debe reflejar su valor de mercado.

Este tipo de suelos, destinados a servicios públicos en los que se desarrollan actividades que no son de naturaleza económica lucrativa, no pueden considerarse incluidos dentro del mercado inmobiliario. Y aunque pueden existir parcelas privadas en las que se presten servicios análogos en régimen privado, éstas son tan excepcionales que no puede decirse que exista un mercado inmobiliario local de este tipo de suelos, sino que más bien debe considerarse un mercado de ámbito provincial o autonómico. La inexistencia de un mercado inmobiliario de este tipo en el municipio, y su existencia en un ámbito de tamaño mucho mayor dificulta, si no hace imposible, el acceso desde este Ayuntamiento a información del mismo sobre el precio de muestras de mercado de parcelas de características análogas a la que ahora se pretende valorar.

Por tanto, por estar destinado el suelo a valorar a un uso dotacional público, y no tratarse de un bien lucrativo libremente transmisible, el valor del suelo no está sometido a condiciones objetivas de mercado, y no existen muestras de precio al que pueden transmitirse estos suelos libre de cargas entre partes independientes. Por otra parte, resulta difícil para un Ayuntamiento como éste acceder a información del mercado inmobiliario de parcelas privadas de características similares a la que se pretende valorar. Junto a todo ello, debe tenerse en consideración que la valoración a realizar se requiere para incluir en un expediente cuyo objeto es la concesión administrativa de carácter gratuito del uso privativo de una parcela, a una asociación sin ánimo de lucro que, según consta en el expediente, está declarada de utilidad pública, para la construcción y explotación de una residencia de mayores y de enfermos de Alzheimer y cualquier otro tipo de demencias.

La falta de determinación normativa tanto de criterios, como de métodos o procedimientos a los que deba sujetarse la determinación del valor solicitado, unido a la dificultad de acceder a la información de precios de este tipo de mercado inmobiliario, y al objeto del procedimiento en el que se incluye la presente valoración, todo ello hace que por este técnico se considere como método más adecuado para la obtención del valor del suelo solicitado partir del valor catastral de la parcela, y obtener el valor de mercado aplicando el coeficiente de referencia al mercado también fijado por la normativa catastral. Obteniéndose los valores catastrales a partir de estudios de mercado y mediante métodos de valoración colectiva, sus resultados son habitualmente inferiores a los de mercado, y mucho más en el caso de las parcelas dotacionales. Aunque el resultado que se obtenga sea muy conservador se considera así adecuado tanto por el objeto del

**INFORME TECNICO**  
Número: 2020-0081 Fecha: 14/10/2020



Cód. Validación: 97KJ54455QNU6L6LWSSZG6524 | Verificación: <https://aytoronainformaticas.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 96



procedimiento en el que se incluye la valoración (asociación sin ánimo de lucro y declarada de utilidad pública), como porque a falta de referencias reales de mercado, el resultado que se obtenga no deja de proceder de un método y unos valores objetivos.

### Justificación de los Valores Adoptados.-

Como se ha indicado el dominio público a ocupar que se ha de valorar es el suelo de la parcela denominada como "Manzana 13.4" del Proyecto de Compensación del AR1-SUP-R5, clasificado como Suelo Urbano Consolidado, y calificado como Equipamiento Público Docente-Deportivo-SIPS. Este suelo cuenta con la condición de solar, y carece de edificación sobre el mismo, salvo el centro de transformación antes indicado.

Como ya se ha expuesto, para la obtención del valor de mercado del mismo se partirá de su valor catastral al que se aplicará el coeficiente de referencia al mercado fijado por la propia normativa catastral. El valor catastral del suelo (se excluye el valor de la construcción -centro de transformación- existente) se ha obtenido de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la parcela (se adjunta copia) correspondiente al año 2020. Dada la diferencia de superficie asignada a la parcela en Catastro (6.397 m<sup>2</sup>s) y la asignada a la misma en el Proyecto de Compensación (6.528 m<sup>2</sup>s), y dado que el centro de transformación existente en la parcela se apropia de aproximadamente 29,54 m<sup>2</sup>s que no pueden ser destinados al uso de Equipamiento Público Docente-Deportivo-SIPS, el valor catastral del suelo se divide entre la superficie catastral de la parcela y se multiplica por la superficie de la parcela en el proyecto de compensación, descontada la superficie destinada a centro de transformación. Puesto que este valor catastral se ha obtenido aplicando al valor individualizado resultante de la Ponencia de valores el valor del coeficiente de referencia al mercado (RM) establecido por la Orden de 14 de octubre de 1998 en 0,5, ahora procede dividir el valor catastral entre 0,5 para obtener el valor de mercado de la parcela. Los datos y cálculos a realizar son:

- Valor Catastral de la Manzana Catastral 13.4 ..... 164.736,27 €
- Superficie Catastral de la Manzana 13.4 ..... 6.397 m<sup>2</sup>s
- Superficie Proyecto Compensación Manzana 13.4 ..... 6.528 m<sup>2</sup>s
- Superficie real de Parcela destinada a centro de transformación ..... 29,54 m<sup>2</sup>s
- Superficie "utilizable" de la Manzana 13.4<sup>2</sup> ..... 6.498,47 m<sup>2</sup>s

<sup>2</sup> Aunque se descuenta la superficie de suelo por no poder destinarse a los usos para los que se cede la parcela, debe tenerse en cuenta que parte de la edificabilidad que proporcionalmente corresponde a esa parte de la parcela sí puede materializarse en el resto de la parcela que se valora, pues la edificabilidad materializada por el centro de transformación (13,43 m<sup>2</sup>c) es inferior a la edificabilidad que proporcionalmente correspondería a ese "trozo" de parcela (23,07 m<sup>2</sup>c). La no consideración de esta pequeña diferencia supone un valor final algo inferior del que resultaría considerando una más exacta distribución de edificabilidades. Operación que se considera coherente con el método de valoración, más prudente, elegido.



Valor Catastral de la Manzana 13.4 del Proyecto de Compensación excluido el suelo reservado a centro de transformación:

$$VC M13.4 \text{ sin c.t.} = (164.736,27 / 6.397) \times (6.528 - 29,54) = 167.349,21 \text{ €}$$

Como ya se ha indicado, el valor de mercado que se busca se obtiene aplicando (como divisor) a este valor catastral el coeficiente de referencia al mercado (RM) establecido por la Orden de 14 de octubre de 1998 en 0,5:

$$VM M13.4 \text{ sin c.t.} = 167.349,21 \text{ €} / 0,5 = 334.698,42 \text{ €}$$

**Importe de la valoración.-**

Por tanto, en las condiciones indicadas en este informe, por las razones expuestas en el mismo, y considerando el destino urbanístico de la parcela y el tipo de asociación que solicita la concesión administrativa con carácter gratuito del uso privativo de la Manzana 13.4 del AR1-SUP-R5, **el importe de valoración la Manzana 13.4 excluida la superficie de la misma destinada a centro de transformación, y libre de cargas asciende a la cantidad de TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (334.698,42 €) (impuestos no incluidos).**

Es cuanto se puede informar al respecto, y comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Rota, 14 de octubre de 2020

**El Arquitecto de la Oficina de Gestión y Planeamiento Urbanístico,**

Fdo.: Eugenio A. Cabezas Arenas.

**INFORME TECNICO**

Número: 2020-0081 Fecha: 14/10/2020





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4477104QA3547N0001LB

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV ECOS DEL ROCIO 12 Suelo UE SUP-R5 MANZANA 13.4 11520 ROTA [CÁDIZ]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [ 2020 ]: 164.736,27 €

Valor catastral suelo: 164.736,27 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

## Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social  
AYUNTAMIENTO DE ROTA

NIF/NIE  
P1103000D

Derecho  
100,00% de propiedad

Domicilio fiscal  
PZ ESPAÑA 1  
11520 ROTA [CÁDIZ]

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.397 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYTO DE ROTA. [16288247.97.19-112/3789]

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 02/10/2020

INFORME TECNICO



Informe de la Dirección General del Catastro  
Certificación catastral nº 14/10/2020 firma: 02/10/2020

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4477104QA3547N0001LB

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

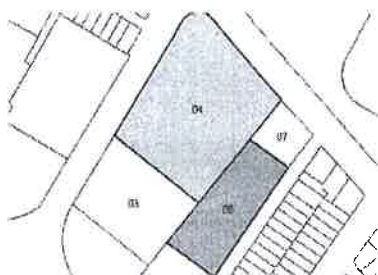


Referencia catastral: 4477103QA3547N0001PB

Localización: AV ECOS DEL ROCIO 8 UE SUP-R5 MANZANA 13.3  
ROTA (CÁDIZ)

**Titularidad principal**

<b>Apellidos Nombre / Razón social</b>	<b>NIF</b>	<b>Domicilio fiscal</b>
AYUNTAMIENTO DE ROTA	P1103000D	PZ ESPAÑA 1 11520 ROTA (CÁDIZ)



Referencia catastral: 4475806QA3547N-----

Localización: CL SAETERO RAFAEL R. TAITA 1 EDIFICIO ASTA REGIA  
ROTA (CÁDIZ)

**Titularidad principal**

<b>Apellidos Nombre / Razón social</b>	<b>NIF</b>	<b>Domicilio fiscal</b>
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 4475807QA3547N-----

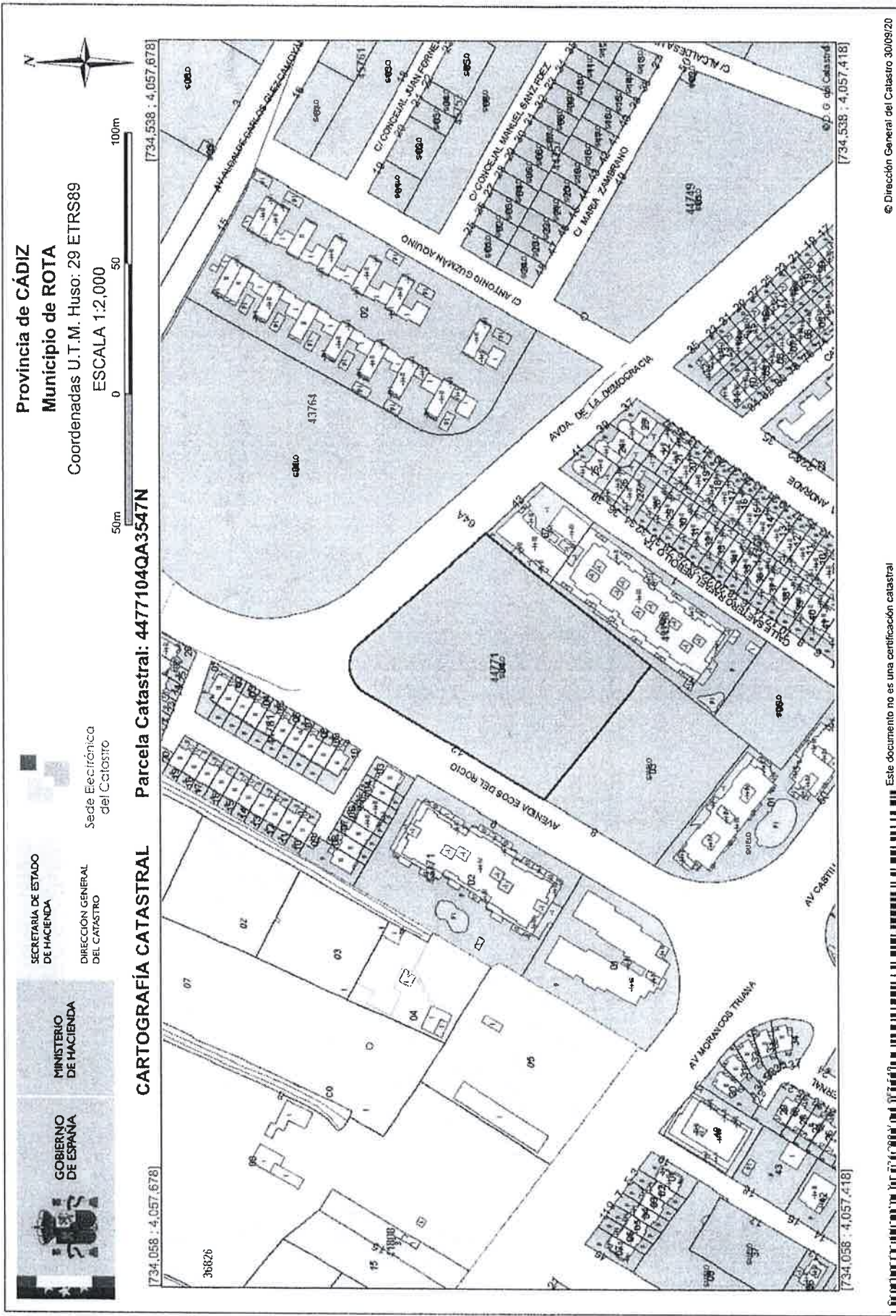
Localización: AV DE LA DEMOCRACIA 43 SUP-R4 MANZANA 2.2.2  
ROTA (CÁDIZ)

**Titularidad principal**

<b>Apellidos Nombre / Razón social</b>	<b>NIF</b>	<b>Domicilio fiscal</b>
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

**INFORME TÉCNICO**  
 del Catastro  
 de la Dirección General del Catastro  
 de la Administración General del Estado  
 Fecha: 02/10/2020 Firma: 02/10/2020





Provincia de CÁDIZ  
 Municipio de ROTA  
 Coordinadas U.T.M. Huso: 29 ETRS89  
 ESCALA 1:2.000

SECRETARÍA DE ESTADO  
 DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL  
 DEL Catastro  
 Sede Electrónica  
 del Catastro



CARTOGRAFIA CATASTRAL Parcela Catastral: 4477104QA3547N

© Dirección General del Catastro 30/09/2020

Este documento no es una certificación catastral





Cód. Validación: 97KJ5455QNJ6L6LWSSZG5Z4 | Verificación: <https://aytorota.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 96



PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR LA CONCESIÓN DEL USO PRIVATIVO DE PARCELA MUNICIPAL IDENTIFICADA COMO MANZANA NÚMERO 13.4, DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO AR2-SUP-R5, EN VIRTUD DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN "UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP-R5", MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA A FAVOR DE ASOCIACIÓN DE FAMILIARES DE ENFERMOS DE ALZHEIMER Y OTRAS DEMENCIAS "EL ARENAL DE ROTA".

ANEXO XII

AUTORIZACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS (en sobre A)

D/D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_ con DNI núm.: \_\_\_\_\_, y domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_ C/

\_\_\_\_\_, actuando en nombre propio o en representación de la entidad \_\_\_\_\_ con CIF \_\_\_\_\_ en calidad de \_\_\_\_\_ declaro que en el presente procedimiento, número 13136/2020, las **notificaciones** de cualquier acto que se dicten en el mismo y que se dirijan a mí (o a la sociedad \_\_\_\_\_), se realicen de forma electrónica. Con tal fin, se indica la siguiente dirección de correo electrónico:

- Dirección de correo electrónico:
- Teléfono de contacto para actuaciones inmediatas:

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

(Sello de la empresa y firma del proponente)

Fdo.....





Cód. Validación: 97KJ.S4455QNJ6L6LWSSZG5Z4 | Verificación: <https://aytorota.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 96