

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES QUE HAN DE REGIR EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DEMANIAL SOBRE TERRENOS TITULARIDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS O ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS DEDICADOS AL ALQUILER ASEQUIBLE (EXPEDIENTE 2025/17)

ÍNDICE

CAPÍTULO I	
DISPOSICIONES GENERALES	3
Cláusula 1. <i>Objeto del Pliego</i>	3
Cláusula 2. <i>Régimen jurídico de la Concesión.</i>	6
Cláusula 3. <i>Plazo de la Concesión demanial</i>	7
Cláusula 4. <i>Titular de la Concesión</i>	9
Cláusula 5. <i>Transmisión de la Concesión, del capital social de la sociedad concesionaria o de las construcciones</i>	9
Cláusula 6. <i>Costes a sufragar por el Concesionario.</i>	10
Cláusula 7. <i>Administración y Órgano Concedente. Publicidad de la licitación</i>	10
CAPÍTULO II	11
LICITACIÓN	11
Cláusula 8. <i>Capacidad y criterios de selección de los licitadores</i>	11
Cláusula 9. <i>Procedimiento de adjudicación</i>	12
Cláusula 10. <i>Criterios de adjudicación.</i>	12
Cláusula 11. <i>Garantía provisional</i>	12
Cláusula 12. <i>Presentación de proposiciones.</i>	14
Cláusula 13. <i>Lugar y forma de presentación de las proposiciones</i>	15
Cláusula 14. <i>Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones.</i>	20
Cláusula 15. <i>Efectos de la propuesta de adjudicación.</i>	22
CAPÍTULO III	23
ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN	23
Cláusula 16. <i>Adjudicación provisional y definitiva de la Concesión</i>	23
Cláusula 17. <i>Garantía definitiva.</i>	27
Cláusula 18. <i>Pólizas de seguros</i>	29
Cláusula 19. <i>Formalización de la Concesión</i>	29
CAPÍTULO IV	30
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	30
Cláusula 20. <i>Riesgo y ventura.</i>	30
Cláusula 21. <i>Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución</i>	30
Cláusula 22. <i>Ejecución de las obras.</i>	31
Cláusula 23. <i>Plazo de ejecución de las obras</i>	31
Cláusula 24. <i>Modificación del proyecto.</i>	32
Cláusula 25. <i>Finalización y comprobación de las obras de construcción.</i>	32
CAPÍTULO V	33
EXLOTACIÓN DE LAS OBRAS	33
Cláusula 26. <i>Condiciones de las obras ejecutadas</i>	33
Cláusula 27. <i>Responsabilidad del concesionario por daños y perjuicios</i>	33
CAPÍTULO VI	33
DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO	33
Cláusula 28. <i>Derechos del concesionario.</i>	33



Cláusula 29. <i>Financiación.</i>	33
Cláusula 30. <i>Financiación privada</i>	34
Cláusula 31. <i>Posibilidad de obtención de subvención.</i>	34
Cláusula 32. <i>Rentas a obtener por el concesionario.</i>	35
Cláusula 33. <i>Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario.</i>	37
Cláusula 34. <i>Uso, mantenimiento y conservación de la Construcción</i>	40
Cláusula 35. <i>Penalidades</i>	41
CAPÍTULO VII	43
EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN	43
Cláusula 36. <i>Cumplimiento de la Concesión y reversión de la Construcción.</i>	43
Cláusula 37. <i>Devolución de la Garantía Definitiva de Explotación</i>	44
Cláusula 38. <i>Extinción de la Concesión. Procedimiento y posición de las Entidades de Crédito financiadoras</i>	44
Cláusula 39.- <i>Efectos de la extinción anticipada de la Concesión</i>	45
Cláusula 40. <i>Discrepancias en la interpretación de la Concesión</i>	47
ANEXO I	48
CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA CONCESIÓN	48
ANEXO II	61
MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA	61
ANEXO III	62
MODELO DE AVAL	62
ANEXO IV	63
MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE A LOS EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PREVIOS	63
ANEXO V	65
MODELO COMPROMISO CONSTITUCIÓN SOCIEDAD OFUNDACIÓN	65



CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Cláusula 1. Objeto del Pliego.

El Pliego tiene por objeto establecer las condiciones que permitan el uso privativo, mediante concesión demanial, de los terrenos de dominio público titularidad del Ayuntamiento de Málaga, que tramita esta Agencia Administrativa Local Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana de Málaga (en adelante IMV), sobre 22 parcelas, agrupados en 5 Lotes que figuran en el presente Pliego y en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT).

Parcelas objeto de la concesión demanial:

	DIRECCION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VVDAS MAX (70M2C/V)	Aloja MAX (57,5 m2c/aloi)	Altura	RP	FR	UTM
1	C/ Lingüista Manuel Seco, 25 HACIENDA CLAVERO	3.335,96	1.601,26	22	27	B+1	2	42779	5558520UF7655N
4	C/ Platero Diego de Baena6 CARLINDA	1.684,00	1.953,44	27	33	B+1	6	7238	0563102UF7606S
5	C/ Massenet, 17 VIRREINA	7.416,00	7.416,00	105	128	B+3	6	7986-B	2679801UF7627N
6	C/ Oscar Esplá, 2 EL DUENDE	1.120,00	2.307,20	32	40	B+4+A	1	10829A	SIN CATASTRAR
7	C/ Santa Matilde, 6 SAL LUCAS	1.198,00	3.959,39	56	68	B+5	4	17826/A	1433112UF7613S
LOTE 1 ESTE- NORTE-CRUZ HUMILLADERO		14.753,96	17.237,29	242	296				
	DIRECCION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VVDAS MAX (70M2C/V)	Aloja MAX (57,5 m2c/aloi)	Altura	RP	FR	UTM
8	Camino La Gamera, 3 CENTRO CHURRIANA	2.915,00	5.830,00	83	101	B+1	10	35456B	5695301UF6559N
9	C/ Escritor Julio Balbás, 18 ESPEÑUELAS	1.404,00	1.628,64	23	28	B+1		26408B	6186602UF6568N
10	C/ Tanzania, 11 EL RETIRO	2.688,33	2.984,05	42	51	B+3	10	32516B	4485301UF6548N
11	C/ María Martínez Sierra, 2 MONSALVEZ	2.645,00	2.367,27	33	41	B+3	??	25426B	5778537UF6557N
12	C/ Lingüista Lázaro Carreter, 1	1.308,00	1.637,62	23	28	B+1	8	56003	0367212UF6606N

EXPTE. Nº 2025/17

	MAQUEDA								
13	Avda. Moscú, 17 CAMPANILLAS	1.500,00	1.454,10	20	25	B+1	1	6350	1955501UF6615N
	LOTE 2 CHURRIANA- CAMPANILLAS	12.460,33	15.901,68	224	274				
	DIRECCION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VVDAS MAX (70M2C/V)	Aloja MAX (57,5 m2c/aloi)	Altura	RP	FR	UTM
14	Avda. Macerlino Camacho, 15 UNIVERSIDAD	6.839,38	7.933,68	113	137	B+2	8	64755	5449601UF6654N
15	C/ Ingeniero Vicente Caffarena, 5 UNIVERSIDAD	1.683,77	4.209,43	60	73	B+4	8	64757	5449601UF6654N
16	C/ Ingeniero Agustín Escolano, 5 UNIVERSIDAD UE1	3.750,00	8.250,00	117	143	B+5	8	68881	5948301UF6654N
17	Avda. Andrés García Maldonado, 14A UNIVERSIDAD UE1	3.750,00	9.375,00	133	163	B+5	8	68883	5945201UF6654N
18	SLE-4 PPO CORTIJO MERINO	4.495,55	9.888,01	141	171	B+4+A	8	68720	6135201UF6663N
19	SLE-5 PPO CORTIJO MERINO	3.084,17	6.785,17	96	118	B+4+A	8	66722	6135203UF6663N
	LOTE 3 UNIVERSIDAD	23.602,87	46.441,29	660	805				
	DIRECCION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VVDAS MAX (70M2C/V)	Aloja MAX (57,5 m2c/aloi)	Altura	RP	FR	UTM
20	C/ Ramón Ramos Martín, 2 SOLIVA	2.466,00	3.255,12	46	56	B+3	8	50452	6754302UF6665S
21	C/ Ramon Ramos Martín, 1 SOLIVA	4.538,00	5.944,78	84	103	B+2	8	50454	6654701UF6665S
	LOTE 4 SOLIVA	7.004,00	9.199,90	130	159				
	DIRECCION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VVDAS MAX (70M2C/V)	Aloja MAX (57,5 m2c/aloi)	Altura	RP	FR	UTM
22	Avda. Editor Ángel Caffarena, 27 CAÑADA CARDOS	2.535,00	5.362,76	76	93	B+6	8	21936A	8156202UF6685N
23	C/ Píndaro, 20 CLINICO	1.850,00	4.440,00	63	77	B+5	8	27822	7950602UF6675S

EXPTE. Nº 2025/17

24	C/ Navarro Ledezma, 32 COLONIA STA INES	1.510,00	3.020,00	43	52	B+4+A	8	7800-A	9256102UF6695N
LOTE 5 TEATINOS		5.895,00	12.822,76	182	222				
	DIRECCION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VVDAS MAX (70M2C/V)	Aloja MAX (57,5 m2c/aloj)	Altura	RP	FR	UTM
TOTAL LOTES 1 A 5		63.716,16	101.602,92	1.438	1.756				

RP: Registro de la propiedad

FR: Finca Registral

UTM: Coordenadas catastrales o Referencia Catastral

Se ejecuta la gestión de este proceso por este IMV, con base al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de agosto de 2025, mediante el cual se encomienda la gestión de la presente concesión demanial de parcelas dotacionales propiedad municipal, y ello en desarrollo del acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 2 de julio del presente, mediante el cual se acuerda la aplicación de las medidas previstas en el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

En virtud de lo cual se tramita el presente pliego de concesión demanial de estos suelos públicos para su ejecución y gestión privada.

Para ello el concesionario deberá destinar los terrenos a la construcción de Viviendas o Alojamientos protegidos en alquiler, de cualquiera de los regímenes de protección vigentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía: Régimen Especial, General o de Precio Limitado; destinados al colectivo de jóvenes, mayores y otros.



Las Viviendas o Alojamientos protegidos formarán parte de la dotación pública de Viviendas o Alojamientos protegidos, sin perjuicio de que su ejecución y gestión se realice mediante fórmulas de colaboración público-privada para su explotación, mantenimiento y conservación, conforme a las directrices señaladas en el Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante, PPT), y en las especificaciones mínimas contenidas en este Pliego de Condiciones Particulares (en adelante PCP).

El otorgamiento de la Concesión no implica cesión al adjudicatario de las facultades dominicales que pertenecen al Ayuntamiento de Málaga sobre los terrenos de dominio público, sin perjuicio de que el concesionario, en los términos señalados en la legislación de patrimonio de las Administraciones Públicas y en el presente Pliego, ostente durante el plazo de duración de la Concesión los derechos y obligaciones del propietario en relación con las construcciones fijas ejecutadas sobre los terrenos concedidos.

En adelante, la referencia a la “**Construcción**” englobará las Viviendas o Alojamientos protegidos (con sus anejos: trastero y plaza de aparcamiento que en cada caso se establezcan); locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas o Alojamientos protegidos, si los hubiera; y cualquier otra construcción aneja realizada sobre

EXPTE. Nº 2025/17

la parcela o parcelas objeto de concesión, así como la urbanización y ajardinamiento interior de la/s misma/s y que permanezcan adscritos al edificio. Por su parte, la referencia a las **“Viviendas o Alojamientos protegidos”** o a la **“Vivienda”** incluirá también sus anejos (trastero y plaza de aparcamiento vinculada).

Cláusula 2. Régimen jurídico de la Concesión.

El presente negocio jurídico se encuentra expresamente excluido del ámbito 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1 de la citada Ley.

Por aplicación de lo previsto en el artículo 4 de la misma, se regirá por la legislación especial, aplicándose los preceptos de la LCSP para resolver las dudas y lagunas que pudieren presentarse.

De conformidad con lo anterior, en lo no previsto en el presente Pliego y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, se regirá por la legislación específica, Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en aquellos artículos que sean de aplicación plena y los que tengan carácter básico, así como por la Ley 7/1999, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y el Decreto 18/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y la Ley 5/2010, de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía.



Igualmente le son de aplicación las disposiciones no básicas en materia de patrimonio local, especialmente la mencionada Ley 33/2003, y el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

En defecto de las citadas normas específicas, se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación conforme a lo señalado en el artículo 26.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, con carácter general y por sus disposiciones de desarrollo, es decir por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre (RGLCAP), el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, en lo que no haya sido derogado.

Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo.

Se aplicará, asimismo, en lo que proceda, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, así como sus normas y disposiciones de desarrollo o las que las sustituyan.

En la fase de explotación, en lo referente al arrendamiento de las Viviendas o Alojamientos protegidos, se aplicará en lo que proceda la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

EXPTE. Nº 2025/17

Para el procedimiento de adjudicación de las Viviendas o Alojamientos protegidos se estará a lo dispuesto en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 y sus modificaciones y Decreto-Ley 1/2025 de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, por lo que el concesionario deberá adjudicar las viviendas o alojamientos mediante convocatoria específica, cuyas bases deberán ser autorizadas por el IMV.

En caso de discordancia entre el presente Pliego y cualquiera del resto de los documentos, prevalecerá el Pliego de Condiciones Particulares, en el que se contienen los derechos y obligaciones que asumirán las partes.

Cláusula 3. Plazo de la Concesión demanial y Canon.

La Concesión se otorga por un plazo de **75 años**, siendo el destino al arrendamiento a precio asequible o protegido, conforme a la legislación autonómica de vivienda protegida: la renta anual máxima será del 4,50% del precio máximo de venta de viviendas protegidas para la ciudad de Málaga, la cual será mejorada a la baja por el adjudicatario atendiendo a su oferta económica.

Este plazo se computará desde la fecha de formalización de la concesión en documento administrativo.

Valor del dominio público objeto de ocupación o del proyecto de obras que se haya de realizar:



	DIRECCION	Valor suelo, estimado VPO	CO: Coste Obras Estimado
1	C/ Lingüista Manuel Seco, 25 HACIENDA CLAVERO	515.557,04 €	1.761.386,00 €
4	C/ Platero Diego de Baena6 CARLINDA	628.948,30 €	2.148.784,00 €
5	C/ Massenet, 17 VIRREINA	2.387.726,55 €	8.157.600,00 €
6	C/ Oscar Esplá, 2 EL DUENDE	742.848,26 €	2.537.920,00 €
7	C/ Santa Matilde, 6 SAL LUCAS	1.274.803,21 €	4.355.329,00 €
LOTE 1 ESTE-NORTE-CRUZ HUMILLADERO		5.549.883,37 €	18.961.019,00
	DIRECCION	Valor suelo, estimado VPO	CO: Coste Obras Estimado

EXPTE. Nº 2025/17

8	Camino La Gamera, 3 CENTRO CHURRIANA	1.877.082,77 €	6.413.000,00 €
9	C/ Escritor Julio Balbás, 18 ESPEÑUELAS	524.372,57 €	1.791.504,00 €
10	C/ Tanzania, 11 EL RETIRO	960.773,38 €	3.282.455,00 €
11	C/ María Martínez Sierra, 2 MONSALVEZ	762.188,97 €	2.603.997,00 €
12	C/ Lingüista Lázaro Carreter, 1 MAQUEDA	527.263,86 €	1.801.382,00 €
13	Avda. Moscú, 17 CAMPANILLAS	468.176,00 €	1.599.510,00 €
LOTE 2 CHURRIANA- CAMPANILLAS		5.119.857,55 €	17.491.848,00 €
	DIRECCION	Valor suelo, estimado VPO	CO: Coste Obras Estimado
14	Avda. Macerlino Camacho, 15 UNIVERSIDAD	2.554.403,78 €	8.727.048,00 €
15	C/ Ingeniero Vicente Caffarena, 5 UNIVERSIDAD	1.355.308,49 €	4.630.373,00 €
16	C/ Ingeniero Agustín Escolano, 5 UNIVERSIDAD UE1	2.656.249,20 €	9.075.000,00 €
17	Avda. Andrés García Maldonado, 14A UNIVERSIDAD UE1	3.018.465,00 €	10.312.500,00 €
18	SLE-4 PPO CORTIJO MERINO	3.183.638,62 €	10.876.811,00 €
19	SLE-5 PPO CORTIJO MERINO	2.184.618,47 €	7.463.687,00 €
LOTE 3 UNIVERSIDAD		14.952.683,56 €	51.085.419,00 €
	DIRECCION	Valor suelo, estimado VPO	CO: Coste Obras Estimado
20	C/ Ramón Ramos Martín, 2 SOLIVA	1.048.049,68 €	3.580.632,00 €
21	C/ Ramon Ramos Martín, 1 SOLIVA	1.914.038,44 €	6.539.258,00 €
LOTE 4 SOLIVA		2.962.088,12	10.119.890,00
	DIRECCION	Valor suelo, estimado VPO	CO: Coste Obras Estimado
22	Avda. Editor Ángel Caffarena, 27 CAÑADA CARDOS	1.726.645,69 €	5.899.036,00 €

EXPTE. Nº 2025/17

23	C/ Píndaro, 20 CLINICO	1.429.545,02 €	4.884.000,00 €
24	C/ Navarro Ledesma, 32 COLONIA STA INES	972.348,19 €	3.322.000,00 €
LOTE 5 TEATINOS		4.128.538,91	14.105.036,00
	DIRECCION	Valor suelo, estimado VPO	CO: Coste Obras Estimado
TOTAL LOTES 1 A 5		32.713.051,51	111.763.212,00

Por su parte, se establece un canon de **CERO euros**.

Cláusula 4. Titular de la Concesión.

En atención a la importancia de la Concesión que se licita, el concesionario deberá constituirse, para cada promoción o para cada lote adjudicado, a elección del adjudicatario, en una fundación, sociedad anónima o limitada, de nacionalidad española y, con domicilio social y fiscal y sede en Málaga, que tenga como objeto único la explotación de la Concesión objeto del concurso.

Los licitadores que concurran individualmente o agrupados para formular una oferta conjunta, deberán hacerlo con el compromiso de constituir una fundación, sociedad anónima o limitada que será la titular de la Concesión.



La concesionaria tendrá las características indicadas en el apartado 5 del Anexo I de este Pliego, que asumirá la condición de concesionaria del dominio público (con los derechos y obligaciones anejos al título concesional) a partir de su efectiva constitución.

El otorgamiento de la Concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos y autorizaciones legalmente procedentes para el desarrollo de la actividad a la que deberán destinarse los terrenos objeto de la Concesión, ni del pago de los tributos que le resulten de aplicación, que correrán todos de cuenta del concesionario.

Cláusula 5. Transmisión de la Concesión, del capital social de la sociedad concesionaria o de las construcciones.

5.1.- El concesionario no podrá transmitir la Concesión sin la expresa autorización previa de la Administración Concedente, en este caso el IMV. En todo caso, la transmisión, en el caso de que se hubiera autorizado, deberá formalizarse en escritura pública, de la que deberá darse traslado a la Administración Concedente.

5.2.- La transmisión de acciones o participaciones representativas del capital social de la sociedad concesionaria que implique un cambio de control efectivo en la sociedad concesionaria, estará sometida a la previa autorización de la Administración Concedente,

en este caso el IMV. (Anexo I 5.1 e))

5.3.- Los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones de carácter inmobiliario ejecutadas sobre los terrenos de dominio público objeto de la Concesión, sólo pueden ser cedidos o transmitidos por el concesionario mediante negocios jurídicos entre vivos o por causa de muerte o mediante la fusión, absorción o escisión de sociedades, por el plazo que restara de duración de la Concesión, a personas que cuenten con la previa conformidad de la Administración Concedente, en este caso el IMV.

5.4.- La transmisión podrá ser por lotes completo o por parcelas/promociones concretas, a elección del concesionario.

La autorización previa de estas transmisiones, solo podrá ser denegada por el IMV si concurren razones contrarias al presente pliego.

Cláusula 6. Costes a sufragar por el Concesionario.

La construcción de las Viviendas o Alojamientos protegidos sobre los terrenos objeto de la Concesión, la urbanización necesaria, en su caso, de los suelos, las conexiones que las redes generales de infraestructuras de saneamiento, pluviales, abastecimiento o suministros eléctricos y demás sean necesarias y los costes asociados a su posterior explotación, conservación y mantenimiento, serán íntegramente sufragados por el Concesionario, así como todos los tributos asociados a los terrenos y a la Concesión.



Cláusula 7. Administración y Órgano Concedente. Publicidad de la licitación.

7.1.- El IMV asume la condición de Administración y Órgano Concedente, en virtud de encomienda de gestión realizada por el Ayuntamiento de Málaga por su condición de propietaria de los terrenos.

7.2.- La licitación será convocada mediante anuncio que se publicará en el Perfil del Contratante del IMV, al que se podrá acceder mediante el sitio web institucional <https://imv.malaga.eu>.

El acceso público al “Perfil del Contratante” de este Instituto, se podrá efectuar:

- A través de la sección “Instituto Municipal de la Vivienda” del Perfil del Contratante del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, página Web: www.malaga.eu, o bien, directamente, en la página Web de dicho Instituto: www.imv.malaga.eu.
- A través de la Plataforma de contratación del Sector Público (PLACSP), en la dirección: <https://contrataciondelestado.es>.

CAPÍTULO II

LICITACIÓN

Cláusula 8. Capacidad y criterios de selección de los licitadores.

8.1.- Podrán optar a la adjudicación de la Concesión las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal de empresarios, que tengan plena capacidad de obrar, que no se encuentren incursas en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración, y que acrediten su capacidad, así como su solvencia económica, financiera y técnica o profesional, de conformidad con lo establecido en el apartado 6 del Anexo I, en el que se indican asimismo los criterios que se aplicarán para la selección de los licitadores. El cumplimiento de dichos criterios se acreditará por los medios que en el mismo apartado se indican.

Para acreditar la solvencia necesaria, el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, durante toda la duración de la operación jurídica aquí descrita, dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra, no esté incurso en una prohibición de contratar.

En las mismas condiciones, los empresarios que concurren agrupados en las uniones temporales a que se refiere el artículo 69 de la Ley de Contratos del sector Público, podrán recurrir a las capacidades de entidades ajenas a la unión temporal.

Cuando un empresario desee recurrir a las capacidades, solvencias o medios de otras entidades, se estará a lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley de Contratos del Sector Público.



8.2.- Los empresarios que concurren agrupados en uniones temporales quedarán obligados solidariamente ante la Administración y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que de la Concesión se deriven hasta la efectiva constitución de la Sociedad o Fundación concesionaria titular de la Concesión, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

A los efectos de esta licitación, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la integren y la participación de cada uno de sus miembros, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de ser adjudicatarios de la Concesión. No podrán tomar parte en la licitación las personas que no ostenten plena capacidad de obrar o en quienes concurra alguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el artículo 71 de la LCSP, de conformidad con lo dispuesto Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA), ni las que tengan deudas en periodo ejecutivo de pago con la Ayuntamiento de Málaga, salvo que las mismas estuvieran debidamente garantizadas.

Los licitadores podrán presentar tantas ofertas como lotes, si bien, solo podrán ser adjudicatario de **dos lotes como máximo**, salvo que de renunciar, quedaran desiertos los lotes.

Cláusula 9. Procedimiento de adjudicación.

La adjudicación de la presente Concesión se llevará a cabo observando las reglas de publicidad y concurrencia, previa licitación, mediante procedimiento abierto y por concurso, tomando en consideración diversos criterios de adjudicación.

Cláusula 10. Criterios de adjudicación.

Los criterios para la adjudicación de la Concesión son los que se contemplan en el apartado 9 del Anexo I de este Pliego.

Cláusula 11. Garantía provisional.

El licitador que se presente de forma individual o conjuntamente deberá presentar una garantía provisional por un importe que se señala en el cuadro siguiente para poder tomar parte en el procedimiento para la adjudicación de la Concesión.

	DIRECCION	Garantía Provisional: 2 % CO
1	C/ Lingüista Manuel Seco, 25 HACIENDA CLAVERO	35.227,72 €
4	C/ Platero Diego de Baena6 CARLINDA	42.975,68 €
5	C/ Massenet, 17 VIRREINA	163.152,00 €
6	C/ Oscar Esplá, 2 EL DUENDE	50.758,40 €
7	C/ Santa Matilde, 6 SAL LUCAS	87.106,58 €
LOTE 1 ESTE-NORTE-CRUZ HUMILLADERO		379.220,38
	DIRECCION	Garantía Provisional: 2 % CO
8	Camino La Gamera, 3 CENTRO CHURRIANA	128.260,00 €
9	C/ Escritor Julio Balbás, 18 ESPEÑUELAS	35.830,08 €
10	C/ Tanzania, 11 EL RETIRO	65.649,10 €
11	C/ María Martínez Sierra, 2 MONSALVEZ	52.079,94 €

EXPTE. Nº 2025/17

12	C/ Lingüista Lázaro Carreter, 1 MAQUEDA	36.027,64 €
13	Avda. Moscú, 17 CAMPANILLAS	31.990,20 €
LOTE 2 CHURRIANA-CAMPANILLAS		349.836,96 €
	DIRECCION	Garantía Provisional: 2 % CO
14	Avda. Macerlino Camacho, 15 UNIVERSIDAD	174.540,96 €
15	C/ Ingeniero Vicente Caffarena, 5 UNIVERSIDAD	92.607,46 €
16	C/ Ingeniero Agustín Escolano, 5 UNIVERSIDAD UE1	181.500,00 €
17	Avda. Andrés García Maldonado, 14A UNIVERSIDAD UE1	206.250,00 €
18	SLE-4 PPO CORTIJO MERINO	217.536,22 €
19	SLE-5 PPO CORTIJO MERINO	149.273,74 €
LOTE 3 UNIVERSIDAD		1.021.708,38 €
	DIRECCION	Garantía Provisional: 2 % CO
20	C/ Ramón Ramos Martin, 2 SOLIVA	71.612,64 €
21	C/ Ramon Ramos Martin, 1 SOLIVA	130.785,16 €
LOTE 4 SOLIVA		202.397,80 e
	DIRECCION	Garantía Provisional: 2 % CO
22	Avda. Editor Ángel Caffarena, 27 CAÑADA CARDOS	117.980,72 e
23	C/ Píndaro, 20 CLINICO	97.680,00 €
24	C/ Navarro Ledesma, 32 COLONIA STA INES	66.440,00 €
LOTE 5 TEATINOS		282.100,72 e
	DIRECCION	Garantía Provisional: 2 % CO
TOTAL LOTES 1 A 5		2.235.264,24 e

Podrá constituirse en efectivo ante la Tesorería del IMV o adoptar la forma de aval. En este último supuesto, la forma de presentación será la indicada en el Anexo III.

La garantía provisional responderá del mantenimiento de la oferta hasta la formalización de la concesión en esta licitación, sin que ello suponga que la responsabilidad del licitador en caso de incumplimiento de dichas obligaciones quede limitada al importe de esa garantía. En caso de ofertas conjuntas, las garantías provisionales podrán constituirse por una o varias de las empresas firmantes, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida y garantice solidariamente a todos los firmantes de la oferta.

La garantía provisional permanecerá vigente hasta la adjudicación de la Concesión, extinguiéndose automáticamente y siendo devuelta a los licitadores no propuestos adjudicatarios inmediatamente después. Al licitador cuya proposición hubiera sido seleccionada para la adjudicación se le retendrá la garantía provisional hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva. Será incautada la garantía provisional de las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación definitiva.

Cláusula 12. *Presentación de proposiciones.*

La presentación de proposiciones se realizará de forma telemática a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público (<https://contrataciondelestado.es>), de acuerdo con lo previsto en la Guía de los Servicios de Licitación Electrónica para Empresas que podrán encontrar en el siguiente enlace: <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/guiasAyuda>.



La presentación de ofertas se efectuará en el plazo de treinta días naturales, contados a partir del día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el Perfil del contratante del IMV. Asimismo, se publicará la fecha de conclusión del plazo de presentación de ofertas.

Las proposiciones se presentarán en lengua castellana, o en otro idioma siempre que se acompañe escrito de traducción oficial por intérprete jurado al castellano.

Cada empresario no podrá presentar más de una proposición a cada lote. Las proposiciones no podrán contener variantes. El licitador no podrá suscribir ninguna proposición en unión temporal con otros empresarios si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. Tampoco podrán presentar simultáneamente ofertas empresas que pertenezcan al mismo grupo empresarial, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio. La contravención de estas prohibiciones dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones por ellos suscritas.

Los licitadores podrán presentar ofertas por varios lotes, pero únicamente podrán ser adjudicatarios de dos lotes, salvo que, en algún otro lote, sea la suya la única oferta válida presentada.

La presentación de proposiciones supone, por parte del ofertante, la aceptación

EXPTE. Nº 2025/17

incondicional del clausulado de este pliego, del de prescripciones técnicas y del resto de documentación que rige esta Concesión, sin salvedad alguna.

Cláusula 13. *Lugar y forma de presentación de las proposiciones.*

El acceso a los Pliegos y demás documentación relativa al presente procedimiento de contratación, se realizará a través del perfil de contratante del Instituto Municipal de la Vivienda desde la fecha de la publicación del Anuncio de licitación.

La presentación de licitaciones, así como la tramitación de procedimiento, se realizará mediante medios electrónicos.

En atención a lo anterior, no será admisible la presentación de ofertas en ningún registro físico. Los licitadores deberán preparar y presentar obligatoriamente sus ofertas de forma telemática a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público (<https://contrataciondelestado.es>), de acuerdo con lo previsto en la Guía de los Servicios de Licitación Electrónica para Empresas que podrán encontrar en el siguiente enlace: <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/guiasAyuda>.

Todas las referencias contenidas a lo largo del presente pliego a "sobres", se entenderán hechas a "sobres electrónicos".

Las plicas podrán presentarse a través de la "Herramienta de Preparación y presentación de ofertas" hasta la fecha y hora que se indique en el Anuncio de Licitación.



Los licitadores presentaran tres sobres cerrados, señalados, respectivamente, con los números:

SOBRE Nº 1 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y GARANTÍA PROVISIONAL"

SOBRE Nº 2: "DOCUMENTACIÓN TÉCNICA"

SOBRE Nº 3: "OFERTA ECONÓMICA"

Los licitadores presentarán un único sobre nº 1, y tantos sobres nº 2 y nº 3, como lotes a los que quieran concurrir.

Los licitadores deberán firmar tanto la documentación y proposiciones, como los sobres que las incluyen en su presentación, utilizando la firma electrónica que le proporcionará la propia Plataforma de Contratación del Sector Público.

La inclusión, de documentación en sobres distintos a los que, conforme al presente Pliego, corresponda, conllevará la exclusión de la oferta presentada por el licitador.

SOBRE Nº 1 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y GARANTÍA PROVISIONAL":

Debe contener:

1.- Declaración responsable suscrita por los licitadores, según modelo que se adjunta a este pliego como **Anexo IV**.

2.- DEUC debidamente suscrito por los licitadores. Para cumplimentar dicho documento, podrán acceder al mismo a través del Anuncio de la presente licitación.

Una vez descargado, deberán subirlo y cumplimentarlo en el siguiente enlace:
<https://visor.registrodelicitadores.gob.es/espd-web/filter?lang=es>

3.- Garantía provisional en la forma prevista en la cláusula nº 11 del presente Pliego

SOBRE Nº 2 "DOCUMENTACIÓN TÉCNICA":

En este sobre se incluirá la documentación técnica que se exija, en su caso, en el apartado 10 del Anexo I, en orden a la aplicación de los criterios de adjudicación especificados en el apartado 9 del citado Anexo y que se describen en el PPT.

Los licitadores durante el período de preparación de las ofertas podrán visitar libremente los terrenos objeto de la Concesión y conocer su situación actual, y realizar las mediciones y comprobaciones (servidumbres, existencia de instalaciones u otros objetos) que consideren oportunas.

Los licitadores durante el período de preparación de ofertas, mediante comunicación previa a la Administración Concedente, podrán realizar estudios topográficos o geológicos sobre los terrenos objeto de concesión. El coste de dichas pruebas será sufragado íntegramente por el licitador, debiendo dejar los terrenos en las condiciones anteriores a la realización de las pruebas.



Asimismo, los licitadores durante el período de preparación de ofertas podrán realizar las comprobaciones de carácter administrativo sobre los terrenos que consideren pertinentes, como consultas al Registro de la Propiedad, al Catastro, con el fin de comprobar la situación registral, catastral y los planes y normas urbanísticas aplicables a los diferentes terrenos objeto de concesión.

Los licitadores podrán solicitar aclaraciones a la Administración Concedente sobre los pliegos y resto de documentación de la licitación, conforme a lo indicado en el apartado 11 del Anexo I de este Pliego.

Los licitadores tras la presentación de las ofertas no podrán alegar desconocimiento del estado de los terrenos o de la situación registral, catastral o urbanística de los terrenos.

Concretamente, se incluirá en el Sobre Nº 2 la documentación relativa a las siguientes fases, con el contenido expresado en el PPT:

a) **Fase de redacción del proyecto: PROPUESTA DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA.**

- Memoria.
- Documentación gráfica opcional.
- Documentación sobre eficiencia energética
- Resumen de instalaciones Comunitarias

b) Fase de ejecución de las obras: PROPUESTA DE PLAN DE TRABAJO.

- Plazo de ejecución de las obras.
- Memoria descriptiva.

c) Fase de explotación de las obras: PROPUESTA DE PLAN DE EXPLOTACIÓN.

- Memoria descriptiva.
- Programa para el uso, mantenimiento y conservación de la Construcción.
- Programa de gestión del arrendamiento de los inmuebles y herramientas de información y comunicación a los arrendatarios e intervención social, de formación comunitaria de los inquilinos.
- Programa de prestación de los Servicios mínimos y complementarios.
- Estructura y herramientas de gestión.

d) Resumen.

SOBRE Nº 3 "OFERTA ECONÓMICA".



La documentación a presentar por los licitadores deberá ajustarse en su contenido a lo indicado a continuación y deberá estar firmada por la persona designada por el licitador como representante.

La proposición económica se presentará redactada conforme al modelo fijado en el Anexo II al presente Pliego, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta. En caso de discrepancia entre el importe expresado en letra y el expresado en cifra, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra, salvo que de los documentos que componen la proposición se desprenda otra cosa.

Los licitadores deberán ofertar a la baja en términos de porcentaje, expresado con 4 decimales.

Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que lo hagan inviable, será desechada mediante Resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

Además, en este sobre, como forma de avalar la viabilidad de la oferta económica, deberá aportar los siguientes documentos:

1.- Plan Económico-Financiero:

Los licitadores deberán presentar un Plan Económico-Financiero, en formato Excel y con fórmulas, en abierto que no deberá incluir referencias circulares y en caso de macros deberá explicarse el funcionamiento de éstas, y deberá incluir:

- Calendario de la Concesión, periodo de Construcción, hipótesis macroeconómicas de actualización de ingresos y costes, y proyecciones de inversiones, ingresos, costes, amortizaciones, y fuentes de financiación del proyecto.
- Plan de inversión Inicial, detallando el Presupuesto de Ejecución Material y de Contrata otros gastos de construcción y los costes de gestión de la sociedad concesionaria en la fase de Construcción. Inversiones de reposición para la conservación y mantenimiento de las Viviendas o Alojamientos protegidos a lo largo de la Concesión.
- Plan de amortizaciones a lo largo de la Concesión.
- Ingresos de arrendamiento, con detalle del nivel de ocupación media, y la renta media por m² de cada promoción propuesta y la media del lote.
- Ingresos por la prestación de los servicios comunitarios, y por los costes del IBI repercutidos. Incluir otros ingresos considerados por el concesionario.
- Coste de los Servicios Comunitarios prestados, y coste del IBI de las Viviendas o Alojamientos protegidos y repercusión del mismo a los arrendatarios.
- Costes de estructura de la concesionaria durante la explotación.
- Financiación propia de la sociedad concesionaria, detallando el nivel de apalancamiento y las aportaciones de fondos propios por los accionistas.
- Financiación ajena de la concesionaria. Se indicarán las características de la deuda.
- El importe de la subvención Municipal.
- Tributos: estimaciones del impuesto de sociedades y del IVA.
- El modelo financiero incluirá además los siguientes cálculos:
 - Balances previsionales de la sociedad concesionaria a lo largo de la Concesión.
 - Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales de la sociedad concesionaria a lo largo de la Concesión.
 - Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales de la sociedad concesionaria a lo largo de la Concesión.
 - Flujos de caja del proyecto antes de impuestos, flujos de caja del proyecto después de impuestos, flujos de caja del servicio de la deuda, flujos de caja disponibles para los accionistas, y flujos de caja del capital (o flujos de caja distribuidos a los accionistas).
 - Cascada de flujos de caja.
 - Tasas de descuento (coste del capital o K_e , coste de la deuda o K_d , WACC antes de impuestos y WACC después de impuestos).
 - VAN, TIR y periodo de recuperación de la inversión o pay-back del Flujo de Caja del Proyecto antes de impuestos, del Flujo de Caja del Proyecto después de Impuestos, del Flujo de Caja Disponible Accionistas, y del Flujo de Caja del Capital.
 - Ratio anual de cobertura del servicio de la deuda, amortización anual de la deuda y plazo de la devolución de la deuda.
 - Política de distribución de dividendos. Sensibilidades de la TIR del Flujo de Caja del

EXPTE. Nº 2025/17

Proyecto después de Impuestos, del Flujo de Caja Disponible Accionistas, y del Flujo de Caja del Capital a variaciones del nivel de inversión, ingresos, costes y tasa de interés.

En la elaboración del Plan Económico-Financiero se tendrán en cuenta las siguientes normas:

- Todas las magnitudes monetarias se expresarán en euros (€) corrientes. A efectos de homologar las propuestas se utilizará como hipótesis de inflación una tasa anual del 2%.
- Los flujos de caja del proyecto antes de impuestos se calcularán como: ingresos operativos menos gastos operativos corrientes, menos la inversión. En el cómputo de la inversión deberán figurar de forma separada la Inversión inicial y las Inversiones de reposición.
- Los flujos de caja del proyecto después de impuestos se calcularán como: flujos de caja del proyecto antes de impuestos menos impuestos.
- Los flujos de caja del capital se calcularán como desembolsos de capital o reservas en efectivo, menos los dividendos repartidos con cargo a beneficios o reservas y amortizaciones de capital, en su caso, incluyendo los que deriven de los cobros y pagos realizados como consecuencia del otorgamiento de deuda subordinada por los propios accionistas de la sociedad concesionaria.

2.- Memoria explicativa del Plan Económico-Financiero:

Memoria explicativa de los valores fundamentales que intervienen en el Plan Económico-Financiero y las hipótesis de evolución durante el periodo concesional. Esta memoria deberá incluir los siguientes apartados:

- Explicación de la inversión inicial e inversiones de reposición.
- Explicación de los ingresos de arrendamientos y otros ingresos considerados, y del nivel de ocupación medio y renta media.
- Explicación y detalle de los gastos operativos previstos y de su evolución durante el periodo concesional
- Explicación de la política de amortizaciones y del plan de amortizaciones.
- Detalle de las fuentes de financiación que se utilizarán para financiar el proyecto:
 - Recursos propios.
 - Recursos ajenos.
 - El importe de la subvención Municipal.
- Análisis de solvencia de la futura sociedad concesionaria, que incluirá el porcentaje mínimo que representarán los recursos desembolsados por los accionistas sobre el total de los recursos movilizados, que deberá ser igual como mínimo a lo previsto en el presente Pliego, y la estimación del nivel de cobertura de la deuda a lo largo de la

EXPTE. Nº 2025/17

vida de la Concesión.

- Análisis de rentabilidad de la Concesión que incluirá la tasa de retorno interna del flujo de caja del proyecto después de impuestos y la tasa de retorno interna de los flujos de caja del capital.

Cláusula 14. *Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones.*

14.1.- El órgano de contratación, para la adjudicación del expresado contrato, estará asistido por una Mesa de Contratación integrada por los siguientes miembros:

Presidente:

- Presidente de la Mesa de contratación del IMV: D. Juan Antonio Benítez Aguilar (Jefe de Servicio de Protección Civil del Excmo. Ayuntamiento de Málaga).

- Presidente suplente de la Mesa de contratación del IMV: D. Pedro Luís Jiménez Prados (Jefe de Servicio del Área de Educación y Fomento del Empleo del Excmo. Ayuntamiento de Málaga).

Vocales:

- El titular de la Asesoría Jurídica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, quien, para los casos en que no pudiera asistir, será sustituido, indistintamente por la Jefa del Servicio de Asesoría Jurídica o por cualquiera de los/as Letrados/as Municipales.

- El Interventor General del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, quien, para los casos en que no pudiera asistir, será sustituido por el personal adscrito a esa Intervención General y en el siguiente orden:

1. Sergio Fernández Romero - Staff de Fiscalización Organismos Autónomos, A.C. e Inversiones.
2. Araceli Moreno Montoya - Jefa de Sección de Convenios y Subvenciones.
3. Marina González Vázquez - Técnico de Administración General.
4. Silvia Moreno Guerra - Staff de Fiscalización.
5. María García Bujalance - Jefa de Sección de Control Financiero Presupuestario.
6. Álvaro Sánchez Dobladez - Jefe de Servicio de Fiscalización.
7. Cristina Macías Hernández - Viceinterventora.
8. Jesús Jiménez Campos - Interventor Adjunto.

- Indistintamente, el Jefe del Servicio de Rehabilitación Urbana, el Jefe del Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler, el Jefe de Servicio de Gestión Promocional, el Jefe del Servicio de Personal, Régimen Interior y Calidad.

Secretario:

La persona que ostente la Jefatura de la Sección Jurídico Administrativa del Servicio de

EXPTE. Nº 2025/17

Personal, Régimen Interior y Calidad del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, quien, para los casos en que no pudiera asistir, será sustituida, indistintamente, por cualquiera de entre el personal técnico adscrito al Servicio de Personal, Régimen Interior y Calidad del IMV.

14.2.- Una vez concluido el plazo señalado para la presentación de ofertas, dentro de los DIEZ DÍAS hábiles siguientes a la finalización del mismo, se constituirá la Mesa, que examinará y calificará la documentación contenida en el Sobre Nº 1, acordando la admisión de los licitadores cuya documentación reúna todos los requisitos exigidos y la exclusión de los restantes, levantándose acta de todo ello.

Si la Mesa observara defectos u omisiones subsanables, podrá conceder un plazo de subsanación no superior a 3 días hábiles, exclusivamente para la corrección de errores o defectos materiales y subsanables, con apercibimiento de exclusión definitiva del licitador que en dicho plazo no realizara la oportuna subsanación.

De no concederse el referido plazo, la Mesa de contratación procederá a continuación, a manifestar el resultado de la calificación de los documentos presentados, con pronunciamiento sobre los licitadores admitidos a la licitación, los excluidos y sobre las causas de exclusión, y asimismo se efectuará, a continuación, la apertura del sobre nº 2 de los licitadores admitidos, cuyo contenido será remitido al Servicio correspondiente para su valoración y elaboración del correspondiente informe.

Si, por el contrario, fuese concedido dicho plazo de subsanación, se comunicará a los interesados, sin perjuicio de que las circunstancias reseñadas se hagan públicas mediante publicación en el perfil del contratante de este Instituto, concediéndoles el citado plazo no superior a tres días hábiles para que corrijan los defectos o subsanen las omisiones ante la misma Mesa.



El Órgano de Contratación y la Mesa de Contratación, a tenor de lo establecido en el artículo 22 del RGLCAP, también podrá recabar de los licitadores cuantas aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados estimen oportunas o requerirles para la presentación de otros complementarios, debiendo ser cumplimentada esta petición en el plazo de 5 días naturales.

Tanto las subsanaciones, como las aclaraciones o documentación que sean requeridas por la Mesa de Contratación, o el órgano de contratación, deberán ser aportadas por los licitadores mediante la citada Plataforma de Contratación del Sector Público.

La Mesa de Contratación volverá a constituirse, una vez finalice el referido plazo de subsanación, en el lugar, día y hora que al efecto previamente se señale, para efectuar la apertura del sobre nº 2 de los licitadores que hayan sido admitidos.

La valoración de la documentación técnica relativa a los criterios de adjudicación cuya cuantificación dependa de un juicio de valor se hará por los servicios técnicos de la Administración Concedente, en este caso los servicios técnicos del IMV en un plazo no superior a UN MES, debiendo ser suscritas por el técnico o técnicos que realicen la

valoración.

14.3.- Una vez efectuada la valoración de los criterios basados en Juicio de Valor, se procederá por parte de la Mesa, en acto público, a la lectura de la mencionada valoración, así como a la apertura del Sobre Nº 3 "Oferta Económica", dando lectura a la de proposición que figura como Anexo a este Pliego y que hubiera sido incorporado a dicho Sobre.

La mesa de contratación, una vez valorada, de conformidad con lo indicado en este Pliego, la proposición contenida en los sobres nº 2 y nº 3, clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas para posteriormente elevar la correspondiente propuesta al órgano de contratación.

La mesa de contratación, mediante resolución motivada, podrá desechar las proposiciones si no guardasen concordancia con la documentación examinada y admitida, excediesen del presupuesto base de licitación, variaran sustancialmente el modelo establecido, comportasen error manifiesto en el importe de la proposición o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, de conformidad con lo establecido en el art. 84 del RGLCAP.

De todo lo actuado se dejará constancia en las actas que necesariamente deberá extenderse.

Las fechas de las aperturas de los sobres a que hace referencia esta cláusula se publicarán en el Perfil del Contratante de este Instituto.

En caso de que el mismo licitador haya obtenido la mayor puntuación en más de dos lotes en que hubiesen concurrido varios licitadores, la Mesa de Contratación, antes de elevar la propuesta al órgano de contratación le concederá un plazo de 5 días naturales a fin de que manifieste por escrito la renuncia a los lotes que considere. Resultará propuesto para el lote o lotes a los que renuncie, el siguiente licitador que haya ofrecido la oferta más ventajosa por orden de puntuación. En el supuesto de que este último licitador hubiera sido propuesto para ser adjudicatario de otro u otros lotes, de la misma manera, se le concederá un plazo de 5 días naturales para pronunciarse con respecto a su elección y así sucesivamente.

Si un licitador resulta adjudicatario de varios lotes, podrá constituir una única sociedad concesionaria para la explotación conjunta de esos lotes, o por parcelas de sendos lotes.

Cláusula 15. Efectos de la propuesta de adjudicación.

La propuesta de adjudicación formulada por la Mesa no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto. No obstante, cuando el Órgano Concedente no adjudique la Concesión de acuerdo con la propuesta formulada por la Mesa, deberá motivar su decisión.

CAPÍTULO III

ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN**Cláusula 16. Adjudicación de la Concesión.**

16.1.- La Mesa de contratación elevará al órgano de contratación las plicas presentadas por los licitadores, junto con las actas y la propuesta que estime pertinente, basada en todo caso, en los criterios de adjudicación indicados en la cláusula 10 de este Pliego.

Una vez aceptada la propuesta de la mesa por el órgano de contratación, los servicios correspondientes, requerirán al licitador que haya presentado la mejor propuesta, para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, y a través de la Plataforma de contratación del Sector Público:

A) Aporte la totalidad de los documentos que, a continuación, se relaciona:**1.- Documentos acreditativos de la personalidad y capacidad del licitador.**

Los empresarios individuales presentarán copia del Documento acreditativo de la personalidad e Identidad [Documento Nacional de Identidad (DNI)], si el licitador es español, o, en su caso el documento que haga sus veces.

La capacidad de obrar de los empresarios que sean personas jurídicas españolas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución o modificación, en su caso, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate. Asimismo, deberá aportar el NIF de la empresa.



La capacidad de obrar de los empresarios no españoles se acreditará conforme al artículo 84 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 de la LCSP, la inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público, acreditará, a tenor de en él reflejado y salvo prueba en contrario, las condiciones de aptitud del empresario en cuanto a su personalidad y capacidad de obrar, representación, habilitación profesional o empresarial, solvencia económica y financiera técnica o profesional, clasificación y demás circunstancias inscritas, así como la concurrencia o no concurrencia de las prohibiciones de contratar que deban constar en el mismo.

2.- Escritura de poder, si se obra en representación de otra persona o entidad, en cuyo caso, también deberá acompañarse copia del correspondiente documento acreditativo de la identidad del(os) apoderado(s) (DNI, si el apoderado es español, o, en su caso el documento que haga sus veces). Dicho poder debe ser de fecha anterior a la finalización del plazo de presentación de plicas.

Asimismo, se deberá acreditar que el mencionado poder consta inscrito en el Registro Mercantil, o Registro Oficial procedente, en los supuestos en que dicha inscripción sea preceptiva de conformidad con la normativa que le sea aplicable al licitador.

Los poderes y documentos acreditativos de la personalidad deberán ser aportados junto con una declaración responsable en la que se afirme por el licitador que el contenido de los correspondientes poderes corresponde fielmente con los originales existentes, ello a fin de que el IMV tramite el correspondiente bastanteo que deberá emitir, en su caso, la Asesoría Jurídica Municipal.

3.- Acreditar la solvencia económica y financiera, técnica o profesional en la forma prevista en el apartado 6 del Anexo I del presente pliego.

4.- Documentación que deben aportar las empresas licitadoras, a los efectos de que el órgano de contratación verifique, en los supuestos en que ello sea obligatorio, que los licitadores cumplen lo dispuesto en el R.D.Leg. 1/2.013, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Derechos de las Personas con discapacidad, relativo a la obligación de contar con un 2% de trabajadores con discapacidad o adoptar las medidas alternativas correspondientes, así como en lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley Orgánica 3/2.007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

5.- Cuando dos o más empresarios concurren agrupados en unión temporal deberán:

- Acreditar la capacidad de obrar de cada uno de los empresarios que la componen.

- Incluir escrito en el que se haga constar los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriben, la participación de cada uno de ellos, el que todos los empresarios que conforman la unión temporal quedan obligados solidariamente ante este Instituto, asimismo, ha de hacerse constar la persona que designan como representante o apoderado único de dicha unión, y que con poderes bastantes, va a ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven, hasta la extinción del mismo, y además será necesario que los empresarios que conforman la unión temporal asuman el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal, caso de resultar adjudicatarios del contrato.



Este Instituto podrá contratar con una unión de empresarios que se constituya temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de la misma en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor.

6.- Las empresas extranjeras deberán aportar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

7.- Justificar el alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas, en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las actividades que venga realizando a la fecha de presentación de la proposición, y que dicho Alta le faculte para el desarrollo de dichas actividades en el ámbito territorial en el que las lleve a cabo, efectuando dicha justificación mediante la aportación, bien del alta correspondiente al ejercicio corriente, o bien del último recibo del Impuesto sobre Actividades Económicas, completado con una declaración responsable de

no haberse dado de baja en la matrícula del citado Impuesto.

Sin perjuicio de la obligación de acreditar el alta en el impuesto, en el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones previstas en el artículo 82.1, párrafos b), c), e) y f) del R. D. Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, deberá acreditarse en los apartados b y c mediante declaración responsable y en el e) y f), mediante resolución expresa de la Administración competente, asimismo, dicho licitador se deberá aportar una declaración responsable de no haberse dado de baja en el citado Impuesto.

Los sujetos pasivos a que se refieren los párrafos a), d), g) y h) del artículo 82.1 del indicado R.D. Legislativo, deberán presentar declaración responsable, en cuál de los supuestos regulados en los expresados párrafos del art. 82.1, se hallan comprendidos, y de que, por ello, no están obligados a presentar declaración de alta en la matrícula de dicho Impuesto.

8.- Certificación expedida por la Agencia Tributaria acreditativa de que el licitador se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, impuestas por las disposiciones vigentes [IRPF, Impuesto de Sociedades, IVA, Declaración Anual de Operaciones con Terceros-(Modelo 347)...], o, en su caso, autorización del licitador para que, a los exclusivos efectos de la presente contratación, le sea suministrada, por la Agencia Tributaria, a este Instituto, la información respecto a si el licitador se halla al corriente, o no, en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

9.- Certificación, mediante la que el licitador acredite no tener deudas de naturaleza tributaria con el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, y expedida por el Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, o por quien en su momento tenga legalmente atribuido el desempeño de dicha función o competencia.



10.- Certificación administrativa, expedida por el órgano competente, acreditativa de que el licitador se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social, al concurrir las circunstancias indicadas en el art. 14 del R.D. 1098/2001, de 12 de Octubre (RG-LCAP).

No obstante:

1º.- Si el licitador, a los efectos de cualquier expediente de contratación de este Instituto, hubiese aportado, ante este Instituto, algunos de los documentos a que se refieren los apartados "1." y "2.", ambos inclusive, y los apartados "8." a "10.", ambos inclusive, todos ellos de la presente Cláusula, dicho licitador quedará exonerado de la aportación de dicha documentación en la presente licitación, pero deberá aportar, DECLARACIÓN RESPONSABLE en la que se manifieste:

"Documento, de los indicados en los apartados "1." y "2.", y en los apartados "8." a "10.", ambos inclusive, todos ellos de la presente Cláusula, que se halla en poder de este Instituto, al haber sido aportado a los efectos del expediente de contratación del IMV con N.º:....."

Que se interesa que dicha documentación se tenga por aportada a los efectos del presente Expte. de Contratación N.º: ../.. Y que dicha documentación está plenamente vigente, no

EXPTE. Nº 2025/17

habiendo experimentado variación las circunstancias contenidas en la misma."

2º. Cuando el licitador no esté obligado a presentar los documentos a que se refieren los apartados 8 a 10, ambos inclusive, de esta Cláusula, acreditará esta circunstancia mediante declaración responsable.

Las declaraciones que, conforme a este pliego se deban aportar, tendrán validez durante el plazo de seis meses, a contar desde la fecha de su expedición.

Todos los documentos que se aporten deberán estar redactados en castellano. Las empresas extranjeras presentarán sus documentos traducidos de forma oficial al castellano. En el caso de presentarse alguna documentación en otro idioma o lengua sin la traducción correspondiente, este Instituto, se reserva la facultad de no considerar dicha documentación.

Los requisitos de capacidad y solvencia de los licitadores, exigidos para contratar con la Administración, serán apreciados en el momento de finalización del plazo de presentación de las solicitudes.

B) Constituir la garantía definitiva que sea procedente.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a incautar la garantía provisional.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

El órgano de contratación podrá decidir no adjudicar o celebrar el contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente, o desistir del procedimiento de adjudicación por haberse producido 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.

La decisión de no adjudicar o celebrar el contrato o el desistimiento del procedimiento sólo podrá acordarse por el órgano de contratación antes de la formalización.

El órgano de contratación no podrá declarar desierta la licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en este Pliego.

Cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada por la Mesa de contratación deberá motivar su decisión.

La resolución de adjudicación del contrato deberá ser motivada, y se notificará en la forma prevista en la Disposición Adicional Decimoquinta de la LCSP, debiendo ser publicada en el

Perfil del Contratante de este Instituto.

16.2.- Adjudicada la Concesión y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se haya interpuesto ninguno, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados. Si éstos no retiran su documentación en los tres meses siguientes a la fecha en que se les notifique la adjudicación, se entenderá que han renunciado a ella y que el Órgano Concedente quedará eximido de su deber de custodia, sin necesidad de previo aviso o comunicación algunos, para dar a la documentación no retirada el destino que tenga por conveniente, incluso proceder a su destrucción, a excepción de los documentos justificativos de la garantía provisional, que se conservarán para su entrega a los interesados.

Cláusula 17. *Garantía definitiva.*

El propuesto como adjudicatario deberá constituir una garantía definitiva, para responder de las obligaciones derivadas de la concesión, consignándose en efectivo ante la tesorería del IMV o mediante aval conforme al modelo que consta como Anexo III de este Pliego, en el plazo de DIEZ DIAS desde que sea requerido para ello, conforme a los siguientes importes según los Lotes de los que sea propuesto como adjudicatario:

	DIRECCION	Valor suelo, estimado VPO	CO: Coste Obras Estimado	Gd: Garantía Def. 4 % CO
1	C/ Lingüista Manuel Seco, 25 HACIENDA CLAVERO	515.557,04 €	1.761.386,00 €	70.455,44 €
4	C/ Platero Diego de Baena6 CARLINDA	628.948,30 €	2.148.784,00 €	85.951,36 €
5	C/ Massenet, 17 VIRREINA	2.387.726,55 €	8.157.600,00 €	326.304,00 €
6	C/ Oscar Esplá, 2 EL DUENDE	742.848,26 €	2.537.920,00 €	101.516,80 €
7	C/ Santa Matilde, 6 SAL LUCAS	1.274.803,21 €	4.355.329,00 €	174.213,16 €
LOTE 1 ESTE-NORTE-CRUZ HUMILLADERO		5.549.883,37 €	18.961.019,00	758.440,76
	DIRECCION	Valor suelo, estimado VPO	CO: Coste Obras Estimado	Gd: Garantía Def. 4 % CO
8	Camino La Gamera, 3 CENTRO CHURRIANA	1.877.082,77 €	6.413.000,00 €	256.520,00 €
9	C/ Escritor Julio Balbás, 18 ESPEÑUELAS	524.372,57 €	1.791.504,00 €	71.660,16 €
10	C/ Tanzania, 11 EL RETIRO	960.773,38 €	3.282.455,00 €	131.298,20 €

EXPTE. Nº 2025/17

11	C/ María Martínez Sierra, 2 MONSALVEZ	762.188,97 €	2.603.997,00 €	104.159,88 €
12	C/ Lingüista Lázaro Carreter, 1 MAQUEDA	527.263,86 €	1.801.382,00 €	72.055,28 €
13	Avda. Moscú, 17 CAMPANILLAS	468.176,00 €	1.599.510,00 €	63.980,40 €
LOTE 2 CHURRIANA-CAMPANILLAS		5.119.857,55 €	17.491.848,00 €	699.673,92 €
	DIRECCION	Valor suelo, estimado VPO	CO: Coste Obras Estimado	Gd: Garantía Def. 4 % CO
14	Avda. Macerlino Camacho, 15 UNIVERSIDAD	2.554.403,78 €	8.727.048,00 €	349.081,92 €
15	C/ Ingeniero Vicente Caffarena, 5 UNIVERSIDAD	1.355.308,49 €	4.630.373,00 €	185.214,92 €
16	C/ Ingeniero Agustín Escolano, 5 UNIVERSIDAD UE1	2.656.249,20 €	9.075.000,00 €	363.000,00 €
17	Avda. Andrés García Maldonado, 14A UNIVERSIDAD UE1	3.018.465,00 €	10.312.500,00 €	412.500,00 €
18	SLE-4 PPO CORTIJO MERINO	3.183.638,62 €	10.876.811,00 €	435.072,44 €
19	SLE-5 PPO CORTIJO MERINO	2.184.618,47 €	7.463.687,00 €	298.547,48 €
LOTE 3 UNIVERSIDAD		14.952.683,56 €	51.085.419,00 €	2.043.416,76 €
	DIRECCION	Valor suelo, estimado VPO	CO: Coste Obras Estimado	Gd: Garantía Def. 4 % CO
20	C/ Ramón Ramos Martín, 2 SOLIVA	1.048.049,68 €	3.580.632,00 €	143.225,28 €
21	C/ Ramon Ramos Martín, 1 SOLIVA	1.914.038,44 €	6.539.258,00 €	261.570,32 €
LOTE 4 SOLIVA		2.962.088,12	10.119.890,00	404.795,60
	DIRECCION	Valor suelo, estimado VPO	CO: Coste Obras Estimado)	Gd: Garantía Def. 4 % CO
22	Avda. Editor Ángel Caffarena, 27 CAÑADA CARDOS	1.726.645,69 e	5.899.036,00 €	235.961,44 €
23	C/ Píndaro, 20 CLINICO	1.429.545,02 €	4.884.000,00 €	195.360,00 €
24	C/ Navarro Ledesma, 32 COLONIA STA INES	972.348,19 €	3.322.000,00 €	132.880,00 €
LOTE 5 TEATINOS		4.128.538,91 e	14.105.036,00 e	564.201,44 e
	DIRECCION	Valor suelo, estimado VPO	CO: Coste Obras Estimado	Gd: Garantía Def. 4 % CO

EXPTE. Nº 2025/17

TOTAL LOTES 1 A 5	32.713.051,51 e	111.763.212,00 e	4.470.528,48 e
-------------------	-----------------	------------------	----------------

Una vez concluida la Construcción y puesta en explotación con todas las licencias pertinentes y habiendo justificado el cumplimiento de los demás requisitos exigidos, el importe de la garantía definitiva **se reducirá en un 50 %**.

Podrá aplicarse a la garantía definitiva el importe de la garantía provisional constituida para responder del mantenimiento de la oferta hasta la perfección de la Concesión, con la suscripción del correspondiente documento administrativo.

La garantía definitiva se devolverá al concesionario al extinguirse la Concesión y siempre que no hubiera obligaciones o responsabilidades pendientes por su parte.

Cláusula 18. Pólizas de seguros.

El adjudicatario de la Concesión estará obligado a suscribir con compañías de seguros autorizadas a operar en España, las pólizas de seguros que se indican en el apartado 14 del Anexo I, por los conceptos, cuantías, coberturas, duración y condiciones que se establecen en el mismo.

Cláusula 19. Formalización de la Concesión.



19.1.- La Concesión demanial sobre los terrenos de referencia se perfeccionará con la suscripción del correspondiente documento administrativo. Este documento será título suficiente para inscribir la Concesión en el Registro de la Propiedad.

La referida formalización se producirá dentro del plazo de 30 días naturales a contar desde la notificación al concesionario del acto de adjudicación definitiva de la Concesión, debiendo comparecer la nueva sociedad mercantil o fundación por él constituida y que asumirá la condición de sociedad concesionaria.

Con carácter previo a la formalización en documento administrativo de la Concesión, el adjudicatario deberá acreditar ante la Administración Concedente (i) el compromiso de suscripción de las pólizas que se indican en el apartado 14 del Anexo I, (ii) la constitución de la sociedad titular de la Concesión, en cumplimiento de lo dispuesto en la cláusula 4 del presente Pliego y (iii) el documento acreditativo, debidamente bastantado por los Servicios Jurídicos de la Ayuntamiento de Málaga, de la representación de la persona que vaya a firmar el documento de formalización de la Concesión.

19.2.- La falta de formalización de la Concesión en el indicado plazo por causas imputables al adjudicatario, facultará al Órgano Concedente para adjudicar la Concesión al licitador calificado en segundo lugar o, por el contrario, declarar desierta la licitación, con incautación de la garantía constituida por aquél.

Si la falta de formalización se produjera por causa imputable a la Administración, procederá la devolución de la garantía constituida.

CAPÍTULO IV

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Cláusula 20. *Riesgo y ventura.*

La Construcción y explotación de las obras en el suelo de dominio público objeto de la Concesión, se realizará a riesgo y ventura del concesionario.

A efectos aclaratorios se deja constancia de que la Administración no está contratando la ejecución de obras, limitándose su intervención a que el concesionario destine los terrenos al fin establecido en el presente Pliego y en el PPT, lo que incluye cumplir con las directrices establecidas en cuanto a las características de la edificación que se establecen en los citados Pliegos.

En todo caso, a efectos de que se produjera una extinción anticipada de la Concesión por causas no imputables al concesionario, se deja constancia de que el concesionario asume el riesgo de construcción, de manera que cualquier desviación al alza en el coste de las obras a ejecutar respecto del presupuesto por él consignado en su oferta, no se tomará en consideración ni reconocerá por la Administración Concedente a ningún efecto. Si el coste total real fuera inferior al consignado en la oferta, se tomará a estos efectos el coste real.



Cláusula 21. *Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución.*

21.1.- El adjudicatario deberá presentar el Proyecto Básico (que deberá ajustarse a las Condiciones de Obligado Cumplimiento previstas en el PPT), dentro del plazo de dos meses contado a partir de la formalización de la Concesión de acuerdo con lo previsto en el apartado 17 del Anexo I de este Pliego, para su conformidad por la Administración Concedente. Ésta contará con un plazo máximo de QUINCE DIAS para adoptar una decisión al respecto. El silencio en este caso será positivo. Tras la notificación de conformidad, el concesionario se verá obligado a solicitar LICENCIA O AUTORIZACIÓN DE LAS OBRAS en el plazo no superior a QUINCE DIAS.

En ningún caso, su conformidad implicará el traslado de responsabilidad alguna a la Administración Concedente por su contenido o ejecución, siendo entera responsabilidad del concesionario cualquier daño o perjuicio que pueda producirse a la Administración o a los terceros.

Asimismo, el adjudicatario está obligado a proyectar, ejecutar, conservar, reparar y reponer las obras accesorias o vinculadas a la principal que sean necesarias para que ésta cumpla su finalidad y que permitan su mejor funcionamiento y explotación, así como a realizar las actuaciones medioambientales relacionadas con ella que se prevén en el apartado 19 del

Anexo I de este Pliego.

21.2.- Dentro de los dos meses siguientes a la fecha de notificación al concesionario de la conformidad con el Proyecto Básico, éste deberá presentar el Proyecto de Ejecución completo y Visado, que deberá ajustarse al Proyecto Básico previamente presentado y llevar el mismo importe de presupuesto. Asimismo, deberá presentar el Plan de Trabajo y una propuesta de cartel de obra. La Administración Concedente contará con el plazo de QUINCE DIAS para adoptar una decisión al respecto de su conformidad. El silencio en este caso será positivo.

Tampoco resultará responsabilidad alguna para la Administración derivada de su conformidad con el Proyecto de Ejecución.

Cláusula 22. Ejecución de las obras.

Será de la entera responsabilidad del concesionario la ejecución de las obras, sus consecuencias, la obtención de licencias, permisos o autorizaciones, así como cualquier otro aspecto, de la naturaleza que sea, relacionado con dicha ejecución.

La Administración Concedente podrá en cualquier momento recabar información sobre la marcha de las obras efectuando para ello la inspección, comprobación y vigilancia precisas para la correcta realización de las mismas. Estas funciones no supondrán ninguna reducción de la responsabilidad del concesionario y de los demás intervinientes en la ejecución de las obras.



El concesionario aportará cuanta documentación y precisiones le sea requerida durante la ejecución de las obras. Cuando el concesionario o personas de él dependientes, incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha de la Concesión, la Administración Concedente podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado.

Cláusula 23. Plazo de ejecución de las obras.

El plazo de ejecución de las obras será el previsto en el apartado 17 del Anexo I de este Pliego. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad por la Administración del Proyecto de Ejecución de obras.

En todo caso las obras deberán estar finalizadas en **un plazo no superior a 24 meses**, habiéndose emitido el certificado final de obra correspondiente, salvo que por causas justificadas dicho plazo pueda ser ampliado por la Administración concedente. No se entenderá que existe un incumplimiento de plazo en los supuestos de retraso por causa imputable a las compañías suministradoras de las infraestructuras básicas como abastecimiento de agua, saneamiento o suministro eléctrico entre otros.

Cláusula 24. Modificación del proyecto.

En el caso de que el concesionario quisiera introducir modificaciones, se someterán a la conformidad de la Administración Concedente, que dispondrá de quince días para responder, siendo el silencio positivo en este caso. En ningún caso dichas modificaciones podrán ejecutarse antes de que, en su caso, se haya obtenido la citada conformidad y en ningún caso supondrán el derecho del concesionario a obtener ninguna cuantía de la Administración Concedente, ni podrán disminuir la calidad y/o funcionalidad de la Construcción.

Cláusula 25. Finalización y comprobación de las obras de construcción.

25.1.- El concesionario deberá informar a la Administración, con una antelación mínima de un (1) mes, de la fecha de finalización de las obras de construcción. A tal efecto, se entenderá por fecha de finalización de la Construcción la del Certificado Fina de Obra, fecha en la que estarán ejecutadas y en condiciones de ser puestas en uso la totalidad de las edificaciones, instalaciones principales y accesorias de acuerdo con el Proyecto de Ejecución aprobado para cada una de las parcelas del Lote.

El concesionario y la Administración fijarán, de mutuo acuerdo, la fecha para la comprobación de las obras, que tendrá lugar en el plazo máximo de 45 días desde su fecha de finalización. Se levantará acta de comprobación conjunta, indicando el resultado de la misma.

25.2.- Dentro del mes siguiente a la fecha de finalización de las obras y, en todo caso, antes del levantamiento del acta de comprobación de las obras, el concesionario deberá remitir a la Administración Concedente la relación valorada final de las obras ejecutadas, así como el certificado final de obra y el Libro del Edificio, conforme a la legislación vigente.



25.3.- Cuando las obras no se hallasen en correcto estado, se hará constar así en el acta de comprobación de las obras, señalándose un plazo al concesionario para subsanar los defectos observados, y detallando las instrucciones precisas para ello, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación.

25.4.- La aprobación del acta de comprobación de las obras por la Administración Concedente llevará implícita la autorización para el inicio de la explotación de las mismas, sin perjuicio de la necesidad de obtener previamente las autorizaciones o licencias municipales o de otro tipo que deban obtenerse para la efectiva puesta en explotación de la Construcción.

25.5.- Una vez concluidas las obras, el concesionario deberá otorgar la/s oportuna/s escritura/s de declaración de obra nueva, que deberá/n ser inscrita/s en el Registro de la Propiedad competente. El concesionario sufragará todos los gastos.

CAPÍTULO V

EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS

Cláusula 26. *Condiciones de las obras ejecutadas.*

Las obras ejecutadas deberán encontrarse sin solución de continuidad en condiciones para permitir su adecuada explotación durante toda la vigencia de la Concesión. Cualquier defecto constructivo que pudiera detectarse, deberá ser reparado por el concesionario a su costa.

Cláusula 27. *Responsabilidad del concesionario por daños y perjuicios.*

El concesionario será responsable de todos los daños y perjuicios directos e indirectos que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución de la Concesión.

El concesionario será responsable ante la Administración Concedente de las consecuencias derivadas de la ejecución o resolución de los contratos que celebre con terceros y responsable único frente a éstos de las mismas consecuencias.

CAPÍTULO VI

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

Cláusula 28. *Derechos del concesionario.*

En el marco de la ejecución de la Concesión, el concesionario tendrá los siguientes derechos:

- a. Derecho a utilizar los bienes de dominio público de la Administración Concedente objeto de la Concesión para la construcción de Viviendas o Alojamientos protegidos dedicadas al alquiler a precio asequible.
- b. Derecho a explotar las construcciones realizadas sobre los terrenos de dominio público objeto de la Concesión y a percibir la renta correspondiente, todo ello de acuerdo con el presente Pliego, el PPT y demás documentación de la Concesión. En ningún caso puede el concesionario cobrar importe adicional alguno por el mobiliario o instalaciones existentes en la Vivienda o local comercial.

Cláusula 29. *Financiación.*

La ejecución de las obras y su posterior explotación serán financiadas completamente (con fondos propios o ajenos) por el concesionario, sin perjuicio de que pudiera percibir, en su caso, otras ayudas y/o subvenciones públicas que en cada momento puedan resultar de aplicación y, siempre que reúna los requisitos exigidos para ello.

Cláusula 30. *Financiación privada.*

El concesionario podrá obtener financiación en los siguientes términos:

- No se exige una determinada proporción entre fondos propios y financiación ajena, sin perjuicio de la obligación de mantener el capital social mínimo exigido en este Pliego en la sociedad mercantil de nueva constitución por los adjudicatarios.
- Cuando la financiación ajena se obtenga de Entidades de Crédito, deberá comunicarse a la Administración Concedente la efectiva suscripción de los documentos de financiación, dentro del mes siguiente a la firma de dichos documentos. En los mismos términos se procederá cuando se otorguen préstamos subordinados o participativos por los socios de la sociedad concesionaria.
- Cualquier otra forma de financiación estará sometida a previa autorización de la Administración Concedente.
- Los fondos que se obtengan a través de financiación ajena, deberán destinarse a inversiones o deudas que guarden relación con la Concesión.
- Previa autorización de la Administración Concedente, podrá hipotecarse la Concesión en garantía de deudas que guarden relación con la Concesión.

Igualmente, podrán hipotecarse los derechos reales sobre las obras, construcciones e instalaciones realizadas sobre los terrenos de dominio público objeto de la Concesión, como garantía de los préstamos contraídos por el concesionario con la finalidad de financiar la realización, modificación o ampliación de las obras, construcciones o instalaciones de carácter fijo situadas sobre la dependencia demanial ocupada, con autorización previa de la Administración Concedente.



Las hipotecas que el concesionario constituya se extinguirán con la extinción de la Concesión.

En caso de extinción anticipada de la Concesión, se estará a lo dispuesto en la cláusula 38.2 del presente Pliego en cuanto a la audiencia de las entidades financiadoras y posibilidad de designar un tercero que prosiga con la ejecución de la Concesión.

Cláusula 31. *Posibilidad de obtención de subvención.*

Como medida de fomento al alquiler asequible y con el objeto de abaratar la renta de alquiler de las viviendas o alojamientos, el concesionario tendrá derecho a, si cumple los requisitos para ello, **una subvención directa** con cargo a los presupuestos del IMV **de 400 euros** por metro cuadrado útil de vivienda o alojamiento protegido, con un límite máximo **de 18.000 euros** por vivienda o alojamiento protegido. Importe que será abonado a la concesionaria en un plazo no superior a treinta días tras la presentación de la certificación de finalización de las obras de sendas promociones de los lotes adjudicados.

EXPTE. Nº 2025/17

La subvención, en su caso, se concedería de forma directa, artículo 22.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo, materializándose mediante la suscripción de un convenio entre el IMV y el concesionario, en el que se establecerán las condiciones y compromisos aplicables para el abono de la subvención.

La concesionaria se verá obligada a concurrir a cuantas convocatorias realice tanto la administración estatal como autonómica, o cualquier otra administración pública, conducente a subvencionar la promoción de viviendas o alojamientos protegidos en alquiler social, protegido o asequible de la que las promociones incluidas en esta concesión pudieran beneficiarse. En cuyo caso, las subvenciones que por la concesionaria le sean concedidas, suplirán el importe total o parcial, inicialmente subvencionado por el Ayuntamiento de Málaga a través del IMV. En el caso de que la subvención concedida por otras convocatorias superase la subvención municipal, ésta, la municipal, no será abonada. En el caso en el que la subvención concedida por otras convocatorias fuese inferior a la municipal, la municipal abonará la diferencia entre la concedida y los 400 e/m²u o 18.000 euros máximo por vivienda o alojamiento protegido. Solo le será abonada en su totalidad si no consigue subvención en otras convocatorias.

En caso de que no se le sea concedida por las otras administraciones por causa imputable a dolo, mala fe o negligencia de la concesionaria, la subvención municipal no será abonada.

Cláusula 32. Rentas a obtener por el concesionario.

32.1.- Rentas de los inmuebles:

El concesionario asumirá los riesgos económicos derivados de la Concesión y tendrá derecho a obtener un retorno por la explotación de las obras en la forma prevista en el apartado 19 del Anexo I, de acuerdo con lo siguiente:

- El concesionario podrá explotar la obra completa, incluido, por tanto, también los locales comerciales y plazas de aparcamiento (no vinculadas a las Viviendas o Alojamientos protegidos) que, en su caso, hubiera y que fueran susceptibles de explotación comercial de acuerdo con el planeamiento urbanístico y demás normas que resulten aplicables.
- Fijará libremente el importe de la mensualidad o contraprestación que deberán abonar los usuarios por el arrendamiento de los locales comerciales.
- El concesionario concretará en su oferta los valores en renta máximos a abonar por los usuarios, por el arrendamiento de las Viviendas o Alojamientos protegidos, trasteros y plazas de garaje vinculadas conforme a los valores de su oferta económica.
- Los valores en renta máximos ofertados serán el resultado de multiplicar el coeficiente de alquiler máximo ofertado por el precio máximo establecido por m²u para cada lote, que podrá distribuir entre cada promoción, sin que en ninguna de ellas se establezca una renta superior a 10 euros/m²útil y mes para las viviendas y alojamientos y un 60 % de este importe para los anejos. La media, proporcional, de las rentas de cada

EXPTE. Nº 2025/17

promoción será igual a la de la oferta económica del adjudicatario, atendiendo a la siguiente fórmula:

Renta de alquiler ofertada para el lote (*por aplicación de la baja a la renta máxima de 10,06 e/m²u y mes*) = $(\sum m_{2ui} \times R_i \text{ euros/m}^2\text{u y mes}) / \sum m_{2ui}$.

Donde:

m_{2ui} es la superficie útil de vivienda o alojamientos de la promoción i del lote.

R_i es la renta establecida para la promoción i del lote en euros/m²u y mes (siempre inferior a 10,0616 euros/m²u y mes).

El valor actualizado de los valores en renta máximos ofertados será aplicable a los nuevos contratos de arrendamiento que celebre cada año el Concesionario.

En el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento correspondiente será de aplicación el precio máximo establecido por m²u para promoción ofertado por el concesionario, sin que la media de todas las promociones de un lote supere la oferta económica realizada, conforme a la fórmula precedente, para cada Lote. Esta renta será objeto de actualización anual conforme al IPC desde la fecha de licitación de este procedimiento.

El concesionario podrá aplicar mensualidades inferiores a los resultantes de aplicar los valores en renta máximos ofertados, sin que se pueda producir ningún tipo de discriminación.

En ningún caso podrá el concesionario cobrar importe adicional alguno por el mobiliario o instalaciones existentes en la Vivienda.

En el caso de que el concesionario resultara beneficiario de una subvención con cargo a los planes estatales autonómicos u otros, las rentas no podrán superar los valores establecidos en este pliego y la ofertada por la concesionaria. En el caso de que las rentas obligadas sean inferiores, serán de inmediata aplicación y sustituirán, por inferiores, a las establecidas en este pliego.

32.2.- Repercusión de los servicios comunitarios:

El Concesionario con sus medios propios o mediante subcontratas, prestará a los arrendatarios los servicios comunitarios, como son mantenimiento, limpieza, o los suministros de las zonas comunes u otros.

Los servicios comunitarios mínimos que habrá de prestar el Concesionario, recogidos en el PPT, son:

- Limpieza.
- Mantenimiento.
- Garaje.
- Suministros de energía y agua.

La periodicidad y la forma de prestación de estos servicios será la establecida en las fichas de vivienda que se adjuntan al PPT.

Los gastos comunes que podrá repercutir el Concesionario en concepto de servicios comunitarios prestados a los inquilinos, **no podrán exceder de un 15 %** de los valores en renta máximos ofertados por Vivienda (incluido trastero y plaza de garaje asociados a dicha Vivienda), un porcentaje superior deberán ser autorizados por el IMV, previa justificación del detalle y desglose de los mismos.

En todo caso, la repercusión y cuantía de los gastos de los servicios comunitarios a los inquilinos deberá ser acorde a lo establecido en el artículo 20 de la LAU.

Excepcionalmente, cuando existan causas particulares justificativas, la Administración podrá autorizar que se sobrepasen los límites anteriores. Todo ello sin perjuicio de que el concesionario pueda repercutir sobre el arrendatario de la Vivienda, locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas o Alojamientos protegidos, los gastos de reparación derivados de un mal uso de tales inmuebles (y anejos vinculados) y de las zonas comunes.

32.3.- Repercusión del IBI y tasas municipales:

El Concesionario podrá repercutir a los arrendatarios mediante un prorrateo mensual sin ningún sobrecargo adicional, el coste del Impuesto de Bienes Inmuebles y de las tasas de basuras u otras tasas municipales a las Viviendas o Alojamientos protegidos correspondientes a las fincas arrendadas.

En este sentido, se destaca que se tramita ordenanza fiscal para el ejercicio 2026, donde el IBI se bonifica en un 95 % en caso de promociones de viviendas o alojamientos protegidos en régimen de alquiler.

32.4.- Repercusión de consumos individualizados:

El Concesionario podrá repercutir a los arrendatarios los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores.

32.5.- Riesgo de demanda y morosidad:

El riesgo de la demanda (ocupación) y de morosidad (falta de pago del alquiler por el arrendatario) corresponderá al concesionario.

Cláusula 33. Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario.

El concesionario, durante el periodo de duración de la Concesión, estará obligado a cumplir todas y cada una de las siguientes obligaciones:

a) Destinar los terrenos objeto de la Concesión al destino previsto en este Pliego y en el título concesional y, a ejecutar las obras con arreglo a lo establecido en este Pliego, en el PPT, en el Proyecto de Ejecución conformado por la Administración y en la regulación que resulte de aplicación. El concesionario no podrá renunciar a la Concesión, considerándose a todos los efectos como un abandono e incumplimiento culpable del concesionario, con sus consecuencias previstas en el presente Pliego.

- b) Ejecutar y finalizar las obras dentro del plazo previsto en su oferta.
- c) Explotar efectiva y continuadamente la Construcción en los términos establecidos en este Pliego y en el PPT, cumpliendo con todos los parámetros de calidad y seguridad establecidos en los Pliegos y con las mejoras recogidas en la oferta. Concretamente, el concesionario deberá:
- (i) Explotar de manera ininterrumpida las Viviendas o Alojamientos protegidos y, en su caso, los locales comerciales y las plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas o Alojamientos protegidos; se entenderá que se encuentran en explotación cuando estén ocupadas por usuarios o cuando estén a disposición de potenciales usuarios.
 - (ii) Garantizar un nivel adecuado de conservación y limpieza para su habitabilidad y uso.
 - (iii) Establecer sistemas que dejen constancia documental de la fecha de entrada y la fecha de salida de cada usuario o arrendatario de Vivienda, plaza de aparcamiento o local.
 - (iv) Admitir la utilización de la Construcción por cualquier usuario, de acuerdo con los principios de igualdad, no discriminación, y de conformidad con las reglas previstas en el apartado 24 del Anexo I de este Pliego, mediante el abono por el usuario de la correspondiente mensualidad o contraprestación.
 - (v) Informar a la Administración Concedente y a los usuarios de la Construcción, con la mayor celeridad, de cualquier incidencia que pueda afectar a la normal explotación y utilización de la misma.
 - (vi) Seleccionar a los usuarios conforme a lo que se disponga en cada momento en la normativa que regula la selección de adjudicatarios para las viviendas o alojamientos protegidos, mediante convocatorias al efecto para cada promoción.
- d) Cuidar del buen orden y de la calidad de la Construcción y de su uso, pudiendo dictar la Administración Concedente las oportunas instrucciones, sin perjuicio de los poderes de policía que correspondan a las Administraciones competentes.
- e) Indemnizar los daños que se ocasionen a terceros o al Ayuntamiento de Málaga u otras Administraciones Públicas por causa de la ejecución de las obras o de su explotación.
- f) Proteger los terrenos de dominio público objeto de la Concesión, así como las construcciones que sobre ellos se ejecuten, en cuanto bienes que revertirán gratuitamente a la Administración Concedente una vez concluya la Concesión.
- g) Cumplir lo dispuesto en la legislación de protección de datos de carácter personal.
- h) Abonar los gastos e impuestos, los de formalización de la Concesión en el supuesto de elevación a escritura pública, así como cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan, en especial la tasa por prestación de servicios urbanísticos, por el concepto de licencia de obras y otros, además de cuantos visados sean preceptivos para la entrega debidamente legalizada de las instalaciones. Asimismo, vendrá obligado a satisfacer todos los gastos que la empresa deba realizar para el cumplimiento de la Concesión, como son los generales, financieros, de seguros, transportes y desplazamientos, materiales, instalaciones, honorarios del personal a su cargo, de

EXPTE. Nº 2025/17

comprobación y ensayo, tasas y toda clase de tributos, en especial el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras si éste fuera exigible, el IVA y cualesquiera otros que pudieran derivarse de la ejecución de la Concesión durante la vigencia de la misma.

i) Suscribir a su cargo las pólizas de seguros, de acuerdo con lo previsto en el apartado 14 del Anexo I de este Pliego.

j) Satisfacer los daños, perjuicios y gastos que se pudieran ocasionar al Órgano Concedente como consecuencia de la extinción anticipada de la Concesión por causa imputable al concesionario.

k) Informar anualmente a la Administración Concedente sobre el estado de la Concesión, en particular sobre el grado de ocupación, perfil de los ocupantes, periodo medio para ocupar de nuevo las Viviendas o Alojamientos protegidos, impagos, etcétera.

l) Conservar y mantener la Construcción en adecuado estado para su uso efectivo hasta su reversión gratuita a favor de la Administración Concedente.

m) Cumplir todas las normas laborales y, específicamente, las relativas a la prevención de riesgos laborales y salud en el trabajo que afecten al personal que preste servicios, tanto en la Construcción como en la explotación.

n) El personal que incorpore el adjudicatario para ejecutar los servicios deberá poseer la titulación y cualificación adecuada al puesto de trabajo desempeñado.

o) Prestar los servicios comunitarios a los arrendatarios de las Viviendas o Alojamientos protegidos conforme a lo indicado en el PPT y en su oferta.

p) Respetar la normativa vigente en materia de prevención ambiental que afecte al desarrollo de la Concesión.

q) Remitir anualmente las Cuentas Anuales Auditadas e Informe de Gestión y disponer de la información económico-financiera referente a los ingresos y gastos de la Concesión o cualquier otro dato de la explotación que la Administración Concedente considere oportuno para que pueda conocer los resultados financieros de la Sociedad concesionaria en cualquier momento del período de construcción o explotación de la obra pública.

r) Asumir, a su riesgo y ventura, la ejecución de la Concesión, en todos sus aspectos de construcción, explotación, conservación y financiación, tal como se describe en la cláusula 20 de este pliego, relativa al Riesgo y Ventura.

s) Informar que los terrenos en que se encuentran los inmuebles son titularidad de la Ayuntamiento de Málaga. Para ello deberá en un lugar visible a la entrada de la promoción colocar una placa con la leyenda "Titularidad de la Ayuntamiento de Málaga" o texto similar que le será comunicado por la Administración Concedente.

t) Cualesquiera otras establecidas en el presente Pliego, en el PPT o que resulten exigibles de acuerdo con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, así como las propias del

arrendador establecidas en la LAU.

u) Dado el carácter dotacional de las actuaciones sobre suelo de dominio público y su carácter rotacional, en virtud de lo dispuesto en el art. 3.1 del Decreto Ley 1/2025 sobre medidas urgentes en materia de vivienda: *1. Conforme a lo previsto en la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación podrán establecer como uso compatible en las parcelas de equipamiento comunitario básico el uso de vivienda o alojamiento dotacional con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, destinando las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria. Las viviendas o alojamientos formarán parte de la dotación pública de viviendas, sin perjuicio de que su ejecución y gestión se realice mediante fórmulas de colaboración público-privada.* Los contratos de arrendamiento tendrán una duración limitada máxima **de siete años**, para el colectivo de jóvenes, debiendo rotarse mediante arrendamiento a otras familias que cumplan con los requisitos del presente Pliego, salvo para el colectivo de mayores que podrá renovarse año a año tras este periodo y a voluntad del arrendatario.

Respecto del impuesto de construcciones, instalaciones y Obras ICIO, destacar que se está tramitando por la administración municipal las ordenanzas fiscales para el ejercicio 2026, entre las que se encuentra la bonificación de este impuesto en un 50 % en los supuestos de construcción de promociones de viviendas o alojamientos protegidos en alquiler, como el caso de la presente actuación.

Cláusula 34. Uso, mantenimiento y conservación de la Construcción.



El concesionario, que tendrá las obligaciones que la LAU impone a todo arrendador, deberá encargarse, a su costa, de la conservación y mantenimiento de la Construcción, adecuando, reformando y modernizando la misma para adaptarla a las características técnicas y funcionales requeridas para su correcta utilización y disfrute por los usuarios. Asimismo, deberá realizar las actuaciones de reposición y gran reparación que sean exigibles en relación con los elementos que ha de reunir cada una de las obras para mantenerse apta a fin de que los servicios y actividades a las que sirven puedan ser desarrollados adecuadamente conforme a las exigencias y demandas sociales, según la normativa vigente en cada momento.

Igualmente, el concesionario está obligado a conservar, reponer y reparar las obras accesorias o vinculadas con la principal, en su caso, así como a efectuar las actuaciones ambientales relacionadas con las mismas que se prevean en el apartado 16 del Anexo I de este Pliego.

Cuando la reparación devenga necesaria como consecuencia del uso normal de aquéllos o de daños producidos por causas no imputables a terceros, el concesionario deberá soportar el coste asociado a la ejecución de las reparaciones.

Cuando la necesidad de la reparación resulte de daños o menoscabos ocasionados por los usuarios o por terceros, el concesionario podrá repercutir el coste asociado a la ejecución de las reparaciones a la persona o personas efectivamente responsables.

El concesionario deberá mantener la Construcción de conformidad con lo que, en cada momento y según el progreso de la ciencia, disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y supresión de barreras y de seguridad de los usuarios que resulte de aplicación.

El concesionario deberá acondicionar y adecuar las Viviendas o Alojamientos protegidos cada vez que vayan a ser ocupadas por un nuevo usuario, desarrollando, como mínimo, las siguientes tareas:

- Limpieza integral de la Vivienda.
- Reparación de los desperfectos que pudiera presentar, sin perjuicio de repercutir sus costes a las personas responsables.
- Repintado, si procediera en atención a su estado.
- Igualmente, realizará las actuaciones de mantenimiento preventivo y correctivo pertinentes en las Viviendas o Alojamientos protegidos.

Los usuarios serán, en todo caso, responsables del mantenimiento ordinario de las Viviendas o Alojamientos protegidos de cuyo uso disfruten, así como de la limpieza e higiene de las mismas. Los consumos particulares en el interior de las Viviendas o Alojamientos protegidos y locales comerciales y otros que dependan exclusivamente de los usuarios, serán soportados por éstos.

Cláusula 35. Penalidades



35.1 El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el PCP y en el PPT en relación con la fase de Construcción y de explotación llevará consigo la imposición al adjudicatario de las penalidades establecidas en el presente apartado, sin perjuicio de la obligación de resarcimiento de los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado.

35.2. Los incumplimientos del adjudicatario a los efectos del presente régimen de penalidades se clasifican en graves y leves.

A.- Graves.

Incumplimiento por parte del concesionario de las siguientes obligaciones:

- a) El incumplimiento total o parcial de los plazos de ejecución de las obras establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas.
- b) No solicitar o no obtener alguna de las licencias o autorizaciones necesarias.
- c) El incumplimiento de dos o más requerimientos, en el plazo de un año a contar desde el primer requerimiento efectuado, que le dirija la Administración en orden a la subsanación de defectos relativos a la calidad de la Construcción o de la explotación del servicio o por cualquier otro motivo.
- d) Encontrarse en situación de impago de las primas de seguros requeridos por el presente Pliego.
- e) La resistencia, excusa o negativa a las tareas inspectoras de la Administración, o de la persona o entidad en quien ésta delegue.

EXPTE. Nº 2025/17

- f) El incumplimiento de prestación de los servicios mínimos a los vecinos de los edificios.
- g) El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el PPT sobre protección de datos de carácter personal.
- h) La comisión de más de dos faltas leves en el periodo de un año.
- i) No solicitar o presentarse a las convocatorias. La concesionaria se verá obligada a concurrir a cuantas convocatorias realice tanto la administración estatal como autonómica, o cualquier otra administración pública, conducente a subvencionar la promoción de viviendas o alojamientos protegidos en alquiler social, protegido o asequible de la que las promociones incluidas en esta concesión pudieran beneficiarse. En caso de que no se le sea concedida por las otras administraciones por causa imputable a dolo, mala fe o negligencia de la concesionaria, la subvención municipal no será abonada.

B.- Leves.

Se consideran penalidades leves, por parte del concesionario, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Pliegos:

- a) Falta de limpieza y mantenimiento en cualquiera de las instalaciones.
- b) El incumplimiento del Plan de Explotación ofertado.
- c) El incumplimiento de los requerimientos que le dirija la Administración en orden al adecuado cumplimiento de las obligaciones fijadas en el presente PCP, en el PPT y en la restante normativa aplicable.

Penalidades.

1. Los incumplimientos del adjudicatario se penalizarán como sigue:

- a) Los leves serán sancionados con multa de hasta 50.000 euros.
- b) Los graves serán sancionados con multa de 50.001 a 600.000 euros.
- c) El incumplimiento de los apartados i) de las faltas graves, conllevará la no concesión o reintegro de las subvenciones municipales.

2. En la imposición de penalidades por la Administración se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del incumplimiento y la penalidad aplicada.

3. La Administración, previo apercibimiento, podrá también imponer a la entidad adjudicataria multas coercitivas cuando persista en el incumplimiento de sus obligaciones. El importe diario de la multa no será superior a tres mil euros (3.000€).

4. El importe de las penalidades previstas en este Pliego se actualizará anualmente de acuerdo con el incremento del índice de precios al consumo o equivalente.

Procedimiento y pago de las penalidades.

1. La imposición de penalidades por infracciones exigirá expediente contradictorio instruido al efecto, otorgando en todo caso trámite de audiencia a la sociedad concesionaria.

2. El pago de las penalidades impuesta por la Administración deberá ser abonado en los

plazos y condiciones establecidos por la legislación vigente para los ingresos de Derecho Público.

3. De no ser abonadas, la Administración podrá hacerlas efectivas mediante la incautación de la garantía definitiva prestada por la entidad adjudicataria.

CAPÍTULO VII

EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

Cláusula 36. *Cumplimiento de la Concesión y reversión de la Construcción.*

La Concesión se entenderá extinguida por cumplimiento de su plazo de duración. Con anterioridad a la finalización del plazo de la Concesión, la Administración Concedente adoptará las medidas oportunas para verificar el estado de conservación y uso de la Construcción, así como de sus instalaciones fijas, para que su entrega se verifique en las condiciones convenidas.

Extinguida la Concesión, revertirá a favor de la Administración concedente la Concesión misma, así como las construcciones e instalaciones fijas, en buen estado de conservación y uso, y libres de cargas y gravámenes. El acto de entrega será comunicado, cuando resulte preceptivo, a la Intervención General, a efectos de su asistencia al mismo.

Si se encontraran en buen estado, el Concesionario las dará por recibidas, levantándose la correspondiente acta por cuadruplicado, que deberá ser firmada por los concurrentes a la recepción.

Si no se encontraran en estado de ser recibidos, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo máximo de SEIS MESES al concesionario para subsanar los defectos observados, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación de los mismos.

El concesionario tiene obligación de asistir a la recepción. Si por causas que le sean imputables no cumple esta obligación, se levantará el acta de recepción y se le dará traslado del mismo.

Si existiese reclamación por parte del concesionario respecto a los defectos u observaciones reflejados en el acta de recepción, el Concesionario la elevará, junto con su informe, a la Administración Concedente, que resolverá sobre el particular.

Si el concesionario no formulara objeción alguna en el acto de levantamiento del acta de recepción, se entenderá que se encuentra conforme con el mismo y obligado a corregir y subsanar los defectos observados.

Si transcurrido el plazo para subsanar los defectos el concesionario no lo hubiese efectuado, podrá concedérsele otro plazo improrrogable. Y si tampoco realizara las actuaciones correspondientes, la Administración Concedente podrá realizarlas por sustitución, con cargo a la garantía definitiva, sin perjuicio de poder reclamar cualquier

coste adicional que sobrepasara el importe de dicha garantía.

Cláusula 37. *Devolución de la Garantía Definitiva de Explotación.*

Una vez producida la reversión de la Concesión y de la Construcción e instalaciones fijas, si no resultasen responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la garantía definitiva, se procederá a su devolución, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir quien fue concesionario como consecuencia de vicios o defectos detectados con posterioridad.

Cláusula 38. *Extinción de la Concesión. Procedimiento y posición de las Entidades de Crédito financiadoras.*

38.1.- La concesión se extinguirá por los motivos expuestos en el art. 32 de la Ley 7/1999 de bienes de entidades Locales de Andalucía.

Adicionalmente, serán también causas de extinción anticipada de la Concesión las siguientes:

- a) La reiterada obstrucción a las facultades de inspección de la Administración, que impidan en todo caso que esta labor se lleve a cabo.
- b) El incumplimiento de la obligación del adjudicatario de ejecutar las obras con arreglo a lo dispuesto en la documentación de la Concesión. Será igualmente causa de resolución la superación en más de DOS MESES de los plazos previstos para la entrega del Proyecto Básico de Construcción o del Proyecto de Ejecución, por causas imputables al concesionario.
- c) El incumplimiento grave y reiterado de la obligación del concesionario de explotar la Construcción con arreglo a lo dispuesto en los documentos de la Concesión, y en particular cobrar a los usuarios de las Viviendas o Alojamientos protegidos importes superiores, por el concepto que fuere, a los procedentes de acuerdo con el presente Pliego, el PPT y la oferta formulada por el licitador.
- d) La transmisión de la Concesión o de acciones o participaciones del capital social de la sociedad concesionaria en un porcentaje que implique cambio de control efectivo, sin la previa autorización de la Administración Concedente.
- e) La concurrencia en el titular de la Concesión de alguna de las prohibiciones de contratar previstas en la LCSP.
- f) Las demás causas legal o reglamentariamente establecidas.

38.2.- La extinción de la Concesión se acordará por el Órgano Concedente de oficio o, en su caso, a instancia del concesionario, mediante procedimiento administrativo tramitado al efecto, en cuyo seno deberá otorgarse necesariamente audiencia al concesionario y a las entidades de crédito que hubieran financiado la ejecución de la Concesión (en adelante, las "Entidades de Crédito").

EXPTE. Nº 2025/17

38.3.- Cuando se incoe el procedimiento para la declaración de caducidad de la Concesión por incumplimiento por el concesionario de alguna de sus obligaciones, las Entidades de Crédito podrán comparecer en defensa de sus derechos y, en su caso, proponer un tercero que pueda sustituir al concesionario que viniere incumpliendo las cláusulas de la Concesión. Dicha propuesta no vinculará al Órgano Concedente, pero su rechazo deberá motivarse suficientemente.

38.4.- Si de la liquidación de la Concesión resultara un saldo positivo para el concesionario (en adelante, el "**Saldo Positivo**"), y siempre dentro del límite de dicho Saldo Positivo, la Administración Concedente procederá en los siguientes términos:

- Pondrá tal circunstancia en conocimiento de las Entidades de Crédito, con el fin de que puedan alegar lo que a sus derechos e intereses convenga.
- Si existiera saldo vivo exigible y pendiente de pago a las Entidades de Crédito por el concesionario como consecuencia de los documentos de financiación de la Concesión, y previa audiencia al concesionario, la Administración abonará a las Entidades de Crédito el importe que les adeude el concesionario hasta el límite del Saldo Positivo; si tras ello hubiera remanente, éste será puesto a disposición del concesionario.
- Si existiera discrepancia entre las Entidades de Crédito y el concesionario en cuanto al importe adeudado por éste a aquéllas, la Administración Concedente, con cargo al Saldo Positivo, abonará a las Entidades de Crédito una cantidad equivalente al importe sobre el que no exista discrepancia, reteniendo el remanente si lo hubiere hasta que:
 - (i) las Entidades de Crédito y el concesionario conjuntamente le den una indicación en cuanto al destino del importe retenido o
 - (ii) se notifique a la Administración Concedente la decisión adoptada por la autoridad judicial competente.



Cláusula 39.- Efectos de la extinción anticipada de la Concesión.

39.1.- Por incumplimiento del concesionario.

1.- En los supuestos de declaración de caducidad de la Concesión por incumplimiento culpable del concesionario, la Administración Concedente abonará al concesionario por todos los conceptos una compensación por el valor de la inversión en las obras e instalaciones fijas que, ejecutadas por aquél, hayan de pasar a propiedad de la Administración Concedente.

2.- Se entenderá por inversión en las obras e instalaciones fijas el importe que resulte de lo siguiente:

- El precio real de las obras e instalaciones fijas ejecutadas siempre que sea igual o inferior al precio que figura en el presupuesto cerrado presentado con el Anteproyecto de Licitación. No formarán parte de la inversión cualesquiera desviaciones al alza que hubieran podido producirse en el coste de las obras e instalaciones fijas ejecutadas.
- El precio de los modificados conformados por la Administración Concedente, que ajustarán al alza o a la baja según resulte del modificado aprobado.

3.- Del importe de la inversión se deducirá la amortización lineal aplicada a partir de la fecha del certificado final de obra y teniendo en cuenta el tiempo que restara de Concesión. Sobre el importe anterior, se deducirán las cantidades que procedan atendiendo al estado

EXPTE. Nº 2025/17

de conservación de las obras e instalaciones fijas y a las obligaciones asumidas al respecto por el concesionario, así como el importe en concepto de daños y perjuicios a los que tuviera que hacer frente el concesionario en lo que excedan del importe de la garantía definitiva constituida.

39.2.- Por causa de fuerza mayor o rescate

1.- Si una vez comenzadas las obras se produjera la extinción de la Concesión por causa de fuerza mayor, la Administración Concedente abonará al concesionario los siguientes importes:

- La inversión no amortizada en los términos en los que se define en la cláusula 38.4 de este Pliego, a lo que se añadirán (i) los costes de redacción del proyecto de construcción, dirección de obras y costes de la empresa de control durante la ejecución de las obras abonados por el concesionario y (ii), en su caso, los gastos financieros capitalizados como mayor valor de la inversión al final del periodo de construcción.

- En el caso de que la extinción de la Concesión se produzca durante la fase de explotación, se añadirá una compensación al concesionario por los beneficios futuros que deje de percibir, atendiendo a los resultados de la explotación en el último quinquenio y a la pérdida del valor de las obras e instalaciones que no hayan de revertir a aquélla, teniendo en cuenta su grado de amortización.

2.- Se devolverá al concesionario la garantía definitiva constituida.

3.- En el supuesto de rescate anticipado de la Concesión, el titular será indemnizado del perjuicio material surgido de la extinción anticipada. En la determinación de la cuantía de la indemnización que haya de abonarse al concesionario, habrán de tenerse en cuenta los derechos de los acreedores hipotecarios cuya garantía aparezca inscrita en el Registro de la Propiedad en la fecha en que se produzca el rescate.



39.3.- Por causa imputable a la Administración Concedente

En el supuesto de que la extinción se produzca por causa imputable a la Administración Concedente, el concesionario tendrá derecho al abono de los importes que se establecen para el rescate de la Concesión (cláusula 39.2 de este Pliego) y, además, los demás daños y perjuicios que se le hubieran irrogado.

39.4- Por mutuo acuerdo entre el Órgano Concedente y el Concesionario.

En este caso, la resolución tendrá las consecuencias y los efectos que válidamente hayan estipulado ambas partes.

Cláusula 40. *Discrepancias en la interpretación de la Concesión.*

Las discrepancias que pudieran surgir en la interpretación de los documentos de la Concesión serán resueltas por el Órgano Concedente, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y serán recurribles, de acuerdo con lo previsto en el ordenamiento jurídico, ante la jurisdicción contencioso-administrativa.



EXPTE. Nº 2025/17

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica



BORRADOR

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA CONCESIÓN

1.- Objeto y finalidad de la Concesión.

Concesión demanial de terrenos de dominio público para ser destinados a la construcción y explotación, previa redacción del oportuno proyecto, de Viviendas o Alojamientos protegidos (en su caso con trastero y plaza de aparcamiento, vinculados), locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a las Viviendas o Alojamientos protegidos, así como del ajardinamiento y urbanización interior de las parcelas objeto de la Concesión, para ser arrendado a terceros por el concesionario:

- Viviendas o alojamientos protegidos de cualquiera de los regímenes de protección existentes, Especial, General o Precio Limitado.
- Renta máxima de alquiler: 10,0616 euros/m²u y mes.
- Alquiler rotacional de **duración máxima 7 años**, salvo que se traten de colectivos de más de 65 años.
- **El 60 %** de las viviendas o alojamientos se destinarán a **jóvenes** menores de 35 años, el resto para otros colectivos como los mayores u otros.
- **El 55 %** como mínimo de las viviendas o alojamientos de la promoción o lote tendrá **un dormitorio**, con una superficie **de 45 m² útiles**, permitiéndose una toleración de menos un 10 % justificadamente por razones de índole técnico, mientras que el resto serán de **dos dormitorios** y con una superficie **máxima de 60 m² útiles**.
- Los locales comerciales no supondrán mas del 10 % del techo edificable de la promoción, salvo autorización expresa del IMV.



2.- Situación de los terrenos objeto de la Concesión demanial

La situación urbanística y jurídica de los terrenos demaniales objeto de la Concesión, se encuentra definida en las fichas que se incorporan en el PPT.

3.- Órgano Concedente.

El IMV por encomienda de gestión del Ayuntamiento de Málaga.

4.- Zonas complementarias de explotación comercial

Locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas o Alojamientos protegidos.

5.- Características de la sociedad mercantil o Fundación titular de la Concesión

5.1.- Características:

El adjudicatario de la Concesión deberá constituir en el plazo de 30 días, a contar desde el día siguiente al de notificación de la adjudicación definitiva a su favor de la Concesión, una sociedad anónima, limitada o fundación para que asuma la condición de concesionaria.

EXPTE. Nº 2025/17

Se tratará de una sociedad, con limitación de responsabilidad para sus socios, o Fundación y cuyos fines, objeto o ámbito de actividades sean los propios de las prestaciones objeto de la Concesión. La nueva sociedad constituida deberá suscribir con la Administración Concedente el documento de formalización de la Concesión y será, en consecuencia, la titular de ésta.

La sociedad o fundación concesionaria se constituirá con observancia de las disposiciones legales que resulten de aplicación y deberá cumplir, además, con las siguientes determinaciones básicas:

- a) El objeto social consistirá en la realización del objeto a que se refiere la cláusula 1 y el apartado 1 de este Anexo, pudiendo comprender, asimismo, las actividades accesorias correspondientes.
- b) La sociedad constituida deberá mantener dentro del ámbito territorial de Málaga, por sí misma o subcontratándola, y durante todo el período de vigencia de la Concesión, la estructura organizativa necesaria para atender al correcto cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.
- c) El capital social, en su caso, deberá estar suscrito necesariamente por el adjudicatario. En el caso de tratarse de una agrupación de licitadores, suscribirá cada uno de ellos el capital social en la nueva sociedad en la proporción indicada en su oferta.
- d) El capital social mínimo ascenderá al 10% del Presupuesto de Ejecución Material de la obra, debiendo estar completamente desembolsado con anterioridad a la fecha de puesta en explotación de las Viviendas o Alojamientos protegidos construidas sobre los terrenos objeto de la Concesión demanial.
- e) Se deberán comunicar a la Administración Concedente con carácter previo los cambios de titularidad sobre el capital que, una vez constituida la sociedad, se pretendan llevar a cabo. Los cambios de titularidad de las acciones o participaciones representativas del capital social de la sociedad concesionaria que determinen un cambio de control efectivo de la misma respecto del existente en el momento de su constitución deberán ponerse en conocimiento de la Administración Concedente a efectos de obtener su autorización. En todo caso, los nuevos titulares deberán cumplir los requisitos de capacidad y solvencia exigidos a los licitadores.
- f) A estos efectos se considerará que se produce un cambio de control si concurre cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 42 del Código de Comercio.
- g) El ejercicio social será coincidente con el año natural.
- h) No podrán incorporarse en los estatutos de la nueva sociedad prescripciones que contravengan lo establecido en el presente Pliego o en el PPT.

5.2.- Modelo de contabilidad a adoptar: Plan General de Contabilidad vigente en el momento de la convocatoria de la licitación, con su posterior adaptación a los cambios normativos que acontezcan.

5.3.- Deberá presentarse a la Administración Concedente la auditoría de las cuentas anuales correspondientes a cada ejercicio económico.

El Auditor de la sociedad, además de emitir informe de auditoría sobre las cuentas anuales,

deberá emitir un Informe Especial de Auditoría con el siguiente contenido:

- Cuantificación de los ingresos de alquileres de la Concesión, dividiendo entre:
 - a) Ingresos de alquiler de Viviendas o Alojamientos protegidos, trasteros y garaje vinculado.
 - b) Ingresos de garajes no vinculados, en su caso.
 - c) Ingresos de locales comerciales.
- Cuantificación de los ingresos del concesionario por prestación de servicios comunitarios.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple, con la certeza estadística requerida, que los precios de alquiler cumplen con la normativa de precios correspondiente a la oferta del Concesionario y en conformidad con las prescripciones del presente pliego.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple, con la certeza estadística requerida, que la repercusión de gastos por comunidad no supera el límite del 14% del importe del alquiler mensual.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple, con la certeza estadística requerida, que la repercusión del IBI y tasas municipales no conllevan ningún sobrecoste añadido por el Concesionario.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple, con la certeza estadística requerida, con los requisitos de los inquilinos de acceso a la vivienda protegida exigidos por la ley.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple, con la certeza estadística requerida, con los requisitos exigidos por la ley de duración del contrato, fianzas exigidas y demás requisitos establecidos como obligatorios por la legislación.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple, con la certeza estadística requerida, que la actualización de las rentas no supera el valor establecido en la normativa aplicable a las Viviendas o Alojamientos protegidos con protección pública.
- Verificación de que en todos los contratos se cumple, con la certeza estadística requerida, que el Concesionario tiene depositadas las fianzas de alquiler exigidas por la ley en la Agencia de Vivienda AVRA.
- Verificación de que el Concesionario mantiene vigentes y con los límites de coberturas indicados en los pliegos, las pólizas de seguros exigidos por el presente pliego y por la ley.
- Verificación de que el Concesionario mantiene en vigor las certificaciones energéticas de los edificios indicados en su oferta y exigidos en los pliegos.



6.- Solvencia económica, financiera y técnica

6.1.- Acreditación de la solvencia económica y financiera:

- a) Tratándose de persona física, declaración, emitida por parte de alguna entidad de crédito debidamente habilitada para actuar en el ámbito de la Unión Europea, que acredite, al menos:
 - i. Que el licitador o agrupación de licitadores, en función del objeto de la Concesión, gozan de la capacidad económico-financiera necesaria para proceder a

EXPTE. Nº 2025/17

la adecuada ejecución de la presente Concesión.

ii. Que el licitador o agrupación de licitadores podrá, razonablemente, atender a los compromisos de reembolso de los créditos de que deba disponer para la ejecución de la presente Concesión.

b) Tratándose de personas jurídicas, las cuentas auditadas, en su caso, y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito, correspondientes al último ejercicio en que las mismas tendrían que haber sido aprobadas.

Que la cifra de anual negocio en el ámbito de la promoción de viviendas durante los tres últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta sea superior a un millón quinientos mil euros (1.500.000 €), siendo ésta la suma total de los tres últimos ejercicios. El órgano de contratación, no obstante, y en los casos debidamente justificados, podrá considerar cumplido este requisito con la aportación de garantía o aval suficiente por esa cuantía.

6.2.- Acreditación de la solvencia técnica:

El licitador deberá acreditar la experiencia como promotora en la construcción de al menos 150 Viviendas o Alojamientos protegidos, durante los cinco últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta. Deberá acreditarlo con una declaración responsable que incluya un listado con las promociones y número de Viviendas o Alojamientos protegidos realizadas en los últimos cinco años, en que haya actuado como promotor, conforme a la definición de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Esta solvencia podrá ser acreditada por los técnicos intervinientes en la redacción de los proyectos y en las fases de construcción y explotación. Para acreditar este extremo será necesario aportar cuando así se requiera certificados de buena ejecución.



7.- Habilitación empresarial o profesional precisa para la realización de la Concesión.

Procede: NO PROCEDE

8.- Procedimiento de adjudicación

Tramitación: ordinaria procedimiento: abierto

Varios criterios de adjudicación: Sí.

9.- Criterios de adjudicación de la Concesión:

9.1.- Criterios que dependen de un juicio de valor: Oferta técnica (40 puntos).

Los criterios que dependen de un juicio de valor están orientados a valorar desde un punto de vista técnico las fases de:

- Fase de Redacción de Proyectos.

- Fase de Ejecución de obras.
- Fase de Explotación de la concesión.

La propuesta técnica se valorará con un máximo de 40 puntos, distribuidos de la siguiente forma:

A.- Fase de redacción de proyecto:

La puntuación máxima para este apartado será de 20 Puntos.

- A.1.- Intervención Arquitectónica (10 puntos):

Se valorará el conjunto de las especificaciones de la propuesta de Intervención arquitectónica de Licitación: el programa funcional de las Viviendas o Alojamientos protegidos, la calidad de los espacios comunes, la calidad arquitectónica e imagen urbana de los edificios y la calidad de la construcción.

En los aspectos relativos a la valoración de la calidad arquitectónica, se atenderá al principio de calidad de la arquitectura desarrollado en la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, respetando los criterios que la ley promulga: flexibilidad, versatilidad y facilidad de adaptación; integración en el entorno; belleza; sostenibilidad económica, medioambiental y social; gestión óptima de los recursos; eficiencia energética; accesibilidad universal, seguridad; higiene, la salubridad y el confort y creación de valor económico y social e innovación.

Máximo 10 puntos:

- Excelente propuesta: 10 puntos.
- Buena propuesta: 7 puntos.
- Normal propuesta: 5 puntos.
- Escasa propuesta: 3 puntos.
- Mala propuesta: 0 puntos.



En el informe de juicio de valor que emitan los servicios técnicos municipales respecto de este apartado deberá justificarse la valoración dada a la propuesta.

- A.2.- Eficiencia energética y Sostenibilidad (7 puntos):

Se valorarán las soluciones técnicas para el ahorro y eficiencia energéticas y la consideración de otras medidas de protección medioambiental, la incorporación de técnicas pasivas de control térmico y acústicos, sistemas de iluminación, y el compromiso del certificado energético de los inmuebles incluido por el Concesionario en su oferta. En especial, se valorarán las soluciones de eficiencia energética que superen los estándares del Código Técnico de Edificación, así como otros elementos que contribuyan a la sostenibilidad, la provisión de tomas eléctricas para vehículos en las plazas de aparcamiento, etc.

Máximo 7 puntos:

- Excelente propuesta: 7 puntos.
- Buena propuesta: 5 puntos.
- Normal propuesta: 3 puntos.
- Escasa propuesta: 1 puntos.
- Mala propuesta: 0 puntos.

En el informe de juicio de valor que emitan los servicios técnicos municipales respecto de este apartado deberá justificarse la valoración dada a la propuesta.

- A.3.- Instalaciones comunitarias (3 puntos):

Se valorarán, por encima de los mínimos establecidos, el destino de espacios de las instalaciones comunitarias puestas a disposición de los usuarios, y en especial de las zonas recreativas, deportivas y de formación comunitaria.

Máximo 3 puntos:

- Excelente propuesta: 3 puntos.
- Normal propuesta: 2 puntos.
- Escasa propuesta: 1 puntos.
- Mala propuesta: 0 puntos.

En el informe de juicio de valor que emitan los servicios técnicos municipales respecto de este apartado deberá justificarse la valoración dada a la propuesta.

B.- Fase de ejecución de las obras:

La puntuación máxima para este apartado será de 10 Puntos.

- B.1.- Propuesta de Plan de trabajo en la fase de ejecución de obras (3 puntos):

Se valorará cualitativamente su contenido, grado de detalle y coherencia en relación con la adecuada justificación, (máximo de 3 puntos).

Máximo 3 puntos:

- Excelente propuesta: 3 puntos.
- Normal propuesta: 2 puntos.
- Escasa propuesta: 1 puntos.
- Mala propuesta: 0 puntos.

En el informe de juicio de valor que emitan los servicios técnicos municipales respecto de este apartado deberá justificarse la valoración dada a la propuesta.

- B.2.- Métodos de Construcción y control de las obras (7 puntos):

Se valorarán los métodos de Construcción, que supongan un menor plazo de ejecución, una mayor seguridad para los empleados, una mayor calidad y sostenibilidad de la

EXPTE. Nº 2025/17

edificación y un mayor beneficio para el medio ambiente en la fase de construcción del edificio, así como los mecanismos y medios definidos para el control de las obras durante la fase de ejecución. (Máximo 7 puntos).

Máximo 7 puntos:

- Excelente propuesta: 7 puntos.
- Buena propuesta: 5 puntos.
- Normal propuesta: 3 puntos.
- Escasa propuesta: 1 puntos.
- Mala propuesta: 0 puntos.

En el informe de juicio de valor que emitan los servicios técnicos municipales respecto de este apartado deberá justificarse la valoración dada a la propuesta.

C.- Fase de explotación:

La puntuación máxima para este apartado será de 10 puntos.

- C.1.- Propuesta de Plan de Explotación (5 puntos):

Se valorará la solidez y justificación de un programa de trabajo para la gestión de la explotación que garantice el uso, conservación y mantenimiento de la Construcción, la gestión del arrendamiento de los inmuebles, y la prestación de los servicios mínimos y las medidas que garanticen el control de la calidad del servicio. (Máximo 5 puntos).

Máximo 5 puntos:

- Excelente propuesta: 5 puntos.
- Buena propuesta: 4 puntos.
- Normal propuesta: 3 puntos.
- Escasa propuesta: 2 puntos.
- Mala propuesta: 0 puntos.

En el informe de juicio de valor que emitan los servicios técnicos municipales respecto de este apartado deberá justificarse la valoración dada a la propuesta.

- C.2.- Valoración del Programa de Mantenimiento y Conservación (4 puntos):

Se valorará el conjunto de las especificaciones del Programa de Mantenimiento y Conservación presentado por cada licitador. (Máximo 4 puntos).

Máximo 4 puntos:

- Excelente propuesta: 4 puntos.
- Buena propuesta: 3 puntos.
- Normal propuesta: 2 puntos.
- Escasa propuesta: 1 puntos.
- Mala propuesta: 0 puntos.

En el informe de juicio de valor que emitan los servicios técnicos municipales respecto de este apartado deberá justificarse la valoración dada a la propuesta.

- C3.- Gestión de la información (1 punto):

Se valorarán propuestas que agilicen el sistema de gestión de la información previsto en el PPT, tanto entre el concesionario y los usuarios como entre el concesionario y la Administración Concedente. (Máximo 1 punto).

De los criterios que dependen de un juicio de valor será necesario alcanzar **al menos una valoración en la oferta técnica de 15 puntos en su totalidad**, sin perjuicio de las exclusiones por no alcanzar puntuaciones mínimas parciales antes señaladas. Cuando la oferta técnica no alcance la referida puntuación, no se abrirá la oferta económica del licitador correspondiente.

9.2.- Criterios automáticos que dependen de la aplicación de fórmulas.

Los **criterios automáticos** que dependen de la aplicación de fórmulas están orientados a reducir el importe de la renta a pagar por los arrendatarios haciendo más asequible el alquiler a los inquilinos de las Viviendas o Alojamientos protegidos.

La propuesta económica se valorará con un máximo **de 60 puntos**.

Se asignarán 60 puntos al ofertante que se comprometa a aplicar un menor precio de renta de las viviendas o alojamientos a promover en cada lote. Considerando una reducción porcentual del precio máximo de venta vigente en el momento de la licitación.

Teniendo en consideración que la renta de alquiler mensual sobre el precio máximo es del 4,50 %, éste se sitúa en 10,0616 euros/m² y mes para las viviendas y alojamientos y del 60 % para los anejos vinculados. Sobre este importe de 10,0616 euros/m² y mes, deberán efectuarse las ofertas a la baja.

Los licitadores deberán ofertar a la baja en términos de porcentaje, expresado con 4 decimales, sobre el mencionado módulo.

El licitador que oferte reducción alguna, obtendrá 0 puntos.

Las ofertas del resto de licitadores se valorarán mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

CRITERIO A	$Pc\ i = (Bc\ i \times 60) / Bc\ máx.$
	Donde: Pc i = Puntuación a la oferta i Bc i = Baja de la oferta i: xx,xxxx Bc máx. = Baja máxima ofertada: xx,xxxx
	Baja en % con 4 decimales.

Se rechazarán las ofertas que presenten un alza en los precios.

Se considerarán, en principio, anormalmente bajas, las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
3. Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.
4. Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.



Cuando se identifique una oferta que se presuma que pueda ser inviable, por haber sido formulada en términos que la hacen anormalmente baja, de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el párrafo anterior, deberá actuarse conforme a lo dispuesto en el art. 149 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

Cuando hubieren presentado ofertas empresas pertenecientes a un mismo grupo, en el sentido del artículo 42.1 del Código de Comercio, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de identificación de las ofertas incursas en presunción de anormalidad, aquella que fuere más baja, y ello con independencia de que presenten su oferta en solitario o conjuntamente con otra empresa o empresas ajenas al grupo y con las cuales concurren en unión temporal.

La propuesta de adjudicación se realizará a la oferta más favorable, que cumpla los requisitos mínimos exigidos.

9.3.- Criterio de desempate

EXPTE. Nº 2025/17

En caso de que dos licitadores empatasen en la puntuación más alta se aplicarán los siguientes criterios de desempate:

- Tendrán preferencia en la adjudicación las proposiciones presentadas por aquellas empresas que haya presentado un mayor descuento en el precio de las rentas de alquiler.
- En caso de persistir la situación de empate, tendrán preferencia las proposiciones presentadas por las empresas que haya obtenido mayor puntuación en el apartado A.1.- Intervención Arquitectónica.
- Si persiste el empate se recurrirá al sorteo.

10.- Documentación técnica:

En el PPT se incluyen los datos relativos a los siguientes documentos que deberán incorporarse a la oferta:

- Propuesta de Intervención Arquitectónica
- Propuesta de Plan de Trabajo.
- Propuesta de Plan de Explotación.

Los documentos servirán por un lado como documentación técnica a presentar a la licitación y por otro, de base para su posterior desarrollo en caso de resultar adjudicatarios y formarán parte de la documentación de la concesión. Cada uno de ellos está relacionado directamente con cada una de las fases en las que se divide la concesión una vez adjudicado el concurso (periodo de Ejecución de la Concesión):

- Fase de Redacción de Proyectos.
- Fase de Ejecución de obras.
- Fase de Explotación de la concesión.



11.- Plazo para solicitar aclaraciones sobre el contenido de los Pliegos y resto de documentación de la licitación

Hasta doce días hábiles antes de la fecha límite fijada para la recepción de ofertas en el anuncio de licitación. Para facilitar las respuestas, la Administración contará con seis días hábiles desde el vencimiento del plazo de presentación de aclaraciones.

12.- Admisibilidad de variantes y/o mejoras

Procede: [No]

13.- Tablón de anuncios electrónico

Procede: [Sí]. En perfil del contratante de la PLACE

14.- Pólizas de seguros

Procede: [Sí]

EXPTE. Nº 2025/17

El concesionario deberá suscribir a su costa y mantener, en todo momento, vigentes las siguientes pólizas de seguro:

a) Seguro de Responsabilidad Civil en sus modalidades de General, Patronal, Cruzada, Trabajos Terminados, Daños a preexistentes, Defensa Jurídica y Fianzas civiles y penales.

Este seguro deberá garantizar las responsabilidades que pudieran derivarse de los daños y perjuicios que se causen a terceras personas como consecuencia de la ejecución de las obras, tanto las directamente imputables al adjudicatario como las ejecutadas por terceras empresas contratadas por el adjudicatario y, en general, a toda persona que participe en las obras. La suma asegurada no podrá, en ningún caso, ser inferior a 100% del Presupuesto de Ejecución Material del Anteproyecto de Licitación.

b) Seguro de Todo Riesgo Construcción.

Este seguro deberá cubrir los daños a la propia obra e instalaciones, incluyendo como aseguradas a las empresas que ejecuten las obras, incluidas las contratadas. Como garantías complementarias la póliza incluirá las coberturas de Revalorización de Capitales y Renuncia frente al concesionario.

El capital asegurado se calculará tomando el valor de ejecución material, incluyendo los gastos generales y beneficio industrial y sin tener en cuenta el IVA. La franquicia del seguro por siniestro a riesgo del Concesionario no podrá ser superior a 100.000 euros.

c) Seguro de Todo Riesgo Daños Materiales durante la fase de explotación,

El Concesionario deberá contar con un Seguro de todo riesgo daños materiales para la totalidad del edificio, tanto sus zonas comunitarias e instalaciones, piscinas, como las privativas, Viviendas o Alojamientos protegidos, aparcamientos y trasteros, que cubra los daños ocasionados por incendios, inundaciones, heladas, viento, explosiones, accidentes, o vandalismo.

El capital asegurado se calculará tomando el valor de ejecución material, incluyendo los gastos generales y beneficio industrial y sin tener en cuenta el IVA. La franquicia del seguro por siniestro a riesgo del concesionario no podrá ser superior a 100.000 euros.

d) Otros seguros.

Además de los seguros a los que se refieren las letras anteriores, el adjudicatario deberá suscribir y mantener, a su costa, los siguientes contratos de seguro:

- Seguro de accidentes de trabajo y seguros sociales del personal, suscritos con arreglo a la normativa vigente.
- Seguro obligatorio de vehículos propios, garantizando su responsabilidad civil.
- Seguro que cubra la responsabilidad decenal del constructor a que se refieren el artículo 1591 del Código civil y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Póliza de vida o accidentes, así como cualquier otro seguro que le sea exigido al concesionario en virtud de convenios colectivos en vigor u obligaciones legales o contractuales.
- Póliza de responsabilidad civil que cubra la fase de explotación de la Construcción.

Durante la vigencia de la Concesión, la Administración Concedente podrá solicitar del concesionario la exhibición de la documentación correspondiente a dichos seguros, o la entrega de copia de las pólizas o certificado de los éstos, así como la acreditación de encontrarse el concesionario al corriente en el pago de las primas.

Cualquier modificación de las pólizas que deban suscribirse en cada momento o de su alcance y condiciones requerirá el previo consentimiento de la Administración Concedente. Si éste no hubiera opuesto objeción alguna en el plazo de 15 días hábiles, se entenderá que ha prestado su consentimiento.

Las pólizas suscritas deberán remitirse anualmente a la Administración Concedente, así como cualquier modificación que se produzca en las mismas.

La contratación de los seguros mencionados no limitará las obligaciones y la responsabilidad asumida por el concesionario en virtud del presente Pliego y demás documentación de la Concesión.

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

En caso de incumplimiento de cualquiera de las anteriores obligaciones, la Administración Concedente podrá suscribir directamente las oportunas pólizas de seguro, repercutiendo las primas de seguro al concesionario, incluso con cargo a la garantía constituida.

Momento de entrega de las pólizas: con carácter previo a la adjudicación definitiva deberá presentarse el compromiso de suscripción de las pólizas. El adjudicatario deberá acreditar documentalmente la contratación de los distintos seguros con carácter previo al inicio de las obras de construcción.



15.- Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución

Los licitadores estarán sometidos, al redactar su Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución, a las Condiciones de Obligado Cumplimiento contempladas en el PPT, así como a la normativa que resulte de aplicación.

16.- Actuaciones ambientales a efectuar por el adjudicatario en relación con las obras accesorias o vinculadas con la principal

Las recogidas en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 marzo y en la normativa medioambiental aplicable en el Ayuntamiento de Málaga.

17.- Plazos de ejecución

La Concesión se otorga por un plazo de 75 años, contado desde la fecha de formalización en documento administrativo de la Concesión.

Plazo máximo de redacción del Proyecto Básico y solicitud autorizaciones: 2 meses desde la formalización de la Concesión.

EXPTE. Nº 2025/17

Plazo máximo para la solicitud de licencia: 15 días desde la autorización del proyecto básico por el órgano concedente.

Plazo máximo de redacción del Proyecto de Ejecución: 2 meses desde la conformidad del Proyecto Básico por la Administración concedente.

Plazo máximo de ejecución de la Construcción: en un plazo no superior a 24 meses.

18.- Financiación de las obras

Financiación parcial por parte de la Administración: [NO]

19.- Rentas a percibir por el concesionario

Forma: mensualidades obtenidas de los usuarios de las Viviendas o Alojamientos protegidos y, en su caso, de los locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas o Alojamientos protegidos.

Mensualidad a abonar por el usuario: cada usuario pagará al principio de cada mes una cantidad al concesionario, en concepto de contraprestación por el uso y disfrute de la Vivienda, local o plaza de aparcamiento no vinculada a Vivienda, de acuerdo con la oferta formulada por quien resulte adjudicatario.

20.- Demolición de obras, bienes y/o instalaciones a la extinción de la Concesión

Procede: [NO]

ANEXO II

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

"Don _____, con DNI N.º _____, vecino de _____, con domicilio en _____, CP _____, teléfono _____, en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, e interviniendo en su propio nombre y derecho [o en representación de _____, DNI o NIF N.º: (según se trate de persona física o jurídica) _____, con domicilio (social, en su caso) en _____, C.P. _____, teléfono _____], y enterado del procedimiento de contratación convocado por el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Málaga para la licitación de la concesión de dominio público sobre terrenos titularidad de la Ayuntamiento de Málaga, para la construcción de Viviendas o Alojamientos protegidos dedicadas al alquiler a precio asequible, Expte. nº 2025/17, **DECLARA**, según interviene:

Que conoce el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, el Pliego de Prescripciones Técnicas y demás documentación, que ha de regir el citado contrato, aceptando íntegramente su contenido, y comprometiéndose a la su ejecución con plena sujeción a dichos documentos, formulando la siguiente Propuesta al **LOTE Nº _____**:

Reducción porcentual del precio máximo de venta vigente en el momento de la licitación --
-----%.

(Los licitadores deberán ofertar a la baja en términos de porcentaje, expresado con 4 decimales).

En _____, a ____ de _____ de _____

FIRMA

ANEXO III
MODELO DE AVAL

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca), NIF, con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en la calle/plaza/avenida, código postal, localidad, y en su nombre (nombre y apellidos de los apoderados), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

AVALA

a: (nombre y apellidos o razón social del avalado), NIF, en concepto de garantía *provisional o definitiva(indicar la que proceda)*, en virtud de lo dispuesto por el artículo 107 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, para responder de las obligaciones siguientes: (detallar el objeto del contrato u obligación asumida por el garantizado, ante el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, por importe de: (en letra y en cifra).

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, con sujeción a los términos previstos en la legislación de patrimonio aplicable, de Contratos del Sector Público, y en la normativa de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente aval estará en vigor hasta que el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Málaga o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

(Lugar y fecha)
(Razón social de la entidad)
(Firma de los apoderados).

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ASESORÍA JURÍDICA MUNICIPAL.
Fecha

ANEXO IV**DECLARACIÓN RESPONSABLE A LOS EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS
PREVIOS**

Don/Doña _____, mayor de edad, vecino/a de
_____, con domicilio en _____, titular del D.N.I. nº
_____, actuando en nombre propio, o actuando en representación de la
entidad _____, con domicilio social en
_____, y NIF nº _____, según escritura de
apoderamiento nº _____, otorgada en _____, ante el notario D.
_____, con respecto al contrato relativo a
_____, expediente nº 2025/17

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD LO SIGUIENTE:

1.- Que a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 42 del R.D.Leg. 1/2013, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Derechos de las Personas con discapacidad:

☐ La empresa a la que represento NO está obligada a contar con un 2% de trabajadores con discapacidad o adoptar las medidas alternativas correspondientes, por no emplear a un número de 50 o más trabajadores.

☐ La empresa a la que represento SI está obligada a contar con un 2% de trabajadores con discapacidad o adoptar las medidas alternativas correspondientes, por emplear un número de 50 o más trabajadores.



2.- Que a los efectos de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley Orgánica 3/2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres:

☐ Emplea a más de 50 trabajadores y cumple con lo establecido en el apartado segundo del artículo 45 antes citado.

☐ Emplea a 50 o menos trabajadores, y de conformidad con el convenio colectivo aplicable, cumple con el apartado tercero del citado artículo 45 de la LO 3/2007.

☐ La empresa no está obligada a la elaboración e implantación del plan de igualdad, en atención a lo dispuesto en el artículo 45.5 de la LO 3/2007.

3.- A efectos de lo previsto en el artículo 149.3 de la LCSP, en relación a la declaración concerniente de concurrir a esta licitación empresas vinculadas por encontrarse en alguno de los supuestos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, manifiesta (marca con X lo que proceda):

EXPTE. Nº 2025/17

- ☐ No encontrarse vinculada con ninguna empresa.
- ☐ Ser empresa vinculada, por encontrarse en alguno de los supuestos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, presentándose a la licitación las siguientes empresas:

- ☐ Ser empresa vinculada, por encontrarse en alguno en los supuestos previstos en el artículo 4 el Código de Comercio, no presentándose a esta licitación ninguna de las empresas con las que existe dicha vinculación.

4.- (Caso de licitar agrupada en unión temporal) En el caso de resultar adjudicataria se compromete constituir Unión temporal de empresas, y a formalizar en escritura pública la citada unión. La participación en la unión temporal de cada miembro es la que sigue:

[EMPRESA X]: [0,00%]

[EMPRESA Y]: [0,00%]

Como persona representante de la citada unión se nombra a.....con DNI..... como Gerente de la UTE.

5.- (Caso de ser empresa extranjera) Se someterá 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 corresponderle.

6.- Que, a los efectos previstos en el artículo 133 de la LCSP, designo como confidenciales los siguientes documentos de la oferta presentada, por los motivos que a continuación se indican:

En _____, a ____ de _____ de _____

FIRMADO: _____

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA, LA REHABILITACIÓN Y LA REGENERACIÓN URBANA

ANEXO V

DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD o FUNDACIÓN COMO TITULAR DE LA CONCESIÓN

D./D^a....., con DNI número..... en
nombre (propio) o actuando en representación de (empresa a que representa), con
NIF..... con domicilio en calle....., número.....
(si hay varios licitadores que constituyen una unión temporal de empresas incluir todas las
empresas licitadoras)

Consultado el anuncio de licitación de la concesión de dominio público sobre terrenos
integrantes del Ayuntamiento de Málaga, para la construcción de Viviendas o Alojamientos
protegidos dedicadas al alquiler a precio asequible (Expte. Nº 2025/17), publicado en el Perfil
del Contratante del IMV del Ayuntamiento de Málaga con fecha y enterado de las
condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares
y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, cuyo contenido declara conocer y acepta
plenamente,

SE COMPROMETE en caso de ser adjudicatario, a constituir una sociedad o fundación que
deberá ser una sociedad anónima de nacionalidad española y con domicilio social y fiscal, y
sede en Málaga, que tenga como objeto único la explotación de la Concesión objeto del
concurso y que tendrá las características especiales que se indican en el apartado 5 del
Anexo I del PCP.



Fecha y firma del licitador (o empresas licitadoras)