

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO DEL CENTRO COMERCIAL MERCACENTRO DEL MUNICIPIO DE LEGANÉS, PARA SU EXPLOTACIÓN, REFORMA Y REHABILITACIÓN. EXP. PLYCA 0102/2024

1.- ANTECEDENTES Y FINALIDAD DE LA CONCESIÓN

Con fecha 4 de diciembre de 2023 se dictó providencia del Concejal Delegado de Obras, Mantenimiento, Infraestructuras, Patrimonio y Presidente de la Junta de Distrito de Zarzquemada de inicio de expediente para licitación de la concesión administrativa de uso privativo del bien de dominio público de titularidad municipal sito en Plaza de la Comunidad de Madrid, iniciándose el procedimiento abierto exp. PLYCA 2023/0228 CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO DEL CENTRO COMERCIAL MERCACENTRO DEL MUNICIPIO DE LEGANÉS, PARA SU EXPLOTACIÓN, REFORMA Y REHABILITACIÓN.

Transcurrido el plazo legalmente previsto en el procedimiento abierto exp. 2023/228, no fueron presentadas ofertas, por lo que se procedió a declarar desierta dicha licitación.

Considerando que la necesidad a satisfacer por el objeto de la concesión referida sigue presente, se ha efectuado una revisión del alcance de la misma atendiendo a las circunstancias y condicionantes económico sociales y del mercado, reajustando y adecuando determinados parámetros. En este sentido, se ha incrementado el plazo de duración de la concesión que será de un máximo de 31 años, así como el tiempo previsto para la presentación de las ofertas que se establece en 40 días hábiles contados a partir de la publicación del anuncio en PLACSP.

En fecha 9 de mayo se dicta providencia del Concejal Delegado de Obras, Mantenimiento, Infraestructuras, Patrimonio y Presidente de la Junta de Distrito de Zarzquemada de inicio de nuevo expediente, de acuerdo a lo indicado en el art. 116.1 LCSP, para licitación de la concesión administrativa de uso privativo del bien de dominio público de titularidad municipal sito en Plaza de la Comunidad de Madrid.

Se aprecia la conveniencia de realizar una concesión administrativa de uso privativo de un bien de dominio público por los siguientes motivos:

La Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local en su art. 25.2 i), tras la modificación efectuada en el mismo por la Ley 7/2013 de Racionalización Sostenibilidad de la Administración Local mantiene en el listado de materias sobre las que, en todo caso el municipio ejercerá competencias propias las "ferias, abastos, mercados, lonjas y comercio ambulante", y en el apartado 1 de ese mismo artículo faculta al municipio para que en el ámbito de sus competencias promueva actividades y preste los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades de la comunidad vecinal.

La finalidad de la concesión es la explotación del referido inmueble, una vez reformado, rehabilitado y reparado (en todo caso, deberá adaptarse a la normativa legal de obligado cumplimiento) y su posterior mantenimiento y conservación para el correcto funcionamiento, con la finalidad de satisfacer las necesidades de la ciudadanía de servicios comerciales y obtener unos ingresos para las arcas municipales.

Así pues, mediante la presente concesión se pretende lograr:

1. Mejorar el entorno urbano de la Plaza de la Comunidad de Madrid.



Código de verificación : aa78f9c4219c9323

2. Adaptación a la totalidad de la normativa vigente de obligado cumplimiento de la edificación objeto de concesión.
3. Adecuarse mejor a las nuevas necesidades funcionales de los usuarios, así como la mejora de las condiciones de utilización.

La concesión administrativa objeto de licitación no hace necesario ningún desembolso por parte del Ayuntamiento de Leganés.

2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

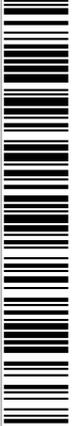
La presente concesión tiene carácter administrativo y se regirá en todo lo no previsto en el Pliego de condiciones por lo dispuesto en las siguientes normas:

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- 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 (LCSP).
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de bienes de Entidades Locales.
- Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en todo lo que no se oponga a la LCSP.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015 de 01 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Normativa de carácter especial correspondiente al uso y explotación del inmueble.
- Así como toda la normativa aplicable de carácter tanto administrativo como técnico incluida en el PPT y/o relacionada con sus contenidos.

3.- OBJETO

El objeto de la concesión administrativa es el aprovechamiento privativo del bien inmueble de dominio público municipal denominado MERCACENTRO, y comprende asimismo la previa reforma, rehabilitación y reparación y adaptación a la normativa de aplicación, así como posterior mantenimiento, conservación y reparaciones necesarias para el correcto funcionamiento durante todo el plazo de la concesión.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: Se trata de un inmueble calificado en el inventario de bienes como patrimonial destinado a centro comercial: supermercado y locales comerciales.



Código de verificación : aa78f9c4219c9323

La finca donde se ubica el inmueble tiene la siguiente referencia catastral 5745701VK3654N0001TO, y se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1; Código registral único: 28086000168144. Finca 1568 tomo 19, folio 134, a favor de este Ayuntamiento.

De dicha inscripción registral se desprende claramente que el bien inmueble objeto de estudio carece de cargas y gravámenes.

Según la certificación catastral descriptiva y gráfica del suelo, presenta una superficie de 3.665 m².

El edificio cuenta con una construcción construida en planta baja, no cuenta con sótano, que pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de Leganés.

Ficha inventario: 524 Carretera Villaverde seg. 1 Mercacentro municipal

Situación: Plaza de la Comunidad de Madrid, Leganés

Naturaleza inmueble: Urbana

Uso: Comercial

Se incluyen como Anexo I: certificación catastral descriptiva y gráfica; planos situación actual del inmueble; plano de situación de locales y plano 50-ordenación y gestión del núcleo urbano PGOU 1999.

El terreno en el que se localiza la propuesta se engloba dentro del suelo urbano del municipio según el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés (PGOU), aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fechas 22 de julio de 1999 (BOCM nº 40 de 17/2/2000 y 18 de mayo de 2000 (BOCM nº 182, de 2 de agosto de 2000 y BOCM nº 213, de 7 de septiembre de 2009.

Su calificación urbanística, según el plano 50 Ordenación y gestión del núcleo urbano es como SG-EQ-EX "Sistemas Generales de Equipamiento Existentes" resultando de aplicación las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Leganés, Ordenanza 7 Equipamientos EQ.

El terreno ya se calificaba como "Sistema General de Equipamientos" en el PGOU de 1985.

De acuerdo a lo dispuesto en el art. 8.4 Reglamento de Bienes de Entidades Locales (RD 1372/1986, de 13 de junio), apartados a) y b) la alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades Locales se produce automáticamente en los siguientes supuestos: aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana y de los proyectos de obras y servicios; adscripción de bienes patrimoniales por más de veinticinco años a un uso o servicio público o comunal.

Por lo cual, observando el contenido de las Normas Urbanísticas del PGOU de Leganés el uso pretendido es compatible con las determinaciones del planeamiento.

4.- OBRAS E INSTALACIONES A REALIZAR POR EL CONCESIONARIO:

El edificio objeto de la explotación será entregado al concesionario, por el Ayuntamiento, en el momento de la formalización en documento administrativo de la concesión, en las

condiciones en las que se encuentra en la actualidad, siendo a cargo del concesionario todos los gastos necesarios para la ejecución de la obra y su explotación.

En cuanto a las obras a realizar antes de la explotación y como condición necesaria y obligada en la edificación objeto de la concesión, serán de carácter de reforma o



rehabilitación para el cumplimiento de toda la normativa vigente en el momento de la explotación y deberá mantener ese cumplimiento de la normativa aplicable obligatoria que esté vigente durante todo el periodo que dure la concesión.

Las condiciones técnicas de las obras e instalaciones a realizar por el concesionario se regulan en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Será por cuenta del adjudicatario de la concesión la realización de las obras previas que se regulan en el PPT, así como todas aquellas operaciones de mantenimiento y conservación necesarias conforme a la normativa vigente durante todo el periodo que dure la explotación.

El importe de todos los suministros serán satisfechos durante todo el período que dure la concesión por el adjudicatario.

Se deberá entregar certificación final de obra por la dirección facultativa, el Ayuntamiento de Leganés emitirá acta de comprobación material de las obras. Sin perjuicio de las solicitudes y obtención de las preceptivas licencias.

El adjudicatario, una vez terminada la obra y cuando cuente con la toma de conocimiento de la declaración responsable de inicio de actividad, deberá presentar al Ayuntamiento valoración de mercado del inmueble según tasación oficial homologada por Banco de España.

5.- RIESGO Y VENTURA

El desarrollo y la ejecución de la concesión se realizará a riesgo y ventura del concesionario, según lo dispuesto en la LCSP.

6.- FORMA DE ADJUDICACIÓN

El procedimiento para la licitación y adjudicación de la concesión se realizará aplicando las normas de la LCSP, mediante licitación electrónica, a través del gestor de electrónico de expedientes de contratación, con anuncio y publicación en el perfil del contratante (PLACSP), procedimiento abierto e intervención de la Mesa Permanente de Contratación.

7.- VALORACIÓN DEL CANON. VALOR ESTIMADO DE LA CONCESIÓN

7.1 Valoración del canon

Según el art. 93.4 LPA las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición, o estar sujetas a la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público.

La tasa se regula en el art. 20.1 a) del TR LHL y, conforme a lo previsto en el art. 24.1 b) de esa misma norma *“Cuando se utilicen procedimientos de licitación pública, el importe de la tasa vendrá determinado por el valor económico de la proposición sobre la que recaiga la concesión, autorización o adjudicación.”*

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (RBEL) en toda concesión sobre bienes de dominio público se fijarán las cláusulas con arreglo a las cuales se otorgare, entre las cuales deberá figurar el canon que hubiere de satisfacerse a la entidad local, que tendrá carácter de tasa.



Código de verificación : aa78f9c4219c9323

De acuerdo al informe de valoración (que se incluye en el expediente) emitido por el Jefe del Área de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras y la Arquitecto Municipal de dicha Área, de fecha 4 de junio de 2024:

"2.- VALORACION ECONÓMICA

No se ha considerado que la valoración objeto del presente Informe se encuentre dentro de ámbito del régimen de valoraciones estipulado en el Art. 21 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En la regulación legal vigente no existe una norma específica para el cálculo del canon. El artículo 93.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones públicas indica que las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán estar sujetas a la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes de dominio público estatal regulada en la Ley 25/1998, de 13 de julio, de Modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, o a las tasas previstas en sus normas especiales.

En la Ley 25/1998 se establecen las diferentes bases en relación con los distintos supuestos de utilización del dominio público. En los casos de utilización privativa la base de la tasa será el valor de terreno, y en su caso, de las instalaciones ocupadas tomando como referencia el valor de mercado de los terrenos contiguos o la utilidad derivada de los bienes ocupados. En los casos de aprovechamientos especiales de bienes de dominio público, la base de la tasa tomará como referencia la utilidad que reporte el aprovechamiento.

Según los antecedentes de la concesión existente ha parecido procedente mantener los criterios de cálculo que en ella se considera ya que en diferentes renovaciones se ha mantenido dicho criterio.

La Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio indica que los bienes de naturaleza urbano o rústica se computarán por el mayor de los tres siguientes: El valor catastral, el determinado o comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de adquisición.

Para la valoración se ha considerado que debe tenerse en cuenta el valor de mercado de las parcelas. Como no existe un estudio de mercado realizado por el Ayuntamiento recientemente ni existe la posibilidad de realizarlo, para la valoración objeto del presente informe, se ha tenido en cuenta el Real Decreto 1020/1.993 (en adelante RD 1020/93). En su Anexo "Normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles y de naturaleza urbana, en la Norma 3 "Metodología General" en el punto 1 dice:

"Para el cálculo del valor catastral se tomará como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder este..."

La Ponencia de Valores vigente, a efectos catastrales, fue aprobada el 26 de junio de 2.013, publicada en el BOCM el 29 de junio de 2.013 y que entrará en vigor a efectos catastrales el 1 de enero de 2.014.

El método que se va a utilizar para la obtención del valor del suelo es el de las normas especificadas tanto en el RD 1020/1993 como en la ponencia de valores vigente en la actualidad a efectos catastrales.

Atendiendo al RD 1020/1993 se aplica el método de valoración de la Norma 16 del RD 1020/1993 donde la fórmula de aplicación es:



Código de verificación : aa78f9c4219c9323

$$Vv = 1,40 [Vr + Vc] FL$$

Donde:

Vv = Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m² construido.

Vr = Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.

Vc = Valor de la construcción en euros/m² construido.

FL = Factor de localización.

Es necesario mencionar que de acuerdo con la Ponencia vigente el producto 1,40 x FL en la zona de valor es de 1,35

A este valor se le aplica el coeficiente de relación al mercado que catastro estima en un valor 0,5 (RM). Resultando que el valor catastral es:

$$Vcat = Vv \times RM = 1,40 [Vr + Vc] FL \times RM$$

Valor del suelo:

Para el valor del suelo se ha considerado la superficie existente ocupada de 3.665 m²S. La zona de valor donde se encuentra el inmueble es la R27 se ha considerado que la edificabilidad también es la existente. El valor de repercusión del suelo corresponde con 675 €/ m².

Valor de la construcción:

Para el valor de la construcción también se considera la superficie construida en la actualidad, 3.665 m²C. El modulo de la construcción aplicable en la ponencia es el MBC 2 con un valor de 650 €/ m², por otro lado se ha considerado el coeficiente de valor de la construcción 4.2.1.4 que es de 1,60

Valor catastral

Considerando los valores calculados recogidos anteriormente el valor catastral resulta:

$$Vcat = ((675 \times 3.665) + (650 \times 1,60 \times 3.665)) \times 1,35 \times 0,5 = 4.242.695.63 \text{ €}$$

Puesto que se desconocen la posible utilización o aprovechamiento del inmueble, siendo muy variadas las opciones, para el cálculo del canon a satisfacer por el adjudicatario de la concesión de la concesión ha parecido procedente asimilar el cálculo al previsto en el artículo 92.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Como valor en venta del bien se ha considerado el valor catastral, por ser un valor veraz y oficial.

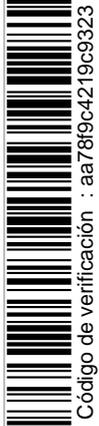
Por todo lo anteriormente expuesto se ha considerado la valoración del canon de 254.561,74 €.

Dicho canon se revisará con el IPC interanual, del año anterior, a partir del 1 de enero del cuarto año y así sucesivamente.

En esta valoración no está incluido ningún impuesto."

7.2 Valor estimado

$$254.561,74\text{€ /año} \times 30 \text{ años} = 7.636.852,2 \text{ €}$$



8.- RÉGIMEN DE LIQUIDACIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el PPT se advierte que desde el inicio de la concesión se establece un plazo de ejecución para la realización de las obras necesarias de rehabilitación, reforma y adaptación a la normativa de obligado cumplimiento, así como para la obtención de permisos y licencias necesarios para su apertura y explotación, de 12 meses máximo durante el que no se devengará canon.

En el caso de que por causas imputables al Ayuntamiento de Leganés o si concurre fuerza mayor, se produzca un retraso en la finalización y recepción de las obras, el Ayuntamiento de Leganés podrá autorizar que no se abone el canon correspondiente por ese periodo adicional a los 12 meses inicialmente previstos como máximo. En todo caso será preciso autorización expresa por parte del Ayuntamiento de Leganés y la duración de la concesión no podrá exceder de 31 años en total.

Si por el contrario, se produce un adelanto en la finalización y recepción de las obras, se podrá iniciar la actividad y el canon comenzará a devengarse desde ese momento debiéndose abonar la parte proporcional que corresponda, supuesto que también deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Leganés.

El pago del canon se regirá por el Reglamento General de Recaudación, con los plazos, recargos y procedimientos de apremio establecidos en el mismo, para deudores no tributarios.

Siendo el canon un ingreso de Derecho Público, su falta de pago en el plazo señalado durante el periodo voluntario, llevará consigo el devengo de los recargos e intereses y su certificación para cobro por vía ejecutiva, su impago podrá conllevar la extinción de la concesión y la imposición de las correspondientes sanciones administrativas, con los correspondientes perjuicios para el adjudicatario.

El canon se hará efectivo de una sola vez, a anualidad vencida y tomando como referencia la fecha de inicio de la concesión (fecha de firma del documento de formalización de la concesión). Se le eximirá del canon durante el periodo de ejecución de las obras de reforma y/o rehabilitación previas a la apertura del centro, según se determine en los pliegos.

El resto de los años y hasta el final de la concesión se abonará al final de cada mes según corresponda el canon anual actualizado.

La actualización del canon se realizará anualmente, con fecha 1 de enero, conforme a lo que señale IPC aprobado por el Gobierno del Estado y vigente para cada ejercicio presupuestario (INE).

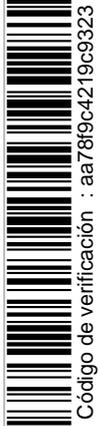
Si la variación fuese negativa el aumento para el importe del canon será cero.

9.- DURACIÓN DE LA CONCESIÓN

La duración de la concesión será de 31 años máximo a partir de la fecha de formalización de la concesión en documento administrativo, incluyéndose el periodo para la realización de las obras necesarias de rehabilitación, reforma y adaptación a la normativa de obligado cumplimiento, así como para la obtención de permisos y licencias necesarios para su apertura y explotación, de 12 meses máximo durante el que no se devengará canon.

La concesión tiene carácter improrrogable.

10.- FACULTADES Y DEBERES DEL CONCESIONARIO



Código de verificación : aa78f9c4219c9323

- Derecho a usar el dominio público concedido de modo privativo, limitativo y excluyente y a ejercer la actividad concesional mediante la utilización del bien demanial objeto de la misma, en las condiciones establecidas en los pliegos que rigen la concesión, así como en los preceptos legales que resulten de aplicación.
- Obtención de las previas licencias o autorización pertinentes para el ejercicio de la actividad y a las necesarias para la implantación de la misma.
- Gestión y explotación de la actividad.
- Obligación de pagar en tiempo y forma el canon establecido el pliego.
- Deber de afrontar los gastos derivados de los daños y perjuicios que causaren a los bienes o al uso general o servicio al que estuvieren destinados.
- La ejecución de la concesión se habrá de hacer de acuerdo con sus propios términos y según lo previsto en los pliegos y lo será a riesgo y ventura, de tal forma que, en ningún caso la entidad local será responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario, ni de los daños o perjuicios causados por éste a terceras personas, no teniendo derecho a indemnización alguna por causa de avería, pérdida o perjuicios ocasionados en la explotación o causas similares, no pudiendo reclamar al Ayuntamiento medidas para garantizar el mantenimiento del equilibrio económico en la utilización privativa de los bienes afectos a la concesión ni en la actividad objeto de la misma.
- Cualquier obra de mejora, adaptación o reforma que el adjudicatario considere conveniente realizar en el inmueble deberá ser puesta en conocimiento del responsable de la concesión debiendo contar con cuantas autorizaciones o licencias resulten necesarias, siendo, en todo caso por su cuenta los costes derivados de aquéllas y de su mantenimiento hasta su reversión.
- El adjudicatario se obliga a dar exacto cumplimiento a las condiciones que rigen en esta concesión, así como a cuantas disposiciones estén vigentes al respecto, a satisfacer el importe de los anuncios que se inserten, gastos de formalización de la concesión administrativa, al pago de toda clase de impuestos, arbitrios, derechos, tasas, etc., que se ocasionen como consecuencia de la adjudicación de la concesión y subsiguiente explotación.
- El concesionario no podrá destinar la instalación a usos distintos de los señalados en la concesión, salvo que medie autorización municipal acordada por el órgano competente, y notificada por escrito al adjudicatario.
- El adjudicatario queda obligado a solicitar las autorizaciones y/o licencias municipales oportunas, abonando las tasas e impuestos municipales, debiendo ajustar su actividad a la normativa vigente en la materia durante todo el tiempo que dure la concesión.
- En todo caso, se establece la obligación del concesionario de mantener en buen estado el bien de dominio público utilizado y, en su caso, de las mejoras y/u obras que se construyan. Así como cuidar del buen orden y de la calidad de las instalaciones, y de su uso, pudiendo dictar las oportunas instrucciones, sin perjuicio de los poderes de policía que correspondan al órgano de contratación.



Código de verificación : aa78f9c4219c9323

Para la verificación del siguiente código podrá conectarse a la siguiente dirección
<https://licitacion.leganes.org/licitacion?codigo=aa78f9c4219c9323>

- -Hacerse cargo de todos los gastos de energía eléctrica, agua y otros suministros en la explotación de las instalaciones, contratando directamente con las empresas de servicios correspondientes.
- -Serán por cuenta del concesionario, los gastos mantenimiento integral de la totalidad de la edificación y de todas sus instalaciones (correctivos, preventivos y técnico- legal), limpieza integral del edificio propuesto (interior y de superficie, incluyendo la limpieza de graffitis), seguridad y vigilancia, así como cualquier otro que sea preciso para la gestión, explotación, mantenimiento, adaptación, reforma, reparación, rehabilitación, etc
- -No ceder, arrendar o transmitir el derecho de la concesión que se otorga de acuerdo con el presente pliego, salvo autorización expresa que efectúe en cada caso el órgano municipal competente.
- -No incurrir en causa de incompatibilidad ni de incapacidad para contratar con la Administración, durante el plazo por el que se otorga la concesión.
- -El derecho a explotar el centro y percibir la retribución económica prevista en los contratos que realice con terceros para la explotación de los locales comerciales incluidos en el centro comercial, durante el tiempo de la concesión. Estos contratos con terceros no podrán superar el plazo de la concesión. En cualquier caso se trata de una relación jurídico privada entre el concesionario y terceros que en nada afecta al Ayuntamiento de Leganés y su relación con el concesionario.
- -El Ayuntamiento de Leganés no mantendrá ningún tipo de relación ni obligación con los cesionarios de los locales que serán responsabilidad del adjudicatario de la concesión, debiendo este velar por el cumplimiento de aquellos de la normativa de aplicación para el ejercicio de las actividades y de las normas de civismo.
- -Será obligación del concesionario la de dejar libres y vacuos, a disposición de este Ayuntamiento los bienes objeto de concesión, al finalizar el plazo de esta concesión administrativa en perfectas condiciones de acuerdo con las normas vigentes, según se determine en el PPT.
- -Habrá de suministrar a la entidad local concedente, si así lo requiere, toda la información necesaria para el cumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.
- -Ejecutar las obras de reforma y/o rehabilitación según programa de trabajo, proyecto y lo dispuesto en los pliegos que rigen la concesión en la forma y según los plazos fijados.
- -Hacerse cargo de los impuestos, tasas o demás tributos exigibles en relación con el bien conforme a la legislación vigente.

- -El resto de obligaciones derivadas del PCAP, PPT y legislación aplicable.
- -Cumplir todas las instrucciones y/o directrices municipales dentro del marco de la concesión y con todas las obligaciones descritas en el pliego técnico.

11.- FACULTADES DE LA CORPORACIÓN



Código de verificación : aa78f9c4219c9323

- Dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de los daños que causaren o, sin él cuando no procediere.
- Inspeccionar en cualquier momento los bienes objeto de la concesión, las instalaciones y construcciones.
- Instar a cumplir todos los compromisos establecidos en la concesión en los términos establecidos en los pliegos técnicos y administrativos de la concesión.
- Todas aquellas establecidas en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio), Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, normativa aplicable de la Comunidad de Madrid y demás normativa general y especial de aplicación.

12.- REVERSIÓN

Al término de la concesión, cualquiera que fuese su causa, revertirán al Ayuntamiento de Leganés el bien objeto de concesión con las instalaciones con las obras ejecutadas por el concesionario adecuadas a su destino, sin indemnización alguna, salvo en los supuestos legalmente previstos.

En el momento de la reversión las obras e instalaciones realizadas deberán encontrarse en perfecto estado de conservación, estando obligado el concesionario a abandonar y dejar libres y vacíos los bienes objeto de la concesión administrativa.

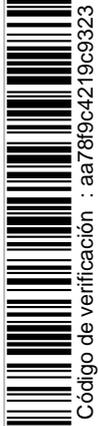
Un mes antes de conclusión de la concesión por el concesionario se entregará al responsable de la concesión, memoria en la que se indique el correcto cumplimiento de la concesión, que será verificada por informe de dicho responsable y se realizará acta de recepción de la concesión.

13.- CAUSAS DE EXTINCIÓN

Serán causas de extinción de la concesión:

Las previstas en el artículo 100 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas:

- a) Muerte o incapacidad sobrevenida del usuario o concesionario individual o extinción de la personalidad jurídica.
- b) Falta de autorización previa en los supuestos de transmisión o modificación, por fusión, absorción o escisión, de la personalidad jurídica del usuario o concesionario.
- c) Caducidad por vencimiento del plazo.
- d) Rescate de la concesión, previa indemnización, o revocación unilateral de la autorización.
- e) Mutuo acuerdo.
- f) Falta de pago del canon o cualquier otro incumplimiento grave de las obligaciones del titular de la concesión, declarados por el órgano que otorgó la concesión o autorización.
- g) Desaparición del bien o agotamiento del aprovechamiento.



h) Desafectación del bien, en cuyo caso se procederá a su liquidación conforme a lo previsto en el artículo 102 de esta ley.

i) Cualquier otra causa prevista en las condiciones generales o particulares por las que se rijan.

14.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Puntuación máxima = 100 puntos.

La adjudicación de la concesión recaerá en el licitador que haga la proposición más ventajosa, obteniendo la mejor puntuación en base a la siguiente ponderación:

-Criterios valorables en cifras o porcentajes: 60%

-Criterios no valorables en cifras o porcentajes (juicio de valor): 40%

A) CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN (VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES):

CRITERIO ECONÓMICO (CANON AL ALZA): Hasta 60 puntos.

Obtendrán una puntuación que vendrá dada por la siguiente formula (de 0 a 60 puntos):

$$X_i = 60 \frac{\text{Oferta del licitador}}{\text{Oferta más alta}}$$

Siendo: Xi: puntuación propuesta económica, con dos decimales.

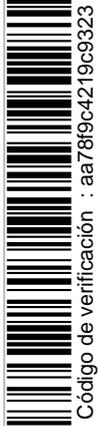
No se establecen alzas desproporcionadas.

B) CRITERIOS NO VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES, CUYA VALORACIÓN DEPENDE DE JUICIO DE VALOR (hasta 40 puntos).

Se valorará:

1. La utilización del edificio en cuanto a:
 - Mejora social del entorno, mediante el desarrollo de las actividades a realizar posteriormente.
 - Mejora de la estética urbana del edificio.
 - Definición de todas las necesidades a cubrir en la concesión.
2. La concreción y programación de la ejecución de las obras necesarias en el edificio, teniendo en cuenta que el máximo permitido será de 12 meses.
3. La estética en las obras de reforma, rehabilitación de las edificaciones presentadas, su adaptación al entorno.

1
1



Código de verificación : aa78f9c4219c9323

4. Se valoraran técnicamente que las soluciones propuestas, en cuanto a las instalaciones y edificación, sean las más adecuadas para el destino que se va a dedicar.
5. Que la propuesta de explotación (con las actividades que se propongan) sea acorde a la normativa de aplicación y se considere adecuada.

Para la valoración del criterio dependiente de juicio de valor se presentarán los siguientes documentos a los que corresponde la ponderación indicada:

Apartado A.- Anteproyecto. Hasta 10 puntos

Deberá presentarse un anteproyecto y una memoria descriptiva de los trabajos de las obras de construcción del edificio reformado, rehabilitado, reparado, etc. Este anteproyecto se valorará en función de las características apreciadas y definidas en la documentación aportada por el licitador, que a título informativo será:

1. Justificación de la solución aportada.
2. Programa de necesidades desarrollado.
3. Características constructivas generales.
4. Cuadro de superficies por planta y total.
5. Presupuesto detallado por capítulos, con base en los precios colegiales de referencia, o debidamente justificados.
6. Presupuesto por cada actuación complementaria.
7. Planos a escala. Escala mínima suficiente para la definición de la distribución y superficies.
8. Plano de terminación de cubiertas, indicando la actuación en cada parte de la superficie, los elementos vegetales a trasladar, las zonas de reposición (como mínimo a su estado original), del pavimento, plantaciones, jardines y demás elementos arquitectónicos y urbanísticos del suelo afectados por las actuaciones y obras de construcción del aparcamiento.
9. Planos que definan las modificaciones de los servicios existentes en el subsuelo y ejecución de las instalaciones precisas para el desvío provisional durante las obras y reconstrucción definitiva de las líneas, cables, conducciones y demás canalizaciones y servicios afectados por las obras.
10. Sistemas de ejecución de los muros perimetrales.

11. Estudio básico de impacto ambiental.

Además, el licitador deberá presentar como mínimo:

-Planos que describan la solución adoptada, lo que incluirá detalles gráficos y visuales de todos los aspectos técnicos clave de la solución, tales como calidades a utilizar, proceso de ejecución, impacto visual del nuevo edificio, conectividad con el resto de los edificios de la

1
2



Código de verificación : aa78f9c4219c9323

Plaza Comunidad de Madrid, nuevos accesos al edificio y al aparcamiento, afección de las obras, reordenación de espacios exteriores, etc.

-Una renderización de la solución propuesta para ver la imagen final de la solución propuesta en el conjunto de la Plaza Comunidad de Madrid.

Y todo aquello que el licitador entienda que es necesario para el correcto entendimiento de su propuesta.

Apartado B.- Relación detallada de los recursos humanos que el concesionario pondrá para la dirección de las obras (Hasta 2 puntos):

1. Relación nominal de técnicos que la empresa pone a disposición de la Administración para la dirección y ejecución de la obra.
2. Datos personales, número de colegiación y Curriculum Vitae de los profesionales clave (aquellos cuyo CV será evaluado)
3. Relación de las obras y concesiones de similar complejidad funcional en las que han participado los profesionales clave

Apartado C.- Memoria descriptiva del Programa de Ejecución de las Obras, que ponga de manifiesto la posibilidad de ejecutarlas en los plazos establecidos por el contratista.

Esta memoria deberá ser realista y detallada, evitando diferir las actuaciones hacia el final del plazo previsto, de forma que sea posible su seguimiento efectivo. En el caso de que esto no fuera posible por cualquiera de las causas indicadas en este apartado, la memoria podría ser rechazada. El adjudicatario de la concesión se compromete a realizar seguimientos, al menos quincenales, del avance de la obra detallado por áreas, plantas, unidades de obra y cualquier otro concepto que sea necesario para un control real y efectivo del grado de avance. **(Hasta 3 puntos)**

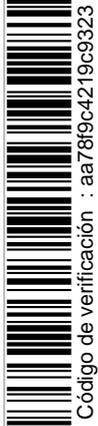
Apartado D.- Solución técnica propuesta de reordenación de los accesos y utilización de la Plaza Comunidad de Madrid; en la que se dejará clara constancia de la forma en que la propuesta soluciona **(Hasta 9 puntos)**:

- Accesos al nuevo edificio para usuarios y trabajadores.
- Accesos al aparcamiento.
- Accesos a la zona de dársenas de carga y descarga (situadas en planta sótano).

Apartado E.- Memoria técnica de explotación, firmada por el proponente, comprensivo de las condiciones ofertadas en orden a la explotación de las diferentes actividades objeto del contrato que permitan determinar las condiciones de prestación del mismo y el programa y cronograma de la concesión. **(Hasta 10 puntos)**.

Apartado F.- Memoria técnica comprensiva de los recursos específicos que asignará el licitador, materiales y humanos, para la ejecución material de la obra. (Hasta 2 puntos)

1
3



La memoria comprenderá una descripción suficiente de todos los aspectos que incidan en la ejecución de las obras y en los actos preparatorios y auxiliares a la propia ejecución material, tales como:

1. Accesos, circulaciones, implantación de equipos, medios auxiliares, instalaciones provisionales, sistemas técnicos adecuados para poder efectuar en su día los trabajos de reparación, conservación y mantenimiento en las debidas condiciones de Seguridad y Salud.
2. Estimaciones de tiempos para replanteos, permisos, licencias, pruebas y legalizaciones.
3. Métodos operativos para la realización de las obras, coordinación del contratista con agentes externos (subcontratistas y suministradores) e internos (Dirección Facultativa de las obras y el Ayuntamiento) todo ello encaminado a garantizar la menor interferencia posible con la actividad de la Plaza.

Apartado G.- Relación de medios y elementos de salud y seguridad en el trabajo que el contratista se compromete, a su costa, a poner a disposición de la obra y que suponga una mejora de las condiciones de salud y seguridad laboral con relación a las previsiones recogida en su caso, en el Estudio de Seguridad y Salud o con lo dispuesto en la normativa vigente sobre la materia, indicando el número y características de dichos medios y su comparación con los exigidos obligatoriamente. **(Hasta 1 punto).**

Apartado H.- Plan de Calidad: El licitador presentará el Plan de Calidad que propone para la realización de la obra, de acuerdo con lo que establece el C.T.E. **(Hasta 1 punto.)**

Apartado I.- Plan de minimización del impacto de los trabajos de construcción sobre la operativa diaria y los usuarios y trabajadores de toda la zona. **(Hasta 2 puntos).**

La valoración o adjudicación de una oferta no lleva implícito la aprobación del proyecto básico y de ejecución posterior ni la aceptación del cumplimiento de la normativa de aplicación, que será objeto de aprobación posterior por parte del Ayuntamiento y todas los Organismo preceptivos.

La valoración o adjudicación de una oferta permite que posteriormente el adjudicatario modifique el presupuesto de ejecución de las obras de la edificación sin que esto afecte al canon ofertado por el mismo.

La valoración y adjudicación de una oferta permite que pueda existir cualquier modificación necesaria para a el cumplimiento de la regulación legal de aplicación.

Estudio económico financiero de la explotación donde se detallen: todos los costes previstos para su explotación, incluso las inversiones necesarias iniciales, junto con estudio económico de su explotación, sabiendo que esto se realizará a riesgos y ventura del licitador. El estudio económico presentado deberá estar equilibrado.

En ningún caso, tras la valoración de la documentación presentada por el licitante, se considerará que el Ayuntamiento autoriza y asumen la solución propuesta como acorde a la normativa de aplicación.

El adjudicatario deberá solicitar cuantos permisos y licencias sean preceptivos para su construcción, mantenimiento y explotación.



Código de verificación : aa78f9c4219c9323

En ningún caso el sobre de juicio de valor puede contener información de la que puedan deducirse criterios cualitativos valorables mediante aplicación de fórmulas y/o mejoras. El incumplimiento dará lugar a la exclusión de la oferta.

La falta de presentación de cualquier apartado de este documento o su incorrecta presentación por no respetar las directrices establecidas, dará lugar a una valoración de cero puntos por apartado.

15.- INFRACCIONES POR INCUMPLIMIENTO.

Se consideran faltas las acciones u omisiones que afecten al cumplimiento de las obligaciones del concesionario, así como la vulneración de las normas relativas a la construcción o explotación de las instalaciones edificadas en la concesión. Las faltas podrán ser leves, graves o muy graves

Se considerarán faltas leves, en general, el cumplimiento defectuoso de las obligaciones del concesionario y, en especial:

- La falta de cuidado o limpieza del establecimiento de la concesión.
- El cierre de dicho establecimiento por un período de tiempo inferior a tres días, salvo causa justificada así verificada por decisión municipal.
- La falta de pago del canon por plazo de un mes a partir de la finalización del periodo voluntario de pago.

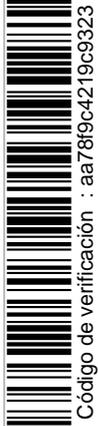
Tendrán la consideración de faltas graves:

- La reincidencia en faltas leves.
- La falta de pago del canon por plazo de entre un mes y un día y cuatro meses a partir de la finalización de periodo voluntario de pago. .
- El cierre del establecimiento por un período superior a tres días, salvo causa justificada, verificada por decisión municipal.

Serán faltas muy graves:

- La reincidencia en faltas graves.
- La falta de pago del canon por plazo superior a cuatro meses y un día a partir de la finalización de periodo voluntario de pago.
- Cesión o transferencia de la concesión administrativa, sin autorización previa por parte del Ayuntamiento.
- La persistencia en los incumplimientos, penalizados o no, sin proceder a su subsanación.
- El incumplimiento acreditado del deber de mantenimiento y conservación en las condiciones exigidas por la normativa del local objeto de la concesión.

- Hipotecar sin la autorización del Ayuntamiento de Leganés los bienes sobre los que recae la concesión, incluidas las instalaciones construidas y en todo caso deberá respetarse lo previsto en la LCSP (art. 287.3) y demás normativa aplicable.
- Realizar obras sin autorización expresa de la Administración.



Código de verificación : aa78f9c4219c9323

- Ejercer la actividad sin las autorizaciones o licencias preceptivas para la misma.
- La no realización de las obras de mejora ofertadas y puntuadas, en un plazo que no podrá exceder de un año a partir de la fecha de adjudicación, siendo su incumplimiento causa de anulación de la concesión.
- Cualquier otro incumplimiento de las obligaciones previstas en los pliegos que rigen la concesión.

Las faltas se sancionarán: hasta 3.000 € si son calificadas como leves; entre 3.001 € y 6.000 € si son graves, con la posibilidad de la reducción añadida de hasta la cuarta parte del plazo de vigencia de la concesión y si son muy graves entre 6.001 € y 30.000 € con la posibilidad de la resolución por incumplimiento de la concesión.

De acuerdo con lo establecido en la LPAP para la imposición de las sanciones se seguirá el procedimiento establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones Públicas.

Las sanciones impuestas serán inmediatamente ejecutivas y se harán efectivas de la garantía definitiva constituida. Si ya no existiesen cantidades pendientes de pago, se podrá reclamar por la vía administrativa de apremio.

Las sanciones que se impongan al concesionario son independientes de la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione al Ayuntamiento o a terceros con derecho a repetir contra el Ayuntamiento.

16.- RESPONSABLES DE LA CONCESION POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO

Delegación responsable de la concesión: Obras, Mantenimiento e Infraestructuras, y Patrimonio.

17.- PÓLIZAS DE SEGUROS.

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.

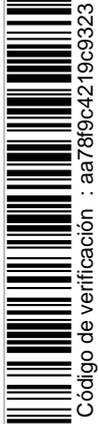
Si los daños y perjuicios ocasionados fueran consecuencia inmediata y directa de una orden dada por la Administración, ésta será responsable dentro de los límites señalados en las leyes.

Igualmente, el concesionario será responsable de la calidad técnica de los trabajos y de las prestaciones y servicios realizados así como de las consecuencias que se deduzcan para la Administración o para terceros por errores u omisiones o métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución de la concesión.

El adjudicatario se compromete a suscribir y mantener en vigor los siguientes seguros:

1.- Seguro de Responsabilidad Civil por la actividad que es objeto del contrato que se adjudica, por importe suficiente para amparar los daños y perjuicios que pueda ocasionar a terceros, incluido al propio Ayuntamiento de Leganés, y que serán reclamados por éstos (el

1
6



Código de verificación : aa78f9c4219c9323

Ayuntamiento de Leganés deberá aparecer como asegurado adicional de la póliza sin perder su condición de tercero).

La póliza incluirá como mínimo las siguientes coberturas y límites, sin perjuicio de la responsabilidad del adjudicatario de responder por todos los daños y perjuicios que cause:

- Seguro de Responsabilidad Civil General de Explotación por un importe mínimo por siniestro de 600.000 €:

-Incluida la cobertura de responsabilidad civil productos / post trabajos.

-Incluida la responsabilidad civil locativa.

- Seguro de Responsabilidad Civil Patronal con un mínimo sublímite por víctima de 600.000 €.

-Fianzas y defensas.

La suscripción de esa póliza se justificará a la Delegación responsable del contrato del Ayuntamiento de Leganés, mediante entrega de una copia de la póliza y justificante del pago de la prima correspondiente. Momento de entrega de las pólizas: previo inicio de la concesión.

2.- Un Seguro de Daños Materiales que incluya el inmueble, siendo el beneficiario el Ayuntamiento de Leganés por un importe mínimo correspondiente al valor de mercado del inmueble según tasación oficial homologada por Banco de España; así como también el contenido que sea de su propiedad.

El concesionario está obligado a mantener la póliza actualizada, en vigor y pagada durante toda la duración de la concesión, debiendo aportar copia al responsable municipal del servicio del pago de los recibos a cada vencimiento. Esta obligación constituye condición esencial de ejecución de la concesión.

18.- GARANTÍA DEFINITIVA. SI.

El adjudicatario de la concesión, dentro del plazo de los 15 días siguientes a la notificación de la adjudicación, debe constituir una **garantía definitiva** consiste en el 3% del valor catastral, que acreditará mediante carta de pago expedida por la Tesorería Municipal.

Valor catastral: 4.242.695,63 €

Importe garantía: 3% 4.242.695,63 =127.280,87€.

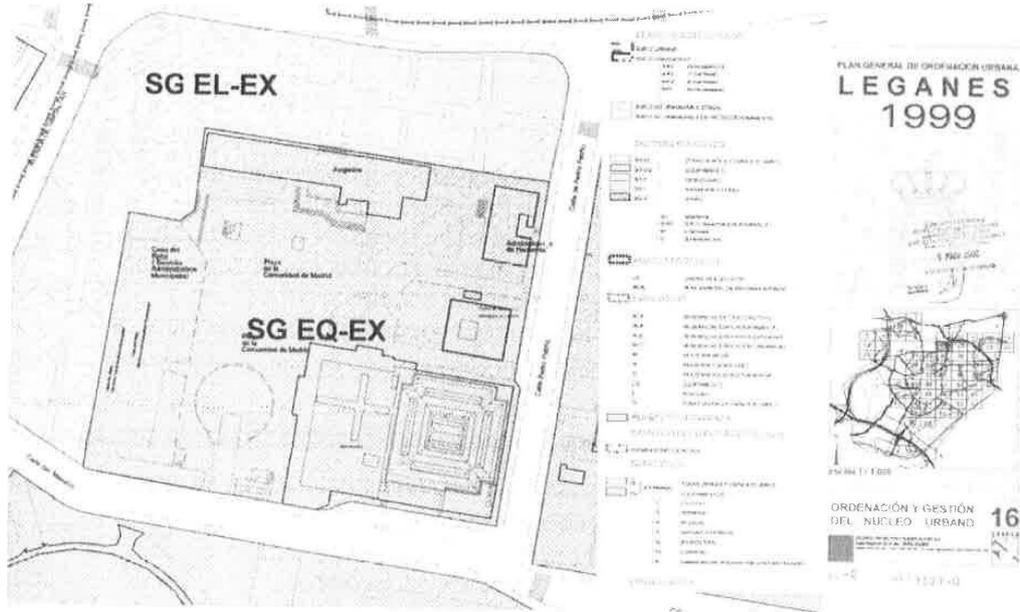
Conocido el importe final de la obra a realizar se podrá ajustar la garantía definitiva depositada, conforme se indique en el PCAP.



ANEXO I

DOCUMENTACION GRAFICA REFERIDA EN EL APARTADO 5) IDENTIFICACION FÍSICA

- 1) Certificación catastral descriptiva y gráfica
- 2) Plano 50-ordenación y gestión del núcleo urbano PGOU 1999

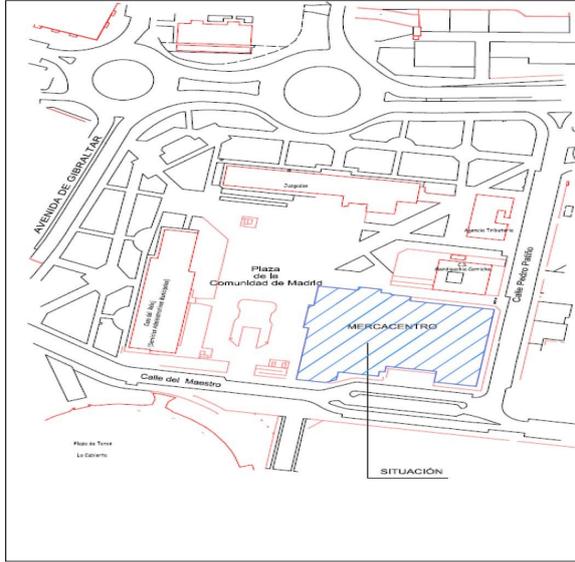


Código de verificación : aa78f9c4219c9323

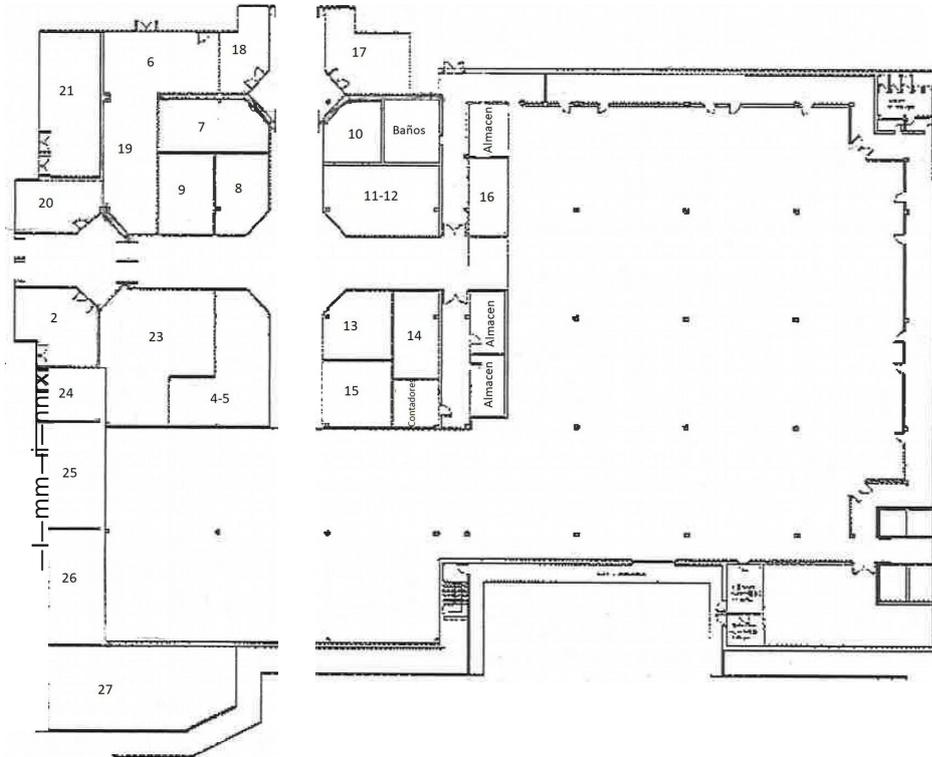
Para la verificación del siguiente código podrá conectarse a la siguiente dirección <https://licitacion.leganes.org/licitacion?codigo/verificacion=aa78f9c4219c9323>



Código de verificación : aa78f9c4219c9323



Plano de planta



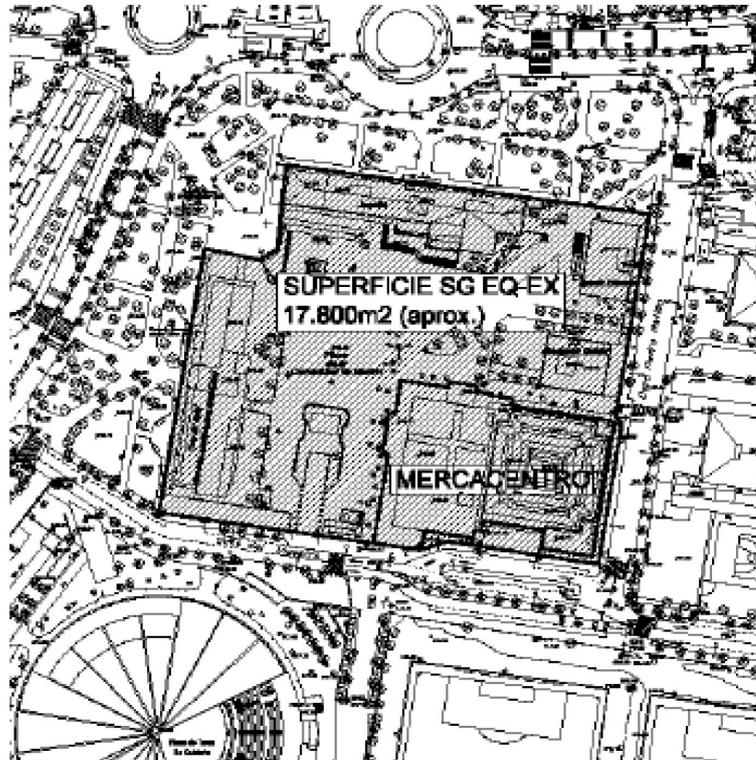
Para la verificación del siguiente código podrá conectarse a la siguiente dirección
<https://licitacion.leganes.org/licitacion?codigo/verificacion=aa78f9c4219c9323>

Firmado por: M. SOLEDAD IBAÑEZ PICÓ
Cargo: JEFA DE SERVICIO GESTIÓN ADMINISTRATIVA
Fecha: 12-06-2024 18:15:26

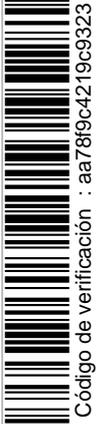
Firmado por: CARLOS JOSE DELGADO PULIDO
Cargo: CONCEJAL DELEGADO OBRAS MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS PATRI
Fecha: 12-06-2024 19:04:00

ANÁLISIS URBANÍSTICO;

El edificio Mercacentro es un equipamiento comercial de planta baja sin sótano destinado a supermercado, tiendas y locales de hostelería, además de almacenes y servicios, con pasillos y zonas comunes cubiertas y cerradas. El edificio tiene una superficie total de 3.665 m², dispone de una dársena de carga y descarga con acceso por calle del Maestro y dos entradas peatonales para Clientes en las fachadas norte y oeste, en la plaza de la Comunidad de Madrid. Carece de dotación de aparcamiento exclusiva.



- Planos situación actual del inmueble



Código de verificación : aa78f9c4219c9323