



SECRETARIA GENERAL  
MTM/vvb

1

**MANUEL TIRADO MARQUEZ, SECRETARIO GENERAL DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO,**

**CERTIFICA:**

Que el día dieciséis de octubre de dos mil ocho, en la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sanlúcar de Barrameda, sita en Calle Baños, número ocho de, esta ciudad, se firmó el documento de "Concesión del Uso Privativo y Normal de Dominio Público Local en Parcela Destinada a Uso Dotacional, denominada DT-1, en el SUNP-VE-1 del P.G.O.U. de Sanlúcar de Barrameda a la Fundación A.R.A.S para Construcción de Residencia de personas mayores", entre la Gerencia Municipal de Urbanismo y Doña Patrocinio Fraga Martínez, provista de numero de identificación fiscal 31.146.047-E, quién actuó en nombre y representación de la FUNDACION A.R.A.S, con Código de Identificación Fiscal número G - 72078686, como entidad concesionaria del "uso privativo y normal del dominio público local en parcela destinada a uso dotacional en el SUNP-VE-1 del PGOU", cuyo tenor literal es el siguiente:

"CONCESION DEL USO PRIVATIVO Y NORMAL DE DOMINIO PUBLICO LOCAL EN PARCELA DESTINADA A USO DOTACIONAL, DENOMINADA DT-1, EN EL SUNP-VE-1 DEL P.G.O.U. DE SANLUCAR DE BARRAMEDA A LA FUNDACION A.R.A.S, PARA CONSTRUCCION DE RESIDENCIA DE PERSONAS MAYORES.

**EXPEDIENTE: 53/08.**

**OBJETO: CONCESION DEL USO PRIVATIVO Y NORMAL DE CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (4.271,0 M<sup>2</sup>) DEL DOMINIO PUBLICO LOCAL EN PARCELA DESTINADA A USO DOTACIONAL EN EL SUNP-VE-1 DEL P.G.O.U. DE SANLUCAR DE BARRAMEDA A LA FUNDACION A.R.A.S, PARA CONSTRUCCION DE RESIDENCIA DE PERSONAS MAYORES.**

**CANON: NO SUJETA A TASA.**

*En Sanlúcar de Barrameda, a dieciséis de octubre de dos mil ocho.*

*Ante mí, MANUEL TIRADO MARQUEZ, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento,*

**COMPARECEN**

*De una parte DOÑA IRENE GARCIA MACIAS, con D.N.I. nº 48.889.137 - S.*

*De otra parte DOÑA PATROCINIO FRAGA MARTINEZ, provista de N.I.F.: 31.146.047-E.*

## **ACTUAN**

DOÑA IRENE GARCIA MACIAS, en nombre y representación de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sanlúcar de Barrameda (en adelante GMU), como Presidenta de la misma, de acuerdo al contenido del Decreto de avocación número 1755 de dieciséis de septiembre de dos mil ocho.

DOÑA PATROCINIO FRAGA MARTINEZ, en nombre de la FUNDACION A.R.A.S (en adelante LA CONCESIONARIA), con C.I.F. Núm. G - 72078686, domiciliada en la Urbanización Los Colones, Calle Calma Chicha,4, de esta ciudad, constituida mediante escritura pública otorgada el once de abril de dos mil siete, ante el notario Don Ricardo Molina Aranda, del Ilustre Colegio de Sevilla, registrada con el número 1.363 de su protocolo, subsanada por la núm. 3.430, de catorce de septiembre de dos mil siete, ante el mismo notario e inscrita en el Registro de Fundaciones de Andalucía con el número provincial mil ochenta y nueve (CA-1089), en la Sección Tercera " Fundaciones Benéfico-Asistenciales y Sanitarias", manifestando ambas en la representación que ostentan la plena subsistencia de la fundación en cuyo nombre actúan y la vigencia actual de los poderes invocados, sin que hayan sido revocados o modificados.

Ambas partes se reconocen recíprocamente capacidad jurídica suficiente para contratar y a tal efecto,

## **EXPONEN**

I. Por Decreto nº 1756, de dieciocho de septiembre de dos mil ocho, suscrito por la Sra. Presidenta, fue otorgada mediante adjudicación directa la concesión administrativa sobre 4.271 m<sup>2</sup> de dominio público local ubicado en parcela destinada a uso dotacional en el SUNP-VE-1 del P.G.O.U. de Sanlúcar de Barrameda, para uso privativo a la Fundación A.R.A.S, de acuerdo a la solicitud realizada por dicha fundación y conforme al pliego de condiciones regulador de la concesión que se incorpora a este documento como anexo.

CONVINIENDO A AMBAS PARTES, consienten en formalizar, mediante este documento de naturaleza administrativa, LA CONCESION DE DOMINIO PUBLICO, con arreglo a las siguientes,

## **ESTIPULACIONES**

**PRIMERA. OBJETO.** La GMU concede a LA CONCESIONARIA el uso privativo de la finca demanial que se describe más adelante, sita en la Unidad de Ejecución SUNP-VE-1 del P.G.O.U, a los efectos de la construcción y explotación de un local destinado al desarrollo de su objeto social, entre otros y según sus Estatutos, la protección de las personas mayores, la prevención y eliminación de cualquier discriminación de las mismas y la colaboración con entidades públicas y/o privadas para desarrollar actuaciones en beneficio de los ancianos. El mismo deberá adaptarse al Proyecto Técnico redactado a tal efecto por la GMU.

o Parcela Urbana Dotacional en el sector SUNP-VE-1 "Verdigones", destinada a Suelo de Interés Público y Social (SIPS), con una superficie de CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (4.271,00 m<sup>2</sup>), que linda al Norte, con calle L del Plan Parcial del SUNP-VE-1; AL Sur con



SECRETARIA GENERAL  
MTM/vvb

viario de nueva creación, incluido en la actuación aislada AA-VE-2; al Este, con conjunto de viviendas en suelo urbano; y al Oeste, con calle G del sector SUNP-VE-1. Consta inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 2.230, libro 1.317, folio 79, finca 57.364, inscripción 1ª.

La finca se adjudicó al Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, libre de cargas, mediante Cesión Gratuita, con la aprobación del Proyecto de Reparcelación del referido sector. Por su procedencia, tiene la naturaleza de Bien de Dominio Público.

La concesión administrativa se registrará por el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares que ha regulado la licitación, y que se acompaña como Anexo y queda incorporado al presente, reiterando LA CONCESIONARIA la aceptación de su contenido íntegro.

**SEGUNDA. PLAZO DE LA CONCESION.** La concesión se otorga por un plazo máximo improrrogable de SETENTA Y CINCO (75) AÑOS, a contar desde la notificación de la adjudicación. Cuando finalice el plazo de la concesión, cesará el uso privativo del dominio público y revertirán las obras, construcciones e instalaciones existentes, gratuitamente y libres de cargas y gravámenes al Ayuntamiento, debiéndolas entregar LA CONCESIONARIA en el estado de conservación y funcionamiento adecuados. La permanencia en el uso privativo del dominio público no conferirá derecho alguno a LA CONCESIONARIA, que ocupará el dominio público por mera tolerancia.

**TERCERA. CANON.** La concesión tiene carácter gratuito.

**CUARTA. NATURALEZA Y JURISDICCION.** Esta concesión tiene, a todos los efectos, naturaleza administrativa, ostentando el órgano de contratación la facultad de interpretarlo, modificarlo o declararlo resuelto en los términos y con el alcance y efectos indicados en las cláusulas siguientes, en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones. En lo no previsto expresamente en la presente concesión y en el pliego de condiciones que se acompaña como anexo se aplicarán directamente la Ley 7/1999, de 28 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, aprobado mediante Real Decreto 1.372/1.986 de 13 de Junio; el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; y la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Con carácter supletorio será aplicable la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, y el Reglamento que la desarrolla (Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre).

Será competente para el conocimiento de cuantas cuestiones litigiosas puedan surgir en la ejecución del contrato, los Juzgados de lo Contencioso – Administrativo, con sede en Cádiz, conforme a lo establecido por el artículo 8 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, reformado por la disposición adicional decimocuarta de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre.

Leído que fue por mí el Secretario General, ambas partes lo aprueban y en prueba de conformidad, firman conmigo en todas sus hojas, en único ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento, DE LO QUE DOY FE. LA PRESIDENTA, LA CONCESIONARIA, EL SECRETARIO GENERAL.

PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HABRAN DE REGIR LA CONCESION DEL USO PRIVATIVO Y NORMAL DE 4.271,00 M2, DEL DOMINIO PÚBLICO LOCAL UBICADO EN LA PARCELA DOTACIONAL, DENOMINADA DT-1, EN EL SUNP-VE-1, PARA LA CONSTRUCCION DE RESIDENCIA DE PERSONAS MAYORES, MEDIANTE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA A LA FUNDACION A.R.A.S.

I. Objeto y naturaleza Jurídica de la Concesión Administrativa. Forma de adjudicación.

El Presente Pliego comprende las Cláusulas Administrativas particulares que regularán la Concesión Administrativa del Uso Privativo del dominio público local de 4.271,00 m2, en parcela destinada a uso dotacional SIPS, en la Unidad de Ejecución SUNP-VE-1 (Verdigones).

En el dominio público local que se concede, el adjudicatario de la concesión procederá a la construcción de una Residencia de Personas mayores, al tratarse de un medio fundamental para el cumplimiento del objeto descrito en los Estatutos de la referida Fundación. La referida Residencia deberá adaptarse al Proyecto Técnico que a tal efecto será presentado por el concesionario.

Esta concesión se regirá por el presente Pliego de Cláusulas Administrativas, y en lo no previsto en él, por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA); el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA); el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado mediante Real Decreto 1.373/1986, de 13 de junio; y la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP). De forma supletoria, y en cuanto al procedimiento, se tendrá en cuenta la normativa reguladora de la contratación administrativa (la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, así como el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre).

La Concesión Administrativa se concederá mediante adjudicación directa a la Fundación A.R.A.S., entidad solicitante de la concesión. El Procedimiento de adjudicación directa se justifica, conforme a lo expresado en el art. 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en consonancia con el art. 137.4 b), de la citada norma, al tratarse de una entidad sin ánimo de lucro clasificada por la Consejería de Justicia y Administración Pública de la Junta de Andalucía como entidad benéfico-asistencial y por ser su fin social beneficioso para la generalidad de los habitantes del término municipal de Sanlúcar de Barrameda, cumpliendo, por tanto, con los *finés y beneficiarios* que establece la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones, en su artículo 2. (Dicho artículo dispone que: *1. Las fundaciones deberán perseguir fines de interés general, como pueden ser, entre otros, ... asistencia social e inclusión social, cívicos, educativos, culturales, científicos, deportivos, sanitarios, laborales, de fortalecimiento institucional, de cooperación para el desarrollo, de promoción del voluntariado, de promoción de la acción social, ... atención a las personas en riesgo de exclusión por razones físicas, sociales o culturales, de promoción de los valores constitucionales y defensa de los principios democráticos,...*

*2. La finalidad fundacional debe beneficiar a colectividades genéricas de personas. ...*

*3. En ningún caso podrán constituirse fundaciones con la finalidad principal de destinar sus prestaciones al fundador o a los patronos, a sus cónyuges o personas ligadas con análoga relación de afectividad, o a sus parientes hasta el cuarto grado inclusive, así como a personas jurídicas singularizadas que no persigan fines de interés general...)*



SECRETARIA GENERAL  
MTM/vwb

## II. Cargas Fiscales.

El concesionario vendrá obligado al pago de todos los impuestos, tasas, arbitrios, gravámenes y exacciones de cualquier clase que sean consecuencia de la ejecución de las obras a realizar en el dominio público que se concede, sin perjuicio de los derechos que tenga reconocido por su objeto social.

## III. Plazo de la concesión.

La concesión se otorgará por un plazo máximo de SETENTA Y CINCO (75) AÑOS, a contar desde la notificación de la adjudicación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 32 de la LBELA, en consonancia con el art. 59.2 del RBELA y art. 93.3 de la LPAP.

Una vez cumplido el referido plazo, cesará el uso privativo del dominio público y revertirán las instalaciones a propiedad del Ayuntamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula de revocación de la concesión. La permanencia en el uso privativo del dominio público transcurrido el plazo de la concesión, no conferirá derecho alguno al concesionario que ocupará el dominio público por mera tolerancia, estando a lo que la legislación vigente aplicable a la materia determine en su momento.

## IV. Obligaciones del concesionario.

Serán obligaciones esenciales del concesionario las siguientes:

- A) Conservar el dominio público sobre el cual se concede la concesión administrativa, así como las construcciones e instalaciones que se ejecuten y mantenerlas en perfecto estado de funcionamiento, limpieza e higiene hasta que, por extinción de la concesión, deban revertir al Ayuntamiento.
- B) Ejecutar las obras, en el dominio público local que se concede, conforme al Proyecto que presente la entidad concesionaria.
- C) Al ser una entidad benefico-asistencial (condición necesaria por la que se otorga la concesión de forma directa), y con finalidad social en beneficio de los habitantes de Sanlúcar de Barrameda, se acordará entre ARAS y el Excmo. Ayuntamiento que se reserve para uso municipal un porcentaje determinado de plazas con la finalidad de poder atender situaciones de emergencia social y otras necesidades de ingreso en residencia no contempladas en la Ley de Dependencia, que no será inferior al 10%. También es necesario que se garantice la creación de un número de plazas que fuesen concertadas con la Junta de Andalucía como una forma de facilitar el acceso a dichas plazas de las personas desfavorecidas económicamente. Dicho porcentaje a concertar no podrá ser inferior al 50%.
- D) Cumplir con las obligaciones que determina la Ley de Fundaciones en cuanto al funcionamiento de la Fundación. (art. 23 de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones).

Serán obligaciones accesorias del concesionario las siguientes:

- A) Respetar el objeto de la concesión y los límites establecidos en la misma. El concesionario deberá destinar las instalaciones a los fines y actividades reflejados en sus estatutos sociales, no pudiendo destinar las instalaciones a otras actividades distintas ni aún en el supuesto de que éstas sean compatibles con aquella.

En dichas instalaciones podrá haber un espacio físico destinado a Sede de la Fundación A.R.A.S.

B) Admitir al uso de las instalaciones a toda persona que cumpla los requisitos reglamentarios, respetando el principio de no discriminación (art. 23 de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones).

Para las plazas concertadas con la Junta de Andalucía deberá hacerse conforme a la Ley de Dependencia y toda su normativa de desarrollo posterior, en lo referente a los requisitos de acceso y funcionamiento de los centros de este tipo (Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en situación de dependencia).

Para las plazas municipales que se acuerden concertar, se procederá conforme a la normativa de la Residencia Municipal actualmente vigente y la que en el futuro pueda darse en cuanto a la regulación de los ingresos y precios estipulados para el usuario.

El uso debe prestarse siempre conforme a lo establecido en las disposiciones de la Junta de Andalucía en lo referente a las normas de funcionamiento y gestión, así como para la inspección y centros de centros de este tipo.

C) Solicitar y obtener las correspondientes Licencias Municipales de Obra e Instalación y Apertura de la Residencia que se pretende construir en el dominio público local que se concede.

D) Introducir en los trabajos, así como en las instalaciones a su cargo cuantas medidas correctoras le impongan las Administraciones públicas competentes, como gastos íntegramente a su cargo.

E) Responder de los daños que puedan irrogarse a terceras personas o a sus bienes, como consecuencia de la ejecución de las obras o posterior explotación de la Residencia. Para ello suscribirán las correspondientes pólizas de seguros que aseguren el dominio que se concede, así como a terceras personas y la ejecución y posterior explotación de la Residencia que se vaya a construir, tal y como se definen en la Cláusula X del presente Pliego.

F) Asumir los gastos de conservación y mantenimiento, así como no alterar el uso y destino del bien de dominio público que se concede, que será, en todo caso, el objeto de la concesión (construcción y gestión de la Residencia de personas mayores).

G) Abandonar y dejar libres, a disposición del Ayuntamiento, a la extinción, por cualquier circunstancia, del derecho de concesión, los bienes objeto de la concesión y el reconocimiento de la potestad de aquel para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.

H) Sufragar los suministros de agua y de luz y demás necesarios para el desarrollo de su actividad.

I) Cualquier otra obligación constituida en este Pliego.

#### V. Derechos del concesionario.

Son derechos del concesionario:



SECRETARIA GENERAL  
MTM/vvb

- A) Utilizar, el bien de dominio público local que se concede, hasta su extinción.
- B) Recibir del Ayuntamiento y de los Organismos Autónomos y sociedades de él dependientes, la colaboración necesaria en cuanto a la gestión y correcto funcionamiento de la Residencia.
- C) La concesión no será transmisible a terceros. Sólo se admitirá la transmisión de la concesión únicamente a título gratuito a Asociación u otra entidad con el mismo objeto, previa autorización del Ayuntamiento y siempre que éste compruebe que subsisten las circunstancias que motivan la concesión administrativa.
- D) El titular de la concesión dispone de un derecho real sobre las obras, construcciones e instalaciones fijas que hayan construido para el ejercicio de "derechos y obligaciones del propietario" conforme al art. 97 de la LPAP. Este derecho podrá ser hipotecado, pero solo como garantía de los préstamos contraídos por el titular de la concesión para financiar la realización, modificación y ampliación de las obras, construcciones e instalaciones de carácter fijo, situadas sobre la dependencia demanial ocupada. En todo caso, se requerirá autorización previa del Ayuntamiento para la "constitución de hipoteca" y ésta quedará extinguida con la extinción de la concesión.
- J) Recibir la indemnización correspondiente en caso de rescate anticipado de la concesión conforme a lo previsto en el párrafo d) del art. 100 de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

#### VI. Ejecución de las obras

Las obras, a realizar en el dominio público local que se concede, deberán comenzarse en un plazo de máximo de DOS (2) AÑOS, y ejecutarse conforme a Proyecto de Construcción de Residencia de Personas mayores, que será presentado por la entidad concesionaria. El adjudicatario será el único responsable de la ejecución de la obra y de la explotación del edificio, conforme al objeto social de la Fundación.

En el caso que se proponga una ejecución por fases por razones de financiación, no podrá superar CINCO (5) AÑOS la ejecución y puesta en funcionamiento total del Edificio.

El concesionario estará obligado a obtener las autorizaciones administrativas de toda clase que sean necesarias para la ejecución de las obras y posterior explotación de las actividades (Licencia de Instalación y apertura).

En la ejecución de las obras deberán respetarse los plazos iniciales y de terminación concedidos en la Licencia de Obra. Su incumplimiento constituirá causa de extinción de la concesión, conforme al art. 100, de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP).

El concesionario se obliga a comunicar a la GMU la empresa que ejecutará las obras de las instalaciones. Proporcionará, en todo caso, a la GMU una copia del contrato de obras suscrito con la misma.

VII. Reversión, Facultad de la Administración de dejar sin efecto la concesión y Facultad de inspección.

1.- Cuando finalice el plazo de la concesión las instalaciones revertirán al Ayuntamiento, debiendo el concesionario entregarlas en buen estado de conservación, cesando en el uso privativo del dominio público.

Tres meses antes de finalizar el plazo de concesión, el Ayuntamiento designará los técnicos para inspeccionar el estado en que se encuentran las instalaciones, ordenando, a la vista de los resultados de la inspección técnica, la ejecución de las obras y trabajos de reparación y reposición que se estimasen necesarios para mantener aquéllas en las condiciones previstas. Las obras y trabajos de reparación o reposición que deban efectuarse serán de cuenta del concesionario.

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

2.- El Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda ostenta la facultad de dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento del plazo, si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público mediante resarcimiento de los daños que se causaren, o sin él cuando no procediere.

3.- Asimismo, el Ayuntamiento podrá inspeccionar en todo momento el bien objeto de concesión, así como las construcciones e instalaciones.

VIII. Derecho de Terceros.

La Concesión se otorga salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

IX. Derecho de adquisición preferente sobre el bien de dominio público que se concede.

El concesionario tendrá derecho de adquisición preferente en el supuesto de que el Ayuntamiento, previa desafectación de su destino público, acordase la enajenación del suelo, objeto de la concesión demanial, excepto cuando la enajenación se hiciere mediante cesión gratuita o transferencia, por medio de cualquier negocio jurídico, a favor de Administraciones Públicas, organismos de ellas dependientes, fundaciones o instituciones públicas u organismos internacionales.

X. Seguros.

El concesionario deberá suscribir las pólizas de seguros, avales u otras garantías suficientes, que tenga por conveniente, y en todo caso una que asegure el inmueble (dominio público local que se concede) y otra durante la ejecución de la obra que cubra la responsabilidad civil, conforme a lo dispuesto en el art. 92.7 f) de la LPAP.

Igualmente, y con carácter previo a la entrada en funcionamiento de la residencia de personas mayores, el concesionario suscribirá una póliza de seguro, aval bancario u otra garantía suficiente, que cubra las instalaciones, incluso en el caso de inundaciones que pudieran acaecer, por un capital no inferior al valor de las instalaciones, que resulte del cálculo de la financiación de la construcción de aquéllas, asumiendo el pago de las primas y debiendo depositar en la GMU copia autorizada de la póliza y recibos satisfechos, considerándose como falta grave el hecho de no abonar los recibos a su vencimiento.



SECRETARIA GENERAL  
MTM/vvb

Dicha póliza cubrirá asimismo la responsabilidad civil frente a terceros, incluidos los daños por robos e incendios.

Las correspondientes pólizas dispondrán, durante todo el período concesional, de una cláusula de revalorización automática en función de los movimientos que experimente el Índice de Precios al Consumo, o mecanismo que pudiera sustituirle, así como del valor atribuido en cada momento al inmueble durante todo el tiempo que dure la concesión.

El concesionario acreditará anualmente el pago de las primas de las pólizas de seguro a que se refiere el mencionado apartado de la LPAP, mediante la entrega de los recibos correspondientes.

#### XI. Canon concesional.

En virtud de lo dispuesto en el art. 93.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aplicable en virtud de su Disposición Final Segunda, en consonancia con lo establecido en el art. 35 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, no se exigirá el pago de canon alguno por esta concesión del uso privativo del dominio público local que se otorga, siendo por tanto gratuita dicha concesión.

No obstante, en caso de deterioro del dominio público, el concesionario estará obligado al reintegro del coste total de los respectivos gastos de reconstrucción o reparación y al depósito previo de su importe.

Si los daños fueran irreparables, la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) será indemnizada en cuantía igual al valor de los bienes destruidos o el importe del deterioro de los daños.

#### XII. Régimen de Explotación y Gestión de la Residencia de Personas Mayores.

La explotación se deberá realizar por el concesionario, en consonancia en todo momento con los fines del objeto social de la Fundación, así como en cumplimiento de todo lo expuesto en la cláusula IV del presente Pliego en cuanto a las Obligaciones esenciales y accesorias del concesionario.

La concesión no será transmisble a un tercero, quedando excluido cualquier tipo de régimen de subcontratación para la explotación de la Residencia de Personas Mayores.

#### XIII. Inspección del dominio público y de las instalaciones.

La GMU, a través de sus Servicios Técnicos, inspeccionará el bien de dominio público que se concede y sus instalaciones, atendiendo de modo especial, durante los 3 meses anteriores a la fecha de reversión, a lo establecido en el artículo 131 del Reglamento de servicios de las Corporaciones Locales.

#### XIV. Régimen Sancionador.

La Gerencia Municipal de Urbanismo podrá imponer sanciones al concesionario por incumplimiento de las obligaciones previstas en este Pliego.

Las cuantías de las sanciones se actualizarán automáticamente, en función del IPC oficialmente estimado, o índice que lo sustituya.

Las infracciones en que puede incurrir el concesionario se clasifican en leves, graves y muy graves, ponderando la gravedad de la falta, la reincidencia o reiteración de la misma, cuantía de los daños producidos y beneficio obtenido por el infractor.

Son infracciones leves:

- 1.- *Las simples irregularidades en el cumplimiento de lo que prescribe este pliego de condiciones, siempre que no causen un perjuicio directo de carácter económico.*
- 2.- La desconsideración individual y puntual para con algún usuario.
- 3.- La producción de daños en el dominio público concedido, por un valor de hasta 10.000 euros.
- 4.- El incumplimiento del deber de conservar en buen estado el bien de dominio público concedido y las instalaciones y construcciones sobre él realizadas.

Son infracciones graves:

- 1.- La comisión de tres faltas leves en el transcurso de un año.
- 2.- El incumplimiento de las obligaciones accesorias del concesionario.
- 3.- La producción de daños en el dominio público ocupado, por un valor que supere los 10.000 euros y no exceda de 1.000.000 de euros.
- 4.- La retención de los bienes reversibles una vez extinguido el título que legitima su ocupación.

Son Infracciones muy graves:

1. El incumplimiento de las obligaciones esenciales del concesionario, de acuerdo con lo dispuesto en este pliego.
2. La comisión de dos infracciones graves en el transcurso de un año.
3. La producción de daños en el dominio público ocupado, cuando su importe supere un millón de euros.
4. La ejecución de obras, trabajos u otras actuaciones no autorizadas en el dominio público ocupado, cuando produzcan alteraciones irreversibles en el mismo.

Todas las infracciones serán sancionadas mediante la instrucción de Expediente contradictorio, conforme a las normas del R.D. 1098/1993, de 4 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, y las multas, se aplicarán sin perjuicio de la extinción o revocación de la concesión si procede.



SECRETARIA GENERAL  
MTM/vwb

El importe de las sanciones será:

1. Para las infracciones leves: De 60 a 3.005,06 euros.
2. Para las infracciones graves: De 3.005,07 a 15.025,30 euros.
3. Para las infracciones muy graves: De 15.025,31 a 30.050,61 euros.

Para graduar la cuantía de la multa se atenderá al importe de los daños causados, al valor de los bienes o derechos afectados, a la reiteración por parte del responsable y al grado de culpabilidad de este. Se considerará circunstancia atenuante, que permitirá reducir la multa a la mitad, la corrección por el infractor de la situación creada por la comisión de la infracción en el plazo que se señale en el correspondiente requerimiento.

Con independencia de la sanción, cuando se produjesen daños al dominio o a las instalaciones, y no sean como consecuencia de casos fortuitos o fuerza mayor, la Administración podrá exigir la restauración de los elementos dañados.

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

#### XV. Extinción de la Concesión.

La concesión se extinguirá, con carácter general, por alguna de las causas recogidas en el Artículo 32 de la Ley 7/1.999, de 29 de Septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y en el art. 100 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

De forma concreta se extinguirá por:

- a) Extinción de la personalidad jurídica de la Fundación, así como el incumplimiento de la normativa de aplicación a las Fundaciones.
- b) Falta de autorización previa en los supuestos de transmisión o modificación por fusión, absorción o escisión de la personalidad jurídica del concesionario.
- c) Caducidad por vencimiento del plazo.
- d) Rescate de la concesión, previa indemnización o revocación unilateral de la autorización.
- e) Resolución judicial.
- f) Mutuo acuerdo.
- g) Incumplimiento grave de las obligaciones del titular de la concesión, declarados por el órgano que otorgó la concesión o autorización.

A tales efectos, serán considerados "incumplimientos graves de las obligaciones del titular de la concesión":

- Ejecutar las obras en el dominio público que se concede, apartándose del proyecto aprobado en cuanto al tiempo y a la forma.

- Falta de solicitud y obtención de las correspondientes Licencias Municipales de Obra e Instalación y Apertura de la construcción que se pretende ejecutar en el dominio público local que se concede.
- El incumplimiento de los fines sociales en lo referente a las reservas de plazas disponibles para el Excmo. Ayuntamiento.
  - Cometer de forma reiterada alguna de las infracciones calificadas como graves o muy graves.
  - h) Desaparición del bien o agotamiento del aprovechamiento.
  - i) Desafectación del bien, en cuyo caso se procederá a su liquidación conforme al art. 102 de la LPAP.
  - j) No aportar o falsear datos requeridos por el Ayuntamiento.
  - k) No atender, con la debida diligencia y cuidado, la conservación del dominio público y de las instalaciones, desatendiendo los requerimientos que a tales efectos sean formulados por el Ayuntamiento.
  - l) Falta de solicitud y obtención de las correspondientes Licencias Municipales de Obra e Instalación y Apertura para ejercer la actividad para la que se concede el dominio público local.
  - m) Incurrir "sobrevnidamente" en algunas de las circunstancias prohibitivas para la contratación, de acuerdo con lo establecido en el art. 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP), en consonancia con el art. 94 de la LPAP.

La extinción de la concesión por alguna de estas causas, no dará derecho a indemnización al concesionario.

#### XVI.- Capacidad para contratar.

Están capacitados para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén afectos por ninguna de las circunstancias que enumera el artículo 49 de la LCSP como prohibitivas para contratar.

#### XVII. Documentación a presentar por el concesionario.

El concesionario deberá presentar la siguiente documentación:

1.- Documento o documentos que acrediten la personalidad de la asociación y la representación, en su caso, de la persona que actúa en su representación, consistentes en:

1.1 Copia de Escritura de Constitución de la Fundación, así como de los Estatutos de la misma, debidamente compulsada por la correspondiente Delegación de Justicia y Administración Pública, en el que constaren las normas por las que se regule su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.

1.2 Poder Bastanteado por el Secretario General de la Corporación, cuando se actúe por representación.



SECRETARÍA GENERAL  
MTM/vvb

2.- Declaración responsable del concesionario, haciendo constar que no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar enumeradas en el artículo 49 de la LCSP. Dicha declaración responsable incluirá, igualmente y de forma expresa, la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, de acuerdo con el art. 130.1 c) de la LCSP.

#### XVIII. Formalización del documento de Concesión Administrativa.

La Administración y el concesionario deberán formalizar la concesión administrativa en Documento Administrativo dentro del plazo de DIEZ (10) DÍAS HÁBILES siguientes al de notificación del acuerdo de concesión demanial, constituyendo título suficiente para acceder a cualquier Registro. No obstante lo anterior dicho contrato administrativo podrá elevarse a Escritura Pública a petición del adjudicatario y a su costa.

Como requisitos previos e ineludibles para la formalización del Documento de Concesión Administrativa, el adjudicatario deberá presentar – en original o copia compulsada –, además de la documentación requerida en la Cláusula XVII de este Pliego la siguiente:

- Seguro de Responsabilidad Civil por daños que cubra la indemnización de los daños que se originen a terceros como consecuencia de las operaciones que requieran la ejecución de las obras de construcción de la Residencia de Personas mayores, a ejecutar en el dominio público que se concede, así como el seguro que asegure el inmueble (dominio público que se concede).

El concesionario, además del documento de formalización de la concesión, deberá firmar este Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares como prueba de aceptación de su contenido.

#### XIX. Gastos a cargo del Concesionario.

Serán de cuenta del concesionario los siguientes gastos:

- A) Los tributos estatales, municipales, y regionales que deriven del contrato.
- B) En su caso, los de formalización pública de la adjudicación de la Concesión Administrativa.
- C) Importe que suponga el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) generado en el Proyecto presentado por la adjudicataria, según establece la vigente Ordenanza Fiscal núm. 304, así como, el abono de la Tasa por otorgamiento de Licencias Urbanísticas a la que se refiere la Ordenanza Fiscal núm. 103.

#### XX.- Régimen de Precios de los servicios que se destinen al público.

Los precios de los servicios que en su caso se puedan prestar al público, en cualquiera de los casos, serán los aprobados por el órgano competente del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

Asimismo, la revisión de las tarifas o precios por los servicios prestados deberá ser autorizada por el Ayuntamiento previa aportación de los correspondientes estudios justificativos elaborados por el Gestor de la Residencia de Personas Mayores.

**XXI.- Régimen jurídico y prerrogativas del Ayuntamiento.**

En lo no previsto expresamente en este Pliego se aplicará: la Ley 7/1.999, de 28 de Septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado mediante Real Decreto 1.372/1.986, de 13 de Junio; el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; y la Ley 33/2003, del Patrimonio del Estado. Con carácter supletorio será aplicable la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, y el Reglamento que la desarrolla (Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre).

El Ayuntamiento a través de su GMU ostenta, las facultades de interpretación y extinción de la Concesión Administrativa, en los términos y con el alcance establecidos en la LCSP, normativa Patrimonial aplicable a la materia y en este Pliego. Las decisiones que en ejercicio de estas prerrogativas adopte el órgano de contratación serán inmediatamente ejecutivas, sin perjuicio de los recursos, administrativos o jurisdiccionales, que contra las mismas puedan interponerse por el concesionario.

**XXII.- Jurisdicción competente.**

Todas las incidencias que surjan sobre interpretación, cumplimiento y ejecución del contrato, se someterán al conocimiento y resolución de los Juzgados y Tribunales integrantes del orden Contencioso - Administrativo, con competencia material y territorial en Sanlúcar de Barrameda.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL:**

A los efectos del derecho que se concede, al tratarse de una Finca cuyo valor (2.625.938,93 €), según Informe de Valoración de fecha 12.02.2008, no excede del 10% de los Recursos Ordinarios del Presupuesto del Excmo. Ayuntamiento (los cuales ascienden a la cantidad de 59.008.004,62 €), la competencia para resolver sobre la concesión demanial corresponde a la Alcaldía, quien ha delegado esta facultad en la G.M.U. mediante Decreto de la Alcaldía nº 1439/07, de 27 de junio (aceptada mediante Decreto de la Presidencia nº 1510/07, de 2 de julio). No obstante, esta competencia a su vez ha sido desconcentrada la Gerente de dicho organismo autónomo, ex. Art 12.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común (Decreto de la Presidencia nº 107/08, de 24 de enero). En Sanlúcar de Barrameda, a 5 de septiembre de 2008.LA DTRA. DEL DPTO. DE ADINISTRACIÓN GENERALFdo.: Ana M<sup>a</sup> Torrejón Camacho.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar, que el presente Pliego de Condiciones, con respecto al anterior de fecha 07/08/2008, ha sido adaptado a las determinaciones marcadas por la Asesoría Jurídica de la GMU en su informe de fecha 04/09/08 -apartado SEXTO-, habiendo sido modificado aquel en lo siguiente:

- La Cláusula VII pasa a denominarse "*Reversión, Facultad de la Administración de dejar sin efecto la concesión y Facultad de inspección*", regulándose estos nuevos aspectos.
- Se ha modificado el apartado C) de la Cláusula XIX.



SECRETARIA GENERAL  
MTM/vvb

- Se inserta Cláusula que regula el *Régimen de Precios de los Servicios que se destinen al Público*. En Sanlúcar de Barrameda, a 5 de septiembre de 2008. LA DTRA. DEL DPTO. DE ADMINISTRACIÓN GENERAL”.

Y para que conste, y a favor de **DOÑA PATROCINIO FRAGA MARTINEZ**, como representante de la FUNDACION ARAS, expido y firmo el presente en quince páginas numeradas de la primera a la decimoquinta, todas ellas rubricadas por mí y en los que se estampa el sello de esta Secretaría General, y que visa la Sra. Presidenta, en Sanlúcar de Barrameda a dieciséis de octubre de dos mil ocho.

**VºBº**  
**LA PRESIDENTA.**

