

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DE LA CONSEJERÍA DE GOBERNACIÓN Y JUSTICIA PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN EDIFICIO DESTINADO A SER LA CIUDAD DE JUSTICIA DE CÓRDOBA MEDIANTE ARRENDAMIENTO A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.**

---

**Expediente** : 34/11/6

**Título** : Constitución de un derecho de superficie para la construcción, conservación y explotación de edificio en parcela delimitada por las calles Isla Mallorca, Isla de Formentera, Isla Gomera y Cantábrico, de Córdoba, destinado a ser la Ciudad de Justicia de Córdoba mediante arrendamiento a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**Localidad** : Córdoba

**Código CPV** : 45216112-2





## ÍNDICE.

### I. ELEMENTOS DEL CONTRATO.

1. Introducción.
2. Régimen jurídico.
3. Objeto del contrato.
4. Definiciones.
  - 4.1 Pliego de Prescripciones Técnicas.
    - 4.1.1 Documentación referente al solar, el diseño y la ejecución del edificio.
      - 4.1.1.1 Documentación referente a la arqueología.
        - 4.1.1.1.1 Informe preliminar parcial de la A.A.P.: Parcela catastral del P.G.O.U. de Córdoba 18533/01 (CIUDAD DE LA JUSTICIA), de fecha mayo de 2006.
        - 4.1.1.1.2 Resolución de la Consejería de Cultura, de fecha 30 de junio de 2006, en relación a la parcela de la Ciudad de la Justicia.
        - 4.1.1.1.3 Informe Arqueológico Municipal, de fecha 10 de noviembre de 2008, de parcela de la Ciudad de la Justicia.
      - 4.1.1.2 Documentación referente al diseño y la ejecución del edificio.
        - 4.1.1.2.1 Proyecto de Ejecución.
          - a. Proyecto de Ejecución Base.
          - b. Proyecto de Ejecución Definitivo.
    - 4.1.2 Pliego de Prescripciones Técnicas de Servicios.
      - 4.1.2.1 Documentación referente a la Conservación y Mantenimiento.
        - 4.1.2.1.1 Pliego de Prescripciones Técnicas de Mantenimiento Integral y Gestión Técnica.
        - 4.1.2.1.2 Plan de Conservación y Mantenimiento.
        - 4.1.2.1.3 Modelo de Control de Explotación.
      - 4.1.2.2 Documentación referente a la Limpieza.
        - 4.1.2.2.1 Pliego de Prescripciones Técnicas de Limpieza.
      - 4.1.2.3 Documentación referente a la explotación de la Cafetería y las máquinas expendedoras de bebidas y alimentos.
        - 4.1.2.3.1 Pliego de Prescripciones Técnicas de la explotación de la Cafetería y las máquinas expendedoras de bebidas y alimentos.
      - 4.1.2.4 Documentación referente a la Gestión del Archivo Judicial.
        - 4.1.2.4.1 Pliego de Prescripciones Técnicas de la gestión del archivo.
      - 4.1.2.5 Documentación referente a los equipos de Seguridad y Vigilancia.
        - 4.1.2.5.1 Pliego de Prescripciones Técnicas del Equipamiento de Seguridad y Vigilancia.
  - 4.2 Plan detallado de ejecución de las Obras.
    - 4.2.1 Plan detallado de ejecución de las obras referido a los tres (3) primeros meses de construcción.
    - 4.2.2 Plan detallado de ejecución global del edificio judicial.
  - 4.3 Plan Logístico de implantación en la obra.
  - 4.4 Plan de Servicios.
    - 4.4.1 Plan Inicial de Servicios.
    - 4.4.2 Plan Definitivo de Servicios.
  - 4.5 Dirección Integrada.
  - 4.6 Precio Primitivo del contrato.
  - 4.7 Unidad de Control de Explotación (U.C.E.).
  - 4.8 Proyecto de Obra Ejecutada.
5. Presupuesto de licitación y precio del contrato.
6. Existencia de crédito.
7. Duración del derecho de superficie y del contrato de arrendamiento sobre el edificio a construir.
8. Capacidad y solvencia del licitador y forma jurídica de la Adjudicataria.
  - 8.1 Capacidad y solvencia del licitador.
  - 8.2 Forma jurídica de la Adjudicataria.
9. Perfil de contratante.



## II. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

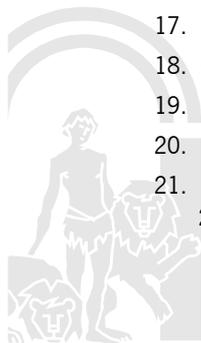
10. Procedimiento de adjudicación y tramitación del expediente.
11. Presentación de proposiciones.
  - 11.1 Lugar y plazo de presentación.
  - 11.2 Forma de presentación.
    - 11.2.1 Sobre nº 1. Título: Documentación acreditativa de los requisitos previos.
    - 11.2.2 Sobre nº 2. Título: Documentación relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante un juicio de valor.
    - 11.2.3 Sobre nº 3. Título: Documentación relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas.
12. Selección del contratista y adjudicación.
  - 12.1 Recepción de documentación.
  - 12.2 Comisión Técnica.
  - 12.3 Certificación y calificación de documentos.
  - 12.4 Informe Técnico de valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor.
  - 12.5 Apertura de proposiciones.
  - 12.6 Clasificación de ofertas.
  - 12.7 Documentación previa a la adjudicación.
  - 12.8 Adjudicación del contrato.
13. Formalización del contrato.

## III. DERECHOS, OBLIGACIONES Y DEBERES DE LA ADJUDICATARIA.

14. Derechos de la Adjudicataria.
15. Obligaciones y deberes de la Adjudicataria.
  - 15.1 Obligaciones generales.
    - 15.1.1 Previa a la ejecución de las obras.
    - 15.1.2 Durante la ejecución de las obras.
    - 15.1.3 Durante la explotación del edificio.
    - 15.1.4 Varias.
  - 15.2 Obligaciones laborales, sociales y económicas.
  - 15.3 Señalización de la obra y del edificio.
  - 15.4 Información y difusión de la obra.
  - 15.5 Obligación de sigilo.
  - 15.6 Deber de colaboración, diligencia y buena fe.
  - 15.7 Centro sin humos.
  - 15.8 Otras.
16. Penalidades.
  - 16.1 Clasificación de los incumplimientos.
    - 16.1.1 Incumplimientos graves.
    - 16.1.2 Incumplimientos leves.
  - 16.2 Imposición de las penalidades.
    - 16.2.1 Régimen general.
    - 16.2.2 Procedimiento de imposición de penalidades.

## IV. EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

17. Responsable del contrato.
18. Coordinador del contrato.
19. Subcontratación.
20. Riesgo y ventura en la construcción y explotación del edificio.
21. Derecho de superficie.
  - 21.1 Constitución del derecho de superficie.



- 21.2 El Proyecto de Obras. Responsabilidad del proyecto.
  - 21.3 Dirección facultativa de la obra.
  - 21.4 Actuaciones previas al inicio de las obras.
    - 21.4.1 Plan de seguridad y salud en el trabajo.
    - 21.4.2 Licencias, autorizaciones y tributos.
    - 21.4.3 Arqueología.
  - 21.5 Comprobación del replanteo e inicio de obras.
  - 21.6 Programa de trabajo.
  - 21.7 Control de Calidad.
  - 21.8 Relaciones valoradas.
  - 21.9 Modificación del contrato.
    - 21.9.1 Modificación a iniciativa de la Administración.
    - 21.9.2 Modificación a iniciativa de la Adjudicataria.
    - 21.9.3 Régimen jurídico de las modificaciones.
    - 21.9.4 Valoración de las modificaciones.
  - 21.10 Suspensión de las obras.
  - 21.11 Responsabilidades por daños y perjuicios.
  - 21.12 Cumplimientos de plazos.
  - 21.13 Defectos en la ejecución de las obras.
  - 21.14 Terminación de las obras, puesta a disposición y entrada en funcionamiento del edificio.
  - 21.15 Objetos encontrados y materiales procedentes de la zona de ejecución de las obras.
22. Contrato de arrendamiento.
- 22.1 Contrato de arrendamiento.
  - 22.2 Obras de conservación a realizar por la arrendadora.
  - 22.3 Obras de adaptación y mejora que podrá realizar la arrendataria.
  - 22.4 Conservación y mantenimiento del edificio.
  - 22.5 Informe Mensual de Actividad.

## V. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE Y DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- 23. Extinción del derecho de superficie y del contrato de arrendamiento.
  - 23.1 Extinción por cumplimiento del plazo.
  - 23.2 Extinción por resolución anticipada del contrato.
  - 23.3 Extinción por mutuo acuerdo.
  - 23.4 Otras formas de extinción del derecho de superficie y del contrato de arrendamiento.
- 24. Reversión.
- 25. Cesión y disposición del derecho de superficie.
- 26. Plazo de Garantía.
- 27. Acta de Fin de Periodo de Garantía.

## VI. PRERROGATIVAS Y DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN, JURISDICCIÓN Y RECURSOS.

- 28. Prerrogativas y derechos de la Administración.
- 29. Obligaciones y deberes de la Administración.
- 30. Jurisdicción competente y recursos.

## VII. MODELOS.

- MODELO I: Declaración responsable de tener capacidad para contratar.
- MODELO II: Autorización para la cesión de información relativa a obligaciones tributarias con el Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía en procedimientos de contratación.
- MODELO III: Certificación de no estar incurso en incompatibilidad para contratar.
- MODELO IV: Propuesta de mejoras del Proyecto de Ejecución Base y de las obras de ejecución.
- MODELO V: Declaración responsable de los Planes de Seguridad y Salud, de la Calidad y del Medio Ambiente, y de Trabajos.



MODELO VI:	Resumen de la Oferta Económico-Financiera.
MODELO VII:	Programa de Trabajo.
MODELO VIII:	Compromiso de constitución de sociedad anónima.
MODELO IX:	Compromiso de confidencialidad de las empresas licitadoras.
MODELO X:	Compromiso de confidencialidad de la Adjudicataria.
MODELO XI:	Compromiso del servicio de videosupervisión.
MODELO XII:	Compromiso de entrega del edificio (instalaciones, equipos, materiales, etc.) y de los servicios prestados.
MODELO XIII:	Propuesta de precios de la cafetería y de las máquinas expendedoras de bebidas y alimentos.

## VIII. ANEXOS.

ANEXO I:	Objeto y características del contrato.
ANEXO II:	Criterios de adjudicación.
ANEXO III:	Elementos susceptibles de mejora del Proyecto de Ejecución Base.
ANEXO IV:	Parámetros objetivos para considerar una oferta anormal o desproporcionada.
ANEXO V:	Contrato de seguro “Todo riesgo construcción”.
ANEXO VI:	Contrato de seguro “Obra acabada”.
ANEXO VII:	Contrato de seguro “Seguro decenal”.
ANEXO VIII:	Memoria del Programa de Trabajo.



## I. ELEMENTOS DEL CONTRATO.

### 1. Introducción.

El presente Pliego de Cláusulas Administrativas tiene por objeto establecer las estipulaciones sobre las cuales ha regirse el contrato para la constitución de un derecho de superficie para la construcción, conservación y explotación de un edificio destinado a ser la Ciudad de Justicia de Córdoba mediante arrendamiento a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por este motivo, la Administración de la Junta de Andalucía aprobó mediante Acuerdo de Gobierno adoptado en la sesión del 22 de marzo de 2011, el expediente de contratación y acordó la apertura del procedimiento de adjudicación del contrato de constitución de derecho de superficie para la construcción, conservación y explotación de la Ciudad de la Justicia de Córdoba, y su posterior arrendamiento individualizado a favor de la Junta de Andalucía.

### 2. Régimen Jurídico.

El contrato a que se refiere el presente pliego es de naturaleza administrativa especial y se regirá por la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), en su redacción dada por las Leyes 34/2010, de 5 de agosto y 2/2011, de 4 de marzo, el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, el 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 adelante RGLCAP), y demás disposiciones de desarrollo, y supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo. Asimismo será de aplicación la regulación específica contemplada en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y, con carácter supletorio, en las restantes normas de derecho privado.

El presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, sus Modelos y Anexos, así como el Pliego de Prescripciones Técnicas, integrado por el Proyecto de Ejecución Base y el Pliego de Prescripciones Técnicas de Servicios revestirán carácter contractual.

Queda excluida y prohibida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

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

El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anexos que forman parte del mismo, o de las instrucciones, pliegos o normas de toda índole aprobadas por la Administración, que puedan ser de aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

### 3. Objeto del contrato.

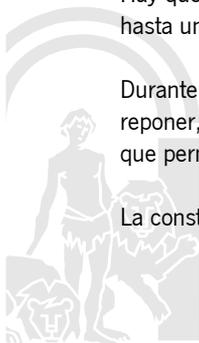
El presente contrato tiene por objeto la constitución de un derecho de superficie para la construcción, conservación y explotación de un edificio destinado a ser la Ciudad de Justicia de Córdoba mediante arrendamiento a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las prestaciones del contrato se establecen en el presente pliego, y en especial en el Anexo I, y se llevarán a cabo en la finca que se describe en el citado Anexo, con estricta sujeción al régimen de derechos y obligaciones que resulte de este pliego.

Hay que considerar que la superficie total de terreno objeto del derecho de superficie puede verse incrementada o disminuida hasta un 5% de la total.

Durante toda la vigencia del contrato la Adjudicataria estará, en su caso, obligada a proyectar, ejecutar, conservar, reparar y reponer, a su costa, 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.

La construcción del edificio se realizará de acuerdo con el Proyecto de Ejecución Definitivo.



En cuanto a la explotación de la Cafetería y las máquinas expendedoras de bebidas y alimentos, dicho objeto corresponde al código 55.30.11 de la nomenclatura de la clasificación estadística de productos por actividades (CPA) en la Comunidad Económica Europea, aprobada por Reglamento (CE) N° 204/2002 de la Comisión de 19 de diciembre de 2001 por el que se modifica el Reglamento (CEE) N° 3696/93 del Consejo. Así como al código 55.300000-3 de la nomenclatura Vocabulario Común de Contratos (CPV), establecida por la Recomendación de la Comisión Europea de 30 de julio de 1996.

La necesidad administrativa que se pretende satisfacer es facilitar a los usuarios, personal de la Ciudad de la Justicia y público en general la posibilidad de acceder a las prestaciones que los servicios de cafetería y comedor proporcionan, sin necesidad de abandonar el recinto.

#### 4. Definiciones

A los efectos de este Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, se entiende por:

4.1. Pliego de Prescripciones Técnicas: Pliego compuesto por la siguiente documentación:

4.1.1. Documentación referente al solar, el diseño y la ejecución del edificio.

4.1.2. Pliego de Prescripciones Técnicas de Servicios.

4.1.1. Documentación referente al solar, el diseño y la ejecución del edificio.

4.1.1.1. Documentación referente a la arqueología.

4.1.1.1.1. Informe preliminar parcial de la A.A.P.: Parcela catastral del P.G.O.U. de Córdoba 18533/01 (CIUDAD DE LA JUSTICIA), de fecha mayo de 2006.

4.1.1.1.2. Resolución de la Consejería de Cultura, de fecha 30 de junio de 2006, en relación a la parcela de la Ciudad de la Justicia.

4.1.1.1.3. Informe Arqueológico Municipal, de fecha 10 de noviembre de 2008, de parcela de la Ciudad de la Justicia.

4.1.1.2. Documentación referente al diseño y la ejecución del edificio.

4.1.1.2.1. Proyecto de Ejecución.

a. Proyecto de Ejecución Base: Es aquel proyecto de edificación facilitado al licitador en el que se definen todas las características, especificaciones, superficies y el resto de condiciones de la obra a ejecutar. La Adjudicataria queda facultada para proponer a la Administración mejoras respecto de este Proyecto de Ejecución Base. Caso que la Adjudicataria no haga uso del derecho a proponer mejoras, el Proyecto de Ejecución Base será considerado Proyecto de Ejecución Definitivo, asumiendo la Adjudicataria la plena responsabilidad de su contenido. Este Proyecto incluye el Estudio de Seguridad y Salud y Anexos de Calidad y Medio Ambiente de la obra, así como un Anexo de recomendaciones.

b. Proyecto de Ejecución Definitivo: Es aquel proyecto que incluye la determinación completa de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos necesarios para construir el edificio. El Proyecto de Ejecución Definitivo deberá incluir igualmente un Proyecto de integración de seguridad, que deberá ajustarse a las prescripciones indicadas en los Anexos I.2.c y II.5.a del Pliego de Prescripciones Técnicas, y en última instancia deberá ajustarse a las indicaciones establecidas por la Dirección General de Política Interior y la Dirección General de Infraestructuras y Sistemas de la Consejería de Gobernación y Justicia de la Junta de Andalucía.

En el caso que la Adjudicataria no haga uso de su derecho a mejorar el Proyecto de Ejecución Base, éste será considerado Proyecto de Ejecución Definitivo, asumiendo la Adjudicataria la plena responsabilidad de su contenido, sin perjuicio de lo indicado en el presente Pliego, y en particular la cláusula 21.2.

4.1.2. Pliego de Prescripciones Técnicas de Servicios: Es aquel Pliego compuesto por la siguiente documentación:

4.1.2.1. Documentación referente a la Conservación y Mantenimiento:



4.1.2.1.1. Pliego de Prescripciones Técnicas de Mantenimiento Integral y Gestión Técnica: Es aquel Pliego cuyo objeto es determinar las especificaciones en cuyo marco se deberá desarrollar el mantenimiento integral y la gestión técnica del edificio, teniendo como meta garantizar la permanente disponibilidad del mismo con el nivel de prestaciones proyectado.

4.1.2.1.2. Plan de Conservación y Mantenimiento:

A) Plan Inicial de Conservación y Mantenimiento: Es aquel Plan de carácter estimativo facilitado al licitador que incluye todas las determinaciones iniciales necesarias para llevar a cabo una correcta conservación y mantenimiento del edificio judicial.

La Adjudicataria queda facultada para proponer a la Administración mejoras respecto de este Plan Inicial de Conservación y Mantenimiento, que deberán ser aceptadas por la Administración. Caso que la Adjudicataria no haga uso del derecho a proponer mejoras, el Plan Inicial de Conservación y Mantenimiento será considerado Plan Ejecutivo de Conservación y Mantenimiento, asumiendo la Adjudicataria la plena responsabilidad técnica de su contenido, sin perjuicio de lo indicado en el presente Pliego.

B) Plan Ejecutivo de Conservación y Mantenimiento: Una vez finalizadas las obras del edificio judicial la Adjudicataria deberá actualizar el Plan Inicial de Conservación y Mantenimiento.

El Plan Ejecutivo de Conservación y Mantenimiento, será asumido por la Adjudicataria como documento definitivo para el inicio de la gestión de la conservación y el mantenimiento global del edificio, deberá ser aprobado por la Administración.

4.1.2.1.3. Modelo de Control de Explotación:

A) Modelo de Control de Explotación Inicial: Es aquel documento facilitado al licitador que tiene como objeto definir un sistema basado en indicadores de nivel de servicio por el cual la Administración evaluará de forma objetiva el funcionamiento y estado de conservación de las instalaciones e infraestructuras del edificio judicial.

La Adjudicataria queda facultada para proponer a la Administración mejoras respecto de este Modelo de Control de Explotación Inicial, que deberán ser aceptadas por la Administración. Caso que la Adjudicataria no haga uso del derecho a proponer mejoras, el Modelo de Control de Explotación Inicial será considerado Modelo de Control de Explotación Final, asumiendo la Adjudicataria la plena responsabilidad técnica de su contenido, sin perjuicio de lo indicado en el presente Pliego.

B) Modelo de Control de Explotación Final: Una vez finalizadas las obras del edificio judicial la Adjudicataria deberá actualizar el Modelo de Control de Explotación.

El Modelo de Control de Explotación Final, será asumido por la Adjudicataria como documento definitivo para el inicio de la gestión de la conservación, el mantenimiento y la explotación global del edificio, y que deberá ser aprobado por la Administración.

4.1.2.2. Documentación referente a la Limpieza.

4.1.2.2.1. Pliego de Prescripciones Técnicas de Limpieza: Es aquel Pliego cuyo objeto es determinar las especificaciones en cuyo marco se deberá desarrollar la limpieza integral del edificio, teniendo como meta garantizar la permanente disponibilidad del mismo con el nivel de prestaciones proyectado.

4.1.2.3. Documentación referente a la explotación de la Cafetería y las máquinas expendedoras de bebidas y alimentos.

4.1.2.3.1. Pliego de Prescripciones Técnicas de la explotación de la Cafetería y las máquinas expendedoras de bebidas y alimentos. Es aquel Pliego cuyo objeto es determinar las especificaciones en cuyo marco se deberá desarrollar la explotación de la cafetería y de las máquinas expendedoras de bebidas y alimentos, que conlleva la gestión integral de los mismos, dirigidos tanto a usuarios como al propio personal del edificio judicial.

4.1.2.4. Documentación referente a la Gestión del Archivo Judicial.

4.1.2.4.1 Pliego de Prescripciones Técnicas de la gestión del archivo: Es aquel Pliego cuyo objeto es determinar el desarrollo de todas las tareas que implica la gestión y el tratamiento archivístico que se debe aplicar



a toda la documentación judicial, consistiendo en la puesta en marcha y el mantenimiento del Archivo Judicial Territorial de Córdoba con todos sus servicios.

#### 4.1.2.5. Documentación referente a los equipos de Seguridad y Vigilancia.

4.1.2.5.1 Pliego de Prescripciones Técnicas del Equipamiento de Seguridad y Vigilancia: Es aquel Pliego cuyo objeto es determinar las especificaciones de algunos de los equipamientos de seguridad y vigilancia.

4.2. Plan detallado de ejecución de las Obras: Es aquel plan que tiene que elaborar la Adjudicataria y aprobar posteriormente la Administración, en el cual se incluye la determinación de las obras a ejecutar, con expresión de los medios a utilizar, los hitos comprometidos y los volúmenes mensuales de obra a ejecutar por la Adjudicataria en su condición de superficiaria.

Los costes asociados a la redacción del Plan serán asumidos por la Adjudicataria.

Este Plan se descompone en:

4.2.1. Plan detallado de ejecución de las obras referido a los tres (3) primeros meses de construcción: Es aquel Plan que describe y planifica temporalmente las obras a realizar en los tres (3) primeros meses a contar desde el día de inicio de las obras de construcción del edificio judicial y tendrá que contener como mínimo los trabajos previos, movimientos de tierras, cimientos y estructura bajo rasante, así como las fechas previstas de realización de estos trabajos, con expresión de los hitos comprometidos y los volúmenes mensuales de obra a ejecutar durante los primeros tres (3) meses.

4.2.2. Plan detallado de ejecución global del edificio judicial: Es aquel Plan que describe y planifica temporalmente todas las obras con expresión detallada de los hitos comprometidos y los volúmenes mensuales de obra a ejecutar durante todo el proceso de construcción del edificio hasta la puesta a disposición del edificio judicial de acuerdo con los siguientes hitos:

- Entrega a la arrendataria del edificio construido.
- Puesta a disposición global del edificio objeto del arrendamiento.
- Plazo de garantía.
- Acta de fin de periodo de garantía.

4.3. Plan Logístico de implantación en la obra: Es aquel plan que tiene que elaborar la Adjudicataria y aprobar posteriormente la Administración, en el cual se describe la implantación y organización de los equipos y medios auxiliares necesarios para la ejecución de las obras en las diferentes fases de la construcción, explicando la ubicación de los diferentes elementos constructivos tales como grúas, montacargas, casetas de obra, baños y vestuarios. También incluye la definición de los accesos a la obra con sus correspondientes controles, vados, ocupaciones parciales/temporales de las aceras, calles y superficies destinadas al aprovisionamiento de materiales.

Los costes asociados a la redacción del Plan serán asumidos por la Adjudicataria.

4.4. Plan de Servicios: Es aquel plan que tiene que elaborar la Adjudicataria y aprobar posteriormente la Administración, en el cual se describen todas las acciones y actuaciones a realizar por la Adjudicataria para llevar a cabo la correcta explotación del edificio judicial objeto de la presente licitación. Este Plan también tendrá que incluir las actuaciones que realizará la Adjudicataria con el fin de cumplir en todo momento los estándares mínimos de disponibilidad del edificio judicial, infraestructuras e instalaciones que se definen en el Modelo de Control de Explotación.

Los costes asociados a la redacción del Plan serán asumidos por la Adjudicataria.

El Plan se descompone en:

4.4.1. Plan Inicial de Servicios, que el licitador entregará con su oferta, elaborándolo partiendo del Pliego de Prescripciones Técnicas de Servicios.

4.4.2. Plan Definitivo de Servicios, que la Adjudicataria entregará conforme a las especificaciones del presente Pliego, y que deberá ser aprobada por la Administración.

El Plan Definitivo de Servicios deberá ser modificado y actualizado cada vez que se realice algún cambio en el edificio y/o sus instalaciones, o bien en su explotación. Además, deberá ser actualizado, como máximo, cada cinco (5) años por parte de la Adjudicataria con el fin de reflejar los cambios producidos en el edificio durante este periodo. Dichas revisiones, modificaciones y/o actualizaciones deberán ser aprobadas por la Administración. Los costes asociados a la actualización periódica del Plan Definitivo de Servicios serán asumidos por la Adjudicataria.



4.5. Dirección Integrada: Aquella empresa o profesional que puede ser contratado por la Administración para asesorar y asistir técnicamente al Responsable del Contrato, o bien para que ejerza las funciones del Responsable del Contrato. Actuará especialmente en la fase de licitación y adjudicación del Derecho de Superficie, en los trabajos previos al inicio de la ejecución de las obras, así como en la ejecución de las obras, coordinando a todos los intervinientes de cada fase, así como a los diferentes "agentes de la edificación" que lleven a cabo sus servicios en la ejecución de las obras.

4.6. Precio Primitivo del contrato: Importe total de la contraprestación a pagar por la Administración a la Adjudicataria en concepto de alquiler durante la duración del contrato de arrendamiento del edificio judicial definido en la Cláusula 3, considerando que la renta anual vendrá definida mediante un Pago por Disponibilidad (P.P.D.), según lo establecido en el presente Pliego, y en particular en la cláusula 22.1.

4.7. Unidad de Control de Explotación (U.C.E.): Unidad designada por la Administración, integrada por servicios técnicos propios o por terceros contratados al efecto, encargada de la supervisión y control de la explotación del edificio realizada por la Adjudicataria, asegurándose que se realice según lo acordado con la Administración durante la duración del contrato de arrendamiento según el Plan de Servicios.

4.8. Proyecto de Obra Ejecutada: Estado de dimensiones y características de la obra realmente ejecutada, con los planos y demás documentos necesarios para reflejar exactamente la obra ejecutada, incluyendo todas las instalaciones, en los cuales se refleje fielmente el estado final de la obra, una vez recogidas las variaciones que puedan haberse introducido en el proyecto en el decurso de las obras, y en los que se marcará y acotará el recorrido de las instalaciones ocultas.

## 5. Presupuesto de licitación y precio del contrato.

El presupuesto de licitación asciende a la cantidad que, como importe de la renta de los doce (12) primeros meses, figura en el Anexo I, en el que se indicará como partida independiente el Impuesto sobre el Valor Añadido que deba soportar la Administración. Dicho importe podrá ser mejorado a la baja por los licitadores en sus respectivas ofertas. En ambos casos, la renta anual vendrá definida mediante un Pago por Disponibilidad (P.P.D.), según lo establecido en el presente Pliego, y en particular en la cláusula 22.1.

El precio del contrato será el que resulte de la adjudicación del mismo e incluirá, como partida independiente, el Impuesto sobre el Valor Añadido.

En el precio del contrato se considerarán incluidos los demás tributos, tasas y cánones de cualquier índole, que sean de aplicación, así como todos los gastos que se originen para la Adjudicataria como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente pliego.

Tanto el derecho de superficie como el posterior arrendamiento se entienden celebrados por cuenta y riesgo de la Adjudicataria, por lo que cualquier alteración que se produzca durante la vigencia del contrato en los elementos que determinan el precio del arrendamiento, no dará lugar en ningún caso a la revisión de este precio que, por tanto, se considera cerrado a todos los efectos.

En consecuencia, la Adjudicataria, por el solo hecho de licitar, acepta que el derecho de superficie y el contrato de arrendamiento se adjudicarán en la modalidad de «llave en mano» o «precio alzado», lo que implica que la Adjudicataria tendrá que entregar el edificio en condiciones de ser inmediatamente ocupado por la arrendataria asumiendo el Proyecto de Ejecución, en los términos del presente Pliego, y en particular la cláusula 21.2 y el Plan Definitivo de Servicios que resulten aprobados en el marco de esta licitación, y tendrá que construir el edificio y prestar los servicios previstos en el presente Pliego según las determinaciones que en ellos se incluyen, sin que, en ningún caso, pueda solicitar la modificación de las condiciones contractuales, aunque varíe el precio de mercado tanto de los materiales utilizados en la construcción del edificio, como de los salarios, de la financiación o cualquier otra partida necesaria para llevar a cabo la construcción, la conservación y mantenimiento y la explotación del inmueble.

## 6. Existencia de crédito.



Existe crédito preciso para atender las obligaciones económicas que se deriven para la Administración del contrato a que se refiere el presente pliego.

### **7. Duración del derecho de superficie y del contrato de arrendamiento sobre el edificio a construir.**

El plazo de vigencia del derecho de superficie será el establecido en el Anexo I, pudiendo ser objeto de oferta a la baja. En el citado Anexo se indicará la duración mínima y máxima de dicho plazo de vigencia.

La Adjudicataria deberá iniciar las obras de construcción del edificio en el plazo máximo de cuatro (4) meses desde la adjudicación de la licitación del derecho de superficie.

Este plazo máximo para el inicio de las obras se desglosa en: como máximo dos (2) meses para la firma del contrato y la presentación por parte de la Adjudicataria de toda la documentación indicada en los pliegos de la presente de la licitación que debe entregar previo al inicio de obras, con los plazos máximos establecidos para cada una de ella, y en particular del Proyecto de Ejecución Definitivo, así como y dos (2) meses para la supervisión y aprobación de toda la documentación entregada, y en especial del Proyecto de Ejecución Definitivo por parte de la Administración.

En caso que el Proyecto de Ejecución Definitivo no fuera aprobado inicialmente, la Adjudicataria deberá revisarlo y adaptarlo, tantas veces como fuera necesario, a las consideraciones que se incorporen en los Informes de Supervisión de la Administración, para su posterior supervisión y aprobación.

La aprobación del Proyecto de Ejecución Definitivo por parte de la Administración no exime a la Adjudicataria de la plena responsabilidad de su contenido, según se define en el presente Pliego, y en particular en la cláusula 21.2.

Si en aquella fecha la Adjudicataria no pudiera iniciar las obras, será penalizada, de conformidad con lo establecido en la cláusula 16, siempre que la imposibilidad de iniciar las obras sea por causas imputables a la misma. La obligación de la Adjudicataria a revisar y adaptar el Proyecto de Ejecución Definitivo a las consideraciones de los Informes de Supervisión de la Administración no exime a la Adjudicataria del cumplimiento del plazo máximo indicado para el inicio de las obras, ni de las penalizaciones pertinentes.

Los plazos parciales de ejecución de las obras y aquellos otros plazos parciales, que en su caso pudieran establecerse, serán los indicados en el Anexo I del presente pliego y se entenderán integrantes del contrato. En todo caso, la Adjudicataria deberá finalizar la construcción del edificio en el plazo máximo indicado en el Anexo I a contar desde el día de inicio de las obras, o, en su caso, en el plazo inferior de tiempo comprometido por la Adjudicataria en su oferta.

El cómputo de la duración del derecho de superficie y de los plazos parciales se iniciará desde el día siguiente al de la fecha de la firma del contrato.

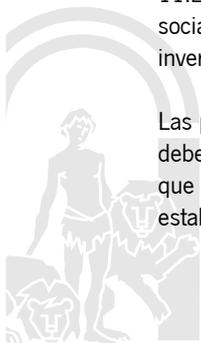
La duración del contrato de arrendamiento comenzará en el momento en que el edificio sea puesto a disposición de la Junta de Andalucía y finalizará con la extinción, por cualquier causa, del derecho de superficie.

### **8. Capacidad y solvencia del licitador y forma jurídica de la Adjudicataria.**

#### **8.1. Capacidad y solvencia del licitador.**

Podrán ser licitadores las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, individualmente o agrupadas en uniones temporales de empresarios que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en una prohibición de contratar del artículo 49 de la LCSP, reúnan los requisitos de solvencia económica y financiera conforme a lo establecido en la cláusula 11.2.1.f, y de solvencia técnica conforme a lo establecido en la cláusula 11.2.1.g del presente Pliego y tengan un objeto social adecuado para la construcción y explotación del edificio, así como un capital social mínimo equivalente al 10% de la inversión prevista para la ejecución del mencionado edificio.

Las personas naturales o jurídicas que concurren agrupadas en uniones temporales quedarán obligadas solidariamente, y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión, debiendo indicar los nombres y circunstancias de los que la constituyan y la participación de cada una, con el compromiso de constituirse en sociedad anónima en los términos establecidos en la cláusula 8.2.



Si durante la tramitación de un procedimiento y antes de la adjudicación se produjese la extinción de la personalidad jurídica de una empresa licitadora por fusión, escisión o por la transmisión de su patrimonio empresarial, le sucederá en su posición en el procedimiento las sociedades absorbentes, las resultantes de la fusión, las beneficiarias de la escisión o las adquirentes del patrimonio o de la correspondiente rama de actividad, siempre que reúnan las condiciones de capacidad y ausencia de prohibiciones de contratar y acrediten su solvencia en las condiciones exigidas en el presente pliego para poder participar en el procedimiento de adjudicación.

Los empresarios no comunitarios deberán además acreditar los requisitos que se establecen en el artículo 44 de la LCSP y en el artículo 10 del RGLCAP.

No podrán concurrir a las licitaciones empresas que hubieran participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato, por sí o mediante unión temporal de empresarios, siempre que dicha participación pueda provocar restricciones a la libre concurrencia o suponer un trato privilegiado con respecto al resto de las empresas licitadoras.

Cuando no sea exigible la clasificación, 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, para la ejecución del contrato, dispone efectivamente de esos medios, debiendo aportarse certificado emitido por el órgano de dirección de la empresa que preste la citada solvencia, acreditativo de tal circunstancia.

En caso de que el referido certificado sea aceptado por el órgano de contratación, la Administración podrá exigir en vía administrativa el cumplimiento por la empresa prestataria de la solvencia de aquello a lo que se comprometió con la empresa contratista. En este sentido, la presentación del certificado deberá contener la aceptación expresa de los efectos señalados en el artículo 1257 del Código Civil por la empresa que preste su solvencia.

En el Anexo I se indicará si los licitadores deben comprometerse a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios personales o materiales suficientes para ello, los cuales tendrán el carácter de obligaciones esenciales a los efectos previstos en el artículo 206 de la LCSP.

### **8.2. Forma jurídica de la Adjudicataria.**

La Adjudicataria deberá revestir la forma jurídica de sociedad anónima cuyo objeto social único lo constituirá la construcción y conservación de un edificio en parcela delimitada por las calles Isla Mallorca, Isla de Formentera, Isla Gomera y Cantábrico, de Córdoba, destinado a ser la Ciudad de Justicia de Córdoba, así como su explotación mediante arrendamiento a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

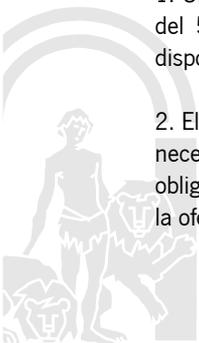
La sociedad anónima Adjudicataria se constituirá con un capital social mínimo del 10% de la inversión prevista para la ejecución de las obras, que podrá ser objeto de sucesivos desembolsos concretados en la propuesta, siempre y cuando estos desembolsos garanticen que quede desembolsado, como mínimo, el 25% en el momento de la constitución, y el 50%, 75% y 100% del capital social de la sociedad al lograrse, respectivamente, los objetivos temporales de la mitad, tres cuartas partes y totalidad del periodo de ejecución de las obras.

El capital social estará representado por acciones nominativas.

Las ofertas, ya sean individuales o de agrupaciones de empresarios, deberán incluir un compromiso, según Modelo VIII, suscrito, en su caso, por todos los empresarios agrupados, de constituir, en caso de que la oferta resultara ganadora y en el plazo máximo de veinte (20) días naturales desde la notificación de la adjudicación, una sociedad anónima que asumirá todos los derechos y las obligaciones que se deriven de la adjudicación. Este compromiso incluirá necesariamente:

1. Una indicación de la participación de cada empresa en el capital social de la citada sociedad. En cualquier caso, más del 50% del capital social de la sociedad Adjudicataria tendrá que ser titularidad de una empresa o empresas que dispongan de la clasificación exigida en el presente contrato.

2. El compromiso, de carácter solidario, de todas las empresas agrupadas de proporcionar a la citada sociedad los fondos necesarios para hacer frente a las obligaciones que se deriven de la condición de Adjudicataria y muy especialmente la obligación de constituir la sociedad anónima y de suscribir y desembolsar su capital social en los términos que resulten de la oferta.



3. El compromiso de que el objeto social de la citada sociedad quedará limitado a la construcción, conservación y explotación del edificio objeto del presente contrato.

4. El compromiso de que hasta transcurridos dos (2) años después del levantamiento del acta de finalización de las obras no se producirá ningún tipo de variación en el accionariado de la sociedad Adjudicataria y que, a partir de aquel momento, ninguno de los accionistas podrá transmitir la totalidad o parte de sus acciones sin la autorización expresa de la Administración.

### **9. Perfil de contratante.**

El acceso público al perfil de contratante se efectuará a través de la Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía: [www.juntadeandalucia.es](http://www.juntadeandalucia.es)

En el perfil de contratante se publicará el anuncio de licitación junto con la siguiente documentación:

- Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y sus correspondientes Anexos.
- Proyecto de Ejecución que incluye el Estudio de Seguridad y Salud y el Plan de Control de Calidad.
- Pliego de Prescripciones Técnicas de Servicios.
- Memoria económica del contrato.

Igualmente se publicará en el perfil de contratante la composición de la Mesa de contratación, la ~~adjudicación provisional y definitiva~~ del contrato, así como cualquier otro dato e información referente a su actividad contractual, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la LCSP y en la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 16 de junio de 2008, por la que se regula el perfil de contratante de los órganos de contratación de la Administración de la Junta de Andalucía y sus entidades instrumentales.



## II. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

### 10. Procedimiento de adjudicación y tramitación del expediente.

El contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto y tramitación ordinaria.

El órgano de contratación y el contratista se someterán a la obligación de confidencialidad de la información en los términos establecidos en el artículo 124 de la LCSP.

### 11. Presentación de proposiciones.

La Administración anunciará la licitación del contrato en los correspondientes boletines oficiales de acuerdo con lo dispuesto en la LCSP, así como en el perfil de contratante del órgano de contratación.

Ningún licitador podrá presentar más de una proposición, ni suscribir ninguna propuesta en unión de empresarios si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión de empresarios. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

Las ofertas serán secretas y su presentación supone la aceptación incondicionada por parte del licitador del contenido de la totalidad de las cláusulas de este pliego, así como los documentos que lo acompañan, sin salvedad o reserva alguna.

Las ofertas tendrán que tener una validez mínima de diez (10) meses contados a partir de la fecha de apertura del sobre 3 de las proposiciones.

Los licitadores tendrán que presentar la documentación exigida, en caso de que sea notarial, ajustada a los requisitos que establece el Reglamento Notarial, con respecto a la legalización y legitimación. En el caso de documentos administrativos podrán ser presentados los originales, copia o fotocopia debidamente compulsados.

No serán admitidas, en ningún caso, las ofertas de aquellas personas en las cuales concurren algunas de las circunstancias previstas en el artículo 49 de la Ley de Contratos del Sector Público.

La oferta del licitador contemplará la totalidad de las obras del edificio judicial definido en la Cláusula 3. El licitador formulará su oferta de acuerdo con el Proyecto de Ejecución Base introduciendo, en su caso, las mejoras que considere oportuno, según la habilitación contenida en este Pliego a estos efectos. Las mejoras que se introduzcan tendrán que estar debidamente especificadas y diferenciadas, y se tendrá que introducir la documentación técnica y la documentación económica en los sobres correspondientes.

En la Memoria y Documentación gráfica se definen los niveles cualitativos y cuantitativos contemplados en el Proyecto de Ejecución Base de Edificación y, consecuentemente, serán exigibles en la obra ejecutada.

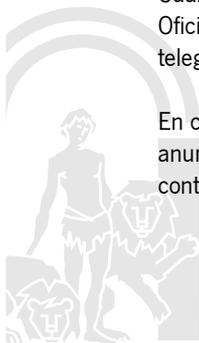
Asimismo, la oferta del licitador contemplará la totalidad de los servicios definidos, y cuya documentación acompaña al Pliego, con las modificaciones que en su caso se consideren oportunas, de acuerdo con la posibilidad de que ofrece este Pliego.

#### 11.1. Lugar y plazo de presentación.

Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva, se presentarán, dentro del plazo señalado en el anuncio, en el Registro General del órgano de contratación indicado en el mismo.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en las Oficinas de Correos y anunciará la remisión de su oferta al órgano de contratación, en el mismo día, mediante fax o telegrama remitido al número del Registro General que se indique en el anuncio de licitación.

En caso de que así se indique en el anuncio de licitación, podrá enviarse por correo electrónico a la dirección señalada. El anuncio por correo electrónico sólo será válido si existe constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones y si identifica fidedignamente al remitente y al destinatario.



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

Transcurridos, no obstante, diez (10) días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta en ningún caso será admitida.

### **11.2. Forma de presentación.**

Toda la documentación de las proposiciones presentadas deberá venir en castellano. La documentación redactada en otra lengua deberá acompañarse de la correspondiente traducción oficial al castellano.

Las ofertas se presentarán tanto en papel como en soporte informático, tanto en un único archivo PDF, con sus marcadores o "bookmarks", como con los diferentes archivos que hayan sido utilizados para la creación del PDF (DOC, XLS, PPT, JPG, etc.). En caso de discrepancia entre los datos o información de ambos soportes prevalecerá la que figure en papel. Las ofertas se presentarán escritas a máquina o utilizando algún otro tipo de impresión mecánica o informática sin que se acepten documentos manuscritos o con omisiones, errores o enmiendas que no permitan conocer claramente las condiciones precisas para valorar la oferta.

Las proposiciones presentadas por una agrupación de empresas tienen que ser firmadas por los representantes de todas las empresas que la componen. Las empresas que conjuntamente hayan presentado su candidatura a esta licitación serán solidariamente responsables ante la Administración contratante, de conformidad en aquello establecido por la legislación vigente y por este Pliego.

Los licitadores deberán presentar tres sobres, firmados y cerrados, de forma que se garantice el secreto de su contenido, señalados con los números 1, 2 y 3.

En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente su contenido siguiendo la numeración que se especifica en las cláusulas 11.2.1, 11.2.2 y 11.2.3.

En cada uno de los sobres figurará externamente el nombre del licitador y, en su caso, del representante, domicilio social, teléfono, correo electrónico y fax a efectos de comunicaciones, así como el número del expediente y la denominación del contrato al que licitan, e incluirá la documentación que a continuación se indica.

#### **11.2.1. Sobre nº 1. Título: Documentación acreditativa de los requisitos previos.**

Los documentos que se relacionan a continuación podrán aportarse en original o mediante copias que tengan carácter de auténticas conforme a la legislación vigente, a excepción de aquellos documentos que acrediten la constitución de la garantía provisional, que deberán ser en todo caso originales.

En las uniones de empresarios cada uno de los componentes acreditará su capacidad, personalidad, representación y solvencia.

Si el licitador está inscrito en el Registro de Licitadores podrá optar por:

1. Aportar el certificado expedido por el Registro de Licitadores acompañado de una declaración expresa responsable, emitida por el licitador o sus representantes con facultades que figuren en el Registro, relativo a la no alteración de los datos que constan en el mismo, o bien,
2. Comunicar al órgano de contratación dicha inscripción al objeto de que éste, o el órgano al que corresponda la calificación de la documentación acreditativa de los requisitos previos, incorpore de oficio el certificado de inscripción, sin perjuicio de que los licitadores deban presentar en todo caso la declaración responsable indicada.

Los documentos se aportarán, ordenados tal como se indica a continuación:

- a) Documento justificativo, en su caso, de haber constituido la garantía provisional a favor del órgano de contratación.**



Esta documentación sólo se aportará en los casos y por la cuantía en que así se indique expresamente en el Anexo I.

La garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 84.1 de la LCSP.

1. Si se constituye la garantía mediante aval, prestado por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España, deberá aportarse el documento original.

2. Si se constituyera la garantía mediante seguro de caución, celebrado con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo, deberá aportarse el original del certificado del contrato.

En ambos casos, deberá constar en los citados documentos el visado que acredite el previo bastanteo del poder efectuado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

3. Si se constituye en valores de Deuda Pública, deberán aportarse los certificados de inmovilización de los valores anotados.

4. En caso de constituirse en efectivo, deberá depositarse en las Cajas Provinciales de Depósitos, establecidas en las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de Economía y Hacienda, aportándose resguardo del depósito.

Los licitadores que tuvieran constituida una garantía global conforme a lo establecido en el artículo 86 de la LCSP, deberán aportar certificación expedida por la Caja de Depósitos comprensiva de la existencia de la garantía global y de la suficiencia de la misma.

Cuando así se prevea en Anexo I la acreditación de la constitución de la garantía podrá hacerse mediante medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

En el caso de las uniones de empresarios las garantías provisionales podrán constituirse por una o varias de las empresas que concurren agrupadas, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión.

Conforme al artículo 162.6 de la Ley 2/1999, de 31 de marzo, las Sociedades Cooperativas Andaluzas sólo tendrán que aportar el veinticinco por ciento de la garantía provisional.

La garantía provisional, en caso de demandarse, se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación del contrato. En todo caso, la garantía será retenida a la Adjudicataria hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva.

Si algún licitador retira su proposición injustificadamente, o si la Adjudicataria no constituye la garantía definitiva o, por causas imputables al mismo, no pudiese formalizarse el contrato, se procederá a la ejecución de la garantía provisional.

En el caso de ofertas consideradas desproporcionadas o anormales, la falta de contestación a la solicitud de información a que se refiere el artículo 136.3 de la LCSP, o el reconocimiento por parte del licitador de que su proposición adolece de error, o inconsistencia que la hagan inviable, tendrán la consideración de retirada injustificada de la proposición.

### **b) Documento de compromiso de la unión de empresarios.**

Las uniones de empresarios deberán presentar un documento en el acrediten su personalidad y capacidad, así como en el que nombren a un representante o apoderado único de la unión y en el que se indiquen los nombres y circunstancias de sus componentes, el porcentaje de participación de cada uno de ellos, así como que asumen el compromiso de constituir, en el plazo máximo de veinte (20) días naturales desde la notificación de la adjudicación, una sociedad anónima.

Además tendrán que presentar la siguiente documentación:



- Relaciones de promotores de la futura sociedad, y características de la misma, tanto jurídicas como financieras.
- Certificados acreditativos de los acuerdos adoptados por los órganos competentes de los licitadores que, si procede, integrarían a la futura sociedad, aprobando la participación en el capital social de la sociedad en porcentajes determinados.
- Certificados acreditativos de los acuerdos adoptados por los órganos competentes de los licitadores que, si procede, integrarían a la futura sociedad, comprometiéndose a cumplir estrictamente la regulación que, en relación con la futura sociedad, se establece en este Pliego, y en la oferta económica financiera, con mención específica a las aportaciones de recursos.

Por "órganos competentes" se tiene que entender a los que ostenten la representación legal de la empresa de conformidad con los estatutos sociales, o en su caso, otros debidamente apoderados por los mismos para adoptar los referidos acuerdos, teniendo que acreditarse en este caso, la existencia, vigencia y suficiencia del poder.

### **c) Documentos acreditativos de la capacidad del licitador.**

1. Persona natural: Caso que el licitador sea una persona natural española, la acreditación antes mencionada se hará mediante la presentación de copia compulsada de la tarjeta del número de identificación fiscal. También será necesaria la acreditación, si es el caso, del nombre comercial con lo que opera al tráfico mercantil. Además las personas naturales tienen que disponer de la habilitación empresarial o profesional que, si ocurre, sea exigible para la realización de la actividad según la normativa vigente.

2. Persona jurídica: Caso que el licitador sea una persona jurídica española, la acreditación se hará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acta fundacional, en los cuales conste su objeto social o actividad así como las normas por las cuales se rige dicha persona jurídica y, sin embargo cualquier modificación de tales documentos, debidamente inscritos, en su caso, en el registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate, y copia compulsada de la tarjeta del número de identificación fiscal. También será necesaria la acreditación, si es el caso, del nombre comercial con lo que opera en el tráfico mercantil.

Además las personas jurídicas tienen que tener una finalidad, objeto o ámbito de actividad, según sus estatutos o normas fundacionales, relacionadas con el objeto del contrato. Asimismo, y cuando se trate de una sociedad profesional, sus miembros tienen que disponer de la habilitación empresarial o profesional que sea exigible para la realización de la actividad. Esta exigencia será de aplicación con carácter general para todos los licitadores sean personas físicas o jurídicas cuando para la realización de la actividad en que consista una determinada prestación contractual se requiera alguna habilitación profesional (artículo 43.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, Ley 30/2007, de 30 de octubre)

3. Empresas comunitarias o de Estados miembros del Espacio Económico Europeo: Tendrán capacidad para contratar con la Administración a las personas jurídicas o naturales no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo las cuales, de conformidad con la legislación del Estado en el que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate.

La capacidad de obrar de estas empresas se acreditará por su inscripción al registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidas, o mediante la presentación de una declaración jurada o de una certificación, a que hace referencia los apartados 1 y 3 del Anexo I del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado en virtud del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en aquél el servicio de que se trate, tendrán que acreditar que cumplen este requisito.

4. Otros empresarios extranjeros: Las personas naturales o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea o no signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo tendrán que justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española en el Estado correspondiente o de la oficina consular en el ámbito territorial en el cual radique el domicilio del empresario, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo, o bien que actúan de forma habitual en el tráfico local dentro del ámbito de actividad en las cuales se extiende el objeto del contrato. Asimismo, tienen que presentar informe conforme el



Estado de procedencia de la empresa extranjera admite la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y entes, organismos o entidades del sector público asimilables a los relacionados en el artículo 3 de la LCSP, en forma, sustancialmente análoga, de conformidad en el dispuesto en el artículo 44 de la mencionada ley. Este informe no será necesario en caso de empresas pertenecientes a Estados signatarios del acuerdo sobre contratación pública de la Organización Mundial del Comercio.

Asimismo, tendrán que acreditar tener una sucursal abierta a España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y estar inscritas en el Registro Mercantil.

La acreditación de su capacidad de obrar se instrumentará a través de informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

5. Signatario de la oferta: Los signatarios de las ofertas cumplirán las indicaciones establecidas en el presente Pliego, y en especial lo indicado en las cláusulas 8.2, 11.2.1.b y 11.2.1.d.

### **d) Documentos acreditativos de la representación.**

Se aportará el documento o documentos que acrediten la legítima y suficiente representación del firmante de la oferta.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de personas jurídicas presentarán poder general que deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder especial para un acto concreto no será necesario el requisito de su previa inscripción en el Registro Mercantil. En ambos casos el poder se presentará bastantado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

Igualmente, la persona con poder bastante a efectos de representación deberá acompañar copia compulsada, notarial o administrativamente, de su Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.

De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 68/2008, de 26 de febrero, por el que suprime la aportación de la fotocopia de los documentos identificativos oficiales en los procedimientos administrativos de la Administración de la Junta de Andalucía, cuando se aporten fotocopias de los documentos identificativos oficiales en sobres cerrados para que deban ser comprobadas o cotejadas en actos formales o públicos de apertura de dichos sobres, se requerirá la aportación de las fotocopias hasta que se habiliten los medios que permitan su comprobación o verificación en el desarrollo de tales actos, indicándose tal circunstancia en el Anexo I.

### **e) Clasificación.**

- El licitador deberá acreditar que para la ejecución de la obra dispone de todas las clasificaciones siguientes:

Grupo: C Subgrupo: 2 Categoría: F

Grupo: C Subgrupo: 3 Categoría: F

En caso de que se propusiera la ejecución de las obras por otras empresas (vinculadas o terceras), la Adjudicataria asume el compromiso de contratar con empresas que dispongan de la clasificación requerida por el artículo 25 del RD 1098/2001, de 12 de octubre, en función de los trabajos que se les encarguen, y actuará conforme a lo establecido en la cláusula 19 de este pliego.

- El licitador deberá acreditar que para los trabajos de conservación y mantenimiento dispone de la clasificación siguiente:

Grupo: O Subgrupo: 1 Categoría: D

En caso de que se propusiera la ejecución de los trabajos de mantenimiento y servicios por otras empresas (vinculadas o terceras), la Adjudicataria asume el compromiso de contratar con empresas que dispongan de la



clasificación requerida por el artículo 37 del RD 1098/2001, de 12 de octubre, en función de los trabajos que se les encarguen, y actuará conforme a lo establecido en la cláusula 19 de este pliego.

- El licitador deberá acreditar que para los trabajos de gestión de archivo dispone de todas las clasificaciones siguientes:

Grupo: L	Subgrupo: 1	Categoría: C
Grupo: M	Subgrupo: 5	Categoría: C

En caso de que se propusiera la ejecución de los trabajos de gestión de archivo por otras empresas (vinculadas o terceras), la Adjudicataria asume el compromiso de contratar con empresas que dispongan de la clasificación requerida, en función de los trabajos que se les encarguen, y actuará conforme a lo establecido en la cláusula 19 de este pliego.

- El licitador deberá acreditar que para los trabajos de limpieza dispone de la clasificación siguiente:

Grupo: U	Subgrupo: 1	Categoría: D
----------	-------------	--------------

En caso de que se propusiera la ejecución de los trabajos de limpieza por otras empresas (vinculadas o terceras), la Adjudicataria asume el compromiso de contratar con empresas que dispongan de la clasificación requerida, en función de los trabajos que se les encarguen, y actuará conforme a lo establecido en la cláusula 19 de este pliego.

- El licitador deberá acreditar que para los trabajos de explotación de la Cafetería y las máquinas expendedoras de bebidas y alimentos dispone de la clasificación siguiente:

Grupo: M	Subgrupo: 6	Categoría: B
----------	-------------	--------------

En caso de que se propusiera la ejecución de los trabajos de limpieza por otras empresas (vinculadas o terceras), la Adjudicataria asume el compromiso de contratar con empresas que dispongan de la clasificación requerida, en función de los trabajos que se les encarguen, y actuará conforme a lo establecido en la cláusula 19 de este pliego.

En el caso de las uniones temporales, la clasificación será la resultante de la acumulación de las clasificaciones de las empresas agrupadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 56.5 de la LCSP, así como en el artículo 52 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas aprobado en virtud del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, y demás norma reguladora de la clasificación de contratistas de obras. En todo caso para proceder a la acumulación todas las empresas habrán de haber obtenido previamente la clasificación como contratista de obras, sin perjuicio de lo previsto para empresas comunitarias conforme al artículo 48.4 de la LCSP.

En el caso de que una parte de la prestación objeto del contrato tenga que ser realizada por empresas especializadas que cuenten con una determinada habilitación o autorización empresarial o profesional, la clasificación en el grupo correspondiente a esa especialización, en el caso de ser exigida, en el Anexo I, podrá suplirse por el compromiso del empresario de subcontratar la ejecución de esta porción con otros empresarios que dispongan de la habilitación y, en su caso, clasificación necesarias.

Si la empresa se encontrase pendiente de clasificación, deberá aportarse el documento acreditativo de haber presentado la correspondiente solicitud para ello, debiendo justificar el estar en posesión de la clasificación exigida en el plazo que a tal efecto se le conceda para la subsanación de defectos u omisiones en la documentación.

En el caso de empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea, no será exigible la clasificación, ya concurran al contrato aisladamente o integrados en una unión, sin perjuicio de la obligación de acreditar su solvencia conforme al apartado siguiente.

Los certificados acreditativos de estar en disposición de las clasificaciones referidas en el presente apartado tendrán que ir acompañados de una declaración responsable del licitador, en la que manifieste que las circunstancias reflejadas en el correspondiente certificado no han experimentado variación.



La declaración responsable referida en el párrafo anterior tendrá que reiterarse en el documento en que se formalice el contrato, sin perjuicio de que el órgano de contratación pueda, si lo considera conveniente, efectuar una consulta en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas.

### **f) Documentos que acreditan la solvencia económica y financiera.**

Cuando no se exija clasificación administrativa, se considerará que la empresa tiene solvencia económica y financiera si cumple con los siguientes criterios:

- Si de las cuentas anuales se deduce que dispone de unos fondos propios que sean al menos el 20% del importe del contrato.
- Si de la declaración relativa al volumen global de negocios resulta que la de menor importe de los tres (3) últimos años es superior al triple del importe de la anualidad máxima del contrato.
- La independencia financiera  $D / (A+B)$ , donde D = recursos propios, A = activo circulante y B = activo inmovilizado) de los licitadores tendrá que ser superior a 0,10.

Para acreditar la solvencia económica y financiera se presentará la siguiente documentación, correspondiente a los tres (3) últimos años:

- Declaraciones apropiadas de alguna institución financiera debidamente inscrita en el Registro de Entidades de Crédito del Banco de España que ponga de manifiesto que el licitador o conjunto de licitadores disfrutan de una situación financiera bastante saneada para obtener, de acuerdo con las prácticas usuales en los mercados financieros, la financiación suficiente para hacer frente a inversiones de más de veinticinco (25) millones de euros, en condiciones y plazos análogos en los del proyecto licitado.
- Tratándose de personas jurídicas, cuentas anuales del último ejercicio del licitador o de cada uno de los licitadores que conforman un grupo, debidamente aprobados e inscritos en el Registro Mercantil, e informe de auditoría cuando sea preceptivo. En el caso de empresarios no obligados a presentar las cuentas registradas oficiales, podrán aportar como medio alternativo de acreditación los libros de contabilidad debidamente legalizados.
- Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondientes al objeto del contrato del licitador o grupo de licitadores (en este caso sumando las cifras de negocio de todos los miembros), referido a los tres (3) últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocio.

### **g) Documentos que acreditan la solvencia técnica.**

Cuando no se exija clasificación administrativa, se considerará que la empresa tiene solvencia técnica si cumple con los siguientes criterios:

- Mediante la presentación de una relación de obras de edificación, de presupuesto análogo, en el curso de los últimos cinco (5) años. Las empresas deberán haber ejecutado, como mínimo, cuatro (4) obras de presupuesto análogo.

En la citada relación se indicarán los siguientes datos de las obras presentadas: presupuesto de ejecución material, superficie construida, promotor, destino del edificio, plazo de ejecución y fecha de finalización de la obra o, en su caso, la indicación de que está en construcción. A estos efectos, las diferentes fases de una obra se entenderán como una única actuación, sumando los presupuestos y, en su caso, las superficies.

Asimismo, las obras más importantes habrán de venir avaladas por certificados de buena ejecución, los cuales indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término.

- Mediante la presentación de una relación de servicios de conservación y mantenimiento de edificación, de presupuesto análogo, en el curso de los últimos cinco (5) años. Dicha relación contendrá un mínimo de cinco (5) servicios y un máximo de diez (10).

En la citada relación se indicarán los siguientes datos de los servicios presentados: presupuesto de conservación y mantenimiento, superficie construida del edificio mantenido, promotor, destino del edificio, plazo de ejecución y fecha de finalización del servicio o, en su caso, la indicación de que el servicio está en ejecución.



Asimismo, los servicios de conservación y mantenimiento más importantes habrán de venir avalados por certificados de buena ejecución, los cuales indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución del servicio y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término.

La solvencia técnica se acreditará por todos los medios siguientes:

a) Declaración sobre la media anual de personal de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los últimos tres (3) años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente, la antigüedad media y el porcentaje que represente el personal con titulación universitaria superior o media respecto del total del personal, de conformidad con lo que está previsto en el Pliego de Condiciones Técnicas Particulares. Sin embargo tendrán que aportar los títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa.

b) Una descripción del equipo técnico, adjuntando el currículum del Coordinador del Contrato de la Superficialia y unidades técnicas participantes en el contrato, estén o no integradas directamente en la empresa contratista, especialmente de los responsables del control de calidad. Se tendrá que diferenciar entre los que sean propiedad del empresario (incluidas empresas vinculadas) y aquéllos de terceros que se prevean utilizar para ejecutar las prestaciones propias del contrato, acompañadas de los documentos acreditativos correspondientes.

c) Una declaración del material, instalaciones y equipo técnico de que disponga el empresario para la realización del contrato. Se tendrá que diferenciar entre los que sean propiedad del empresario (incluidas empresas vinculadas) y aquéllos de terceros que se prevean utilizar para ejecutar las prestaciones propias del contrato, acompañadas de los documentos acreditativos correspondientes.

### **h) Empresas extranjeras.**

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

### **i) Declaraciones responsables y cesión de información tributaria.**

Asimismo, los licitadores deberán presentar los siguientes documentos:

1. Declaración responsable de no estar incurso en las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 49 de la LCSP.
2. Declaración responsable de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias frente al Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Las referidas declaraciones se acreditarán conforme al Modelo I.

De conformidad con la Orden de 12 de septiembre de 2003 de la Consejería de Economía y Hacienda (BOJA núm. 181, de 19 de septiembre), el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Comunidad Autónoma de Andalucía y con el Estado, podrá acreditarse también, si el licitador voluntariamente así lo desea, mediante la cesión por la Administración competente a la Consejería de Economía y Hacienda de la información que acredite que la empresa cumple tales circunstancias, en cuyo caso deberá cumplimentar el Modelo II sobre "Autorización para la cesión de información relativa a obligaciones tributarias con el Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía en procedimientos de contratación", en tal caso, de resultar Adjudicataria no deberá aportar las certificaciones positivas a que se refiere la cláusula 12.7.a.

3. Los administradores de las personas jurídicas, mediante la oportuna certificación expedida por su órgano de dirección o representación competente, deberán especificar en la citada declaración o certificación que no forma parte de los órganos de gobierno o administración de la empresa persona alguna a la que se refiere la Ley 3/2005, de 8 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes e Intereses de Altos Cargos y otros Cargos Públicos, y Decreto 176/2005, de 26 de julio, de desarrollo de la citada Ley, así como que no ostenta participación superior al diez por ciento computada en la forma que regula el artículo 5 de la citada Ley.



Esta certificación se expedirá conforme al Modelo III y deberá ser firmada por el órgano de dirección o representación competente de la empresa, administrador único, administradores solidarios, administradores mancomunados, o firma del Secretario con el visto bueno del Presidente, en el caso de Consejo de Administración.

### **j) Trabajadores con discapacidad y promoción de la igualdad entre hombres y mujeres.**

El licitador podrá aportar acreditación fehaciente de tener, en su caso, en la plantilla de sus centros de trabajos radicados en Andalucía un número no inferior al 2 por 100 de trabajadores con discapacidad, por tener un grado de minusvalía igual o superior al 33 por 100, o haber adoptado las medidas alternativas previstas en el Real Decreto 364/2005, de 8 de abril, por el que se regula el cumplimiento alternativo con carácter excepcional de la cuota de reserva en favor de los trabajadores con discapacidad, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 115 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (BOJA de 31 de diciembre).

Asimismo, de conformidad con la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, podrán presentar documentación acreditativa de tener la marca de excelencia o desarrollar medidas destinadas a lograr la igualdad de oportunidades, de acuerdo con las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

### **k) Documento de compromiso de adscripción de medios.**

En caso de que en el Anexo I se exija el compromiso de dedicación o adscripción de los medios personales o materiales suficientes para la ejecución del contrato, deberá aportarse documento acreditativo del compromiso por el licitador de tal circunstancia.

### **l) Documento de compromiso de constitución de Sociedad Anónima.**

De conformidad a lo establecido en la cláusula 8.2 deberá aportarse documento acreditativo del compromiso por el licitador de constitución de una Sociedad Anónima, según Modelo VIII del presente Pliego.

### **m) Relación de empresas pertenecientes al mismo grupo.**

Los licitadores, conforme al párrafo segundo del artículo 129.4 de la LCSP, deberán presentar declaración concerniente a las empresas pertenecientes al mismo grupo o encontrarse en alguno de los supuestos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, con indicación de los que se presentan a licitación.

En caso de no pertenecer a ningún grupo, deberán aportar declaración en tal sentido.

### **n) Subcontratación.**

Declaración indicando la parte del contrato que tengan previsto subcontratar, señalando su importe, y el nombre o el perfil empresarial, definido por referencia a las condiciones de solvencia profesional o técnica, de los subcontratistas a los que se vaya a encomendar su realización.

### **o) Documentos relativos a la viabilidad de la financiación de la inversión.**

Los licitadores deberán presentar los siguientes documentos:

1. Detalle de las fuentes de financiación que se utilizarán para financiar la obra así como de los gastos necesarios para la puesta en funcionamiento del inmueble.
2. Detalle de los fondos propios donde se garantice la aportación del capital mínimo exigido.
3. Presentación de, al menos, una oferta de financiación por una o varias entidades financieras que complete las necesidades de financiación.

### **p) Coste de inversión de la construcción.**



Los licitadores deberán indicar el presupuesto de ejecución material de la obra considerado en su Plan Económico Financiero, que no podrá ser inferior a la cantidad indicada en el Anexo I.

**q) Compromiso de confidencialidad que se adjunta como Modelo IX.**

**11.2.2. Sobre nº 2. Título: Documentación relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante un juicio de valor.**

En este sobre se incluirá la siguiente documentación en orden a la aplicación de los criterios de adjudicación especificados en el Anexo II del presente pliego:

**a) Relativas a la ejecución de las obras:**

La oferta del licitador contemplará la totalidad de las obras del edificio judicial definido en la Cláusula 3. El licitador formulará su oferta de acuerdo con el Proyecto de Ejecución Base introduciendo, en su caso, las mejoras que considere oportuno, según la habilitación contenida en el presente Pliego a estos efectos. Las mejoras que se introduzcan tendrán que estar debidamente especificadas y diferenciadas.

1. Mejoras sobre el Proyecto de Ejecución Base y su ejecución según el Modelo IV. Dichas mejoras podrán referirse a aquellos elementos expresamente señalados al efecto en el Anexo III.
2. Plazo de finalización y entrega de las obras a partir de la fecha de su inicio incluyendo su puesta a disposición.
3. Plan de trabajos y memoria del proceso:

3.1 Plan de Trabajos: Este Plan reflejará el proceso de ejecución de la obra hasta la puesta a disposición del edificio, asegurando la viabilidad de su ejecución en los plazos totales y parciales propuestos. El Plan se obtendrá a partir de una red de precedencias que contemplará como mínimo las obras elementales y las actividades que la conforman. Además incluirá diagrama de barras de la planificación del histograma de previsión mensual de certificaciones en porcentajes y del flujo de previsión de certificaciones en porcentajes. Se presentará en soporte informático y en soporte papel (imprimido en hojas Din A4).

Se adjuntará también declaración responsable, redactada de acuerdo con el Modelo V, con el compromiso de elaborar y presentar cinco (5) días antes de la reunión de inicio de los trabajos PLAN DE TRABAJOS, elaborado de acuerdo con el Proyecto de Ejecución Definitivo, así como con el Modelo VII y el Anexo VIII del presente Pliego.

3.2 Memoria del proceso constructivo de la actuación, haciendo referencia a la implantación a obra, minimización de la afectación en las vías de circulación y a las edificaciones vecinas, calidad y mantenimiento de los cierres de la obra -valla de obra-, organización de los cortes y actividades estudiando las necesidades y prioridades en función de la Planificación Técnica, coordinación de las actividades a desarrollar por los equipos y organizaciones que intervienen en la obra, etc. Todo eso será descrito en un máximo de diez (10) páginas.

3.3 Estructura organizativa del equipo técnico destinado a la obra para cada una de sus fases o especialidades: titulaciones y dedicaciones.

Relación justificada de los recursos técnicos, humanos, adjuntando el curriculum vitae del Coordinador del Contrato del licitador y materiales que los licitadores se comprometen a destinar al cumplimiento de las obligaciones que se derivarían de la adjudicación, referidos a la ejecución de las obras.

4. Plan de Calidad y Medio Ambiente:



4.1 El licitador presentará un documento, con una extensión máxima de dos (2) hojas, que permita valorar el alcance del Plan de Calidad y Medio Ambiente que, en caso de resultar Adjudicataria de la obra, la empresa mantendrá directamente durante la ejecución de la misma, y que será de su responsabilidad, con indicación de la sistemática de control de ejecución que la Adjudicataria llevará a cabo.

Se adjuntará también una declaración responsable, redactada de acuerdo con el Modelo V, con el compromiso de elaborar y presentar cinco (5) días antes de la reunión de inicio este Plan de Calidad y Medio Ambiente, elaborado de acuerdo con los Anexos de Calidad y Medio Ambiente contenido en el Proyecto de Ejecución Definitivo.

4.2 Memoria descriptiva de las propuestas de medidas de gestión ambiental, de productos a utilizar en la obra, de inversiones en costes indirectos y en instalaciones, incluyendo certificados y demás documentos acreditativos de estas propuestas, destinadas a garantizar niveles de protección de impactos que vayan más allá de los mínimos exigidos legalmente y por contrato.

### 5. Memoria de Seguridad y Salud.

Sistemas y medios de Seguridad y Salud aplicados a los sistemas constructivos, definidos en el Proyecto de Ejecución Base y a la Memoria de Seguridad y Salud que comprenderá: sistema de gestión de la prevención y seguridad en la obra, sistema de participación del personal del contratista y subcontratistas, revisión del Estudio de Seguridad y Salud, y análisis de posibles situaciones de emergencia.

Se adjuntará también una declaración responsable, redactada de acuerdo con el Modelo V, con el compromiso de elaborar y presentar cinco (5) días antes de la reunión de inicio, un Plan de Seguridad y Salud, elaborado de acuerdo con el Estudio de Seguridad y Salud contenido en el Proyecto de Ejecución Definitivo.

### 6. Aportaciones de mejoras tecnológicas.

Documento indicando las innovaciones tecnológicas que, en su caso, aplicará en la ejecución de la obra.

## **b) Relativa a la conservación, mantenimiento y explotación:**

1. Plan Inicial de Servicios del edificio que el licitador elaborará partiendo del Pliego de Prescripciones Técnicas de Servicios, definido en el presente Pliego, y en particular en las cláusulas 4 y 22.4.
2. Listas clasificadas por especialidades, donde se recojan los medios que ofertan disponer al servicio del edificio, siendo exigible a la Adjudicataria tal aportación de medios en cualquier momento del periodo de duración del contrato.

## **c) Relativa a la propuesta económica:**

1. Plan Económico Financiero del Proyecto de obra y prestación de los servicios del edificio, que tendrá que incluir:
  - 1.1. Cuenta de pérdidas y ganancias anuales.
  - 1.2. Balance de situación asociado a la explotación del edificio.
  - 1.3. Estados de flujos de caja.
  - 1.4. Duración del periodo constructivo.
  - 1.5. Duración del periodo de explotación.
  - 1.6. Costes de inversión de la construcción.

Se incluirá detalle del presupuesto de obra, con la relación de mediciones y precios unitarios resultantes de las soluciones constructivas propuestas en la oferta. Este presupuesto, tendrá que coincidir con el presupuesto total claves en mano de obra.



A partir del DVD base de licitación, aportado por el licitador, el ofertante tendrá que respetar la estructura de capítulos y unidades de obra, especificando mediciones y precios unitarios con el fin de ajustar su oferta. También podrá añadir nuevas unidades de obra, siempre al final de cada capítulo.

- 1.7. Ingresos de explotación.
- 1.8. Tasa interna de retorno del Proyecto.
- 1.9. Tasa interna de retorno del accionista.
- 1.10. Gastos de los servicios de conservación y mantenimiento, gestión del archivo, limpieza, gestión de la energía, ... detallados por año y por tipo.
- 1.11. Plan de inversiones de reposición anual con el objeto de garantizar el cumplimiento de los requerimientos de mantenimiento, archivo, señalización,... especificados en el Pliego de Prescripciones Técnicas.
- 1.12. Gastos financieros intercalarios y otros costes no financieros asociados a la construcción.

Indicar que de la información suministrada de la propuesta económica-financiera del sobre nº 2 no debe conocerse el contenido del sobre nº 3.

Las licitadoras deberán entregar su propuesta económica-financiera en formato informática (PDF y XLS).

2. Estudio sobre la viabilidad de los instrumentos de financiación de la inversión.

### **11.2.3. Sobre nº 3. Título: Documentación relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas.**

En este sobre se incluirá la siguiente documentación en orden a la aplicación de los criterios de adjudicación especificados en el Anexo II del presente pliego:

#### **a. Resumen de la oferta económico-financiera, según Modelo VI del presente Pliego, que incorporará:**

1. Importe anual de la contraprestación a percibir de la Administración en concepto de alquiler del edificio judicial de la presente licitación, IVA excluido, desde el momento de la puesta a disposición y entrada en funcionamiento del edificio hasta la extinción del derecho de superficie. El referido importe se expresará en valores actuales a fecha de finalización de presentación de ofertas (euros 2010).

Así mismo deberá indicarse, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que deba ser repercutido y se entenderán incluidos a todos los efectos los demás tributos, tasas y cánones de cualquier índole que sean de aplicación, así como todos los gastos que se originen para la Adjudicataria como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente pliego, en particular la establecida en la cláusula 21.2 de este pliego.

2. Importe de la baja a aplicar (con aproximación de 4 decimales) al Proyecto de Ejecución Base y al banco de precios "Base de Costes de la Construcción de Andalucía" de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía más recientemente editado, suministrados como documentación asociada a la presente licitación. Los precios unitarios del Banco de precios suministrado se aplicarán exclusivamente a las unidades de obra que resulten necesarias ejecutar como consecuencia de obras modificadas o complementarias no previstas, y los precios unitarios de las que no estén previstos en el Proyecto de Ejecución Base.

3. Importe del aumento o decremento de renta en la primera anualidad de alquiler, por cada 100.000 euros, IVA excluido, de incremento o disminución de obra, exigido como consecuencia del ejercicio del derecho de modificación del contrato por la Administración. Este importe se expresará en euros corrientes, y tendrá que incluir todos los conceptos asociados a la inversión (como costes financieros o cualquier otro).

El aumento o disminución de obra en cuantía diferente a 100.000 euros, IVA excluido, se calculará aplicando la proporción que resulte de la oferta de la Adjudicataria por el tramo anterior.



A efectos de cálculo se considerará como fecha de constitución del derecho de superficie el 1 de diciembre de 2010.

**b. Duración del derecho de superficie expresada en meses.** Solamente podrán reducirse los plazos iniciales del derecho de superficie hasta el Acta de Puesta a Disposición del edificio, según se planifica en el Anexo I del presente Pliego.

**c. Servicio de videosupervisión.** En su caso, el licitador podrá aportar documento, según Modelo XI, por el que se compromete a facilitar un servicio de videosupervisión a la Administración para la supervisión de la ejecución de la obra. El citado servicio se ajustará a las condiciones técnicas que se indican en el Anexo I.2.d del Pliego de Prescripciones Técnicas.

**d. Equipo de trabajo en la gestión del archivo judicial.**

**e. Relación de precios de artículos a expender en la cafetería y máquinas expendedoras.** El licitador deberá aportar relación de precios, según Modelo XIII.

En la totalidad de los casos, los precios se expresarán con IVA y demás impuestos incluidos.

Debido a que la relación de artículos expresados en el Modelo XIII es de carácter orientativo, la Administración podrá pedir a la Adjudicataria la modificación de dicha lista de artículos, así como, facultar a la Adjudicataria a proporcionar otros tipos de artículos, siempre y cuando las calidades y precios se ajusten y sean proporcionales a la oferta de la Adjudicataria.

Con la finalidad de garantizar la homogeneización de la presentación y valoración de las ofertas, y a efectos exclusivos de cálculo, para la determinación de los valores actuales netos, los licitadores aplicarán una tasa de descuento del 5%.

En caso de discordancia entre las cantidades consignadas en cifras y las consignadas en letra, prevalecerán éstas últimas.

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que la Administración estime fundamental para la oferta.

## 12. Selección del contratista y adjudicación.

### 12.1. Recepción de documentación.

Terminado el plazo de recepción de proposiciones, el funcionario responsable del Registro General expedirá una certificación donde se relacionen las proposiciones recibidas, las presentadas por correo con los requisitos de la cláusula 11.1 pero aún no recibidas o, en su caso, sobre la ausencia de licitadores, que, junto con los sobres, remitirá a la secretaria de la Mesa de contratación designada por el órgano de contratación.

### 12.2. Comisión Técnica.

La Mesa de contratación designará una Comisión Técnica encargada de elaborar un informe técnico en relación con la documentación contenida en el sobre nº 2.

### 12.3. Certificación y calificación de documentos.

Una vez recibidos los sobres por la secretaria de la Mesa de contratación junto con el certificado de la persona encargada del registro, se reunirá la misma para calificar previamente los documentos presentados en tiempo y forma.

A tal efecto, por la Presidencia de la Mesa se ordenará la apertura del sobre nº 1.

Serán rechazadas las proposiciones cuando no se acredite fehacientemente la posesión de los requisitos para contratar con las administraciones públicas, o faltara alguno de los documentos requeridos en este Pliego en cuanto al sobre nº 1,



salvo que sea considerado subsanable por la Mesa de Contratación, o se observara en estos documentos defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables.

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará verbalmente o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos a los interesados y lo hará público a través del perfil de contratante del órgano de contratación, concediéndose un plazo no superior a tres (3) días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen ante la propia Mesa de contratación, bajo apercibimiento de exclusión definitiva del licitador si en el plazo concedido no procede a la subsanación de la documentación.

Posteriormente se reunirá la Mesa de contratación para adoptar el oportuno acuerdo sobre la admisión definitiva de los licitadores, procediendo, en su caso, a la apertura, en acto público, del sobre nº 2 de los licitadores admitidos, en un plazo no superior a siete (7) días a contar desde la apertura del sobre nº 1.

La documentación relativa a los criterios cuya ponderación dependa de un juicio de valor debe presentarse, en todo caso, en sobre independiente del resto de la proposición con objeto de evitar el conocimiento de esta última antes de que se haya efectuado la valoración de aquéllos, tal y como se indica en el artículo 26 del Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la LCSP, Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo.

#### **12.4. Informe técnico de valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor.**

Una vez adoptado el acuerdo sobre admisión definitiva de los licitadores y abierto el sobre nº 2, la Mesa de contratación remitirá a la Comisión Técnica la documentación del citado sobre, a fin de que por ésta se realice la valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor, establecidos en el apartado I del Anexo II.

La valoración asignada a los criterios dependientes de un juicio de valor de los licitadores admitidos se hará pública al inicio del acto de apertura del sobre nº 3 y se publicará en el perfil del contratante de la Administración, junto con las resoluciones de la Mesa sobre exclusiones, debidamente motivadas, y admisiones.

El orden de prioridad de los criterios de adjudicación y su ponderación se fijarán en el Anexo II.

Una vez realizado el estudio de las distintas ofertas según los criterios indicados, por la Comisión Técnica se elaborará un informe en el que se expresará la valoración y evaluación obtenida por los licitadores en cada uno de los criterios de adjudicación contenidos en el apartado I del Anexo II y clasificará las proposiciones presentadas por orden decreciente. Este informe, junto con la documentación, se elevará a la Mesa de contratación.

#### **12.5. Apertura de proposiciones.**

Con anterioridad al acto de apertura de las proposiciones deberá haber sido entregado el informe técnico a la secretaría de la Mesa de contratación.

Por la Presidencia de la Mesa de contratación, en el día y hora señalado en el anuncio de licitación, procederá en acto público a manifestar el resultado de la calificación de los documentos presentados, con expresión de las proposiciones admitidas, de las rechazadas y causa o causas de inadmisión de estas últimas, dándose a conocer la ponderación asignada a los criterios dependientes de un juicio de valor. A continuación se realizará la apertura del sobre nº 3 de aquellas empresas que continúen en el procedimiento.

En este acto la Mesa de Contratación podrá excluir las proposiciones que no se ajusten a las condiciones de este Pliego.

Las propuestas contenidas en el sobre nº 3 serán estudiadas, homogeneizadas, valoradas y ponderadas de conformidad con lo que se formula en el presente Pliego.

Las ofertas presentadas y las resoluciones motivadas sobre su admisión o exclusión serán publicadas a continuación en el perfil del contratante de la Administración, y notificadas a los licitadores.

#### **12.6. Clasificación de ofertas.**



El órgano de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas o anormales conforme a lo dispuesto en el art. 136 de la LCSP.

Para realizar dicha clasificación, atenderá a los criterios de adjudicación señalados en este pliego y puede solicitar para ello cuantos informes técnicos estime oportunos.

En el caso de que dos o más proposiciones se encuentren igualadas, como las más ventajosas desde el punto de vista de los criterios que sirven de base para la adjudicación, tendrán preferencia de adjudicación, siempre que hayan presentado la documentación acreditativa, cualquiera de las siguientes empresas y en el siguiente orden:

- Empresas con trabajadores con discapacidad conforme a lo señalado en la cláusula 11.2.1.j.
- Sociedades Cooperativas Andaluzas de trabajo asociado y las de segundo o ulterior grado que las agrupen.
- Empresas que tengan la marca de excelencia o desarrollen medidas destinadas a lograr la igualdad de oportunidades, conforme a la cláusula 11.2.1.j.

Si aún así persistiera la igualdad entre las proposiciones, o si ninguna de las empresas tiene preferencia de adjudicación conforme al párrafo anterior, resultará Adjudicataria aquélla que obtenga una mayor puntuación en el criterio de adjudicación que tenga mayor peso en la ponderación de los mismos. Y en el caso de que continuara la igualdad, resultará Adjudicataria la oferta cuyo precio sea el más bajo.

El órgano de contratación podrá, renunciar a la ejecución del contrato, en los términos previstos en el artículo 139 de la LCSP.

### **12.7. Documentación previa a la adjudicación.**

Antes de la adjudicación, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles desde el siguiente a contar desde el siguiente a aquél en que hubiese recibido el requerimiento, la Adjudicataria deberá presentar la documentación justificativa de las siguientes circunstancias, que podrán ser expedidas, si así se indica en el Anexo I, por medios electrónicos, informáticos o telemáticos:

#### **a) Obligaciones Tributarias.**

- Certificación positiva, expedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o declaración responsable de no estar obligado a presentarlas. Esta certificación podrá obtenerse en la forma establecida en el Real Decreto 263/1996, de 16 de febrero, por el que se regula la utilización de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas por la Administración General del Estado, con las modificaciones introducidas por el Real Decreto 209/2003, de 21 de febrero, y de acuerdo a la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.
- Certificación positiva, expedida por la Administración Tributaria de la Junta de Andalucía justificativa de la inexistencia con la Administración Autónoma de deudas de naturaleza tributaria en periodo ejecutivo o, en el caso de contribuyentes contra los que no proceda la utilización de la vía de apremio, deudas no atendidas en periodo voluntario. Esta certificación podrá ser solicitada y expedida por medios electrónicos en los términos establecidos en el Decreto 183/2003, de 24 de junio, por el que se regula la información y atención al ciudadano y la tramitación de procedimientos administrativos por medios electrónicos, a través del portal de la Administración de la Junta de Andalucía <http://www.juntadeandalucia.es>.

No habrá que aportar las certificaciones positivas indicadas anteriormente en el caso de que se hubiera autorizado la cesión de la información tributaria que se indica en la cláusula 11.2.1.i.

#### **b) Obligaciones con la Seguridad Social.**

Certificación positiva expedida, por la Tesorería Territorial de la Seguridad Social, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social, o declaración responsable de no estar obligado a presentarlas.



Las circunstancias establecidas en las letras a) y b) anteriores podrán también acreditarse mediante la aportación del certificado expedido por el Registro de Licitadores que acredite los anteriores extremos, tal como se indica en la cláusula 11.2.1.

### **c) Impuesto sobre Actividades Económicas.**

Justificante de estar dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas y al corriente en el pago del mismo, aportando al efecto copia de la carta de pago del último ejercicio, a la que se acompañará una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

En caso de estar exento de este impuesto presentarán declaración justificativa al respecto.

### **d) Escritura de constitución en Sociedad Anónima.**

La Adjudicataria provisional deberá aportar la escritura pública de constitución en Sociedad Anónima con las condiciones establecidas en la cláusula 8 del presente pliego.

### **e) Escritura de apoderamiento.**

La Adjudicataria provisional constituida en sociedad anónima, deberá aportar la documentación acreditativa de las facultades de su representante conforme a lo establecido en la cláusula 11.2.1.d del presente pliego.

### **f) Garantía definitiva.**

Resguardo acreditativo de la constitución, en las Cajas Provinciales de Depósitos de la Consejería competente en materia de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía, de una garantía de un 5% del importe de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, a disposición del órgano de contratación.

La Adjudicataria podrá aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última, en cuyo caso la garantía provisional se cancelará simultáneamente a la constitución de la definitiva.

Además, cuando así se indique en el Anexo I y de conformidad con el artículo 83.2 de la LCSP, se podrá exigir una garantía complementaria de hasta un 5 por 100 del importe de adjudicación del contrato, referido a la primera anualidad, pudiendo alcanzar la garantía total un 10 por 100.

Cuando, como consecuencia de una modificación del contrato, experimente variación el precio del mismo, deberá reajustarse la garantía, para que guarde la debida proporción con el nuevo precio modificado, en el plazo de quince (15) días contados desde la fecha en que se notifique al contratista el acuerdo de modificación.

La devolución o cancelación de la garantía definitiva se realizará una vez cumplido satisfactoriamente el contrato, o resuelto éste sin culpa del contratista.

Las penalizaciones que se puedan imponer a la Adjudicataria de conformidad con este Pliego se harán efectivas, a falta de pago voluntario en el plazo de sesenta (60) días del oportuno requerimiento, sobre la garantía definitiva constituida. Si, como consecuencia del incumplimiento por parte de la Adjudicataria de cualquiera de las obligaciones impuestas en el contrato para las fases de proyección, construcción, conservación y explotación, se procediera contra la garantía constituida, la Adjudicataria deberá reponerla o ampliarla en la cuantía que corresponda en el plazo de quince (15) días, contados desde la fecha en que se hiciera efectiva la ejecución de la garantía.

Si como consecuencia de la modificación del contrato, hubiera una variación en el precio, se reajustará la garantía en el plazo de quince (15) días, contado desde la fecha en que se notifique a la Adjudicataria el acuerdo de modificación, para que guarde la debida proporción con el precio del contrato resultante de su modificación.

Si no se cumpliera cualquiera de los requisitos previstos en esta Cláusula por causas imputables a la Adjudicataria, la Administración podrá declarar resuelto el contrato.

### **g) Certificado de inscripción en el Registro de Empresas Acreditadas.**



Cuando la empresa Adjudicataria vaya a intervenir en el Sector de la Construcción como contratista o subcontratista, deberá aportar certificación de estar inscrita en el Registro de Empresas Acreditadas correspondiente al territorio de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades Autónomas donde radique su domicilio.

Asimismo cuando la empresa Adjudicataria incluida en el ámbito de aplicación del Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, desplace trabajadores a España, en virtud de lo previsto en la Ley 45/1999, de 29 de noviembre, sobre desplazamiento de trabajadores en el marco de una prestación de servicios transnacional, deberá aportar certificación de estar inscrita en el Registro dependiente de la autoridad laboral en cuyo territorio se vaya a llevar a cabo su primera prestación de servicios en España.

**h) Compromiso de confidencialidad que se adjunta como Modelo X.**

**i) Documento acreditativo de haber formalizado contratos de seguro según los Anexos V y VII del presente pliego, así como una póliza de responsabilidad civil que se derive de la explotación del edificio y de sus actividades. El importe mínimo asegurado será de CUATROCIENTOS MIL EUROS (400.000,00.-) y cuyo beneficiario único será la Junta de Andalucía.**

**j) Otra documentación.**

Cualesquiera otros documentos acreditativos de su aptitud para contratar o de la efectiva disposición de los medios que se hubiesen comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al artículo 53.2 de la LCSP que le reclame el órgano de contratación.

### 12.8. Adjudicación del contrato.

El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los licitadores y, simultáneamente se publicará en el perfil del contratante.

El órgano de contratación podrá declarar desierta una licitación cuando no exista ninguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en el pliego.

Adjudicado el contrato y transcurridos dos (2) meses desde la notificación de la resolución de adjudicación definitiva sin que se haya interpuesto recurso, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados. Si estos no retiran su documentación dentro del mes siguiente a la finalización del citado plazo, el órgano de contratación no estará obligado a seguirla custodiando, a excepción de los documentos justificativos de la garantía provisional, que se conservarán para su entrega a los interesados.

### 13. Formalización del contrato.

Antes de la formalización del contrato, la Adjudicataria deberá acreditar haber abonado el importe total de los anuncios de licitación y, en su caso, el de la publicación en otros medios de difusión, dentro de los límites máximos de posible repercusión establecidos en el Anexo I.

La constitución del derecho de superficie habrá de formalizarse en escritura pública ante el Notario que designe la Junta de Andalucía y se inscribirá en el Registro de la Propiedad en el plazo de un mes, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación definitiva. En dicha escritura se hará constar el compromiso sobre la cancelación de la inscripción a que se refiere la cláusula 23.2. Además se deberán contemplar los derechos y obligaciones derivados de la adjudicación de la presente licitación, y se incorporarán el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares así como la oferta de la Adjudicataria.



El contrato de arrendamiento se formalizará de forma simultánea con la celebración del contrato de constitución del derecho de superficie, pero la renta a pagar por la arrendataria no se devengará hasta el día en que se produzca la puesta a disposición y entrada en funcionamiento del edificio en las condiciones pactadas.

Cuando, por causas imputables a la Adjudicataria, no se hubiese constituido el derecho de superficie o formalizado el contrato de arrendamiento dentro del plazo indicado, el órgano de contratación podrá imponer a la Adjudicataria penalidades por razón del retraso en que incurra, de conformidad con lo establecido en la cláusula 16.1.1.A apartado 2, y en la cuantía indicada en la cláusula 16.2.1 apartado b), o bien podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía provisional que, en su caso, se hubiese constituido de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 140 de la LCSP. En este caso, la adjudicación quedará sin efecto y el órgano de contratación podrá optar alternativamente entre adjudicar al licitador que haya formulado la siguiente propuesta mejor puntuada o declarar desierto el contrato.

Simultáneamente con la firma del contrato, deberá ser firmado por la Adjudicataria el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y demás documentos integrantes del contrato.



## III. DERECHOS, OBLIGACIONES Y DEBERES DE LA ADJUDICATARIA.

### 14. Derechos de la Adjudicataria.

La Adjudicataria tendrá los siguientes derechos:

- a) Disponer y explotar el derecho de superficie con las condiciones establecidas en el presente pliego.
- b) Utilizar como superficiaria la finca descrita en el Anexo I, para construir únicamente la Ciudad de Justicia de Córdoba.
- c) Explotar, mediante el arrendamiento a la Junta de Andalucía, la Ciudad de Justicia de Córdoba construido según el Anexo I hasta la finalización del derecho de superficie.
- d) Percibir los ingresos correspondientes al arrendamiento del edificio construido, así como los correspondientes a los servicios que se contemplan en el Anexo I, hasta la finalización del derecho de superficie.
- e) Cualesquiera otros que le sean reconocidos por la LCSP u otras Leyes o por la documentación que rige el presente contrato.

### 15. Obligaciones y deberes de la Adjudicataria.

Sin perjuicio del resto de obligaciones que resultan de este Pliego y las de carácter general previstas en la normativa de aplicación, serán obligaciones de la Adjudicataria las siguientes:

#### 15.1 Obligaciones generales.

##### 15.1.1 Previa a la ejecución de las obras.

- a) Constituir el derecho de superficie en escritura pública donde se contemplen los derechos y obligaciones derivadas del presente contrato, asumiendo todos los gastos e impuestos que se deriven.
- b) Otorgar, simultáneamente a la constitución del derecho de superficie y en unidad de acto, la correspondiente escritura pública de Declaración de Obra Nueva en construcción y proceder a su presentación en el Registro de la Propiedad correspondiente hasta su inscripción, asumiendo todos los gastos e impuestos que se deriven.
- c) Asumir los gastos correspondientes a los anuncios en los diarios oficiales, así como las relativas a los impuestos y en general cualquier otro gasto que se origine con motivo de la tramitación de la presente licitación, de la formalización en escritura pública del derecho de superficie, y, en su caso, inscripción registral.
- d) Elaborar y presentar a la Administración de la Junta de Andalucía para su aprobación, la siguiente documentación que tendrá valor contractual, asumiendo los gastos de su redacción:
  - Proyecto de Ejecución Definitivo, según las prescripciones del presente Pliego, y en particular la cláusula 21.2. Además se incorporarán las mejoras propuestas en la oferta y las posibles condiciones que pueda imponer el Ayuntamiento con motivo de la concesión de la Licencia de Obras. Dicho proyecto incluirá el Proyecto de integración de seguridad y vigilancia.
  - Plan inicial de ejecución de las obras referido a los tres (3) primeros meses de construcción, que incluya los trabajos previos, movimientos de tierras, cimientos y estructura bajo rasante. Este Plan tendrá que presentarse en el plazo de quince (15) días desde la adjudicación.
  - Plan detallado de ejecución del edificio, con expresión de los medios a utilizar, hitos comprometidos y volúmenes mensuales de obra a ejecutar, así como de los plazos necesarios para la obtención de los documentos necesarios para la puesta a disposición del edificio de acuerdo con el presente Pliego. Este Plan tendrá que presentarse en el plazo de treinta (30) días desde la adjudicación del contrato objeto de la presente licitación.
  - Programación total de toda la actuación hasta la puesta a disposición del edificio a favor de la Junta de Andalucía.
  - Plan de Gestión de Residuos de las obras, incluido el Plan de Seguridad de Calidad y Medio Ambiente, del edificio judicial y someterlo a la aprobación de la dirección facultativa con carácter previo al inicio de los trabajos.



- Plan de Seguridad y Salud, sometiéndolo a la aprobación del Coordinador de Seguridad y Salud con carácter previo al inicio de la obra.
  - Plan Inicial de Servicios del edificio judicial definido en la Cláusula 4 del presente Pliego. Este Plan tendrá que ser compatible con la disponibilidad según los parámetros/indicadores de los correspondientes Planes detallados de Conservación y Mantenimiento y Disponibilidad del edificio judicial aprobados por la Administración, que permitirá la evaluación del cumplimiento de los estándares operativos convenidos con la Administración de la Junta de Andalucía y la aplicación, en su caso, de deducciones del Pago Por Disponibilidad (P.P.D.).
- e) Contratar y asumir los costes del Coordinador Medioambiental, vigilancia de obra y estudios complementarios como geotécnicos, topográficos, etc.
- f) Firmar el Acta de replanteo e iniciar las obras de construcción en el plazo máximo indicado en la cláusula 7 del presente Pliego. Si en aquella fecha la Adjudicataria no pudiera iniciar la obra, será penalizada, de conformidad con lo establecido en la cláusula 16, siempre que la imposibilidad de iniciar las obras sea por causas imputables al mismo.

### 15.1.2. Durante la ejecución de las obras.

- a) Elaborar y presentar a la Administración de la Junta de Andalucía para su aprobación, la siguiente documentación que tendrá valor contractual, asumiendo los gastos de su redacción:
- Plan Definitivo de Servicios del edificio judicial definido en la Cláusula 4 del presente Pliego. Este Plan tendrá que ser compatible con la disponibilidad según los parámetros/indicadores de los correspondientes Planes detallados de Conservación y Mantenimiento y Disponibilidad del edificio judicial aprobados por la Administración, que permitirá la evaluación del cumplimiento de los estándares operativos convenidos con la Administración de la Junta de Andalucía y la aplicación, en su caso, de deducciones del Pago Por Disponibilidad (P.P.D.). Una versión inicial de este Plan tendrá que presentarse, como máximo, dos (2) meses antes de la finalización de la obra, mientras que en su versión definitiva tendrá que presentarse, también como máximo, uno (1) mes después del otorgamiento del certificado final de obra y siempre antes de la puesta a disposición del edificio judicial.
- b) Construir el edificio de acuerdo con el Proyecto de Ejecución Definitivo, que deberá cumplir con los requerimientos indicados en el presente Pliego, y en particular lo indicado en las cláusulas 4 y 21.2, y ser aprobado por la Administración, con la normativa de aplicación y las reglas de la buena praxis, en condiciones de poder ser utilizado para satisfacer la finalidad prevista por la Administración de la Junta de Andalucía, así como ejecutar las obras de construcción y llevar a cabo su explotación y conservación evitando en todo caso ocasionar daños a terceras personas y a bienes públicos o privados. Serán a cargo exclusivo de la Adjudicataria las indemnizaciones que correspondan a terceras personas, incluidas la Administración de la Junta de Andalucía y otras administraciones, por los daños ocasionados con motivo de la ejecución de las obras o de la explotación y conservación del edificio judicial, descrito en la Cláusula 3.
- c) Construir y legalizar las obras e instalaciones y hacer su entrega a la Administración de la Junta de Andalucía en la forma y en los plazos máximos que se describen en este Pliego, así como proceder a otorgar el acta notarial de finalización de la obra del edificio levantado, y solicitar su correspondiente inscripción registral, asumiendo todos los gastos e impuestos que se deriven.
- d) Solicitar y hacerse cargo de todas las gestiones y gastos derivados de la tramitación y obtención de las licencias, autorizaciones o informes necesarios para la construcción y puesta en marcha del edificio, así como de las modificaciones en las mismas que sean necesarias para adaptarlas al proyecto de ejecución.

Asumir los costes ocasionados por la redacción y visado de los proyectos y ejecución, en su caso, de las obras provisionales y auxiliares que pudieran ser requeridas para la correcta ejecución y funcionamiento del edificio judicial, así como el de las licencias y tasas municipales correspondientes y el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

También deberá hacerse cargo de las gestiones y gastos que se devenguen con motivo del cumplimiento de las condiciones especiales impuestas en la licencia de obras; solicitar y hacerse cargo de todas las gestiones, gastos e impuestos derivados de la tramitación y obtención de las licencias de obras a otorgar por el Ayuntamiento competente adicionales a la anterior que pudieran resultar necesarias, así como los gastos e impuestos derivados de cualquier otro licencia o autorización que resulte legalmente necesaria; solicitar y hacerse cargo, en su caso, de todas las gestiones y gastos derivados de la tramitación de las modificaciones de las licencias de obras.



Asimismo, hacerse cargo de todas las gestiones y gastos derivados de la tramitación del cambio de titularidad a su favor de la solicitud de la licencia de obras realizada inicialmente por la Administración de la Junta de Andalucía, y asumir el coste de la liquidación definitiva en concepto de tasas, Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, etc.

- e) Asumir los gastos de redacción de los proyectos de legalización de las instalaciones y hacerse cargo del coste y de la gestión ante los organismos competentes. También se tendrá que hacer cargo de la gestión y los costes directos y vinculados correspondientes a la conexión con las empresas de servicios (agua, gas, alcantarillado, electricidad, teléfono, internet, etc.), y posterior cambio de nombre a favor de la Administración de la Junta de Andalucía, así como las tasas municipales correspondientes.
- f) Llevar a cabo el control de calidad en los términos establecidos en la cláusula 21.7, y en particular asumir los gastos derivados de los ensayos de control de calidad por un importe del 1% del valor de ejecución de las obras, según lo establecido en el Proyecto de Ejecución Base.
- g) Finalizar la construcción del edificio en el plazo máximo indicado en el Anexo I a contar desde el día de inicio de las obras, o, en su caso, en el plazo inferior de tiempo comprometido por la Adjudicataria en su oferta.

### 15.1.3. Durante la explotación del edificio.

En cuanto a la explotación, serán obligaciones de la Adjudicataria, además de las de carácter general previstas en las Leyes y Reglamentos aplicables, las siguientes:

- a) Formalizar el contrato de arrendamiento con la Administración con sujeción a lo que se prevé en este pliego.
- b) Poner a disposición de la Administración, a la extinción del derecho de superficie por transcurso del plazo pactado o por cualquier otro motivo de los previstos en el presente pliego, el edificio objeto del presente contrato en perfecto estado de conservación para el uso al que está destinado.
- c) Conservar, mantener y explotar el edificio de acuerdo con lo previsto en el Plan definitivo de Servicios del edificio, y en especial con el Pliego de Prescripciones Técnicas de Servicios, definido en presente Pliego. Asimismo asumirá todas las obligaciones derivadas de la conservación y mantenimiento a fin de que el edificio cumpla durante la fase de explotación las condiciones necesarias para su buen uso, respondiendo de los desperfectos que se produzcan.
- d) Consentir que la arrendataria realice obras complementarias y de reforma y mejora en el edificio, destinadas a que éste sirva en todo momento al servicio público en lo que está destinado y, en consecuencia, abstenerse de realizar cualquier actuación que pueda obstaculizar su realización.
- e) Realizar la explotación del servicio por sí mismo o mediante empresas especializadas. En este último caso, requerirá autorización por escrito de la Administración.
- f) Resolver cuantas cuestiones técnicas que le planteen a través de la Dirección del Centro o Servicio de Mantenimiento para el correcto funcionamiento del servicio.
- g) Prestar los servicios con precisión y regularidad a cuantas personas lo soliciten, sin otra limitación que la que deriva de la capacidad de la instalación.
- h) Reparar urgentemente los daños que puedan producir en el edificio. Estas reparaciones mantendrán la imagen y el buen funcionamiento de las instalaciones y deberán tener el visto bueno de la Dirección del Centro.
- i) Soportar las consecuencias derivadas de la utilización de los servicios de explotación, eximiendo a la Administración de toda responsabilidad por la misma, así como por los posibles desperfectos, averías o hurtos en los elementos de la explotación.
- j) Poner en conocimiento y someter a aprobación de la Dirección del Centro cualquier medida o actuación que pretenda llevar. De otra forma, no podrá llevarse a efecto.
- k) Atender de forma directa e inmediata todas las reclamaciones que pudieran formular los usuarios en relación con el funcionamiento del servicio.
- l) Será de obligado cumplimiento para la Adjudicataria, en lo que sea de aplicación, lo establecido en el R.D. 202/2000, de 11 de febrero, por el que se establecen Normas relativas a los Manipuladores de Alimentos, el R.D. 3484/2000, de 29 de diciembre, por el que se establecen las Normas de Higiene para elaboración, distribución y comercio de comidas preparadas y aquellas otras disposiciones normativas que le sean de aplicación.



## 15.1.4. Varias.

- a) Indemnizar los daños que se ocasionen a terceros por causa de la ejecución de las obras o de su explotación, cuando le sean imputables de acuerdo con lo previsto en el presente pliego.
- b) El superficiario estará obligado a suscribir las pólizas de seguros que se indican en los Anexos V, VI y VII, por los conceptos, cuantías, coberturas, duración y condiciones que se establecen en los mismos, así como un seguro de responsabilidad civil que se derive de la explotación del edificio y de sus actividades por la cantidad que se indica en la cláusula 12.7 del presente Pliego.

En caso de incumplimiento de cualquiera de los términos contemplados en los Anexos V, VI y VII, así como en la cláusula 12.7 del presente Pliego, la Junta de Andalucía podrán suscribir directamente el oportuno contrato de seguro y repercutir su prima o primas correspondientes a la Adjudicataria.

- c) Satisfacer todas las cargas, gravámenes e impuestos inherentes a la explotación y conservación del inmueble sobre el que se constituye el derecho de superficie durante el plazo de vigencia de éstos y del arrendamiento, así como asumir el pago de las liquidaciones del impuesto de bienes inmuebles que se meriten por la titularidad del derecho de superficie durante su vigencia.
- d) Garantizar el correcto y normal desarrollo de las obras y, en general, del derecho de superficie, de conformidad con las obligaciones contractuales asumidas.
- e) Cumplir las leyes y disposiciones, en materia fiscal, sanitaria, técnica, de industria, energía y administrativas que le afecten en el transcurso del derecho de superficie, y en especial durante la ejecución de las obras, la explotación del edificio, así como las actividades que realice.
- f) Entrega del edificio (instalaciones, equipos, materiales, etc.) y de los servicios prestados.

La Adjudicataria se compromete a entregar, a la finalización del contrato o en caso de rescisión, el edificio (instalaciones, equipos, materiales, etc.) en buen estado de conservación y funcionamiento, así como todos los servicios que ejecuta en buen estado y estando realizados y actualizados al día, reflejando todo ello (tanto el estado del edificio como de los servicios prestados) en un informe final a entregar a los responsables de la Administración.

Se compromete también, a mantener una parte del personal que se pactará con la Administración, para formar al personal de la nueva Adjudicataria o Adjudicatarias en todos los aspectos del edificio así como de los servicios prestados, durante el plazo que indique en su oferta técnica y económica, que como mínimo deberá ser de treinta (30) días. Este cometido se orienta básicamente a remitir la metodología de funcionamiento adquirida, los documentos, instrucciones, funcionamiento y operativa básica de las instalaciones, de los servicios prestados, etc.

- g) En lo referente a la Cafetería, está la Adjudicataria obligada a realizar las siguientes actuaciones:
  - Acondicionamiento de los locales. Puesta punto y reforma (en su caso) de las instalaciones.
  - Adquisición del mobiliario y enseres.
  - Reformas que a juicio de la Adjudicataria y previo informe favorable de la Administración, se consideren convenientes para alcanzar un nivel de servicio público con criterios de calidad.
- h) Pagar cualquier liquidación, puntualmente a partir del momento en que comience la obligación del pago.
- i) No enajenar, ni gravar ni hipotecar, los bienes ni construcciones afectos al contrato, ni aquellos que estén unidos al suelo ni a los muebles o inmuebles que hayan ser objeto de reversión, ni limitar su uso más allá de lo permitido en el presente Pliego, y en particular la cláusula 25, o en los de Prescripciones Técnicas, ni destinados a finalidades diferentes a las previstas en el presente Pliego.
- j) Responder de las sustracciones de cualquier material, valores y efectos imputables a su personal.
- k) Respetar la imagen corporativa de la Junta de Andalucía, así como de la Ciudad de la Justicia de Córdoba.

## 15.2. Obligaciones laborales, sociales y económicas.

El personal adscrito por la Adjudicataria a la prestación objeto del contrato no tendrá ninguna relación laboral con la Administración, dependiendo exclusivamente de la Adjudicataria, que tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empresario respecto del mismo. Dicho personal estará en posesión de la suficiente formación para la



prestación del contrato. En especial, los empleados de cafetería, cocina y restauración deberán tener la documentación oficial que les faculte para la manipulación de los alimentos.

La Adjudicataria está obligada al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia tributaria, fiscal, laboral, de seguridad social, de seguridad y salud laboral por lo que vendrá obligada a disponer las medidas exigidas por tales disposiciones, así como las que puedan promulgar durante la ejecución del derecho de superficie, siendo a su cargo el gasto que ello origine.

En general, la Adjudicataria responderá de cuantas obligaciones le vengan impuestas por su carácter de empleadora, así como del cumplimiento de cuantas normas regulan y desarrollan la relación laboral o de otro tipo, existente entre aquella, o entre sus subcontratistas y los trabajadores de uno y otro, sin que pueda repercutir contra la Administración ninguna multa, sanción o cualquier tipo de responsabilidad que por incumplimiento de alguna de ellas, pudieran imponerle los organismos competentes.

En cualquier caso, la Adjudicataria, indemnizará a la Administración de toda cantidad que se viese obligada a pagar por incumplimiento de las obligaciones aquí consignadas, aunque ello le venga impuesto por resolución judicial o administrativa.

La superficiaria tendrá que cumplir las siguientes condiciones referidas a su personal y al personal de los subcontratistas que relacione en su oferta (se tomará en consideración a aquellos subcontratistas la relación contractual de los cuales, continúa o discontinúa, con la Adjudicataria se prevea superior al año):

- a) Que el personal laboral fijo empleado para la adjudicación del contrato sea al menos el 40% del total. A los efectos de alcanzar este porcentaje mínimo se podrá también computar a aquel personal procedente de instituciones de inserción social que sea contratado por las obras del contrato a pesar de no lo sean con carácter fijo.
- b) Que, siempre que la disponibilidad del mercado laboral de la construcción lo permita, el porcentaje de personal femenino sobre el total de los nuevos empleados contratados para la adjudicación del contrato supere en diez (10) puntos porcentuales la media nacional del sector de la construcción.
- c) Que, siempre que la disponibilidad del mercado laboral de la construcción lo permita, durante la ejecución del contrato el número de trabajadores con discapacidad no sea inferior al 2%.

A los efectos previstos en la letra b) la media nacional del sector de la construcción relativa al porcentaje del personal femenino se entenderá referida a los datos de la encuesta de población activa a diciembre del año inmediatamente anterior a la adjudicación del contrato.

Con el fin de conocer la disponibilidad del mercado de la construcción a que se refiere la contratación del personal femenino y de trabajadores con discapacidad a que se refieren las letras b) y c) se atenderá en aquello que certifique el Servicio Andaluz de Empleo sobre la existencia de demandas de trabajo femenino y de personas con discapacidad en la construcción para cubrir los puestos de trabajo necesarios para la ejecución del contrato. La Adjudicataria, caso de no alcanzar los mencionados porcentajes de contratación, tendrá que justificar la falta de disponibilidad aportando la oportuna certificación del Servicio Andaluz de Empleo, justificación que se entenderá producida caso que el Servicio no hubiera agasajado el certificado durante el mes posterior en su solicitud.

La Administración, o su representante, podrá en cualquier momento pedir a la Adjudicataria la justificación del cumplimiento de las anteriores condiciones de carácter social.

La Adjudicataria se responsabiliza de garantizar la observancia de las condiciones de carácter social por parte de los subcontratistas cuya contratación laboral se haya computado a los efectos del cumplimiento de las condiciones de carácter social.

La Adjudicataria acepta que la Administración pueda exigir la sustitución del personal que no presente la debida capacitación profesional, diligencia, o que no preste sus servicios de forma correcta. No obstante lo anterior, la Adjudicataria tendrá que garantizar la estabilidad del equipo con la continuidad de los técnicos y operarios en la prestación de los servicios.



La Adjudicataria acepta que la Administración pueda exigir el certificado de aptitud médica en cualquier trabajador de la Adjudicataria asociado al contrato, así como la prueba documental del cumplimiento por parte de la Adjudicataria de las obligaciones que imponga la legislación vigente.

La Adjudicataria acepta los mecanismos de control de presencia del personal aportado que la Administración considere oportuno efectuar.

Finalmente, la Adjudicataria acepta que la Administración pueda exigir el aumento temporal o fijo del número de oficiales vinculados al contrato, a fin de prestar los servicios con los niveles mínimos de disponibilidad y/o calidad exigidos.

La Adjudicataria en su propuesta técnica y económica deberá proponer todo aquel personal necesario, con presencia física y cobertura 24 horas, 365 días al año, indicando capacitaciones profesionales, especialidades, organización, turnos, tareas asignadas, medios individuales, etc., para cumplir con las tareas propias de los diferentes servicios.

En el caso del servicio a cubrir en horario nocturno y festivos y fines de semana, la Adjudicataria podrá optar por un servicio con presencia física, un servicio de respuesta urgente 24 h, los dos o un mixto de ambos, siempre y cuando se asegure la asistencia y cobertura en todo momento del servicio en estos horarios de manera que no ponga en peligro la operatividad del edificio a criterio de la Administración.

En cuanto al personal y modalidad de cobertura de las actuaciones del párrafo anterior, en caso de que la propuesta de la Adjudicataria, de inicio o durante el transcurso de la ejecución del servicio no se vea, a nivel organizativo como la más idónea, acordará en su momento con la Administración su ajuste.

Los licitadores deberán realizar en su oferta técnica-económica un compromiso que en el coste de este servicio se incluye que todos los días de contrato deben ser cubiertos por el mismo número de operarios y especialidades que los diferentes turnos y situaciones prevea el licitador en su oferta. Lo que quiere decir que en caso de vacaciones, bajas, asuntos personales o cualquier otra situación que afecte a la presencia del número y especialidades fijadas por el licitador en su oferta por el turno o función correspondiente, deberán ser sustituidos por otros operarios con las mismas calificaciones y especialidades con inmediatez, de manera que los diferentes equipos asignados nunca falte ningún miembro de los inicialmente ofrecidos

### **15.3. Señalización de la obra y del edificio.**

1. La Adjudicataria vendrá obligada a realizar las siguientes actuaciones de señalización:

a) De la Obra:

a.1.) Adquisición, colocación y conservación durante el periodo de ejecución de los carteles de obras, en lugares que sean determinados por la Administración.

Las dimensiones, texto y número de carteles serán determinados en cada caso concreto por la Administración, en función de las características y emplazamiento de la obra.

Dichos carteles deberán ajustarse exactamente a los modelos, dimensiones, materiales y demás características establecidos en el Manual de Señalización Corporativa de la Junta de Andalucía, debiendo ser adquiridos a las empresas homologadas al efecto por la Junta de Andalucía.

Cualquier otro cartel que se coloque por el contratista durante la ejecución de las obras deberá contar con la autorización previa de la Administración, y ser de menores dimensiones y estar colocado en posición inferior respecto de los carteles de obras, pudiendo la Administración reclamar en cualquier momento la retirada o reubicación de cualquier cartel que no se ajuste a los mencionados requisitos.

a.2.) Adquirir e instalar las señalizaciones de obras establecidas en el Proyecto y en el Plan de Seguridad y Salud, así como las exigidas por las disposiciones vigentes, que sean necesarias para la correcta ejecución de las mismas.

b) Del Edificio:



- b.1.) Adquisición y colocación de la señalización exterior del edificio, la cual deberá así mismo ajustarse a los modelos, dimensiones, materiales y demás características establecidas en el Manual de Señalización Corporativa de la Junta de Andalucía, y ser adquiridas a las empresas homologadas al efecto por la Junta de Andalucía.

En caso de no encontrarse definido en el proyecto, el modelo de monolito, banda o placa a colocar, sus dimensiones, texto y número, será determinado en cada caso concreto por la Administración, en función de las características y emplazamiento del edificio.

En caso de no encontrarse definido en el proyecto, se preverán de los dos (2) mástiles de bandera así como las dos (2) banderas, preferentemente en la fachada de acceso principal al edificio, colocadas a una altura suficiente para evitar posibles manipulaciones por personas ajenas al edificio y/o vandalismos, y con posibilidad de manipulación desde el interior del edificio. En caso que se prevean colocados en el suelo, éstos estarán encastados y anclados, siendo el sistema de manipulación de las banderas oculto y antivandálico.

Tanto los 2 mástiles como las 2 banderas deberán ajustarse a las prescripciones definidas por la Junta de Andalucía, siendo necesaria la aceptación de ambas por la Administración.

- b.2.) Adquisición y colocación de la señalización interior del edificio, conforme a los mismos criterios establecidos en el apartado anterior, una vez que el edificio entre en uso y se conozca la utilización exacta de cada uno de sus elementos.

2. Tanto los carteles de obras como cualquier otro que se hubiese colocado, así como la señalización que no forme parte definitiva del propio edificio, deberá ser retirada una vez finalizadas las obras y con anterioridad a la recepción de las mismas y al Acta de Puesta a Disposición.

#### **15.4. Información y difusión de las obras.**

La Adjudicataria está obligada a asumir los gastos de las actuaciones de información en relación con el inicio y la finalización de las obras y en relación a cualquier incidencia ocasionada por la ejecución de las obras y la puesta en servicio de éstas, así como en la explotación del edificio. También queda obligada a facilitar a la Administración, con tiempo suficiente para poder elaborar los materiales de información al ciudadano, toda la información en lo referente a las afectaciones previstas en torno a la obra, las condiciones, las características y la duración que comporten estas afecciones, y a comunicar a la Administración, las incidencias que puedan surgir en la ejecución de la obra a efectos de la oportuna información a los ciudadanos y administraciones afectados y a realizar las actuaciones de información urgente, en caso de que la Administración así lo requiera.

La Adjudicataria estará obligado a entregar a la Administración un reportaje de vídeo que recogerá las fases más significativas del proceso constructivo del edificio desde el inicio de las obras hasta la finalización de las mismas, describiéndose en audio la situación de las obras, datos generales de las mismas, proceso constructivo, etc.

Del citado reportaje se entregarán diez (10) ejemplares, en soporte DVD y Blu-Ray, así como los originales del material utilizado para su realización, ajustándose en su diseño a lo establecido al efecto en el Manual de Identidad Corporativa de la Junta de Andalucía.

Los documentos establecidos en esta cláusula serán propiedad de la Administración. Igualmente serán de propiedad exclusiva de la Administración los derechos de explotación de dichos documentos, sin que puedan ser reproducidos total o parcialmente sin su previa y expresa autorización.

#### **15.5. Obligación de sigilo.**

La Adjudicataria estará obligada a guardar sigilo respecto a los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, están relacionados con el objeto del contrato o de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo, no pudiendo, por tanto, proporcionar información a terceros sobre la materia objeto del contrato, ni permitir el acceso a la obra con dicha finalidad, a no ser que cuente a estos efectos con la previa autorización de la Administración, así como cumplir con los puntos establecidos en el compromiso de confidencialidad que se adjunta como Modelo X.



La Adjudicataria no podrá, sin previa autorización escrita de la Administración, publicar noticias, dibujos ni fotografías de las obras, ni autorizar a terceros su publicación.

La Adjudicataria y el personal a su servicio adquieren la obligación de custodiar fiel y cuidadosamente la información o datos que se le entregue para la realización de los trabajos y, con ello, el compromiso de que los mismos no lleguen, en ningún caso, a poder de terceras personas distintas a las que se le indique expresamente por la Administración.

La Adjudicataria y el personal a su servicio no podrán acceder a aquellas informaciones, datos o especificaciones que no se deriven estrictamente de la ejecución del contrato.

El incumplimiento de las obligaciones anteriormente reseñadas se establece expresamente como causa de resolución del contrato.

La Administración se reserva el derecho de realizar, editar, proyectar y, en cualquier forma, explotar directamente o mediante acuerdos con terceros, cuantos reportajes fotográficos, audiovisuales y de todo tipo crea oportuno de las obras que ejecute la Adjudicataria.

### **15.6. Deber de colaboración, diligencia y buena fe.**

La Adjudicataria colaborará con la Administración, personas, empresas u organismos por ella designados, facilitando y poniendo a su disposición cuanta información le sea solicitada.

La Adjudicataria actuará en la ejecución del contrato y ante las incidencias que pudieran surgir, de acuerdo con los principios de diligencia y buena fe, adoptando, aún cuando la incidencia no le fuera imputable, todas las medidas a su alcance para evitar los perjuicios que pudieran ocasionar al interés general y a la Administración como parte contractual. El incumplimiento de este deber de diligencia podrá dar lugar a obligación de resarcir a la Administración.

### **15.7. Centro sin humos.**

La Ciudad de la Justicia de Córdoba es un Centro Libre de Humos, en este sentido se acoge a la ley 28/2005 de 26 de diciembre, de medidas sanitarias frente al tabaquismo y reguladora de la venta, el suministro, el consumo y la publicidad de los productos del tabaco. Queda pues prohibido el consumo y la venta de tabaco de cualquier clase.

La Adjudicataria está obligada a cumplir fielmente las obligaciones establecidas en materia de salud pública para los edificios públicos impidiendo la posibilidad de fumar en las instalaciones por el personal propio, del Centro o terceros.

### **15.8. Otras.**

Las obligaciones contempladas en el presente pliego deberán cumplirse conforme a lo prescrito en el Pliego de Prescripciones Técnicas para lo no previsto en el mismo.

## **16. Penalidades.**

La Adjudicataria está obligada al cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en el presente pliego y en el contrato. En caso de incumplimiento, el órgano de contratación le impondrá penalidades económicas, de forma proporcional al tipo de incumplimiento, conforme a lo establecido en la presente cláusula.

### **16.1. Clasificación de los incumplimientos.**

Los incumplimientos de la Adjudicataria, a los efectos del presente régimen de penalidades, se clasifican en graves y leves.

#### **16.1.1. Incumplimientos graves.**

Constituyen incumplimientos graves los siguientes:



### A) De carácter general:

1. La cesión o el traspaso de la totalidad o parte de las prestaciones integrantes del contrato, bajo cualquier modalidad o título, sin cumplir previamente con los requisitos exigidos para la cesión por la LCSP, las demás disposiciones aplicables y por el presente pliego.
2. El incumplimiento del plazo para la formalización del contrato o del establecido para la puesta a disposición y entrada en funcionamiento del edificio.
3. La falta de contratación de las pólizas de seguros que la Adjudicataria está obligada a suscribir en cada una de las fases del contrato, así como el incumplimiento de las obligaciones relativas a las citadas pólizas.
4. El incumplimiento de las obligaciones laborales o sociales en relación con sus trabajadores.
5. El incumplimiento de la obligación de guardar sigilo respecto de los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato y de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo, y en especial con los puntos establecidos en el compromiso de confidencialidad que se adjunta como Modelo IX.
6. La falta de puesta a disposición de los medios materiales o personales exigidos por el presente pliego para el correcto desarrollo de los trabajos.
7. Deficiencias y/o atrasos en la información y entrega de documentación prevista en el presente Pliego, y en especial la documentación relacionada en la cláusula 21.14 del presente pliego.
8. Incurrir en el plazo de treinta (30) días en más de tres (3) incumplimientos leves en cualquiera de las actuaciones contempladas en el contrato.

### B) Durante la Ejecución de la Obra.

1. No solicitar y abonar las licencias y autorizaciones necesarias para la ejecución del contrato y puesta en uso del edificio, y la no obtención de las mismas por causa imputable a la Adjudicataria.
2. No iniciar las obras en el plazo máximo indicado en la cláusula 7 del presente Pliego, o el plazo indicado en su oferta, en caso que éste fuese inferior.
3. No presentar en el plazo establecido de treinta (30) días, contados desde la firma del acta de comprobación de replanteo e inicio de las obras, el programa de trabajo de las obras.
4. No aprobar el Plan de Seguridad y Salud, no dar de alta el centro de trabajo, o incumplir durante la ejecución de las obras lo establecido en el citado Plan o las instrucciones del Coordinador de Seguridad y Salud.
5. Cualquier incumplimiento en relación con la subcontratación de las obras en los términos previstos en el presente pliego y en la LCSP.
6. No respetar las especificaciones de prestación, calidad y seguridad establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, o realizar unidades de obras defectuosas, mal ejecutadas o no ajustadas al Proyecto de Ejecución Definitivo.
7. La obstrucción a las facultades de dirección e inspección por parte de la Administración y la Dirección Facultativa.
8. Ejecutar la obra incumpliendo las instrucciones de la Dirección Facultativa.
9. No presentar con periodicidad mensual las relaciones valoradas a origen de las unidades de obra ejecutadas en cada periodo.
10. El Incumplimiento del plazo total o de los plazos parciales contractualmente establecidos para la iniciación, ejecución y terminación de las obras por causa imputable a la Adjudicataria.
11. El abandono por parte de la Adjudicataria de la ejecución de la obra. Se considerará producido el abandono si existiese un retraso, por un periodo continuado igual o superior a dos (2) meses, en la ejecución de la obra que suponga una disminución del ritmo de ésta superior al 75% de lo establecido en el programa de trabajo, y siempre y cuando dicho retraso no sea imputable a la Administración o esté ocasionado por casos de fuerza mayor, entendiéndose por tales los establecidos en el artículo 214 de la LCSP.
12. Los incumplimientos graves del programa de trabajo que puedan afectar a los plazos de finalización de las obras. Se entenderán como tales, siempre y cuando dichos incumplimientos no sean imputables a la Administración o estén ocasionados por casos de fuerza mayor, los siguientes:



- a) El retraso por un periodo igual o superior a un (1) mes, en la ejecución de la obra que suponga una disminución del ritmo de ésta superior al 50% de lo establecido en el programa de trabajo para dicho mes, siempre que éste se produzca a partir del cuarto mes de ejecución de la misma.
- b) El retraso por un periodo igual o superior a dos (2) meses, en la ejecución de la obra que suponga una disminución del ritmo de ésta superior al 40% de lo establecido en el programa de trabajo para ambos meses, siempre que éstos se produzcan a partir del cuarto mes de ejecución de la misma.
- c) El retraso por un periodo igual o superior a tres (3) meses, en la ejecución de la obra que suponga una disminución del ritmo de ésta superior al 30% de lo establecido en el programa de trabajo para el conjunto de estos meses, siempre que los mismos se produzcan a partir del cuarto mes de ejecución de la misma.
- d) El retraso en la ejecución de la obra que suponga una disminución del ritmo de ésta igual o superior al 20% de lo establecido en el programa de trabajo respecto del acumulado desde el inicio de la obra, siempre que los mismos se produzcan a partir del cuarto mes de ejecución de la misma.

13. El incumplimiento generalizado de las obligaciones de señalización de las obras establecidas en el presente pliego o en la normativa técnica aplicable, o la no adecuación de ésta al Manual de Identidad Corporativa de la Junta de Andalucía.

14. El incumplimiento de los deberes de información a la Administración establecidos en relación con la construcción de la obra.

15. El incumplimiento del deber de subsanación de las deficiencias en las obras o en el Plan Definitivo de Servicios que impidan la puesta a disposición y entrada en funcionamiento del edificio.

16. El incumplimiento de las obligaciones sobre control de calidad establecidas en la cláusula 21.7.

### **C) Durante el periodo de arrendamiento y la explotación de los servicios.**

#### C.1. General.

- 1. La no renovación de las maquinarias y demás elementos del edificio (incluyendo las instalaciones) siempre que ello sea necesario y conforme a lo dispuesto en el Plan Definitivo de Servicios.
- 2. La no adecuación de las características e instalaciones del edificio, así como de los servicios prestados a las nuevas normativas y exigencias que le sean de aplicación.
- 3. La no adecuación de la señalización al Manual de Identidad Corporativa de la Junta de Andalucía.
- 4. Introducir modificaciones en los servicios durante el arrendamiento sin la debida autorización de la Administración.
- 5. El incumplimiento de los compromisos asumidos en la oferta.
- 6. No cumplir con los plazos marcados para la entrega de documentación, certificados e informes a la Administración.
- 7. No presentar la evaluación de riesgos o plan de prevención de riesgos laborales.
- 8. Retirar personal de la Adjudicataria sin conocimiento y aceptación previa por parte de la Administración.

#### C.2. En la conservación y el mantenimiento del edificio.

- 1. No presentar el plan de mantenimiento del edificio dentro del plazo previsto.
- 2. No cumplir con el programa del Plan de Conservación y Mantenimiento.
- 3. No mantener las garantías sobre los materiales.
- 4. No cumplir las normas del edificio.
- 5. No cumplir con los plazos marcados por la entrega periódico de documentación, certificados e informes a los responsables de la Administración.
- 6. No tener el libro de mantenimiento convenientemente actualizado.

#### C.3. En la explotación de la Cafetería y las máquinas expendedoras de bebidas y alimentos.



1. Se considera falta grave el incumplimiento de alguna de las obligaciones de la Adjudicataria que se especifican en el presente Pliego y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, entre las que se encuentran:

- El retraso injustificado en los horarios de atención.
- La falta de limpieza según los criterios establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas.
- El almacenamiento en cámaras para su reutilización de productos elaborados que por los procesos de calentamiento y enfriamiento a los que han sido sometidos no aconsejan su uso.
- Los alimentos susceptibles de ser conservados en cámaras frigoríficas, fuera de su ámbito.
- La carencia reiterada del cumplimiento de las cantidades y calidades estipuladas o cambio injustificado del menú.
- El trato desconsiderado del personal del concesionario hacia los clientes.
- La no utilización de gorro, mascarilla, etc., por parte del personal de la Adjudicataria en los casos que se indican en el Pliego de Prescripciones Técnicas, así como la falta de higiene del mencionado personal.

### **16.1.2. Incumplimientos leves.**

Constituyen incumplimientos leves durante la ejecución del contrato en sus diferentes fases todos los demás incumplimientos de las obligaciones fijadas en el presente Pliego, en el Pliego de Prescripciones Técnicas, en el contrato y en la demás normativa aplicable, no calificados como graves en la cláusula 16.1.1.

## **16.2. Imposición de las penalidades.**

### **16.2.1. Régimen general.**

Los incumplimientos se penalizarán como a continuación se detalla:

- a) Para los incumplimientos graves establecidos en los apartados 5, 10 y 11 de la cláusula 16.1.1.B del presente pliego se impondrán penalidades diarias en la proporción de 0,25 euros por cada mil euros del precio del contrato.
- b) Para el resto de los incumplimientos graves se impondrán penalidades diarias en la proporción de 0,20 euros por cada mil euros del precio del contrato.
- c) Para los incumplimientos leves se impondrán penalidades diarias en la proporción de 0,10 euros por cada mil euros del precio del contrato.

El importe de las penalidades previstas en este pliego se actualizará anualmente de acuerdo con el Índice de actualización previsto en la cláusula 22.1.4.

Con independencia de las penalidades a que pudiera dar lugar la demora por parte de la Adjudicataria en remediar las situaciones derivadas de sus incumplimientos, la Administración podrá en cualquier momento adoptar las medidas pertinentes destinadas a subsanar las deficiencias y, en caso de que de dichas medidas se deriven gastos, a detraer los mismos del siguiente pago a la Adjudicataria.

### **16.2.2. Procedimiento de imposición de penalidades.**

Las penalizaciones se impondrán con carácter automático y su importe será descontado por la Administración de las cantidades que tuviera que abonar a la Adjudicataria en cualquiera de los pagos subsiguientes a su imposición, hasta su total extinción por compensación.

En caso de que el número de eventos de no disponibilidad producidos en el periodo de un mes, dieran lugar a deducciones del Pago Por Disponibilidad (P.P.D.) en cuantía superior al 50% de la renta mensual, o los producidos en el periodo de un año natural dieran lugar a penalizaciones en cuantía superior al 30% de la renta anual, la Junta de Andalucía podrá optar por la enmienda, reparación o ejecución de dichas tareas de mantenimiento por una tercera empresa a cargo de la Adjudicataria, sin perjuicio del derecho que pueda tener, en su caso, para instar la resolución del contrato de arrendamiento inmobiliario del edificio correspondiente.



Las penalizaciones se comunicarán mensualmente a la Adjudicataria y se aplicarán el último día de cada trimestre.

En caso de que la penalización no pudiera compensarse con la renta, la Administración podrá ejecutar, por este importe, la garantía definitiva, que deberá ser repuesta por la Adjudicataria.



## IV. EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

### 17. Responsable del contrato.

La realización de los trabajos se efectuará bajo la coordinación, supervisión y control de un equipo responsable del contrato designado por el órgano de contratación. El Director del equipo será a todos los efectos el Responsable de la Administración frente a la Adjudicataria.

Con carácter general, serán funciones del equipo responsable del contrato, además de las establecidas por Ley, las derivadas de la coordinación de los trabajos, así como la comprobación y vigilancia de los términos establecidos en el contrato.

A estos efectos, durante la ejecución del contrato, el equipo responsable podrá inspeccionar las obras durante su construcción y el inmueble una vez construido cuantas veces considere necesario y solicitar la información que estime oportuna para el correcto control del trabajo.

Con dicha finalidad, el equipo responsable del contrato tendrá libre acceso al inmueble, quedando el contratista obligado a facilitar la visita así como los medios necesarios para la realización de las actuaciones pertinentes.

Asimismo el equipo responsable del contrato podrá en cualquier momento recabar información sobre la marcha de las obras y efectuar la inspección, comprobación y vigilancia precisas para la correcta realización de las mismas. Estas funciones no supondrán ninguna reducción de la responsabilidad de la Dirección de obra en sus actuaciones ni corresponsabilidad del equipo responsable del contrato.

Tanto el equipo responsable del contrato como la dirección facultativa de las obras tendrán acceso igualmente al Libro de Subcontratación, conforme a lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción (LRSSC).

La Adjudicataria aportará cuanta documentación y precisiones le sean requeridas por el órgano de contratación durante la ejecución del contrato. Cuando la Adjudicataria, o personas de él dependientes, incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha del contrato, el órgano de contratación podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado.

El equipo responsable del contrato podrá ordenar la apertura de catas cuando sospeche la existencia de vicios ocultos de construcción o haberse empleado materiales de calidad deficiente. De confirmarse la existencia de tales defectos, serán de cuenta de la Adjudicataria los gastos derivados del reconocimiento y subsanación. En caso contrario, el equipo responsable certificará la indemnización que corresponde a la ejecución y reparación de las catas, valoradas a los precios unitarios del proyecto.

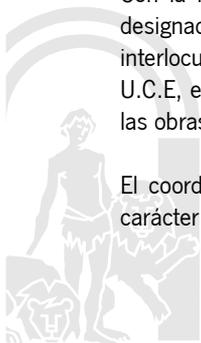
Asimismo podrá ordenar la realización de ensayos y análisis de materiales y unidades de obra y que se recaben los informes específicos que en cada caso resulten pertinentes, siendo a cargo de la Adjudicataria los gastos que por estas operaciones se originen de conformidad con lo establecido en la cláusula 22.13 del presente pliego. En cualquier momento podrá recabar información sobre la marcha de los trabajos de mantenimiento y conservación del edificio y efectuar la inspección, comprobación y vigilancia precisas para la correcta realización de los mismos.

Finalmente, la Administración puede contratar a una Dirección Integrada para asesorar y asistir técnicamente al Responsable del Contrato, o bien para que ejerza las funciones del Responsable del Contrato.

### 18. Coordinador del contrato.

Con la finalidad de facilitar la labor del equipo responsable del contrato, por parte de la Adjudicataria se procederá a la designación de un coordinador del contrato, investido de plenas facultades representativas y que actuará como el único interlocutor válido y reconocido de la Adjudicataria ante la Administración, la Dirección Facultativa, la Dirección Integrada, la U.C.E, etc. durante la ejecución del contrato. El Coordinador del contrato podrá ser distinto durante la fase de ejecución de las obras y la fase de explotación del inmueble.

El coordinador del contrato designado por la Adjudicataria, deberá estar localizado en todo momento, tener su sede con carácter permanente en el inmueble objeto del contrato, y disponer de teléfono móvil, correo electrónico y fax, cuyos datos



serán proporcionados a la Administración a los efectos de las oportunas comunicaciones. A estos efectos el correo electrónico deberá ser compatible con el de la Administración y dar automáticamente acuse de recibo de las comunicaciones recibidas, siendo por tanto elemento válido a los efectos de comunicaciones de la Administración.

### **19. Subcontratación.**

La Adjudicataria podrá contratar con otras empresas (vinculadas o terceras), total o parcialmente, la ejecución de las prestaciones, de acuerdo con lo previsto en este pliego así como en el artículo 210 de la LCSP. Se entiende por empresas vinculadas aquéllas que se encuentren en los supuestos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

Estas empresas tendrán que disponer de la clasificación requerida por los artículos 25 y 37 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, en función de los trabajos que se les encarguen.

En todo caso, la Adjudicataria deberá comunicar anticipadamente y por escrito a la Administración la intención de celebrar los subcontratos señalando la parte de la prestación que se pretende subcontratar y la identidad del subcontratista, y justificando suficientemente la aptitud de éste para ejecutarla por referencia a los elementos técnicos y humanos de que dispone y a su experiencia. La acreditación de la aptitud del subcontratista podrá realizarse inmediatamente después de la celebración del subcontrato si ésta es necesaria para atender a una situación de emergencia o que exija la adopción de medidas urgentes y así se justifica suficientemente.

En el proceso de subcontratación deberán cumplirse las normas generales sobre subcontratación establecidas en la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción (LRSSC), y lo dispuesto en el Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de octubre (R.D. 1109/2007). A tal efecto el contratista habrá de presentar una declaración responsable de que cumple con los requisitos exigidos en el artículo 4 apartados 1 y 2 a) de la LRSSC, así como la documentación acreditativa de que la empresa cuenta con una organización preventiva y certificación de que su personal dispone de formación en materia de riesgos laborales, o, sustituirlo por el certificado de estar inscrito en el Registro de Empresas Acreditadas correspondiente. El contratista deberá obtener, llevar en orden, al día y conservar el Libro de Subcontratación habilitado por la Consejería competente en materia de trabajo y empleo de la Junta de Andalucía, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 8 de la referida Ley y 13 a 16 del mencionado Real Decreto. Las infracciones a lo dispuesto en la LRSSC, serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Infracciones y Sanciones en el Orden Social, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto.

Con esta comunicación se adjuntará una declaración responsable de la empresa de que se trate dando fe que no está incurso en suspensión de clasificación, y que no está inhabilitada para contratar ni comprendida en ninguno de los supuestos que determinan la prohibición de intervenir como contratista en los términos establecidos a la Ley de Contratas del Sector Público, así como que conoce y asume la totalidad de las obligaciones de la Adjudicataria en relación en las obras que ejecución se le encargará.

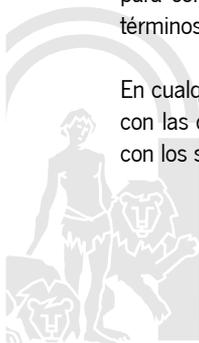
Además del anterior, se adjuntarán las certificaciones administrativas, expedidas por el organismo competente, acreditando que la empresa no ha dejado de cumplir las obligaciones tributarias y de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, en los términos que se establecen en los artículos 13 y 14 del Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre

Estos contratistas, así como sus responsables técnicos, tendrán que satisfacer además todos los requerimientos y compromisos asumidos al respecto por la Adjudicataria en su propuesta.

Caso contrario, la Adjudicataria tendrá que sustituirles por otras empresas que satisfagan estos requerimientos y compromisos. En caso de incumplimiento, la Administración de la Junta de Andalucía en fase de explotación estará facultada para requerir esta sustitución.

La Adjudicataria en ningún caso podrá contratar con personas o empresas incursas en suspensión de clasificaciones, inhabilitadas para contratar o comprendidas en alguno de los supuestos que determinan la prohibición de intervenir como contratista en los términos establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público.

En cualquier caso, la Junta de Andalucía quedará siempre ajena y al margen de las relaciones entre la Adjudicataria y las empresas con las que contrate, no siendo responsable en ningún caso de las consecuencias derivadas de los contratos que celebre aquella con los segundos, y continuará, por tanto, relacionándolo exclusivamente con la Adjudicataria a todos los efectos.



De igual manera, las empresas contratistas estarán obligadas siquiera ante la Adjudicataria que asumirá la total responsabilidad de la ejecución de las prestaciones contractuales frente a la Junta de Andalucía de acuerdo con el Contrato adjudicado.

En las obras de edificación a las que se refiere la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, una vez finalizada la obra, el contratista entregará al Director de obra una copia del Libro de Subcontratación debidamente cumplimentado, para que lo incorpore al Libro del Edificio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.3 del RD 1109/2007.

### **20. Riesgo y ventura en la construcción y explotación del edificio.**

La ejecución de las obras en ejercicio del derecho de superficie así como el posterior arrendamiento del edificio será a riesgo y ventura de la Adjudicataria, quien asumirá los riesgos económicos derivados de su ejecución y explotación en los términos y con el alcance establecido en la LCSP, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 214 de dicha Ley.

La Adjudicataria es la responsable del resultado final de la ejecución de las obras, tanto por mayor o menor medición de unidades de obra como por la aparición de imprevistos, con sujeción estricta al cumplimiento de las condiciones técnicas del Proyecto, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula 21.2.

No obstante, cuando causas de fuerza mayor o actuaciones de la Administración determinaran de forma directa la ruptura sustancial de los términos económicos del mismo, la Administración restablecerá el equilibrio económico del contrato, ya sea en beneficio de la Adjudicataria o de la Administración.

El restablecimiento del equilibrio económico del contrato se realizará mediante la adopción de las medidas que en cada caso procedan. Estas medidas podrán consistir en la modificación de las cláusulas de contenido económico incluidas en el contrato así como en la reducción o aumento del plazo del contrato por un periodo que no podrá exceder del 10% de su duración inicial.

La documentación que se entrega a los licitadores, entre la que se encuentra el Pliego de Prescripciones Técnicas, define los niveles cualitativos y cuantitativos mínimos que son exigibles tanto en las obras ejecutadas como en la posterior obligación de conservación, mantenimiento y explotación.

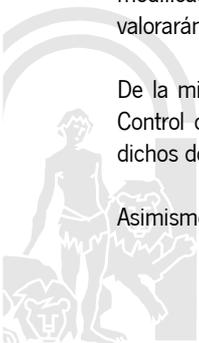
La Adjudicataria analizará el contenido del Proyecto de Ejecución Base y su anexo de recomendaciones con la finalidad de evaluar su contenido y, en su caso, incorporar en este Proyecto mejoras según lo previsto en el presente Pliego.

La elaboración del Proyecto de Ejecución Definitivo es responsabilidad exclusiva de la Adjudicataria, y deberá adecuarse a lo establecido en el presente Pliego, y en particular a lo indicado en las cláusulas 4 y 21.2. Por lo tanto, no podrá reclamar ningún tipo de compensación por las diferencias de mediciones, imprevistos, omisiones o errores en el Proyecto de Ejecución Base y/o Definitivo, o cualquier otra desviación que se produzca en la ejecución de la obra; con la única excepción de las modificaciones realizadas a petición de la Administración (siempre y cuando estas modificaciones no se deban a diferencias de mediciones, imprevistos, omisiones o errores en el Proyecto de Ejecución Base y/o Definitivo, o cualquier otra desviación que se produzca en la ejecución de la obra), que se tramitarán, valorarán y compensarán de conformidad con lo previsto en el presente Pliego y la LCSP.

La elaboración del Plan de Servicios es responsabilidad exclusiva de la Adjudicataria, y deberá adecuarse a lo establecido, y en especial al Pliego de Prescripciones Técnicas de Servicios, definidos en el presente Pliego, y en particular lo indicado en las cláusulas 4 y 22.4. Asimismo asumirá todas las obligaciones derivadas de la conservación, mantenimiento y explotación a fin de que el edificio cumpla durante la fase de explotación las condiciones necesarias para su buen uso. Por lo tanto, no podrá reclamar ningún tipo de compensación por diferencias de mediciones, imprevistos, omisiones, errores o cualquier otra desviación; con la única excepción de las que resulten de modificaciones realizadas a petición de la Administración (siempre y cuando estas modificaciones no se deban a diferencias de mediciones, imprevistos, omisiones, errores o cualquier otra desviación), que se valorarán y compensarán de conformidad con lo previsto en el presente Pliego y la LCSP.

De la misma manera, la Adjudicataria analizará el contenido del Plan Inicial de Conservación y Mantenimiento y del Modelo de Control de Explotación Inicial del edificio judicial con la finalidad de introducir mejoras, manteniendo los criterios generales de dichos documentos base.

Asimismo, la sola presentación de oferta implica la declaración por parte de la Adjudicataria de:



- Haber reconocido y examinado los terrenos donde tiene que construirse el edificio judicial a arrendar.
- Tener conocimiento de todas las condiciones de las fincas, suelo y subsuelo, especialmente las geotécnicas y geomorfológicas y todas aquéllas otras susceptibles de tener alguna incidencia en el proceso constructivo.
- Haber estudiado detenidamente todos los documentos facilitados, incluidos el Proyecto de Ejecución Base, el Plan de Conservación y Mantenimiento y el Modelo de Control de Explotación, y considerarlos suficientes para formular y responder de su oferta, especialmente en cuanto a la fijación del importe del alquiler posterior en favor de la Administración de la Junta de Andalucía, responsabilizarse de la ejecución de las obras hasta su entrega en perfectas condiciones de uso, en la forma y condiciones convenidas en el marco del contrato de arrendamiento inmobiliario, así como de llevar a cabo la prestación del servicio de conservación, mantenimiento y explotación durante toda la duración del contrato de derecho de superficie y de arrendamiento inmobiliario.

De acuerdo con los párrafos anteriores, tanto el contrato de derecho de superficie como el posterior contrato de arrendamiento a favor de la Administración de la Junta de Andalucía, se entienden celebrados a riesgo y ventura de la Adjudicataria y, por lo tanto, cualquier alteración que se produzca durante la vigencia de los contratos en los elementos que determinan el precio de alquiler o servicio, no dará lugar en ningún caso a la revisión de estos precios que, por lo tanto, se consideran cerrado a todos los efectos.

En consecuencia, la Adjudicataria, por el solo hecho de licitar, acepta que tendrá que entregar el edificio judicial objeto de la presente licitación en condiciones de ser inmediatamente explotado por la arrendataria, asumiendo el Pliego de Prescripciones Técnicas, y en particular el Proyecto de Ejecución de Edificación (que incluye el Proyecto de integración de seguridad) y el Plan de Servicios que resulten aprobados en el marco de esta licitación, y tendrá que construir y prestar el servicio de conservación, mantenimiento y explotación según las determinaciones que en ellos se incluyen, sin que, en ningún caso, pueda pedir la modificación de cabeza de las condiciones contractuales, aunque varíe el precio de mercado de los materiales utilizados en la construcción, de los salarios, de la financiación o cualquier otra partida necesaria para llevar a cabo la construcción y/o la conservación y mantenimiento y/o la explotación del inmueble.

En cuanto a la explotación del edificio, y en particular la gestión de las placas fotovoltaicas y la explotación de la cafetería y de las máquinas expendedoras de bebidas y alimentos, se realizará a riesgo y ventura de la Adjudicataria, con sujeción a las cláusulas del presente Pliego, del de Prescripciones Técnicas y de acuerdo con las instrucciones del órgano de contratación.

Serán de cuenta de la Adjudicataria los gastos e impuestos derivados del anuncio o anuncios de la licitación y de la formalización del documento de explotación, los de personal, tasas y licencias municipales. También correrán de su cuenta cuantos gastos se produzcan durante el periodo de garantía, así como cualesquiera otros que resulten de aplicación según las disposiciones vigentes en la forma y cuantía que éstas señalen.

Todos los impuestos, tasas y gravámenes, ya sean estatales, autonómicas, municipales o de cualquier otra entidad que se encuentren establecidos o que se establezcan durante la vigencia de la explotación y que puedan afectar directa o indirectamente al servicio objeto del mismo serán de cuenta de la Adjudicataria, que se reconoce única responsable de su pago y de las obligaciones fiscales que afecten al establecimiento, comprometiéndose, asimismo, a solicitar por su cuenta y a su cargo la autorizaciones que se precisen para el funcionamiento del servicio.

La Adjudicataria deberá indemnizar cuantos daños y perjuicios se causen a terceros como consecuencia de la ejecución de la explotación, salvo que fuesen consecuencia inmediata y directa de una orden de la Dirección de la Ciudad de la Justicia.

La Adjudicataria está obligada al cumplimiento de todas las disposiciones vigentes, en materia de ordenación y defensa de la industria nacional.

La Adjudicataria está obligada al cumplimiento de todas las disposiciones vigentes en relación con el objeto de la explotación. Para utilizar materiales, suministros, procedimientos y equipos en la ejecución del objeto de la explotación deberá obtener las cesiones, permisos y autorizaciones necesarias, de los titulares de las patentes, modelos y marcas de fabricación correspondientes, corriendo de su cuenta el pago de los derechos e indemnizaciones por tales conceptos, siendo responsable de toda reclamación relativa a la propiedad industrial y comercial y debiendo indemnizar a la Junta de Andalucía por todos los daños y perjuicios que para el mismo puedan derivarse de la interposición de cualquier tipo de reclamaciones.

La Adjudicataria, para cumplir el objeto de la explotación, deberá obtener las cesiones, permisos y autorizaciones necesarias, cualesquiera que sean las Administraciones Públicas competentes para su otorgamiento, incluso si se trate del propio Ente contratante, corriendo de su cuenta el pago de los derechos e indemnizaciones por los tales conceptos, así como de las



contribuciones, tasas e impuestos que se deriven de los usos y actividades a implantar, así como del impuesto sobre transmisiones patrimoniales que grava la utilización del edificio.

Si durante el transcurso de la ejecución de los servicios establecidos en la documentación de la presente licitación y realizados por la Adjudicataria no son los satisfactorios para la Administración, la Adjudicataria deberá mejorar y/o modificar la manera de prestar dicho servicio cambiando el personal existente, aumentando su horario de dedicación, aportando más personal, aportando más materiales, etc.

### **21. Derecho de superficie.**

#### **21.1. Constitución del derecho de superficie.**

Se constituye un derecho de superficie para la construcción, conservación y explotación de un edificio destinado a ser la Ciudad de la Justicia de Córdoba.

#### **21.2. El Proyecto de Obras. Responsabilidad del proyecto.**

La Adjudicataria ejecutará las obras del edificio judicial de acuerdo con lo que se determina en el Proyecto de Ejecución Definitivo aprobado por la Consejería de Gobernación y Justicia de la Junta de Andalucía.

Tendrá la consideración de Proyecto de Ejecución Definitivo el que elabore la Adjudicataria, manteniendo los criterios generales, especificaciones técnicas, superficies y resto de condiciones base contenidas en el Proyecto de Ejecución Base y su anexo de recomendaciones acompañados en el Pliego, salvo aquellas que la Adjudicataria considere susceptibles de mejora.

La Adjudicataria queda facultada para proponer a la Administración mejoras respecto de este Proyecto de Ejecución Base según lo establecido en el presente Pliego. En caso de producirse, deberán contar con la aprobación de la Administración. El coste de las mejoras irá a cargo del Adjudicataria.

En caso de que la Adjudicataria no haya hecho uso del derecho a incorporar mejoras al Proyecto de Ejecución Base, se considerará Proyecto de Ejecución Definitivo el Proyecto de Ejecución Base acompañado en este Pliego, asumiendo la Adjudicataria la plena responsabilidad técnica de su contenido.

En todo caso, el Proyecto de Ejecución Definitivo deberá respetar, cumplir y/o verificar todas siguientes prescripciones indicadas en la presente licitación, sin perjuicio que la Adjudicataria opte por no mejorar el Proyecto de Ejecución Base, y en particular:

- El Proyecto de Ejecución Definitivo deberá respetar el programa funcional del edificio judicial, así como la funcionalidad y habitabilidad del edificio judicial definidas en el Proyecto de Ejecución Base, y en ningún caso, podrá reducir los niveles de calidad y prestación propuestos en el Proyecto de Ejecución Base.
- Ajustarse a las prescripciones indicadas en el Anexo de recomendaciones del Proyecto de Ejecución Base donde se indican los puntos del proyecto que deben ser mejorados y susceptibles de ser mejorados.
- Cumplir con las prescripciones indicadas en las cláusulas 21.4.3 y 21.15 del presente Pliego, así como la documentación referente a la arqueología, y en especial:
  1. Informe preliminar parcial de la A.A.P.: Parcela catastral del P.G.O.U. de Córdoba 18533/01 (CIUDAD DE LA JUSTICIA), de fecha mayo de 2006.
  2. Resolución de la Consejería de Cultura, de fecha 30 de junio de 2006, en relación a la parcela de la Ciudad de la Justicia.
  3. Informe Arqueológico Municipal, de fecha 10 de noviembre de 2008, de parcela de la Ciudad de la Justicia.
- En cuanto a la Calificación Energética del Proyecto de Ejecución Definitivo, se deberán cumplir los siguientes puntos:
  1. En cuanto a la documentación entregada por los licitadores para acreditar la mejora de la Eficiencia Energética.
    - Se aportará una memoria justificativa de las mejoras que se introducen en el Proyecto de Ejecución Definitivo encaminadas a mejorar la eficiencia energética del edificio, enumerando todas las mejoras que se introducen respecto al Proyecto de Ejecución Base.



- Las mejoras introducidas tendrán que reflejarse en todo el Proyecto de Ejecución Definitivo, y en especial en la memoria, las mediciones y presupuesto, así como en los planos.
- Se aportará el Informe de Calificación en formato papel, impreso tal como lo emite el programa CALENER GT o documento reconocido en caso de que lo hubiera en la fecha de presentación del Proyecto de Ejecución Definitivo.
- Se aportarán en soporte informático los ficheros con los que se ha calculado la Certificación Energética y del cual procede el Informe de Calificación que se aporta en formato papel. Dicho fichero deberá poderse ejecutar y calcular para su comprobación.
- Se aportará también el fichero del programa LIDER en caso de que se haya utilizado dicho programa para importar los datos del edificio a CALENER GT, o en caso de que los parámetros de la envolvente hayan sido modificados.

### 2. Condiciones con las que se llevará a cabo la Certificación Energética.

La Certificación energética se llevará a cabo según el procedimiento básico que establece el Real Decreto 47/2007 y con los documentos reconocidos para la Certificación Energética que establece dicho Real Decreto.

Cabe indicar que para edificios de las características de la Ciudad de la Justicia de Córdoba, el único documento reconocido a fecha de hoy es el Programa informático de calificación de eficiencia energética CALENER GT.

La calificación energética se realizará con la **versión oficial** de este programa. No obstante si a la fecha de presentación del Proyecto de Ejecución Definitivo existe algún otro programa informático alternativo que cuente con el reconocimiento del Ministerio de Industria, Turismo y Deporte y del Ministerio de Vivienda, el edificio se podrá calificar con dicho programa.

En caso de que el licitador presentara alguna mejora en la calificación energética, sería necesario poder comprobar mediante los archivos informáticos que los parámetros introducidos para obtener dicha calificación se corresponden con los parámetros del Proyecto de Ejecución Definitivo, tanto los parámetros constructivos como los referentes a las instalaciones.

### 3. Se podrá valorar e informar favorablemente dicha Certificación Energética:

- Una vez que se haya comprobado que la calificación se ha llevado a cabo con un documento reconocido.
- Se haya comprobado que los parámetros introducidos en el programa se corresponden con los del proyecto de ejecución y mejoras presentadas.
- Cuando se compruebe que con resultado de los cálculos del programa y su informe de calificación de eficiencia energética se obtiene una mejora en la calificación.

- Cumplir con la Normativa legal vigente.
- Cumplir con la Orden de 25 de septiembre de 2007, reguladora de los requisitos necesarios para el diseño e implementación de infraestructuras cableadas de red local en la Administración Pública de la Junta de Andalucía, adjuntado como Anexo I.2.b del Pliego de Prescripciones Técnicas.
- Cumplir con los “Requerimientos de infraestructura y seguridad física para la prestación de servicios informáticos en las Sedes Judiciales de Andalucía”, adjuntado como Anexo I.2.b del Pliego de Prescripciones Técnicas.
- Incluir un Proyecto de integración de seguridad y vigilancia (contra robo, intrusión, incendios, etc.) que cumpla con las especificaciones indicadas en la documentación de la presente licitación, y en particular con el Pliego de Prescripciones Técnicas del Equipamiento de Seguridad y Vigilancia, así como con los requerimientos adjuntados en los Anexos I.2.c t II.5.a del Pliego de Prescripciones Técnicas. En última instancia deberá ajustarse a las indicaciones establecidas por la Dirección General de Política Interior y la Dirección General de Infraestructuras y Sistemas de la Consejería de Gobernación y Justicia de la Junta de Andalucía.

Además el Proyecto de integración de seguridad y vigilancia deberá prever:

- Conexión a Central Receptora de Alarmas de los Sistemas de Seguridad y Vigilancia, que incluirá:
  - Sistema de Seguridad contra robo e instrucción.
  - Sistema de detección de incendios.
  - Sistema de extinción de incendios.
  - Sistemas de detención de monóxido de carbono.



- Sistemas de detención de amenaza de bomba.
- Sistemas de detención de inundaciones contratadas.
- Mantenimiento de los elementos de seguridad y vigilancia, que comprenderá:
  - Instalación, por cuenta de la Adjudicataria, donde no existan, de los aparatos necesarios.
  - Mantenimiento de las nuevas instalaciones y de los ya instalados con anterioridad al inicio del contrato.
  - Revisiones periódicas de los sistemas. Dicha periodicidad será determinada por la Administración, y como mínimo será trimestral.
  - Mano de obra y desplazamientos necesarios.
  - Piezas de sustitución de todos los materiales y equipos.
  - Tiempo máximo de asistencia: 12 horas desde la recepción del aviso.
  - Tramitación de los libros de mantenimiento que por ley son obligatorios.

La Adjudicataria asumirá la plena responsabilidad técnica sobre el Proyecto de Ejecución Definitivo, asumiendo, completando y desarrollando, en su caso, los detalles, planos y características determinadas en el Proyectos de Ejecución Base existente, o justificando suficientemente, a criterio de la Administración, la mejora de dichos conceptos.

Cualquier incidencia, modificación o añadido posterior que tuviera causa en una carencia, imprevisión o deficiencia del Proyecto, no dará derecho a la Adjudicataria a reclamar cantidad, plazo o modificación de las condiciones pactadas.

Así pues, la Adjudicataria será la responsable del proyecto, y por lo tanto, no podrá reclamar ningún tipo de compensación por las diferencias de mediciones, imprevistos, omisiones o errores en el Proyecto de Ejecución Base y/o Definitivo o cualquier otra desviación.

La Adjudicataria presentará, en el plazo indicado en el presente Pliego, y en particular en el Anexo I, el Proyecto de Ejecución Definitivo al Órgano de Contratación para su supervisión, aprobación y replanteo. Si el Órgano de Contratación observase defectos o referencias de precios inadecuados en el Proyecto recibido requerirá su subsanación por parte de la Adjudicataria, en los términos de la LCSP, sin que, hasta tanto, y una vez se proceda a nueva supervisión, aprobación y replanteo del proyecto, pueda iniciarse la ejecución de la obra.

En el supuesto que la Adjudicataria no adaptase el Proyecto a las consideraciones establecidas en la supervisión por parte de la Administración, el Órgano de Contratación queda facultado a resolver el contrato en los términos establecidos en el presente Pliego, y en particular la cláusula 23.2.

Una vez supervisado y aprobado el Proyecto de Ejecución Definitivo se procederá a efectuar el replanteo de la obra, comprobando la realidad geométrica de las mismas, la viabilidad de los terrenos precisos para su normal ejecución y la de cuantos supuestos figuren en el Proyecto, así como su adecuación a las Ordenanzas Municipales o Normas Urbanísticas.

### **21.3. Dirección Facultativa de la obra.**

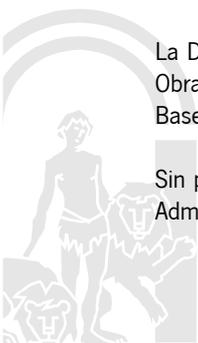
La Dirección Facultativa de la obra, incluye la Dirección de la Obra, la Dirección de la Ejecución de la Obra, la Coordinación de la Seguridad en la Obra, y los técnicos que con ellos colaboren en funciones concretas.

La Dirección Facultativa de la obra será responsable de que ésta se lleve a cabo con estricta sujeción al proyecto aprobado.

Corresponde a la Dirección Facultativa, la facultad de interpretar técnicamente el proyecto, pudiendo dar las oportunas instrucciones al efecto.

La Dirección Facultativa (Dirección de la Ejecución de la Obra, Liquidación de la Obra, Liquidación de la Ejecución de la Obra y Coordinación en materia de Seguridad y Salud) irá a cargo por el equipo técnico redactor del Proyecto de Ejecución Base.

Sin perjuicio de las responsabilidades que son competencia tanto de la Adjudicataria como de la Dirección Facultativa, la Administración podrá contratar los servicios de una Dirección Integrada, que representará a la Administración en el



seguimiento y control del desarrollo de las obras. La Adjudicataria se obliga a prestar su colaboración con la mencionada Dirección Integrada para posibilitar el desarrollo correcto de las funciones encomendadas a la misma.

La Coordinación Medioambiental de la Obra, o cualquier otra Dirección Facultativa necesarias, así como los técnicos que con ellos colaboren en funciones concretas, será contratada por el superficiario previa aceptación por parte de la Administración.

Cualquier decisión, actuación o propuesta de la Dirección Facultativa que implique una modificación de cualquiera de los Proyectos, tendrá que ser comunicada a la Administración siguiendo los procedimientos establecidos en este Pliego para su evaluación, y en su caso, aprobación por la Administración según lo establecido en el presente Pliego y en la LCSP.

La Dirección Integrada tendrá que conocer y participar en todas aquellas previsiones o actuaciones relacionadas con la ejecución de las obras, que puedan suponer un impacto en las condiciones contractuales inicialmente acordadas.

Sin perjuicio de las atribuciones que son propias de la Dirección Facultativa, la Dirección Integrada podrá detener cualquiera de los trabajos en curso de realización que no se ejecuten de acuerdo con las prescripciones contenidas a la documentación definitiva de las obras, con la obligación de comunicación de cualquier incidencia que se genere en la Administración.

En la oficina de obras deberá existir un libro de órdenes, un libro de incidencias y un libro de subcontratación, así como la documentación necesaria para el desarrollo de las obras, en los que la Dirección Facultativa de la obra haga constar, por escrito, las instrucciones que, periódicamente y para el mejor desarrollo de aquéllas formule al contratista.

Las instrucciones de la Dirección Facultativa se emitirán por escrito y quedarán recogidas en el correspondiente Libro de Órdenes, que tendrá que ser debidamente visado al inicio de los trabajos. La Dirección Integrada y la Administración actuante tendrán acceso total al contenido de este Libro, así como el resto de documentación de la obra, y la Adjudicataria y la Dirección Facultativa se obliga a facilitarlo.

### **21.4. Actuaciones previas al inicio de las obras.**

#### **21.4.1. Plan de seguridad y salud en el trabajo.**

En aplicación del estudio de seguridad y salud, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, la Adjudicataria elaborará un plan de seguridad y salud en el trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el estudio, en función de su propio sistema de ejecución de la obra.

El plan de seguridad y salud deberá ser aprobado por la Adjudicataria antes del inicio de la obra, con el correspondiente informe del coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, o del director, en su caso.

En todo caso, respecto del plan de seguridad y salud en las obras de construcción se estará a lo dispuesto sobre el mismo en el R.D. 1627/1997, de 24 de octubre.

Asimismo, en los supuestos de obras en que concurren actividades empresariales en un mismo centro de trabajo, se estará a lo dispuesto en la disposición adicional primera del Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.

Conforme a lo establecido en el artículo 16.2.a) del R.D. 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción el contratista deberá comunicar cada subcontratación anotada en el Libro de Subcontratación al coordinador de seguridad y salud.

El contratista vendrá obligado a recoger en el plan de seguridad y salud todas las medidas y elementos necesarios para cumplir lo estipulado al respecto por la legislación vigente sobre la materia, por las normas de buena construcción, y por las especificaciones y prescripciones recogidas en el estudio de seguridad y salud.



Los locales y servicios para higiene y bienestar de los trabajadores que vengan obligados por el estudio de seguridad y salud o por las disposiciones vigentes sobre la materia habrán de ser ubicados en los lugares indicados en el citado estudio, salvo autorización expresa por la Adjudicataria en otro sentido. En todo caso serán para uso exclusivo del personal adscrito a la obra. Cualquier variación que se plantee de las características y emplazamiento de dichos locales y servicios, una vez aprobado el plan, requerirá la previa modificación del mismo, así como su posterior informe y aprobación en los términos establecidos por las disposiciones vigentes.

En cualquier caso, la Adjudicataria en su condición de promotora será plenamente responsable de la correcta aplicación y ejecución del Plan de Seguridad y Salud en el trabajo tanto por su propio personal como por el de los subcontratistas.

La Adjudicataria contratará a los técnicos que se encargarán de la Seguridad de la Calidad y Medio Ambiente durante la ejecución de las obras.

Estos técnicos tendrán que satisfacer todos los requerimientos y compromisos asumidos al respecto por la Adjudicataria en su propuesta.

Caso contrario, a la Adjudicataria tendrá que sustituirlos por otros técnicos que satisfagan estos requerimientos y compromisos. En caso de incumplimiento, la Administración estará facultada para requerir esta sustitución.

El Coordinador en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras del edificio judicial objeto de la presente licitación disfrutará de las más amplias facultades para poder cumplir con la máxima efectividad las funciones relacionadas en el Real Decreto 1627/97, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

La Adjudicataria aportará, antes de formalizar el contrato de constitución del derecho de superficie, el Plan de Seguridad y Salud, elaborado de acuerdo con el Real Decreto 1627/1997, y aprobado por el Coordinador de Seguridad y Salud designado.

Mediante el Plan de Seguridad y Salud la Adjudicataria analizará, estudiará, desarrollará y complementará las previsiones contenidas en el Estudio de Seguridad y Salud que forma parte del Proyecto de la Obra, y podrá incluir, con la correspondiente justificación técnica, las propuestas de medidas alternativas de prevención que considere adecuados junto con su valoración económica. Las medidas alternativas de prevención propuestas por la Adjudicataria no podrán implicar en ningún caso la disminución de los niveles de protección ni del importe total del presupuesto previstos en el Estudio de Seguridad y Salud. El Plan de Seguridad y Salud elaborado incorporará el presupuesto, en formato informático (Presto v. 10.03), que justifique el importe ofertado por la partida alzada a justificar de Seguridad y Salud, utilizando los precios unitarios definidos en el estudio del proyecto sin ninguna modificación, y añadiendo nuevos si ocurre.

La Adjudicataria presentará el Plan de Seguridad y Salud al Coordinador de Seguridad y Salud para su aprobación cinco (5) días antes de la reunión de inicio de los trabajos.

En caso de que el Coordinador de Seguridad y Salud no apruebe el Plan de Seguridad y Salud, indicará a la Adjudicataria las modificaciones que considere necesarias introducir con el fin de garantizar las condiciones de seguridad y salud previstas en el Estudio de Seguridad y Salud y en la normativa de aplicación, y la Adjudicataria quedará obligada a enmendar el Plan de Seguridad y Salud de acuerdo con estas indicaciones. La Adjudicataria presentará de nuevo el Plan de Seguridad y Salud, debidamente enmendado, al Coordinador de Seguridad y Salud para su aprobación.

En caso de que en la fecha indicada por la Administración para la formalización del contrato de constitución de derecho de superficie el Plan de Seguridad y Salud no hubiera sido aprobado por el Coordinador de Seguridad y Salud por causa imputable a la Adjudicataria, la Administración podrá penalizar a la Adjudicataria o bien declarar sin efectos la adjudicación y ejecutar la garantía provisional, así como optar entre convocar una nueva licitación o proceder a la adjudicación a la siguiente mejor oferta de acuerdo con los criterios para la adjudicación. Se considerará que el Plan de Seguridad y Salud no ha sido aprobado por causa imputable a la Adjudicataria en cualquiera de los siguientes casos:



- a) Cuando la Adjudicataria no haya presentado al Coordinador de Seguridad y Salud el Plan de Seguridad y Salud cinco (5) días antes a la fecha de formalización del contrato indicada por éste último.
- b) Cuando la Adjudicataria no haya enmendado el Plan de Seguridad y Salud de acuerdo con las indicaciones del Coordinador de Seguridad y Salud.

En cualquier caso, la Adjudicataria en su condición de promotora será plenamente responsable, con total indemnidad de la Administración de la Junta de Andalucía, de la correcta aplicación y ejecución del Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo tanto para el suyo propio personal como para el de los subcontratistas.

El Coordinador de Seguridad y Salud tendrá a su cargo el libro de incidencias y lo gestionará de acuerdo con el dispuesto por el art. 13 del Real Decreto 1627/97, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.

El Coordinador de los Planes de Seguridad de la Calidad y el Medio Ambiente disfrutará de las más amplias facultades en el seguimiento y control de los requerimientos previstos en el Plan de seguridad de la Calidad y el Medio Ambiente de ejecución de obras. La Administración, o el técnico que ésta designe, efectuará el seguimiento del cumplimiento de este Plan.

La Adjudicataria aportará, antes de formalizar el contrato de constitución del derecho de superficie, el Plan de Calidad y Medio Ambiente aprobado por la Dirección de Ejecución y la Dirección Integrada.

La Adjudicataria presentará el Plan de Calidad y Medio Ambiente para su aprobación cinco (5) días antes a la fecha indicada por la Administración para la formalización del contrato de constitución de derecho de superficie.

#### **21.4.2. Licencias, autorizaciones y tributos.**

Son de cuenta de la Adjudicataria la gestión y pago de cuantas licencias, tributos, autorizaciones y requerimientos establecidos en las normas y ordenanzas municipales y de cualquier otro organismo público o privado sean necesarios para el inicio y ejecución de la obra y la explotación mediante arrendamiento del edificio, solicitando de la Administración los documentos que para ello sean necesarios.

La Administración de la Junta de Andalucía con la finalidad de acelerar la concesión de la licencia de obras, ha solicitado del Ayuntamiento del Córdoba la licencia de obras. La Administración facilitará a la Adjudicataria toda la información y documentación en lo referente a la mencionada solicitud y concesión, tan pronto como se haya firmado el Contrato de adjudicación del derecho de superficie, haciéndose cargo la Adjudicataria del seguimiento de los trámites necesarios subsiguientes para la obtención a su nombre de la licencia de obras y, en todo caso, de los gastos que comporten.

Dado que la licencia de obras ya está solicitada por la Administración de la Junta de Andalucía, la superficiaria tendrá que tramitar el cambio de titularidad a su nombre, tanto de la solicitud como de la posterior licencia.

Toda bonificación que se obtenga de la tramitación de las licencias será abonada directamente a la Administración. En la oferta se tendrá que contemplar la hipótesis de la totalidad del coste de las autorizaciones, permisos y licencias.

Corresponderá a la Adjudicataria, en su caso, tramitar las modificaciones de las mencionadas licencias que resulten necesarias con el fin de adaptarlas al contenido del Proyecto de Ejecución Definitivo aprobado por la Administración de la Junta de Andalucía.

En todo caso, la Administración prestará su auxilio o colaboración a la Adjudicataria en la tramitación de las modificaciones de las mencionadas licencias, impulsando la celeridad en la actuación de las Administraciones competentes para la concesión de las oportunas autorizaciones.

Serán asimismo de cuenta de la Adjudicataria los proyectos, visados y demás gastos que sean preceptivos para la entrega y puesta en uso de las instalaciones debidamente legalizadas, demás autorizaciones y aportaciones económicas de cualquier índole que por las compañías suministradoras pudieran ser exigidas para ello. Así pues, serán a cargo de la Adjudicataria la realización de todo tipo de gestiones, proyectos, acometidas previas, etc. (y los pagos que comporten) necesarios para la obtención de la alta/permiso/legalización de todas las instalaciones y



suministros del edificio judicial. Igualmente la Adjudicataria tendrá que realizar todas las gestiones adecuadas para la contratación en nombre propio con las compañías proveedoras correspondientes de los servicios y suministros necesarias para el edificio judicial, así como para el posterior cambio de nombre de los mismos a favor de la Administración de la Junta de Andalucía (con carácter previo a la puesta a disposición), teniendo que satisfacer todos los costes y pagos que de estas gestiones y/o trámites se deriven.

### **21.4.3. Arqueología.**

Según Informe Arqueológico Municipal de la Arqueóloga de la Oficina de Arqueología de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba de fecha 10 de noviembre de 2008:

- La actividad arqueológica se ha desarrollado de acuerdo con lo previsto en el correspondiente Proyecto Técnico, ejecutándose sondeos que proporcionaron resultados negativos, documentándose un estrato de tierra de labor sobre el sustrato arqueológico.

Así pues, la Adjudicataria tendrá la obligación, a su cargo exclusivo:

- Efectuar un seguimiento arqueológico de todos los trabajos de movimientos de tierras.
- Notificar a la Gerencia Municipal de Urbanismo y a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura con al menos quince (15) días de antelación, la fecha de inicio y final de estos trabajos, presentándose al final de los mismos el correspondiente Informe Técnico.

En cuanto a la posibilidad de encontrarse restos arqueológicos, todos los cargos que este hallazgo origine serán a cuenta de la Adjudicataria:

- La Adjudicataria tendrá la obligación de aplicar, para extraer restos arqueológicos, antigüedades y objetos de arte que pudieran encontrarse, todas las precauciones que fueran procedentes y la normativa que resulte de aplicación, y en particular lo que pueda indicarse en el Informe Técnico Arqueológico así como en el Informe Arqueológico Municipal adjuntado en el Proyecto de Ejecución Base.
- Las posibles paralizaciones y retrasos de la obra causados por los hallazgos arqueológicos serán a riesgo y ventura de la Adjudicataria.

### **21.5. Comprobación del replanteo e inicio de obras.**

La comprobación del replanteo e inicio de obras se efectuará en el plazo máximo indicado en la cláusula 7 del presente Pliego.

En el acto de comprobación de replanteo intervendrán la Adjudicataria o su representación legal, la dirección facultativa de la obra y el representante de la Administración, extendiéndose acta que deberá ser firmada por todos los intervinientes. Dicha acta deberá recoger expresamente lo dispuesto en el artículo 140 del RGLCAP.

Si el resultado de la comprobación demuestra, a juicio del director de la obra y del representante de la Administración, la viabilidad del proyecto y la disponibilidad de los terrenos, se dará la autorización para su inicio, empezándose a contar el plazo de ejecución de la obra desde el día siguiente al de la firma del acta. En el caso de que la Adjudicataria hubiera hecho observaciones que pudieran afectar a la ejecución de la obra, el representante de la Administración, consideradas tales observaciones, decidirá iniciar o suspender el comienzo de la misma, justificándolo en el acta. La autorización de inicio constará explícitamente en la misma, quedando notificada la Adjudicataria por el hecho de suscribirla.

Si existen circunstancias que lo impidan, quedará suspendida la iniciación de las obras, haciéndolo constar en el acta, resolviendo la Administración lo que proceda. No obstante dicha suspensión no afectará a los plazos parciales y totales establecidos en el contrato salvo que los motivos de la misma no sean imputables a la Adjudicataria.

Desaparecida la causa que motivó la falta de inicio, el órgano de contratación dictará la resolución correspondiente, que se notificará fehacientemente a la Adjudicataria. El plazo de ejecución empezará a contarse desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo de autorización de inicio de las obras.

El acta de comprobación del replanteo formará parte integrante del contrato a los efectos de su exigibilidad.

### **21.6. Programa de trabajo.**



Con el fin de que la Administración pueda comprobar el ritmo de construcción de las obras la Adjudicataria en el plazo máximo de cinco (5) días antes de la reunión de inicio de los trabajos, presentará el programa de trabajo de las mismas o Plan detallado de ejecución de las Obras, en el que deberán incluirse los datos exigidos en el artículo 144 del RGLCAP, así como incluirse lo previsto en el presente pliego, y en particular lo indicado en la cláusula 4.2, el Anexo VIII y el Modelo VII.

Cada vez que exista alguna modificación, la Adjudicataria queda obligada a la actualización y puesta al día de este programa.

### **21.7. Control de Calidad.**

La Adjudicataria tendrá que llevar a cabo el control de calidad necesario sobre la ejecución de la obra, con el fin de garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el proyecto, a criterio de la Dirección Facultativa de la Obra. Estas actuaciones no supondrán ningún incremento en los precios unitarios establecidos. Los ensayos correspondientes a este autocontrol tendrán que ser efectuados por un laboratorio acreditado y aceptado por la Administración.

La Administración podrá realizar adicionalmente todos los reconocimientos, comprobaciones y ensayos de contraste que crea oportunos en cualquier momento en presencia de la Adjudicataria, el cual tendrá que facilitar al máximo su ejecución, poniendo a disposición los medios auxiliares y el personal que sea necesario. La Adjudicataria no podrá en ningún caso reclamar el pago de interrupciones de las obras derivadas de estos conceptos. La Adjudicataria o abonará el coste de estos ensayos de contraste, hasta un límite máximo del 1% del presupuesto de ejecución material de la obra vigente en cada momento.

La Adjudicataria tendrá que facilitar el acceso a la obra a la Administración, o su representante, con motivo de contrastar cualquier aspecto de la calidad de la obra.

En cualquier caso, y con independencia de la realización de los citados ensayos por la Administración, la Adjudicataria será plenamente responsable de la calidad de la obra que ejecute.

### **21.8. Relaciones valoradas.**

Con el fin de que la Administración pueda comprobar el ritmo de construcción de las obras y su sujeción al programa de trabajo, por parte de la Adjudicataria se presentarán ante el órgano de contratación, con periodicidad mensual, relaciones valoradas a origen de las unidades de obra ejecutadas en cada periodo, conforme al modelo establecido por la Administración.

Estas relaciones valoradas mensuales constituyen un mero instrumento de control de la ejecución del contrato por parte de la Administración, y no darán lugar a la emisión de certificación alguna ni implican aceptación o recepción de la obra.

Más concretamente, la Adjudicataria deberá entregar, mensualmente, antes del día veinticinco (25) de cada mes la documentación e información relativa a la ejecución de las obras durante el mes en curso que se relaciona a continuación, mediante las herramientas informáticas y específicas de la Administración:

A) Informe mensual de la obra que contendrá, como mínimo los siguientes apartados referidos al periodo del 16 al 15 de cada mes:

- Estado de las licencias, permisos, seguros y demás documentación necesaria para el correcto desarrollo de las obras.
- Seguimiento del Programa de las obras y detallado con el análisis del camino crítico.
- Estado de las contrataciones según programación, empresas y actividades a contratar a dos meses vista.
- Estado de Órdenes de cambio: ODC aprobadas, para aprobar y pendientes de resolución, con su cuantificación económica y su impacto sobre el presupuesto inicial de las obras, así como el impacto del mantenimiento.
- Estado de No Conformidades emitidas por la Dirección Facultativa y/o la Dirección Integrada.
- Actas de las reuniones entre las partes intervinientes en el proyecto (Junta de Andalucía y/o sus representantes, Adjudicataria y/o sus colaboradores y eventuales terceras partes interesadas).
- Volumen de obra ejecutada con una relación valorada emitida por la Dirección Facultativa con el programa Presto v. 10.03.
- Memoria técnica y descriptiva de la obra ejecutada durante el mes.

Así pues, en dicho informe se indicarán, como mínimo, los siguientes aspectos:



- Descripción detallada de los trabajos realizados hasta el momento (en general y por especialidades), haciéndose referencia a la evolución de los trabajos en relación al Proyecto de Ejecución Definitivo.
- Seguimiento de las compras y contrataciones efectuadas por la Superficialia.
- Previsión de los próximos trabajos y contrataciones.
- Incidencias acaecidas en el periodo anterior y las previsiones para el periodo siguiente.
- Análisis de las variaciones producidas sobre los objetivos de configuración, plazo, coste y calidad, así como de las medidas previstas para la recuperación de los mismos.

En especial, una estimación del coste final de la obra, para poder identificar posibles desvíos y aplicar medidas correctoras de acuerdo con la Dirección Facultativa y previa aceptación de la Administración.

- Resultados de control y del cumplimiento de los Planes de trabajo, poniendo de manifiesto los problemas que la obra presenta o puede presentar y las medidas tomadas o que se proponen para evitarlos o minimizarlos.
- Reportaje fotográfico de la evolución de las obras.

El contenido del informe depende del momento en que se emite, pero, en general, se estructurará de forma que exprese claramente:

- Lo programado.
- Lo realizado.
- Lo que queda por realizar.
- La previsión sobre el resultado.

Apoyándose en:

- Programación revisada del proyecto.
- Listados y curvas de progreso hasta la fecha.
- Listado y curvas de costes así como calendario económico (tesorería).
- Análisis de la situación de la obra, comentando desviaciones en plazo y coste, así como las acciones a tomar.
- Seguridad y Salud.
- Propuesta de aceleración de Proyecto, si procediere.

Estos informes periódicos contendrán un extracto informativo con los datos más significativos sobre la evolución de la ejecución de la obra, el desempeño de los plazos y el coste económico.

Sin perjuicio de este informe, deberá poner en conocimiento de todos los agentes intervinientes en el Derecho de Superficie (Administración, Superficialia, Dirección Facultativa, Coordinador de Seguridad y Salud, etc.) de manera inmediata cualquier aspecto relevante que suponga o pueda suponer un efecto negativo en la calidad, la seguridad, las condiciones medioambientales, el plazo, el presupuesto de la obra, etc.

Esta necesidad de poner en conocimiento las incidencias detectadas de importancia relevante no sustituye, en ningún caso, las responsabilidades propias del resto de los agentes intervinientes en el Derecho de Superficie (Superficialia, Dirección Facultativa, Coordinador de Seguridad y Salud, etc.).

B) Informe del seguimiento del Plan de Calidad y Medio Ambiente con especial indicación del seguimiento del Plan de ensayos y de las no conformidades aparecidas durante el mes. Eventualmente la Administración podrá solicitar los listados y resultados de los ensayos realizados.

C) Informe del seguimiento del Plan de Seguridad y Salud.

D) Informe del seguimiento del Plan de Gestión de Residuos (incluido en el Plan de Calidad y Medio Ambiente).

Los informes mencionados deberán ser firmados por el Jefe de Obra, por la Dirección Facultativa (integrada por el Director de Obra y el Director de la Ejecución de la Obra), por los Coordinadores de Seguridad y Salud y/o de Gestión Medioambiental según corresponda, y por el Coordinador del Contrato de la Adjudicataria.

La Adjudicataria suministrará a la Administración o a la Dirección Integrada toda aquella información complementaria a la anteriormente mencionada, que pudiera ser requerida para verificar los datos suministrados.



El traslado de toda esta información se realizará en papel y en soporte informático, según las prescripciones establecidas por la Administración.

### **21.9. Modificación del contrato.**

Durante toda la vigencia del contrato de derecho de superficie y arrendamiento, la Junta de Andalucía, podrá modificar el contenido del Proyecto de Ejecución Definitivo y/o los servicios de mantenimiento y conservación del edificio e infraestructura asociada siempre y cuando estas modificaciones no afecten a las condiciones esenciales del contrato y puedan integrarse en el proyecto inicial mediante una corrección al mismo.

No tendrán la consideración de modificaciones las ampliaciones del objeto del contrato que no puedan integrarse en el proyecto inicial mediante una corrección del mismo o que consistan en la realización de una prestación susceptible de utilización o aprovechamiento independiente o dirigida a satisfacer nuevas finalidades, que deberán ser contratadas de forma separada según el procedimiento que determine la Administración.

Las modificaciones que puedan acordarse no superaran el 10% del precio de adjudicación del contrato.

Indicar que todas las modificaciones que tengan que realizarse del contrato deberán regirse por Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, Ley 30/2007, de 30 de octubre con las modificaciones introducidas por la Ley de Economía Sostenible, Ley 2/2011, de 4 de marzo.

#### **A. Fase de construcción del edificio:**

La estructuración de la licitación exige que en la fase de licitación los participantes que consideren que el Proyecto de Ejecución Base pueda o deba ser mejorado, adopten soluciones o mejoras que permitan una correcta y completa valoración económica de las obras a ejecutar.

La Adjudicataria realizando su oferta asumirá cualquier error u omisión en la redacción del Proyecto de Ejecución Base, siendo este la base para la redacción del Proyecto de Ejecución Definitivo que es responsabilidad exclusiva de la Adjudicataria.

Las deficiencias del proyecto o las discordancias entre los documentos del mismo, así como cualquier otra circunstancia no dará lugar a modificación alguna del contrato, debiendo por tanto su subsanación ser asumida por la Adjudicataria, según los términos de la cláusula 21.2.

Asimismo, las modificaciones consecuencia de errores u omisiones en la presentación de la oferta, en el desarrollo del Plan Inicial de Servicios o producidas por causas que pudieran haber sido previstas o derivadas de la responsabilidad o falta de diligencia por parte de la Adjudicataria o sus colaboradores en el mantenimiento y conservación del edificio, no serán consideradas como modificaciones y por lo tanto no supondrán una variación en el precio o condiciones del contrato.

Para valorar las modificaciones se aplicarán los precios unitarios que constan en la documentación presentada por la Adjudicataria, y en caso de que no existan, los precios objetivos que fije la Administración.

Las modificaciones no alterarán el precio original del contrato de arrendamiento a no ser que impliquen de manera objetiva una incidencia en el equilibrio económico del contrato.

Cuando el Director Facultativo de la obra considere necesaria una modificación del proyecto, recabará del órgano de contratación autorización para iniciar el correspondiente expediente, que se sustanciará con carácter de urgencia, con Audiencia del contratista y del redactor del proyecto, por plazo mínimo de tres días.

La Dirección Facultativa no podrá introducir en el proyecto, a lo largo de su ejecución, alteraciones en las unidades de obra, sin autorización previa del órgano de contratación.



## **B. Fase de explotación del edificio:**

Las modificaciones que proponga la Junta de Andalucía sólo se considerarán cambios cuando objetivamente impliquen una menor o mayor disposición de medios humanos y materiales, o una calidad diferente de los inicialmente previstos de tal manera que alteren el precio del contrato y/o las condiciones contractuales.

Aquellas modificaciones fruto de errores u omisiones en la presentación de la oferta, en el desarrollo del Plan de Servicios o producidas por causas que pudieran haber sido previstas o derivadas de la responsabilidad o falta de diligencia por parte de la Adjudicataria o sus colaboradores en el mantenimiento y conservación del edificio, no serán consideradas como cambios y por tanto no supondrán una variación en el precio o condiciones del contrato.

### **21.9.1. Modificaciones a iniciativa de la Administración.**

Una vez detectada por la Administración la necesidad de realizar una modificación en el proyecto o en las condiciones de los servicios previstas en el Plan Definitivo de Servicios, se redactará una Propuesta de Modificación, que será presentada a la Adjudicataria para la valoración inicial de su posible impacto en el coste, plazo o condiciones contractuales, conforme al presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y su oferta.

La Adjudicataria tendrá que entregar al responsable del contrato en un plazo máximo de siete (7) días en fase de construcción y quince (15) días en fase de explotación del edificio, la citada valoración inicial de su posible impacto en el coste, plazo y/o condiciones contractuales. Sólo en los casos de producirse trabajos que no puedan ser valorados por la Adjudicataria de forma objetiva y con facilidad, el responsable del contrato podrá aceptar una valoración inicial con unos límites máximos y mínimos, debidamente justificados. El impacto en el coste, plazo o condiciones contractuales derivadas de la propuesta de modificación que no haya sido tenido en cuenta por la Adjudicataria en su valoración inicial, sea cual sea su concepto, no podrá ser utilizado por el mismo para reclamar posteriormente una modificación.

A partir de este momento y en un plazo de quince (15) días en fase de construcción y treinta (30) días en fase de explotación del edificio, se llevarán a cabo los siguientes trámites:

- El responsable del contrato examinará la valoración aportada por la Adjudicataria, decidirá si la acepta o la rechaza y emitirá un informe al respecto. En caso de rechazo de la valoración de la Adjudicataria, el responsable podrá formular una nueva valoración sobre la base de los criterios que considere más adecuados que remitirá al órgano de contratación.
- El órgano de contratación, una vez examinada la documentación, resolverá si aprueba o rechaza la propuesta de modificación así como la valoración de la misma, ya sea la propuesta por la Adjudicataria o la formulada por el responsable.
- En el caso de que se rechace la propuesta de modificación, el órgano de contratación lo notificará al responsable del contrato y a la Adjudicataria.

En el caso de que se apruebe la propuesta de modificación con la valoración inicial propuesta por la Adjudicataria, se emitirá la correspondiente Orden de Modificación en un plazo de quince (15) días.

En caso de aprobación de la propuesta de modificación con la valoración formulada por el responsable del contrato, se emitirá la correspondiente Orden de Modificación en un plazo de quince (15) días. En este caso la Adjudicataria podrá aceptar o rechazar esta valoración pero habrá de ejecutar la Orden de modificación.

En caso de aprobación de la Propuesta de Modificación con la valoración alternativa formulada por el responsable del contrato, la Adjudicataria podrá aceptar o rechazar esta valoración pero deberá ejecutar la Orden de Modificación.

### **21.9.2. Modificaciones a iniciativa de la Adjudicataria.**

La Adjudicataria podrá, en cualquier momento, solicitar a la Administración una modificación del contrato con los siguientes objetivos:



- 1º. Acelerar la puesta a disposición y entrada en funcionamiento del edificio.
- 2º. Reducir el coste de arrendamiento a la Administración y/o el plazo del derecho de superficie.
- 3º. Ampliar el alcance de la conservación y el mantenimiento como consecuencia de una obra de adaptación y mejora realizada por la Administración.
- 4º. Beneficiar de cualquier otra forma a la Administración.

Las modificaciones propuestas por la Adjudicataria se articularán a través de una Petición de Modificación que será presentada al responsable del contrato, con su valoración tanto en coste, plazo o condiciones contractuales. Si las modificaciones se proponen durante la ejecución de las obras deberán ser aprobadas previamente por la Dirección Facultativa.

Esta Petición de Modificación deberá ir acompañada de una valoración de su impacto en el coste, plazo y/o condiciones contractuales, ya sea este impacto relativo a la obra o relativo a las condiciones de mantenimiento y servicios y sea cual sea el concepto que motiva el impacto. El impacto en el coste, plazo y/o condiciones contractuales derivadas de la propuesta de modificación que no haya sido tenido en cuenta por la Adjudicataria en su valoración inicial, no podrá ser utilizado por el mismo para reclamar posteriormente una modificación.

A partir de este momento y en un plazo de treinta y cinco (35) días se llevarán a cabo los siguientes trámites:

- El responsable del contrato examinará la Petición de Modificación, decidirá si la acepta o la rechaza y emitirá un informe al respecto.
- En caso de rechazo de la valoración de la Adjudicataria, el responsable podrá formular una nueva valoración sobre la base de los criterios que considere más adecuados que remitirá al órgano de contratación.
- El órgano de contratación, una vez examinada la documentación, resolverá si aprueba o rechaza la petición de modificación así como la valoración de la misma, ya sea la propuesta por la Adjudicataria o la formulada por el responsable.

En el caso de que se rechace la Petición de Modificación, el órgano de contratación lo notificará al responsable del contrato y a la Adjudicataria.

En el caso de que se apruebe la Petición de Modificación con la valoración inicial propuesta por la Adjudicataria, se emitirá la correspondiente Orden de Modificación en un plazo de quince (15) días.

En caso de aprobación de la Petición de Modificación con la valoración formulada por el responsable del contrato, se emitirá la correspondiente Orden de Modificación en un plazo de quince días. En este caso la Adjudicataria podrá aceptar o rechazar esta valoración pero habrá de ejecutar la Orden de modificación.

### **21.9.3. Régimen jurídico de las modificaciones.**

La Adjudicataria no podrá ejecutar ningún cambio ni, por tanto, tener derecho a que éste sea tenido en consideración a los efectos de modificar sus condiciones contractuales iniciales, excepto que la Junta de Andalucía le confirme la aceptación de la Propuesta de Modificación correspondiente con la relativa emisión por parte del responsable del contrato de la correspondiente Orden de Modificación, a través del procedimiento antes mencionado, y conforme lo indicado en la LCSP.

Aquellas modificaciones realizadas por la Adjudicataria sin seguir el mencionado procedimiento no darán lugar al reconocimiento del derecho de variación de precio, modificación de plazo o de condiciones contractuales. En este caso, la Administración podrá obligar a su derribo y restitución a su condición original, todo ello con cargo a la Adjudicataria.

En los cambios tramitados de acuerdo con el procedimiento descrito en el presente Pliego, la Adjudicataria no podrá reclamar ninguna compensación por los incrementos de coste, sea en concepto de obra y/o de conservación y mantenimiento y/o explotación, que no hayan sido considerados por ella misma en el momento de realizar la correspondiente evaluación de impacto en el coste, plazo y/o condiciones contractuales.



La Orden de Modificación tendrá la consideración de documento contractual, como Ampliación o Reducción del precio de alquiler y del plazo para entregar la obra y/o las condiciones del contrato, por lo que deberá proceder a su firma por todas las partes: la Junta de Andalucía, la Dirección Integrada, la Adjudicataria y la Dirección Facultativa. Ninguna variación o modificación será admitida ni aceptada su repercusión en el alquiler, si no está la Orden de Modificación debidamente firmada.

En caso de que la Adjudicataria y/o la Dirección Facultativa, conozcan la existencia de una causa o acontecimiento que implique, según su criterio, la necesidad de introducir un cambio, tendrá que notificarlo al responsable del contrato en el plazo máximo de quince (15) días hábiles, a través de la emisión de la correspondiente Petición de Modificación. En el caso de que esta notificación no se produjera dentro de este periodo, la Adjudicataria no tendrá derecho a que el mencionado acontecimiento sea reconocido como cambio.

En aquellos casos que se consideren de urgencia y que puedan poner en peligro la seguridad de las obras, el Coordinador de Seguridad y Salud, la Dirección facultativa o la Administración, podrán solicitar verbalmente la ejecución de los trabajos. La Adjudicataria estará obligada a ejecutar de inmediato estos trabajos de carácter excepcional y deberá solicitar la emisión de la Petición de Modificación correspondiente en el plazo más breve posible, de acuerdo con el procedimiento previsto en esta cláusula.

La Orden de Modificación tendrá la consideración de documento contractual y será firmada por la Administración y la Adjudicataria. Su aprobación corresponderá al Órgano de Contratación definido en el presente Pliego.

#### **21.9.4. Valoración de las modificaciones.**

Las modificaciones no alterarán el precio primitivo del contrato salvo que impliquen de manera objetiva una afección económica, o tengan incidencia en las cualidades o en el plazo de ejecución de las obras y/o de prestación del servicio de conservación, mantenimiento y/o explotación y/o en las condiciones contractuales.

A estos efectos, se considerará precio primitivo del contrato, el resultado de calcular el importe total de la contraprestación a percibir de la Junta de Andalucía en concepto de alquileres durante la totalidad del plazo de vigencia de los contratos de arrendamiento.

Para valorar las modificaciones se aplicarán:

- a) En primer lugar, los precios unitarios que constan en la documentación técnica presentada por la Adjudicataria.
- b) En caso de que algunos de estos precios no existan en la oferta de la Adjudicataria, para el caso de las obras se aplicará el que resulte del cuadro de precios del banco de precios "Base de Costes de la Construcción de Andalucía" de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía más recientemente editado aplicándole la baja establecida en la oferta de la Adjudicataria. Si la partida no estuviera en dicho banco, los precios se extraerán de otros bancos oficiales existentes (Colegios Oficiales de Arquitectos, Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Construcción, BEDEC de ITEC, CYPE, etc.) a criterio de la Administración, y siempre aplicándoles la baja establecida en la oferta de la Adjudicataria.
- c) Para el caso del servicio de conservación y mantenimiento se aplicará el siguiente protocolo:
  - 1) Se valorará conjuntamente el coste de obra y de la conservación y mantenimiento del cambio.
  - 2) Se calculará el coste de la conservación y mantenimiento para todo el periodo contractual.
  - 3) El coste resultante de este protocolo será los valores P.E.M. anuales de la conservación y el mantenimiento.
  - 4) Su transformación a coste de renta anual se aplicará según el modelo económico-financiero.
  - 5) El Coste Mantenimiento total viene dado por la suma de los costes de:
    - a. Mantenimiento preventivo y conductivo.
    - b. Mantenimiento correctivo.
    - c. Mantenimiento sustitutivo (si procede).
  - 6) Mantenimiento preventivo y conductivo:



a. El coste del mantenimiento preventivo y conductivo anual es el resultado de multiplicar el tiempo total anual de las operaciones de mantenimiento para cada nuevo elemento constructivo, que viene dado por el último plan de mantenimiento aprobado por la Consejería de Gobernación y Justicia o en su defecto por el plan de mantenimiento ejecutivo aprobado por dicha Consejería, o en su defecto por el Plan de mantenimiento inicial (Plan de Servicios inicial), por el precio hora de mano de obra dado en el banco de precios "Base de Costes de la Construcción de Andalucía" de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía más recientemente editado, para cada tipo de operario del año de la oferta de la licitación.

En caso de que el nuevo elemento no esté en este plan se aplicarán las operaciones del elemento más similar. Si tampoco hubiera ningún similar se propondrán unas operaciones debidamente justificadas que deberán ser coherentes con las de mercado y que deberán ser aprobadas por la Consejería de Gobernación y Justicia.

b. Se calculará también el coste de mantenimiento preventivo y conductivo de los elementos que se hayan eliminado / sustituido y se descontará del coste anterior, dando un nuevo coste de mantenimiento preventivo anual.

c. El coste de mantenimiento preventivo y conductivo total será el producto del mantenimiento preventivo y conductivo anual anterior por el número de años (con 1 decimal) entre la finalización de la Modificación de obra y el fin del contrato.

7) Mantenimiento correctivo:

El coste vendrá dado por un porcentaje fijo definido en el Plan Inicial de Conservación y Mantenimiento.

8) Mantenimiento sustitutivo:

a. Su coste vendrá dado por el coste de las partidas según se valora a las Modificaciones de obra y considerando la frecuencia de sustitución dada por el último plan de mantenimiento aprobado por la Consejería de Gobernación y Justicia o en su defecto por el plan de mantenimiento ejecutivo aprobado por dicha Consejería, o en su defecto por el Plan de mantenimiento inicial (Plan de Servicios inicial) y el periodo entre la finalización de la Modificación y el fin del contrato.

En caso de que el nuevo elemento no esté en este plan se aplicarán las frecuencias de sustitución del elemento más similar. Si tampoco hubiera ningún similar se propondrán unas frecuencias debidamente justificadas que deberán ser coherentes con las de mercado y que deberán ser aprobadas por la Consejería de Gobernación y Justicia.

b. Únicamente se podrán aplicar sobrecostes por concepto de desmontaje en el caso de sustituciones (sin coste de gestión de residuos pues ya está incluido en la partida) y se valorarán según precios mano de obra oferta o precios del banco de precios "Base de Costes de la Construcción de Andalucía" de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía más recientemente editado, el año de la oferta de la licitación y tiempo según partidas descompuestas, a menos que el Plan Inicial contemple otro criterio.

c. Aparte, se puede aplicar el porcentaje de ocupación del banco de precios "Base de Costes de la Construcción de Andalucía" de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía más recientemente editado, de la oferta de la licitación si las sustituciones se tienen que hacer a la fuerza en presencia de usuarios a menos que el Plan Inicial contemple otro criterio.

d. Se descontará el coste resultante anterior, el coste de mantenimiento sustitutivo que no se deberá realizar de los elementos sustituidos.

La valoración de las modificaciones que realice la Adjudicataria deberá incorporar, en todo caso, el coste de redacción de los proyectos que deban llevarse a cabo para ejecutarlas.

### 21.10. Suspensión de las obras.

La Administración, por razones de interés público, podrá acordar la suspensión de la ejecución de las obras. A efectos de la suspensión se estará a lo dispuesto en el artículo 203 de la LCSP.

### 21.11. Responsabilidades por daños y perjuicios.

La Adjudicataria responderá que, con motivo de la ejecución del contrato, no se ocasionen daños y perjuicios a bienes públicos o privados, siendo de su cuenta y cargo, en todo caso, las indemnizaciones a las que diera lugar y se derivaran de la ejecución del contrato, liberando a la Administración de toda responsabilidad o reclamación que le fuera exigida al respecto.



La Adjudicataria responderá asimismo de los daños y perjuicios que se deriven de las perturbaciones que se causen a las vías de comunicación de todo tipo y servicios de cualquier clase, debiendo tener previstos los medios precisos de investigación previa de los que puedan quedar afectados, para limitar la afectación a lo indispensable y proyectar y programar la oportuna sustitución en su caso.

Así pues, la Adjudicataria será responsable de todos los daños y perjuicios directos e indirectos que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato. Si los daños y perjuicios ocasionados fueran consecuencia inmediata y directa de una orden dada por la Administración, ésta será responsable dentro de los límites señalados en las leyes. También será la Adjudicataria responsable de los daños que se causen a terceros como consecuencia de los vicios del proyecto.

### **21.12. Cumplimiento de plazos.**

El contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo fijado en la cláusula 7 del presente pliego para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados, en su caso, en el Anexo I, o en su oferta, si éstos fueran inferiores.

La constitución en mora por el contratista no precisará intimación previa por parte de la Administración. La imposición de penalidades consecuentes con dicho retraso se aplicará automáticamente por el órgano de contratación.

Si llegado al término de cualquiera de los plazos parciales o del final, el contratista hubiera incurrido en mora por causas imputables al mismo, la Administración podrá optar indistintamente, en la forma y condiciones establecidas en el artículo 196 de la LCSP, por la resolución del contrato con pérdida de garantía definitiva o por la imposición de las penalidades establecidas en el presente pliego.

El importe de las penalidades no excluye la indemnización a que pudiese tener derecho la Administración, por daños y perjuicios originados por la demora del contratista.

Si el retraso fuera por motivos no imputables al contratista se estará a lo dispuesto en el artículo 197.2 de la LCSP.

### **21.13. Defectos en la ejecución de las obras.**

Durante el desarrollo de las obras, la Adjudicataria es responsable de los defectos que en la construcción puedan advertirse.

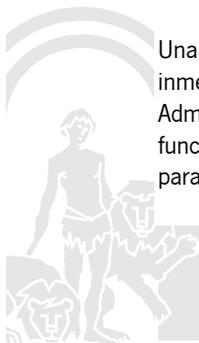
La Administración y la Dirección Facultativa podrán ordenar cuantas acciones considere precisas para comprobar la existencia de defectos durante la ejecución de las obras, pudiendo acordar a tal efecto las actuaciones oportunas, siendo de cuenta de la Adjudicataria el coste correspondiente y sin que ello suponga una ampliación del plazo contractual.

Si se detectase la existencia de defectos o mala ejecución, se pondrá en conocimiento de la Adjudicataria otorgándole un plazo para su subsanación. Transcurrido dicho plazo sin que dichos defectos fueran subsanados por la Adjudicataria le será de aplicación el correspondiente régimen de penalidades por incumplimiento de sus obligaciones.

Los defectos de calidad en las obras realizadas que, en su caso, se detecten una vez transcurrido el periodo de garantía, serán enmendados por la Junta de Andalucía con cargo a la garantía definitiva.

### **21.14. Terminación de las obras, puesta a disposición y entrada en funcionamiento del edificio.**

Una vez finalizadas las obras de construcción del edificio judicial, y siendo éste susceptible de uso y funcionamiento, inmediato, adecuado, correcto y total, incluida la limpieza de las obras, la Adjudicataria estará obligada a notificar a la Administración este extremo con la finalidad de que se lleve a término la puesta a disposición y entrada en funcionamiento del edificio. Junto con la notificación la Adjudicataria presentará el Plan Definitivo de Servicios del edificio para su aprobación por la Administración.



Recibida la notificación y dentro de los siete (7) días siguientes, el representante de la Administración, la Dirección Facultativa y la Adjudicataria procederán a la inspección de las obras, realizando las pruebas de funcionamiento del edificio que a estos efectos se crean oportunas, en el plazo de treinta (30) días.

En todo caso, la Adjudicataria debe cumplir un protocolo de puesta en marcha de todo el edificio judicial, y en especial de todas las instalaciones, antes del Acta de Puesta a Disposición. Este protocolo implica una revisión profunda de los sistemas e instalaciones, no sólo a un nivel operativo (el elemento funciona), sino que también a un nivel prestacional (el elemento funciona y además da el confort y el resultado previsto).

Además, antes del Acta de Puesta a Disposición, la Adjudicataria deberá haber puesto en marcha una Herramienta Informática de Control de Explotación (H.I.C.E.) para la gestión de la conservación, mantenimiento y explotación del edificio judicial. Esta Herramienta deberá estar en marcha convenientemente zonificada y cargada con las áreas, zonas, sistemas e instalaciones del edificio judicial, y con el personal de mantenimiento de la Adjudicataria y de la Administración formado en dicha Herramienta.

El equipo responsable del contrato informará sobre el Plan Definitivo de Servicios del edificio.

Si la Administración aprueba el Plan Definitivo de Servicios y de la inspección se constatará que el edificio es apto para disponer de él, que se ajusta al Proyecto de Ejecución, y que la Adjudicataria ha realizado todas las actuaciones necesarias para la puesta en funcionamiento del edificio, se procederá a la firma del Acta de puesta a disposición y entrada en funcionamiento del edificio por el representante de la Administración, la Dirección Facultativa y la Adjudicataria, en un plazo máximo de siete (7) días.

Al día siguiente al de la firma del Acta de puesta a disposición y entrada en funcionamiento del edificio, la Adjudicataria estará obligada a poner a disposición de la Administración el edificio de nueva construcción, para su uso en régimen de alquiler.

No será obstáculo para la puesta a disposición y entrada en funcionamiento del edificio la existencia de pequeños defectos corregibles, siempre que éstos no impidan el uso normal, ocupación, habitabilidad y puesta en funcionamiento del edificio, y sean compatibles con la disponibilidad según los parámetros/indicadores de los correspondientes Planes detallados de Conservación y Mantenimiento y Modelo de Control de Explotación del edificio judicial aprobados por la Administración, sin perjuicio de la obligación de la Adjudicataria de subsanar los mismos en el plazo de los quince (15) días siguientes a la puesta a disposición.

Así, en caso de encontrarse el edificio judicial en condiciones para disponer de él en plena operatividad, se levantará por las partes el Acta de Puesta a Disposición, en las que se indicarán detalladamente las pequeñas deficiencias detectadas, así como, en su caso, las instrucciones precisas que dé la Dirección Facultativa y/o la Dirección Integrada y/o la Administración a la Adjudicataria para su subsanación. Las deficiencias mencionadas deberán ser corregidas o arregladas por la Adjudicataria en un plazo máximo e improrrogable de un (1) mes a contar desde la fecha del Acta de Puesta a Disposición. Transcurrido este plazo, si quedan aún deficiencias o faltas para enmendar o corregir, es decir, si las obras no se encontraran aún conformes, la Administración queda facultada, expresamente, desde este momento para proceder, por su cuenta y a cargo de la Adjudicataria, a su completa finalización y arreglo, en la forma que estime más oportuna.

En otro caso, si una vez comunicada la finalización de las obras por la Adjudicataria a la Administración, no pudiera llevarse a cabo la puesta a disposición y entrada en funcionamiento del edificio a favor de la arrendataria por no encontrarse en condiciones para disponer de él a pleno funcionamiento, conforme a lo pactado, o no se aprobase el Plan Definitivo de Servicios, se determinarán las deficiencias así como, en su caso, las instrucciones precisas y plazo que se dé a la Adjudicataria para su corrección. En caso de que la Adjudicataria no corrija las deficiencias señaladas, la Administración podrá imponer penalidades en los términos previstos en la cláusula 16 sin perjuicio de iniciar, en su caso, el correspondiente expediente de resolución de contrato.

La Adjudicataria autoriza expresamente a la Administración de la Junta de Andalucía para que pueda realizar pagos a terceras personas o empresas contratadas para la corrección de las deficiencias indicadas en esta estipulación con cargo a las garantías prestadas por la Adjudicataria. Asimismo, la Adjudicataria abonará una indemnización a la Administración



de la Junta de Andalucía, del 10% del importe que se pague a los terceros constructores que subsanen las deficiencias, en concepto de cláusula penal, sin perjuicio de las penalizaciones que corresponda aplicar por el retraso en las obras.

La valoración de la determinación de si las deficiencias detectadas en el momento de la supuesta finalización de las obras impiden o no la Puesta a Disposición de éstas, corresponderá a la Consejería de Gobernación y Justicia, sin perjuicio de las acciones que pueda ejercer la Adjudicataria contra esta resolución. En ningún caso podrá ser objeto de puesta a disposición del edificio judicial si sus instalaciones no han sido legalizadas, ni su ocupación autorizada.

En caso de que, finalizadas las obras, la Adjudicataria no comunicara dicha circunstancia a la Administración, a los efectos que ésta pueda disponer del inmueble o si, una vez comunicada su finalización, la Adjudicataria se opusiera a la entrega a la Administración de las mismas, serán de aplicación a partir de esta fecha las mismas penalizaciones establecidas que para el caso de incumplimiento del plazo de ejecución, hasta el día en que tenga lugar la puesta a disposición. Además, transcurridos dos (2) meses desde la finalización de las obras referidas sin que por parte de la Adjudicataria se hubiera puesto a disposición de la Administración la totalidad de las obras, sin ninguna limitación, ésta última queda facultada automáticamente para tomar posesión del edificio.

Al Acta de puesta a disposición y entrada en funcionamiento se acompañará la relación valorada final de las obras. Igualmente, se acompañarán original y tres (3) copias de los siguientes documentos, en soporte informático y en papel, debidamente ordenadas y encuadradas, que al efecto establezca la Administración:

- a) Proyecto de Obra Ejecutada: Estado de dimensiones y características de la obra realmente ejecutada, con los planos y demás documentos necesarios para reflejar exactamente la obra ejecutada, incluyendo todas las instalaciones, en los cuales se refleje fielmente el estado final de la obra, una vez recogidas las variaciones que puedan haberse introducido en el proyecto en el decurso de las obras, y en los que se marcará y acotará el recorrido de las instalaciones ocultas.
- b) El reportaje de vídeo, en formato DVD y Blu Ray, con las condiciones y características establecidas en la cláusula 15.4 del presente pliego.
- c) Libro de Órdenes.
- d) Libro de Incidencias.
- e) Homologaciones, certificados, sellos, licencias y/o demás garantías que deban conceder los organismos competentes de la Administración (Central, Autonómica, Territorial, Provincial y Local), de los materiales o elementos colocados en obra que lo requieran o lo posean. De estos elementos se desglosarán, en documento aparte, aquéllos que procedan en aplicación de la normativa de protección contra incendios.
- f) Características técnicas de todos los materiales, componentes, equipos y recambios (entre los que se encuentran las máquinas, equipos y aparatos instalados), adjuntando relación con los datos (denominación, razón social, etc.) de sus empresas fabricantes o de suministro.
- g) Libro de Subcontratación, donde se especificará la relación de proveedores, fabricantes y procedencia de los materiales.
- h) Los proyectos de las instalaciones, verificados por los organismos competentes, certificados y/o boletines de electricidad y agua.
- i) La documentación relativa al control de calidad de la obra, incluidas las pruebas finales y puesta en servicio de todas las instalaciones existentes en la obra.
- j) La documentación técnica que haya sido necesaria para obtener cuantos permisos, licencias y autorizaciones para la entrada en funcionamiento de la obra ejecutada.
- k) Los certificados de garantía y los manuales de uso, mantenimiento y conservación correspondientes a las instalaciones, máquinas y equipos que se hubiesen instalado en la obra.
- l) Copia de las pólizas de los seguros "Obra acabada" y "Seguro Decenal" a que se refieren el Anexo VI y el Anexo VII, así como un seguro de responsabilidad civil por la cantidad que se indica en la cláusula 12.7 del presente Pliego.
- m) Documento acreditativo de los consumos y de su pago, de todos los servicios y suministros hasta la fecha del Acta de Puesta a Disposición del edificio judicial que se pone a disposición y del compromiso de la Adjudicataria de realizar y asumir el coste de las gestiones necesarias para solicitar ante las respectivas compañías suministradoras el cambio de titularidad del servicio y suministro a favor de la Junta de Andalucía.



Una vez efectuada la Puesta a Disposición de las obras comenzará a contar su plazo de garantía.

La no asistencia de la Adjudicataria al otorgamiento del Acta de Puesta a Disposición supondrá que no se tendrán en cuenta sus posibles alegaciones, que deberían haberse formulado en el Acta mencionada.

Lo dispuesto en esta cláusula será de aplicación a todas las obras ejecutadas, incluyendo las modificaciones de la obra respecto del Proyecto de Ejecución Definitivo, acordadas de acuerdo con lo determinado por la cláusula 21.9 del presente Pliego.

En el momento de la emisión del Acta de Puesta a Disposición del edificio judicial, de conformidad con los plazos establecidos en el presente pliego, y verificando que se ajusta al Proyecto Ejecución, y en su caso, a las modificaciones aprobadas de acuerdo con lo previsto en el presente pliego, la Adjudicataria estará obligada a poner a disposición de la Junta de Andalucía para su uso en régimen de arrendamiento la totalidad del edificio de nueva construcción, cuya Acta de Puesta a Disposición haya sido firmada.

### **21.15. Objetos encontrados y materiales procedentes de la zona de ejecución de las obras.**

La Adjudicataria no podrá exigir el derecho de explotación de las minas o materiales que como consecuencia de las obras aparecieran.

No obstante, la Adjudicataria podrá servirse de aquellos minerales o rocas (de acuerdo con la nomenclatura de la Ley de Minas) que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la construcción de la obra, siempre que se encuentren en terrenos de dominio público.

La Adjudicataria tendrá la obligación de aplicar, a su exclusivo cargo, para extraer restos arqueológicos, antigüedades y objetos de arte que pudieran encontrarse, todas las precauciones que fueran procedentes y la normativa que resulte de aplicación, según se establece en el presente Pliego, y en particular en la cláusula 21.4.3.

## **22. Contrato de arrendamiento.**

### **22.1. Contrato de arrendamiento.**

La Adjudicataria y la Administración quedan obligados a suscribir el contrato de arrendamiento sobre el edificio que el primero construya en ejecución del derecho de superficie para la construcción, conservación y explotación de un edificio destinado a ser la Ciudad de la Justicia de Córdoba.

Serán elementos necesarios del contrato de arrendamiento los siguientes:

1. Partes. El contrato de arrendamiento se efectuará entre las siguientes partes: Arrendador o parte arrendadora, que es la Adjudicataria del presente contrato, que reunirá la condición de superficiaria y procederá a la construcción del edificio. Arrendataria o parte arrendataria, que es la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Objeto. El contrato de arrendamiento recaerá, por un lado, sobre el edificio a construir por la Adjudicataria en ejecución del contrato de constitución del derecho de superficie y por otro lado, también recaerá sobre la parte de la finca no ocupada por la edificación que se construya.

3. Duración del arrendamiento. La duración del arrendamiento se computará desde la puesta a disposición y entrada en funcionamiento del edificio hasta la extinción del derecho de superficie.

4. Renta. La renta de los doce (12) primeros meses, indicada en el Anexo I, que se devengará a partir de la puesta a disposición y entrada en funcionamiento del edificio, se incrementará anualmente un 70% de los ingresos a partir del 2010 al 2% anual y un 30% con el IPC ( $70\% \times 2\% + 30\% \times \text{IPC}$ ) durante la vigencia del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula 22 en relación con el mantenimiento del equilibrio económico del contrato. La



primera revisión se efectuará el primer día del mes siguiente una vez hayan transcurrido doce (12) meses desde la fecha de firma del Acta de Puesta a Disposición. La renta se facturará a periodo vencido fraccionando el importe anterior en doce (12) mensualidades y será pagada según lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio tanto en la Ley de Morosidad, Ley 3/2004, de 29 de diciembre, como en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, Ley 30/2007, de 30 de octubre. La recepción de la factura tendrá que hacerse en los primeros diez (10) días hábiles de cada mes.

La Junta de Andalucía estará autorizada para subarrendar parte de los espacios o su totalidad a terceros sin que el ejercicio de este derecho tenga ninguna repercusión sobre la renta.

La renta anual vendrá definida mediante un Pago por Disponibilidad (en adelante P.P.D.), concebido como un pago anual máximo sujeto a deducciones en función de la no disponibilidad temporal del edificio o de alguna zona del mismo, o de una Calidad no sujeta a los estándares definidos. En todo caso, la deducción alcanzará el 100% del pago durante el periodo de no disponibilidad y para la zona no disponible. Esta deducción afectará al 100% de la renta del PPD.

Las incidencias que dan lugar a deducciones pueden ser, tanto por fallos de disponibilidad de los servicios, como por fallos de calidad ponderados según el área del edificio y nivel de criticidad del mismo donde se detecto el fallo y la categoría del servicio. La determinación de si el edificio judicial (en su totalidad o en zonas determinadas) está o no disponible dependerá de dos criterios:

- La disponibilidad efectiva o física de uso del edificio.
- La ligada a los estándares mínimos de calidad.

Así pues, el modelo no contempla un pago mínimo garantizado, ya que la transferencia del riesgo de disponibilidad es del 100%, de forma que el P.P.D. podría ser cero si no se cumpliera ninguno de los indicadores definidos en el presente Pliego, y en especial, en el Modelo de Control de Explotación.

El control y cálculo del P.P.D. viene definido en el presente Pliego, y en particular en el Modelo de Control de Explotación, por el cual la Administración evaluará de forma objetiva el funcionamiento y estado de conservación de las instalaciones e infraestructuras del edificio judicial. El cálculo del P.P.D. será automático y se realizará mediante por una Herramienta Informática de Control de Explotación (H.I.C.E.).

La Adjudicataria deberá realizar con el H.I.C.E. un sistema de Autocontrol / Automonitorización de la explotación del edificio, incluyendo la conservación y el mantenimiento de éste, estando obligada la Adjudicataria a avisar a la Administración y a la U.C.E. cuando haya un incumplimiento en la explotación del edificio, incluyendo la conservación y el mantenimiento de éste, y si dicho incumplimiento afecta al cálculo del P.P.D. En caso que la Adjudicataria no avisase de este hecho, la Administración podrá penalizar a la Adjudicataria de las siguientes maneras:

- Si el incumplimiento afecta a la disponibilidad de alguna zona del edificio. Multiplicando por dos (2) la afectación en el P.P.D. y contando dicha zona como Indisponible desde el último reporte de la Adjudicataria (informe mensual de actividad) aceptado y validado por la Administración donde se encuentre dicha zona disponible.
- Si el incumplimiento no afecta a disponibilidad y afecta a alguna zona del edificio. Contando dicha zona como Indisponible desde el último reporte de la Adjudicataria (informe mensual de actividad) aceptado y validado por la Administración donde se encuentre dicha zona disponible.
- Si el incumplimiento no afecta a disponibilidad y no afecta a ninguna zona del edificio, sino a algún otro tipo de servicio. Multiplicando por dos (2) la penalización que se le deba aplicar por dicho incumplimiento, y contando dicho incumplimiento desde el último reporte de la Adjudicataria (informe mensual de actividad) aceptado y validado por la Administración donde se haya realizado dicho servicio correctamente.

Si la Adjudicataria repitiera la omisión de algún incumplimiento en alguna otra ocasión, la Administración podrá realizar un control directo de la Adjudicataria, revertiendo el coste de dicho control (auditorías, controles, personal, medios técnicos, ..., y cualquier otra cuestión necesarias) a la Adjudicataria, bien en el cálculo del P.P.D. o bien por pago directo de la Adjudicataria a la Administración. Este control se realizará en tiempo y forma que la Administración considere oportunos, siendo la Administración quien decida cuándo empezarlo y cuándo terminarlo.



Una vez que la Administración considere que ya no es necesario este control directo, la Administración volverá a recalar la responsabilidad de Autocontrol / Automonitorización de la explotación, incluyendo la conservación y el mantenimiento.

En caso que la Adjudicataria volviera a reincidir en la omisión de algún incumplimiento, la Administración queda facultada a proceder de nuevo con un control directo de la Adjudicataria, de la misma manera que la definida anteriormente, obligar a la Adjudicataria a substituir a la empresa que realiza el servicio deficiente, o bien rescindir el contrato de Derecho de Superficie con la Adjudicataria.

Así pues, la Adjudicataria será evaluada con unos indicadores basados en:

- Control de Disponibilidad de zonas del edificio.
- Control de Calidad del servicio ofrecido.

Una vez finalizadas las obras del edificio judicial se deberá actualizar el Modelo de Control de Explotación. Dicha actualización contemplará todos los cambios realizados sobre el proyecto original, y en especial los referentes a:

- Cambios en sistemas técnicos.
- Cambios en sistemas constructivos.
- Cambios en normativa de mantenimiento.

Esta actualización dará lugar al Modelo de Control de Explotación Final, el cual será asumido por la Adjudicataria como documento definitivo para el inicio de la gestión de la conservación, el mantenimiento y la explotación global del edificio, y que deberá ser aprobado por la Administración.

El Modelo de Control de Explotación Final deberá ser modificado y actualizado cada vez que se realice algún cambio en el edificio y/o sus instalaciones, o bien en su explotación. Además, deberá ser actualizado, como máximo, cada cinco (5) años por parte de la Adjudicataria con el fin de reflejar los cambios producidos en el edificio durante este periodo. Dichas revisiones, modificaciones y/o actualizaciones deberán ser aprobadas por la Administración. Los costes asociados a la actualización periódica del Modelo de Control de Explotación serán asumidos por la Adjudicataria.

Se podrán actualizar y modificar las zonas, grados de indisponibilidad, factores de riesgo,..., definidos en el Modelo de Control de Explotación Final, a iniciativa de ambas partes (Adjudicataria, Administración) siempre y cuando haya consenso entre ambas partes.

Los costes asociados tanto a la redacción del Modelo de Control de Explotación Final como su actualización periódica serán asumidos por la Adjudicataria.

5. Régimen fiscal: La Arrendataria se obligará al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.), u otro gravamen que lo sustituya, que corresponda en todo momento, aplicado sobre la total contraprestación. El Arrendador se obligará al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), así como en su caso al Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.), de conformidad con la oferta presentada en la licitación.

### **22.2. Obras de conservación a realizar por la arrendadora.**

Serán a cargo de la arrendadora durante toda la vigencia del arrendamiento la realización de todas las obras de conservación y mantenimiento del inmueble objeto de arrendamiento y de sus instalaciones y servicios, de acuerdo con lo establecido en el presente Pliego, y en especial en el Plan de Conservación y Mantenimiento y Pliego de Prescripciones Técnicas, con el consecuente control de indicadores de disponibilidad que permitirán la evaluación del cumplimiento de los estándares operativos acordados. Asimismo corresponderá a la Adjudicataria en su condición de superficiaria/arrendadora las obligaciones que se deriven de la aplicación de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos en cuanto a la conservación del edificio.

Con objeto de garantizar que el mantenimiento del edificio construido en ejecución del contrato de constitución del Derecho de Superficie se adecue a las necesidades de la Administración y a lo previsto en el contrato, el equipo responsable del contrato efectuará las tareas de control y mantenimiento que considere necesarias.



La Administración se reserva la potestad de auditar periódicamente el nivel de disponibilidad y calidad del servicio de mantenimiento ofertado por la Adjudicataria.

Sin perjuicio de las obligaciones de conservación y mantenimiento previstas en esta cláusula, la Adjudicataria estará obligada a reparar, sin ningún cargo, todos aquellos defectos que no se hubieran detectado en el momento de firma del Acta de puesta a disposición, o que pudieran surgir con posterioridad y que no fueran consecuencia de un mal uso del edificio ni de sus instalaciones.

Los requerimientos de reparación de los defectos efectuados por la Administración se solucionarán por la Adjudicataria con la mayor celeridad posible y de forma que no interfiera el uso normal del edificio por la arrendataria. En caso de que las deficiencias no sean subsanadas por la Adjudicataria en el plazo de quince (15) días desde la recepción del requerimiento, la Administración podrá encargar los trabajos a otra empresa, con cargo a la Adjudicataria, y si éste no pagara los importes devengados por este concepto, podrá cobrarlos con cargo a la garantía definitiva entregada por la Adjudicataria.

### **22.3. Obras de adaptación y mejora que podrá realizar la arrendataria.**

La parte arrendataria podrá realizar en todo momento todas las obras que considere necesarias para la mejora del edificio, sus instalaciones y servicios, con el fin de que el edificio cumpla y sirva en todo momento al servicio público al que está destinado, sin que la realización de dichas obras comporte incremento de la renta estipulada ni sea causa de resolución contractual. Antes de proceder a la realización de las mencionadas obras, la arrendataria tendrá que comunicar a la arrendadora este hecho, acompañando una Memoria descriptiva de las mismas, para que la arrendadora pueda tener conocimiento de su naturaleza y alcance. En los diez (10) días siguientes a partir de la recepción de la comunicación:

- la arrendadora podrá trasladar a la arrendataria las sugerencias técnicas y de ejecución que considere adecuadas para que la realización de las obras se desarrolle de forma que no afecte a la seguridad, resistencia o estabilidad del edificio.
- en caso de formular dichas sugerencias, la arrendadora estará obligada a formular una Petición de Modificación, en los términos y con los efectos previstos en la cláusula 21.9 del presente pliego, acompañada de una valoración del impacto en el coste, plazo y/o condiciones contractuales del posterior mantenimiento.

En el caso concreto de las redes informáticas y el control de accesos, la Junta de Andalucía podrá optar por implementar y, en su caso, actualizar tecnológicamente estas redes y mantenerlas en su cargo.

La comunicación previa por parte de la arrendataria a la arrendadora de la realización de obras, no será necesaria cuando éstas respondan a situaciones de emergencia, sin perjuicio que dicha comunicación tenga lugar tan pronto como sea posible.

### **22.4. Conservación y mantenimiento del edificio.**

Con carácter general, la Adjudicataria asume a su cargo la realización de las obras y tareas de conservación y mantenimiento del edificio, a fin de que, en todo momento se encuentren en óptimas condiciones de satisfacer la finalidad pública para la cual fue construido. Estas actividades se desarrollarán de acuerdo con el Plan Definitivo de Servicios aprobado por la Administración.

La Adjudicataria en su condición de superficiaria/arrendadora tendrá que cumplir las obligaciones que se derivan de la aplicación de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos en cuanto a la conservación de los edificios.

Además de esta obligación, la Adjudicataria asume el deber de llevar a cabo como mínimo las obras y tareas de conservación y mantenimiento del edificio judicial que se deriva del presente Pliego, y en especial en el Plan de Conservación y Mantenimiento y Pliego de Prescripciones Técnicas, que podrá mejorar, y que se formalizará en el Plan de Servicios.

Una vez finalizadas las obras del edificio judicial se deberá actualizar el Plan Inicial de Conservación y Mantenimiento. Dicha actualización contemplará todos los cambios realizados sobre el proyecto original, y en especial los referentes a:



- Cambios en sistemas técnicos.
- Cambios en sistemas constructivos.
- Cambios en normativa de mantenimiento.

Esta actualización dará lugar al Plan Ejecutivo de Conservación y Mantenimiento, el cual será asumido por la Adjudicataria como documento definitivo para el inicio de la gestión de la conservación y mantenimiento global del edificio, y que deberá ser aprobado por la Administración.

El Plan Ejecutivo de Conservación y Mantenimiento deberá ser modificado y actualizado cada vez que se realice algún cambio en el edificio y/o sus instalaciones, o bien en su explotación. Además, deberá ser actualizado, como máximo, cada cinco (5) años por parte de la Adjudicataria con el fin de reflejar los cambios producidos en el edificio durante este período. Dichas revisiones, modificaciones y/o actualizaciones deberán ser aprobadas por la Administración.

Los costes asociados tanto a la redacción del Plan Ejecutivo de Conservación y Mantenimiento como su actualización periódica serán asumidos por la Adjudicataria.

Cabe añadir que estará siempre incluido en el precio del contrato todo tipo de mantenimiento, y en especial:

- el mantenimiento conductivo, con la presencia física de personal en el edificio, a pesar de la existencia de una Herramienta Informática de Control de Explotación (H.I.C.E.) y de otras informatizaciones del seguimiento del estado del edificio.
- el mantenimiento normativo, así como aquellas modificaciones que se deban realizar en el edificio a causa de cambios de normativa, a pesar que no esté especificado en el Plan de Conservación y Mantenimiento.

En cuanto a la Herramienta Informática de Control de Explotación (H.I.C.E.) para la gestión de la conservación, mantenimiento y explotación del edificio judicial, en ella no sólo se incluirán las incidencias detectadas por los usuarios del edificio, la U.C.E., ..., sino que también se incluirán las incidencias detectadas en el Mantenimiento Conductivo, en los Controles de Calidad, en las Auditorías, ...

Igualmente la Adjudicataria está obligada a actualizar el Plan Definitivo de Servicios con todos los protocolos de mantenimiento que aparezcan en las nuevas normativas durante el periodo de vigencia del derecho de superficie, sin que ello suponga ningún incremento en el coste de la renta a percibir.

Con el objeto de garantizar que el mantenimiento del edificio se adecue a las necesidades de la Administración, ésta efectuará las labores de control que considere necesarias para estas tareas.

La Administración auditará periódicamente el nivel de disponibilidad y calidad del servicio de mantenimiento ofertado por la Adjudicataria. Esta periodicidad vendrá definida a criterio de la U.C.E., y no será nunca superior a un (1) año. A tal efecto, en fecha inmediatamente anterior al cumplimiento de los plazos, se procederá a efectuar una revisión general del estado del edificio por parte del equipo responsable del contrato, emitiéndose por éste el oportuno informe en el que se refleje la situación y estado de mantenimiento del edificio así como las incidencias que no hayan sido reflejadas en los partes correspondientes de incidencias. El incumplimiento de las operaciones previstas en el Plan Definitivo de Servicios llevarán aparejadas las penalidades previstas en el presente pliego. A fin de poder auditar correctamente, la Adjudicataria tendrá que proporcionar toda la información necesaria y/o que requiera la U.C.E.

Asimismo, durante toda la vigencia del contrato del derecho de superficie y arrendamiento, la Junta de Andalucía, amparada en razones de interés público, podrá modificar el contenido de los servicios, siguiendo el procedimiento previsto en el presente Pliego y en la LCSP.

### **22.5. Informe Mensual de Actividad.**

Durante la fase de explotación la Adjudicataria deberá entregar en la Consejería de Gobernación y Justicia de la Junta de Andalucía, mensualmente, antes del día 10 de cada mes, Informe Mensual de Actividad, relativo a la explotación del edificio del mes anterior, mediante las herramientas informáticas y específicas de la Consejería de Gobernación y Justicia.



En estos informes se indicarán los estados y resultados de los diferentes ensayos, controles, mantenimiento realizados en los elementos e instalaciones así como actuaciones necesarias a realizar con el fin de asegurarse de que están adecuadas a los estándares requeridos. En estos informes se incluirá un estudio de los consumos derivados de la disponibilidad del edificio de tal manera que se pueda realizar un comparativo histórico de la evolución de los mismos. Además, los informes incluirán una estimación y proyección de las diversas actuaciones a realizar en los siguientes tres (3) meses.

Así pues, en dichos informes se indicarán, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Descripción detallada de los trabajos realizados hasta el momento (en general y por especialidades), haciéndose referencia a la evolución de los trabajos en relación al Plan Definitivo de Servicios.
- Seguimiento de las compras y contrataciones efectuadas por la Superfiliaria.
- Previsión de los próximos trabajos y contrataciones.
- Incidencias acaecidas en el periodo anterior y las previsiones para el periodo siguiente.
- Análisis de las variaciones producidas sobre los objetivos de configuración, plazo, coste y calidad, así como de las medidas previstas para la recuperación de los mismos.

El contenido del informe depende del momento en que se emite, pero, en general, se estructurará de forma que exprese claramente:

- Lo programado.
- Lo realizado.
- Lo que queda por realizar.
- La previsión sobre el resultado.

Apoyándose en:

- Programación revisada del Plan Definitivo de Servicios.
- Listados y curvas de progreso hasta la fecha.
- Listado y curvas de costes así como calendario económico (tesorería).
- Análisis de la situación del Plan Definitivo de Servicios, comentando desviaciones en plazo y coste, así como las acciones a tomar.
- Seguridad y Salud.
- Propuesta de aceleración del Plan Definitivo de Servicios, si procediere.

Estos informes periódicos contendrán un extracto informativo con los datos más significativos sobre la evolución del Plan Definitivo de Servicios, el desempeño de los plazos y el coste económico.

Sin perjuicio de este informe, deberá poner en conocimiento de la Administración de manera inmediata cualquier aspecto relevante que suponga o pueda suponer un efecto negativo en la calidad, la seguridad, las condiciones medioambientales, el plazo, etc.



## V. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE Y DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

### 23. Extinción del derecho de superficie y del contrato de arrendamiento.

La extinción del derecho de superficie y del contrato de arrendamiento se producirá por las causas siguientes:

#### 23.1. Extinción por cumplimiento del plazo.

El derecho de superficie y arrendamiento se extinguirán por cumplimiento del plazo por el cual se hubiesen otorgado.

Un (1) año antes, o con una mayor antelación si fuera necesario, la Administración procederá a verificar el estado en que se encuentre el edificio, pudiendo ordenar a la Adjudicataria, en caso necesario, la adopción de aquellas medidas que considere oportunas para garantizar que el edificio cumpla en el momento de extinción del derecho de superficie y de arrendamiento las condiciones necesarias para el cumplimiento del fin al que está destinado.

En este supuesto, el contratista renuente quedará obligado a indemnizar los daños y perjuicios causados a las obras, instalaciones y locales de la Ciudad de la Justicia, así como los gastos producidos en defensa del patrimonio de la Comunidad Autónoma, que, en tal caso, expresamente se establece, serán de cuenta de la Adjudicataria incumplidora.

La Adjudicataria indicará en la oferta técnica el plazo de ejecución de las reformas y dotación del equipamiento que realizará (y en especial las referentes a la cafetería y máquinas expendedoras) y que se incluye en el precio del contrato. Dicho plazo no podrá ser superior a dos (2) meses.

#### 23.2. Extinción por resolución anticipada del contrato.

Son causas de resolución del contrato las indicadas en los artículos 206 y 220 de la LCSP, con los efectos previstos en los artículos 208 y 222 de la LCSP.

La Administración podrá así mismo acordar la resolución del contrato por las siguientes causas específicas:

- a) La pérdida sobrevenida de los requisitos para contratar con la Administración.
- b) Cualquiera de los incumplimientos de la Adjudicataria establecidos en las cláusulas 16.1.1.A), en la cláusula 16.1.1.B) apartados 4, 5 y 11 y en la cláusula 16.1.1.C.1) apartados 3 y 4, así como incurrir en tres (3) incumplimientos clasificados como graves en la cláusula 16.1.1 del presente Pliego.
- c) El incumplimiento, por causas imputables a la Adjudicataria, de los plazos totales de ejecución de las obras, siempre que la demora exceda de ciento veinte (120) días.
- d) Graves deficiencias en el cumplimiento de las prescripciones técnicas y las condiciones facultativas que rigen la ejecución de las obras, a criterio de la Administración. Se calificarán como deficiencias graves todas aquellas que puedan incidir en la seguridad del edificio judicial o en su disponibilidad.
- e) Graves deficiencias en el cumplimiento de las prescripciones técnicas y las condiciones facultativas que rigen los servicios definidos en el Plan Definitivo de Servicios. Se entenderá como "deficiencia grave" aquella que se produce cuando el número de eventos de no disponibilidad en el periodo de un mes hubiera dado lugar a penalizaciones en cuantía superior al 50% de la renta mensual, o bien cuando el número de eventos de no disponibilidad en el periodo de un año, dé lugar a la aplicación de penalizaciones en cuantía superior al 30% de la renta anual.
- f) Falta de reposición o ampliación de la garantía definitiva hasta el importe que en cada momento corresponda según lo previsto en el presente Pliego, dentro del plazo de quince (15) días desde que se hayan hecho efectivas las penalizaciones o las cantidades a abonar.
- g) Cualquiera de los incumplimientos de la Adjudicataria establecidos en las cláusulas 15.1.1, 15.1.2.a, 15.1.2.e, 15.1.2.j, 15.1.3, 15.1.4.c del presente Pliego.



h) La reincidencia por parte de la Adjudicataria en la omisión de algún incumplimiento en la explotación del edificio, incluyendo la conservación y mantenimiento, según lo establecido en la cláusula 22.1.4 del presente Pliego.

i) La no adaptación del Proyecto de Ejecución Definitivo a los puntos establecidos en el presente Pliego, y en particular lo indicado en la cláusula 21.2.

j) La no adaptación del Proyecto de Ejecución Definitivo a los puntos establecidos en la supervisión del Proyecto por parte de la Administración, según lo establecido en la en la cláusula 21.2.

La resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación, de oficio o a instancia de la Adjudicataria, mediante procedimiento tramitado en la forma reglamentariamente establecida por el artículo 109 del RGLCAP.

En los casos de resolución por incumplimiento de la Adjudicataria, le será incautada la garantía hasta donde alcance para hacer efectivas las responsabilidades o indemnizaciones en que hubiere incurrido la Adjudicataria.

La Adjudicataria deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada. La determinación de los daños y perjuicios que deba indemnizar la Adjudicataria se llevará a cabo por el órgano de contratación en decisión motivada previa audiencia del mismo, atendiendo, entre otros factores, al retraso que implique para la inversión proyectada y a los mayores gastos que ocasione a la Administración.

Para la aplicación de las causas de resolución se estará a lo dispuesto en el artículo 207 de la LCSP.

La Adjudicataria se comprometerá en la escritura de constitución del derecho de superficie a consentir, de acuerdo con lo exigido por el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación de la inscripción del derecho constituido, facultando a dicho efecto a la Administración para que por sí sola pueda otorgar la escritura pública de cancelación de dicho derecho.

La mencionada facultad será irrevocable y vigente durante todo el plazo de vigencia del asiento registral de la constitución del derecho de superficie.

Si la resolución se produjera antes de la puesta a disposición del edificio a favor de la Administración, ésta abonará a la Adjudicataria "el valor patrimonial de la inversión", integrado por el importe de las obras ejecutadas derivados de las relaciones valoradas mensuales de las obras, el importe de los bienes adquiridos por la prestación del servicio, así como el resto de gastos, costes e impuestos asociados al proyecto asumidos por la Adjudicataria según lo previsto en este pliego. Esta suma será minorada en un diez por ciento (10%) en concepto de cláusula penal no indemnizatoria.

El citado valor patrimonial será aprobado por la Administración, previa tramitación del oportuno expediente con audiencia de la Adjudicataria, sin perjuicio de las acciones que éste pueda ejercer contra la liquidación aprobada por la Administración.

Con el fin de proceder al pago de las cantidades debidas, la Administración se obliga a volver a licitar este contrato u otro para satisfacer las mismas necesidades en el plazo de 6 meses desde su resolución, destinando al mencionado pago el canon o contraprestación inicial obtenida en la adjudicación. El pago de esta cantidad se llevará a cabo dentro de los diez (10) días siguientes a su satisfacción por la nueva Adjudicataria.

En caso de que la nueva convocatoria de la licitación resultara desierta, se procederá a la satisfacción del importe citado en seis pagos anuales sin ningún tipo de carga o compensación financiera.

Si la resolución del derecho de superficie y del arrendamiento se produjera con posterioridad a la puesta a disposición del edificio, la Administración abonará a la Adjudicataria "el valor patrimonial de la inversión", antes definido, al que se añadirá el importe resultante de la capitalización de los intereses financieros durante el periodo de construcción, con deducción del valor de los desperfectos que presenten las obras e instalaciones, del diez por ciento (10%) del "valor patrimonial de la inversión" y de la amortización económica de las obras calculada en términos lineales desde el momento de la puesta a disposición hasta el momento de la resolución.

La cantidad resultante será abonada siguiendo el procedimiento previsto para el supuesto de incumplimiento antes de que la obra sea puesta a disposición de la Administración.

### **23.3. Extinción por mutuo acuerdo.**



En caso de mutuo acuerdo, la extinción se hará en los términos del convenio que a tal efecto se otorgue entre la Junta de Andalucía y la Adjudicataria.

### **23.4. Otras formas de extinción del derecho de superficie y del contrato de arrendamiento.**

a) Por renuncia de la Adjudicataria: si la Adjudicataria renunciara al derecho de superficie, cualquiera que fuese el momento en el que esta renuncia se produjera, será aplicable lo dispuesto en la Cláusula 23.2 del presente Pliego para los casos de resolución por incumplimiento de la Adjudicataria, en relación a la suma indemnizada, que será satisfecha en pagos anuales a lo largo de las anualidades que quedaran para la extinción del derecho de superficie del que se trate y sin ningún tipo de carga o compensación financiera.

En todo caso, la renuncia deberá hacerse por escrito y con una antelación mínima de un (1) año.

La renuncia conllevará la resolución del contrato del derecho de superficie y del de arrendamiento inmobiliario del edificio judicial.

b) Por fuerza mayor. En caso de destrucción del edificio judicial objeto de esta licitación en más de un treinta por ciento de su valor por causa no imputable a la Adjudicataria, ésta podrá extinguir el derecho de superficie y el contrato de arrendamiento inmobiliario sin derecho a indemnización por parte de la Junta de Andalucía, o bien proceder a la reconstrucción de las obras en la forma y plazo que señale la Junta de Andalucía.

### **24. Reversión.**

Una vez extinguido el derecho de superficie por cualquier causa, el edificio construido, así como los bienes e instalaciones, revertirán a la Administración sin pago de contraprestación alguna.

Tal reversión se efectuará en perfecto estado de funcionamiento y conservación, procediéndose al levantamiento de la oportuna Acta de Reversión.

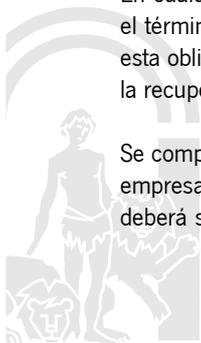
Con carácter previo al levantamiento del Acta de Reversión, y con una antelación mínima de seis (6) meses a la finalización del derecho de superficie, la Administración llevará a cabo la inspección del estado de conservación y mantenimiento del edificio objeto del derecho de superficie, levantándose un Acta de Inspección. Si existieran deterioros imputables a la Adjudicataria, el Acta de Inspección podrá servir de base para instruir el correspondiente expediente en el que se concretará el importe de las reparaciones necesarias que se exigirán a la Adjudicataria así como el plazo para su ejecución. En caso de que la Adjudicataria no efectúe las reparaciones mencionadas, éstas podrán ser realizadas por la Junta de Andalucía repercutiendo los importes a la Adjudicataria, o bien, se iniciará el correspondiente expediente de resolución del contrato.

En caso de que se hayan llevado a cabo las reparaciones de los defectos que presente el edificio, la Administración y la Adjudicataria procederán a la extinción del derecho de superficie, otorgándose la oportuna escritura pública. A partir de este momento la Adjudicataria quedará liberada de sus obligaciones que se extraen del Plan Definitivo de Servicios del edificio revertido.

La Adjudicataria se compromete a entregar, a la finalización del contrato o en caso de rescisión, la totalidad del mobiliario, instalaciones, equipos, materiales y obras realizadas en la Ciudad de la Justicia, incluyendo las de la Cafetería, revertirán a la Administración (con la salvedad de las máquinas expendedoras) en perfecto estado de conservación y funcionamiento, así como libres de toda clase de cargas y gravámenes. Además reflejará en un informe final a entregar a los responsables de la Administración, el estado de cada mobiliario, instalación, equipo, material, zonas, etc.

En cualquier caso, la entrega libre de cargas y gravámenes de los bienes expresados en la cláusula anterior, se producirá en el término de siete (7) días desde la fecha en que se acuerde por el Órgano de Contratación. En caso de incumplimiento de esta obligación, la Administración ejercerá las acciones administrativas o, en su caso, jurisdiccionales oportunas tendentes a la recuperación de la posesión de los bienes.

Se compromete también, a mantener una parte del personal que se pactará con Administración, para formar al personal de la empresa entrante de los diferentes servicios durante el plazo que indique en su oferta técnica y económica, que como mínimo deberá ser de treinta (30) días. Este cometido se orienta básicamente a remitir la metodología de funcionamiento adquirida,



los documentos, instrucciones, funcionamiento y operativa básica del edificio, incluyendo las instalaciones, así como todos los elementos y metodología de funcionamiento de los diferentes servicios.

La Adjudicataria retornará a la Administración o a quien ésta designe, cualquier material que le haya sido suministrado por la misma para la realización del servicio contratado. En caso de degradación por mal uso la Adjudicataria asumirá el correspondiente coste de reparación o sustitución de los mismos.

En general, cualquier gasto en concepto de puesta a punto de equipos, materiales, instalaciones o documentación que sea necesario debido al mal uso o mantenimiento por parte de la Adjudicatari, se entenderá como incumplimiento de las condiciones del presente servicio y la Adjudicataria asumirá el correspondiente coste de reparación o sustitución de los mismos.

Además, la Adjudicataria se compromete a desmontar y retirar todo material fijo o móvil propiedad de la Adjudicataria sin cargo a cuenta de la Administración. En caso de no cumplir con este punto, la Administración efectuará estas tareas con terceros y pedirá a la Adjudicataria que se haga cargo del correspondiente coste, o bien hará uso de la garantía definitiva.

### **25. Cesión y disposición del derecho de superficie.**

Será posible la cesión a terceros del contrato adjudicado con esta licitación, previa autorización de la Administración y con el cumplimiento de las formalidades previstas en el artículo 209 de la LCSP.

El cesionario del contrato tendrá que cumplir, en cualquier caso, las condiciones de solvencia económica y financiera y técnica que exige este pliego y que sean oportunas en función de las prestaciones del contrato que estén pendientes de ejecutar.

Con la finalidad de la obtención de financiación el superficiario queda autorizado a hipotecar el derecho de superficie.

Una vez extinguido el derecho de superficie por cualquiera de las causas contempladas en este pliego, se extinguirán también los derechos que sobre éste se hayan constituido, sin que se genere ninguna clase de indemnización en favor de terceros por parte de la Administración.

La facultad de la superficiaria de hipotecar el derecho de superficie queda supeditada, en todo caso, al hecho de que en la escritura pública en que se formalicen estas operaciones conste expresamente que la entidad crediticia acepta que en caso de extinción del Derecho de Superficie por cualquier causa, también se extinguirán todos los derechos que se hayan podido constituir sobre el mismo, incluyendo todo tipo de derechos reales o personales.

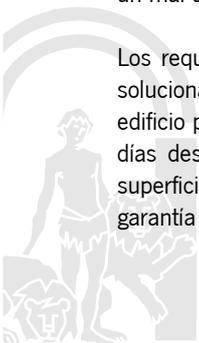
A estos efectos la Adjudicataria se obliga a remitir una copia parcial de la escritura de constitución de la hipoteca de la que se desprenda que esta obligación ha sido respetada en el otorgamiento del mencionado instrumento público.

### **26. Plazo de Garantía.**

Una vez suscritas por las partes las Actas de Puesta a Disposición o entrega del edificio judicial, comenzará a contar el plazo de garantía, que se prolongará durante los veinticuatro (24) meses siguientes.

Durante el plazo de garantía, y sin perjuicio de las obligaciones de explotación, conservación y mantenimiento previstas en el presente Pliego que incluyen las posibles penalizaciones por fallos de disponibilidad y/o de calidad, la superficiaria-arrendadora estará obligada a subsanar, sin cargo alguno, todos aquellos defectos que no se hubieran detectado en el momento de firma del Acta de Puesta a Disposición, o que pudieran surgir con posterioridad y que no fueran consecuencia de un mal uso del edificio judicial ni de sus instalaciones.

Los requerimientos de reparación de los defectos podrán ser efectuados por la Junta de Andalucía, o por la U.C.E., y se solucionarán por la superficiaria-arrendadora con la mayor celeridad posible y de forma que no interfiera el uso normal del edificio para la arrendataria. En caso que las deficiencias no sean subsanadas por la superficiaria en el plazo de quince (15) días desde la recepción del requerimiento, la Administración podrá encargar los trabajos a otra empresa, a cargo de la superficiaria-arrendadora, y si ésta no pagara los importes devengados por este concepto, podrá abonarlos con cargo a la garantía definitiva entregada por la Adjudicataria.



### **27. Acta de Fin de Periodo de Garantía.**

Transcurrido el plazo de garantía se procederá a un nuevo reconocimiento, con expedición, en su caso, de las correspondientes Actas de Fin del Periodo de Garantía, de forma análoga a como se hizo en el momento de la Puesta a Disposición de la arrendataria.

Si durante el periodo de garantía se apreciara algún defecto imputable a la superficiaria-arrendadora, no se firmarán las Actas de Fin del Periodo de Garantía y se concederá a la superficiaria-arrendadora un plazo que fijará la Administración o la U.C.E., para enmendarlo. Si transcurrido el plazo fijado las deficiencias no hubieran sido subsanadas, corregidas o reparadas, podrá hacerlo la Administración por su cuenta y a cargo a la superficiaria-arrendadora, ejecutando todas las obras necesarias.

En el mismo acto de firma del Acta de Fin del Periodo de Garantía se procederá en su caso a aminorar el importe de la garantía definitiva, según lo previsto en el presente Pliego.



## VI. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN, JURISDICCIÓN Y RECURSOS.

### 28. Prerrogativas y derechos de la Administración.

El órgano de contratación tiene la facultad de resolver cuantas cuestiones se susciten durante la vigencia del contrato sobre su interpretación, modificación, efectos y extinción, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos señalados en la ley. Los acuerdos que dicte el órgano de contratación, previo informe jurídico de los órganos competentes, en el ejercicio de sus prerrogativas de interpretación, modificación y resolución, serán inmediatamente ejecutivos.

El ejercicio de las prerrogativas de la Administración se ajustará a lo dispuesto en la LCSP y en la legislación específica que resulte de aplicación.

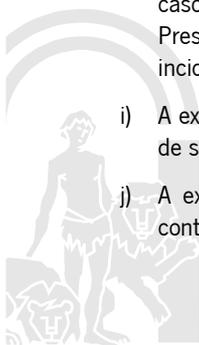
Sin perjuicio del resto de derechos que resulten de este pliego y de la normativa de aplicación, serán derechos de la Administración los siguientes:

- a) Utilizar en régimen de alquiler el edificio construido hasta la extinción del derecho de superficie, sin que en ningún caso la Adjudicataria pueda condicionar esta utilización.
- b) Ejecutar, a su cargo, las obras complementarias que considere necesarias con el fin de que el edificio cumpla y sirva en todo momento al servicio público al que está destinado, a partir del momento en que el edificio sea puesto a su disposición, sin perjuicio de las obligaciones de la Adjudicataria definidas en el Plan Definitivo de Servicios.
- c) Ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control del cumplimiento de las obligaciones de la Adjudicataria, directamente o mediante personas o entidad contratada por la Administración, que en ningún caso supondrá la asunción de las responsabilidades que se deriven de estas obligaciones y de su eventual incumplimiento.

La Administración se reserva el derecho de realizar todos aquellos controles e inspecciones que considere oportuno para garantizar el objeto de la presente licitación, tanto en fase de obra como en fase de explotación de los servicios. En estos casos, la Adjudicataria deberá facilitar toda la documentación necesaria que los representantes de la Administración especialmente designados le soliciten

Con el objetivo de asegurar la calidad del objeto de la presente licitación, tanto en fase de obra como en fase de explotación de los servicios, la Administración, puede realizar con la periodicidad que determine auditorías sobre el mismo mediante una empresa externa. Los puntos a analizar en la auditoría serían entre otros:

- La calidad de los servicios de la Adjudicataria.
  - Los medios humanos y técnicos que la Adjudicataria dispone para la realización de los servicios.
  - Grado de cumplimiento por parte de la Adjudicataria de las medidas de seguridad propuestas en la evaluación de riesgos.
  - Grado de cumplimiento en la presentación de la documentación.
  - Cualquier requerimiento relacionado con la calidad y niveles de servicio previstos en la licitación.
- d) Disponer de las obras descritas en la Cláusula 3 del presente Pliego de conformidad con el plazo máximo fijado en este Pliego o en el inferior comprometido por la Adjudicataria.
  - e) Ejercer las prerrogativas que los artículos 194 y 195 de la LCSP reconocen a la Administración contratante.
  - f) Subarrendar a terceros los espacios construidos en virtud del derecho de superficie, sin que el ejercicio de este derecho tenga ninguna repercusión sobre la renta.
  - g) Realizar con medios propios o terceros las Auditorías Energéticas que velen para mejorar la eficiencia energética del edificio judicial, en cumplimiento del RD 47/2007 o posteriores que lo desarrollen.
  - h) Dictar las órdenes precisas, en caso de incumplimiento, para mantener o restablecer la debida prestación del servicio. En caso de infracción o incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Pliegos de Cláusulas Particulares o de Prescripciones Técnicas, la Dirección del Centro comunicará a la Adjudicataria, mediante el correspondiente Acta de incidencias que deberá ser recibida y firmada por el mismo, las anomalías y deficiencias detectadas.
  - i) A exigir a la Adjudicataria la inmediata corrección de irregularidades o alteraciones que se produjesen durante el derecho de superficie, y en particular durante la ejecución del edificio y su explotación.
  - j) A exigir, en cualquier momento, durante la vigencia del derecho de superficie, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en los documentos que constituyen el presente Pliego.



k) Beneficiarse de todos los derechos incluidos en el presente Pliego y en el resto de documentos contractuales.

La resolución de incidencias surgidas en la ejecución del contrato se tramitará, mediante expediente contradictorio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 97 del RGLCAP.

### **29. Obligaciones y deberes de la Administración.**

Serán obligaciones de la Administración de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de otros que resulten de este Pliego:

a) Poner a disposición de la Adjudicataria, mediante la constitución del derecho de superficie, la finca referida en el Anexo I, en la cual se ejecutarán las obras.

b) Suscribir el contrato de arrendamiento para el edificio judicial definido en la Cláusula 3 y satisfacer en la Superficiaria las rentas que se devenguen por la cesión de uso del edificio judicial en los términos previstos en este Pliego.

c) Aprobar los documentos referidos en el presente Pliego, siempre y cuando éstos estén redactados bajo las premisas definidas por la Administración y sean de su conformidad.

d) Otorgar a la Adjudicataria las facilidades posibles para la correcta ejecución de las instalaciones y el correcto funcionamiento del Servicio, siempre que no interfieran en el normal desarrollo de la actividad judicial y de funcionamiento de la Ciudad de la Justicia.

### **30. Jurisdicción competente y recursos.**

Será susceptible de recurso especial en materia de contratación los anuncios de licitación, los pliegos y los documentos contractuales que establezcan las condiciones que deban regir la licitación, así como los actos de trámite adoptados en el procedimiento de adjudicación, determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión o perjuicio irreparable a derechos o intereses legítimos, así como los acuerdos de adjudicación adoptados por los poderes adjudicadores.

La tramitación del citado recurso se ajustará a lo dispuesto en los artículos 310 a 319 de la LCSP.

Contra la resolución del recurso sólo cabrá la interposición de recurso contencioso-administrativo conforme a lo dispuesto en el artículo 10, letras k) y l) del apartado 1 y en el artículo 11, letra f) de su apartado 1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción contencioso-administrativo.

