



CONCESIÓN DEMANIAL DE SUELO PÚBLICO CON DESTINO A LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA PARCELA Y DEL EDIFICIO DEL ANTIGUO CONVENTO DE LAS AGUSTINAS RECOLETAS (ARANTZADI)

PLIEGO DE CONDICIONES

1ª) OBJETO

El Objeto de la presente concesión demanial es la gestión y explotación de la parcela y del edificio del antiguo convento de las Agustinas Recoletas, sitos en el paraje de Arantzadi, cuya representación gráfica es la siguiente:



La superficie total de la parcela asciende a 9.716 m², de los cuales 2.248,30 m² están ocupados por las edificaciones que conformaban el antiguo Convento de las Agustinas Recoletas.

2ª) FINALIDAD DE LA CONCESIÓN

Las parcelas objeto de la concesión deberán ser destinadas a usos sanitarios, asistenciales y/o de residencia comunitaria que presten servicios que no se encuentren cubiertos en la comarca de Pamplona o que estén insuficiente cubiertos.



3ª) PLAZO DE UTILIZACIÓN

El plazo de la concesión demanial es de cincuenta (50) años, contados a partir del día siguiente al de notificación del acuerdo de concesión.

Con anterioridad al vencimiento del plazo de la concesión, la concesionaria podrá solicitar la prórroga de la misma, sin que en ningún caso el plazo total de la concesión pueda superar los 75 años dentro del máximo establecido en el artículo 123.3 de la Ley Foral 6/1990, de 4 de julio, de la Administración Local de Navarra (LFALN). Su efectividad requerirá acuerdo expreso del Ayuntamiento.

4ª) ENTIDADES LICITADORAS

Podrán optar a esta concesión entidades con personalidad jurídica, con o sin ánimo de lucro en quienes concurren los siguientes requisitos:

1. Tener plena capacidad para obrar y no estar incurso, o no estarlo sus representantes o administradores, en causa de exclusión o prohibición para contratar del artículo 22 de la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos.
2. Tener una finalidad u objeto de negocio, según sus escrituras de constitución, estatutos o reglas de funcionamiento, que esté relacionado con las actividades requeridas por la concesión según la Condición segunda.
3. Tener capacidad económica suficiente para realizar las inversiones y el equipamiento preciso para la rehabilitación del edificio y el desarrollo de la actividad que se proponga.
4. No tener deudas con el Ayuntamiento de Pamplona en periodo ejecutivo.
5. Hallarse al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, de Seguridad Social, de seguridad, salud en el trabajo y prevención de riesgos laborales impuestas por las disposiciones vigentes.

Todos los requisitos deberán cumplirse en la fecha en que expire el plazo de presentación de solicitudes y mantenerse durante todo el periodo de ejecución del servicio.

5ª) PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS.

5.1. Plazo y lugar de presentación de propuestas.



El plazo de presentación de propuestas será de 30 DÍAS HÁBILES a contar desde el día siguiente al de la publicación de la presente convocatoria en el Portal de Contratación.

Las propuestas se presentarán en el en el Registro General del Ayuntamiento de Pamplona (C/ Mayor, nº 2- Palacio del Condestable); en sus registros auxiliares (C/ Descalzos, nº 72; C/ Monasterio de Irache, nº 2, planta baja; Avda. del Ejército, nº 2, 5ª planta; C/ Zapatería, nº 40, planta baja; C/ Eslava nº 1, planta baja) o en cualquiera de los previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación, la remisión de la oferta mediante correo electrónico dirigido a gerenciadeurbanismo@pamplona.es. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la documentación si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación de plazo señalado en el anuncio. Transcurridos, no obstante, 10 días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la documentación ésta no será admitida en ningún caso.

La presentación de la propuesta implica la aceptación de las bases que rigen la presente convocatoria.

5.2. Forma y presentación de las propuestas

El escrito de solicitud contendrá la identificación del licitador que se presente, haciendo constar expresamente una dirección postal, teléfono, fax y dirección de correo electrónico a efectos de comunicaciones, conforme al **Anexo I** de este Pliego.

Junto con la solicitud o instancia de admisión a la licitación debidamente cumplimentada, se presentará un sobre único que llevará la siguiente inscripción: "Proposición para participar en la licitación para la CONCESIÓN DEMANIAL DE SUELO PÚBLICO CON DESTINO A LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA PARCELA Y DEL EDIFICIO DEL ANTIGUO CONVENTO DE LAS AGUSTINAS RECOLETAS (ARANTZADI) en el que se incluirán otros tres sobres cerrados y rotulados: sobre A, sobre B y sobre C.

Sobre A: Documentación Administrativa

Deberá contener:

- a) Identificación de la persona jurídica que presenta la propuesta con su denominación y número de CIF y de la persona física que le representa con su número de DNI (en este momento no es necesario presentar escrituras, estatutos o apoderamiento y documentación identificativa ya que esta documentación únicamente se exigirá al licitador que vaya a ser propuesto adjudicatario de la concesión).



- b) Declaración responsable del licitador conforme al modelo (**Anexo II**) que se adjunta al presente pliego, indicando que cumple las condiciones exigidas para contratar y señalando la dirección de correo electrónico a los efectos previstos en el artículo 59.2.a) de la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril.

- Sobre B: Documentación Técnica

Los licitadores incluirán en este sobre toda la documentación necesaria para la valoración de su propuesta técnica conforme a los criterios de valoración contenidos en este pliego:

- a) Propuesta técnica de la entidad, explicando el proyecto, con Memoria explicativa del modo en que se materializará el servicio.
- b) Memoria descriptiva de la integración del proyecto con los usos del Parque de Arantzadi y del entorno, y de los usos concretos a los que se va a destinar la parcela.
- c) Memoria de actividades concretas de interés público al servicio de la ciudadanía de Pamplona.
- d) Listado de servicios y precios inicialmente propuestos y su comparativa con los ofertados por los mismos o similares servicios en otros centros y lugares.
- c) Memoria donde se describa y justifique la solución arquitectónica (distribución, circulaciones, relaciones entre espacios, entre otros aspectos), la conservación de los valores arquitectónicos del edificio existente, las calidades propuestas para el conjunto del edificio y donde se definan los sistemas de calefacción/climatización e iluminación, teniendo en cuenta un mejor aprovechamiento energético, mayor durabilidad y menores costes de mantenimiento.
- d) Propuesta gráfica de la solución arquitectónica, que contendrá como mínimo los planos de distribución de espacios, planos de superficies con expresión del uso y de la superficie útil de todas las dependencias, alzados y secciones generales. Todos los planos deberán estar a una escala normalizada. Se presentará una tabla de superficies útiles que incluya todos los espacios proyectados.
- e) Documentación justificativa, con datos comprobables, de que los usos sanitarios, asistenciales y/o de residencia comunitaria a los que destinarán la parcela y edificio objeto de la concesión van dirigidos a atender demandas que no se encuentran cubiertas en la Comarca de Pamplona o que se encuentran insuficientemente cubiertas.

La propuesta técnica deberá desarrollarse en su totalidad en un máximo de cuarenta folios (80 caras) debidamente numerados, tamaño DIN A4 impresión a dos caras. Se excluyen del cómputo la portada y el índice. Tipo de letra: Arial o similar con tamaño mínimo 11 e interlineado sencillo. Los gráficos podrán tener un tamaño de letra inferior no menor de 10 y no podrán ocupar la totalidad de la página. En caso de superar dicho número, la comisión gestora valorará únicamente hasta alcanzar el número máximo de folios.

La propuesta técnica será vinculante para la persona adjudicataria. Todas las actividades contenidas en la misma se considerarán de obligado cumplimiento.



- Sobre C: Documentación económica y criterios sociales

Dentro de este sobre deberá incluirse la documentación correspondiente a la oferta económica y, en su caso, el compromiso de criterios sociales.

6ª.- PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN Y VALORACIÓN.

6.1. Procedimiento de concesión.

La concesión objeto del presente pliego será adjudicada, en régimen de concurrencia mediante la valoración de las solicitudes presentadas por parte de la Comisión de Valoración de acuerdo con el baremo establecido.

6.2. Comisión de Valoración.

La Comisión de Valoración, que establecerá la puntuación y elevará al órgano de contratación la propuesta de adjudicación, estará formada por:

Presidencia:

- Titular: Joxe Martin Abaurrea San Juan, Concejal Delegado de Gobierno Estratégico, Urbanismo, Vivienda y Agenda 2030.
- Suplente: Borja Izaguirre Larrañaga, Concejal Delegado de Ciudad Habitable y Sostenible.

Vocalías:

- Titular: Xabier Urtiaga Elguezua, Director del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona.
- Suplente: Marta Peñuelas Sánchez, Arquitecta de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona.
- Titular: D^a M^a Aránzazu Larumbe Balda, Interventora delegada adscrita a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona.
- Suplente: Amaia Anaut Izco, Directora del Servicio de Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona.
- Titular: D. Juan José Gómez Jiménez, responsable del Servicio de Promoción de Autonomía Personal y Atención a la Dependencia del Área de Acción Social del Ayuntamiento de Pamplona.
- Suplente: D^a Asunción Sanz Surio, responsable de Apartamentos para Personas Mayores del Servicio de Promoción de Autonomía Personal y Atención a la Dependencia del Área de Acción Social del Ayuntamiento de Pamplona.
- Titular: Olga Sala López, Subdirectora de Valoración y Servicios de la ANADP (Agencia Navarra de Autonomía y Desarrollo de las Personas).
- Suplente: Cristina Rubio Ortega, jefa de la Sección de Servicios para Personas Mayores de la ANADP (Agencia Navarra de Autonomía y Desarrollo de las Personas)

Vocal Secretario/a:



- Titular: María Soledad Alegría Ezquerro, Licenciada en Derecho de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona.
- Suplente: Rebeca Sánchez Ruiz, Letrada del Servicio de Asesoría Jurídica de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona.

6.3. Criterios para la selección de la persona adjudicataria.

A) PROPUESTA ARQUITECTÓNICA (hasta 45 puntos):

1. Compatibilización del proyecto con la conservación de los valores arquitectónicos del edificio existente: hasta 10 puntos.
2. Integración del proyecto con el parque de Arantzadi y con otros usos y edificaciones del entorno próximo, y propuesta para los espacios libres de parcela (tales como jardines y huertas): hasta 10 puntos.
3. Diseño de soluciones constructivas y de instalaciones (tales como climatización, iluminación, abastecimiento y saneamiento) que favorezcan la protección pasiva, la autonomía y la eficiencia energética: hasta 8 puntos.
4. Integración del “Proyecto para la zona de huertas” elaborado por parte del Área de Acción Social del Ayuntamiento de Pamplona y que figura como **Anexo III** del presente Pliego: hasta 8 puntos.
 - 4.a) La asunción de la totalidad del proyecto en la ubicación planteada se puntuará con los 8 puntos.
 - 4.b) En caso contrario, se valorará la propuesta de reubicación del proyecto o de la actividad que en cualquier caso deberá contar con posibilidad de acceso independiente y cierre de la actividad se puntuará con hasta 7 puntos.
5. Calidad e idoneidad de los materiales de construcción, acabados y revestimientos propuestos: hasta 3 puntos.
6. Condiciones de habitabilidad de los espacios y adecuación del programa a la planta y configuración del edificio. hasta 3 puntos.
7. Soluciones de movilidad y de control de aparcamientos, atendiendo a los criterios generales vigentes para el parque de Arantzadi: hasta 3 puntos.

B) PROPUESTA DE USOS SANITARIOS, ASISTENCIALES Y/O DE RESIDENCIA COMUNITARIA A IMPLANTAR EN EL CENTRO (hasta 25 puntos):

1. Interés público y/o social de las actividades propuestas para el Centro:
 - a. Atención a demandas sociales, sanitarias, residenciales y/o de servicios actualmente no cubiertas en la comarca de Pamplona: hasta 8 puntos.

El grado de atención a esas demandas será verificado por la Comisión de Valoración en función de los datos aportados por la licitadora y de otros datos de que se dispongan al respecto recabando para ello, si se considera necesario, la información correspondiente de los Departamentos competentes de Gobierno de Navarra.
 - b. Otras actividades de interés público que se propongan en beneficio del ámbito de Arantzadi y de la ciudadanía de Pamplona: hasta 5 puntos.



- c. Posibilidad de colaboración con el Área de Acción Social del Ayuntamiento de Pamplona para el uso y gestión de la zona de huertas: hasta 2 puntos.
2. Plan de funcionamiento y reglas o normas de régimen interior del Centro:
 - a. Adecuación de dichos instrumentos a la satisfacción de las demandas sociales, sanitarias, residenciales y/o de servicios a atender en el Centro: hasta 8 puntos.
 - b. Propuesta de protocolo de seguridad para personas y bienes en relación con las actuaciones a desarrollar en el Centro: hasta 2 puntos.
- C) PROPUESTA ECONÓMICA (hasta 20 puntos):
 1. Importe de inversión prevista: hasta 10 puntos. Se otorgarán 10 puntos a la mayor inversión propuesta y el resto se puntuará de manera proporcional.
 2. Plan económico y financiero (proyecto de viabilidad económica) que garantice la viabilidad del servicio a prestar y de la inversión a realizar, incluyendo el plan de amortización: hasta 5 puntos.
 3. Carácter razonable o asequible de los precios propuestos para los diferentes servicios ofrecidos a la ciudadanía hasta 5 puntos. Para ello se tendrán en cuenta, como referencia, los precios por servicios idénticos o similares que se presten en otras ciudades y en su caso, también en Pamplona.

D) CRITERIOS SOCIALES (hasta 10 puntos):

Compromiso de contratación, durante el período de ejecución, del servicio de personas en situación de exclusión social o en grave riesgo de llegar a estar en la misma, de mujeres víctimas de violencia de género o de personas con discapacidad, siempre que exista oferta de dicho personal inscrito en el Servicio Navarro de Empleo; un punto por cada unidad porcentual que exceda del 3 % obligatorio: hasta 10 puntos.

El cumplimiento por parte de la adjudicataria de este compromiso, en fase de ejecución del contrato, se acreditará mediante la remisión al Ayuntamiento de:

- Una relación nominal de las personas en situación o riesgo de exclusión social, mujeres víctimas de violencia de género o de personas con discapacidad contratadas, especificando fecha de inicio y finalización de sus contratos, así como jornada laboral. Esta relación deberá respetar la legislación de datos de carácter personal para que no se puede identificar a estas personas, pero debe permitir que el Ayuntamiento de Pamplona puede comprobar que la oferta de este apartado cumple con los criterios mínimos y de adjudicación regulados en este pliego.
- Copia de contratos de trabajo.
- Certificado de discapacidad, o certificado de servicios públicos sociales o una entidad cuya finalidad sea la inserción sociolaboral, acreditativo de los perfiles requeridos (previo



consentimiento y cumplimiento de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales) y acreditación administrativa de la situación de violencia por los organismos competentes.

6.4. Puntuación mínima.

Se excluirán las propuestas que no alcancen un mínimo de 50 puntos en la valoración.

6.5. Criterio de desempate.

En caso de empate en la puntuación de dos o más propuestas, se seleccionará a la entidad que haya obtenido mayor puntuación en el apartado de propuesta arquitectónica, si persistiera el empate se resolvería a favor de quien ha obtenido la mayor puntuación en el apartado de propuesta de usos sanitarios, asistenciales y/o de residencia comunitaria a implantar en el centro y, por último, en el apartado de propuesta económica.

En caso de empate en todos los apartados, se resolverá mediante sorteo.

6.6. Adjudicación de la concesión.

La Comisión de Valoración procederá en acto interno a la apertura y análisis de los sobres A (Documentación Administrativa), calificando los documentos y resolviendo la admisión o inadmisión de las propuestas presentadas. Si la documentación aportada fuera incompleta u ofreciese alguna duda, la Mesa concederá un plazo de subsanación mínimo de cinco días naturales, debiendo presentarse la documentación requerida mediante instancia electrónica en el Registro Electrónico del Ayuntamiento de Pamplona.

Una vez efectuado el trámite de admisión y también en acto interno, la Comisión de Valoración abrirá los sobres B (Propuesta técnica) correspondientes a las proposiciones admitidas, con el fin de proceder a su valoración conforme a los criterios de valoración indicados en la base 6.3 del presente Pliego.

Posteriormente, tras haberse evaluado los sobres B se procederá a la apertura y valoración de la documentación contenida en los sobres C.

La entidad que obtenga la mayor puntuación derivada del baremo de valoración será propuesta para que el Ayuntamiento de Pamplona le otorgue la concesión de la citada parcela.

Antes de elevar propuesta de adjudicación al órgano competente, la Comisión de Valoración notificará a la licitadora a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación para que, en el plazo de los 7 días naturales siguientes al de la notificación de la misma, aporte los documentos siguientes:

1. Escritura de constitución y de posibles modificaciones de la persona jurídica o, en su caso, copia de los estatutos de la entidad debidamente inscritos en el registro correspondiente y Tarjeta de identificación fiscal de la entidad.



2. Poder de representación y DNI de la persona que firma la propuesta.
3. Certificación acreditativa de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias expedido por la Administración para la que se tribute (Gobierno de Navarra o Agencia Tributaria).
4. Certificación acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de Seguridad Social.
5. Certificación acreditativa de estar dada de alta en el Impuesto de Actividades Económicas para las actividades que son objeto de la concesión, y al corriente en el pago de dicho impuesto (en el caso de que la obligación de tributar por este impuesto no sea con el Ayuntamiento de Pamplona).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, no será necesario presentar los documentos que hayan sido elaborados por cualquier administración, siempre que la entidad haya expresado su consentimiento a que sean consultados o recabados.

Por otro lado, no será necesario presentar los documentos exigidos en el caso de que ya obren en poder de la administración y siempre que no se haya producido modificación en los mismos, debiendo cumplimentarse en este caso, una declaración sobre tales extremos.

La propuesta de adjudicación no generará derecho alguno mientras no se otorgue la concesión. Se podrá declarar desierta la licitación por motivos de interés público, aunque las ofertas presentadas sean conformes a este Pliego y a las condiciones de la concesión, cuando concurren circunstancias de carácter fáctico o jurídico que de modo lógico y razonable impongan la prevalencia de dicho interés a la vista de las necesidades que se buscan satisfacer.

La entidad beneficiaria de la concesión deberá cumplir durante todo el periodo (50 o máximo 75 años) las condiciones contenidas en su propuesta técnica y en la normativa correspondiente al funcionamiento y autorización de los servicios a que se destine la parcela.

En el caso de que la entidad adjudicataria no cumpla las condiciones sustantivas de su propuesta o de la normativa correspondiente al funcionamiento y autorización de los servicios a que se destine la parcela, se revertirá la concesión, previa instrucción del correspondiente expediente contradictorio.

7ª) OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- 1) La concesionaria asumirá las siguientes obligaciones:



- 1.1. Realizar todas las inversiones y el equipamiento precisos para el desarrollo de la actividad.
- 1.2. Solicitar licencia para la rehabilitación del edificio existente y construcción de las edificaciones previstas en su propuesta, en un plazo máximo de 9 meses a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la concesión e iniciar las obras previstas en la licencia en un plazo de 6 meses desde la notificación de su otorgamiento.
Solicitar las autorizaciones y/o licencias necesarias para el inicio de la actividad en un plazo máximo de 4 años a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la concesión.
- 1.3. Coordinar con el Ayuntamiento de Pamplona la cartelería de señalización exterior tanto de la obra como de la posterior actividad, con el fin de preservar la imagen unitaria del Parque.
- 1.4. Durante el periodo de vigencia de la concesión, será a cargo del adjudicatario toda reparación que sea necesaria para la perfecta conservación de todos los espacios objeto de la concesión (edificados y no edificados), y del correcto funcionamiento de las instalaciones, tales como las de suministro de agua, energía eléctrica y recogida de basuras; así como todas las actuaciones necesarias para su mantenimiento en buenas condiciones estéticas y de ornato.
- 1.5. Cumplir la totalidad de las obligaciones que se deriven de la gestión del terreno y del edificio, sean éstas de índole laboral, económica, empresarial o cualesquiera otras, quedando totalmente exento el Ayuntamiento de Pamplona de cualquier responsabilidad al respecto.
- 1.6. Pagar cuantas contribuciones, impuestos, anuncios y cualesquiera otros gastos que se deriven del presente contrato, incluidos los notariales y registrales para su formalización e inscripción, así como el IVA aplicable en el momento de la adjudicación, sin perjuicio de la repercusión de éste conforme a las normas legales aplicables.
- 1.7. Mantener en la plantilla a, al menos, un 3 % compuesto de: personas con discapacidad reconocida en grado superior al 33 %, mujeres víctimas de violencia de género, personas en situación de exclusión social conforme a la legislación aplicable a la misma, o personas de más de 45 años en situación de paro de larga duración.
- 1.8. No destinar el terreno y el edificio objeto de concesión a ningún otro fin sin consentimiento expreso del Ayuntamiento de Pamplona. Asimismo, no se podrá gravar, ceder o transmitir el uso de los bienes objeto de la concesión, salvo autorización expresa de la Corporación.
- 1.9. Cumplir, en caso de que la tramitación del procedimiento de concesión implique el acceso a datos de carácter personal, con las obligaciones derivadas de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y de su reglamento de desarrollo.
- 1.10. Ceder el espacio de huertas previsto en el punto previsto en el punto 4 de la condición 6.3 letra A) al Área de Acción Social del Ayuntamiento de Pamplona. Podrá llegar a un acuerdo con el Área de Acción Social para compartir el uso de ese espacio de huertas en los términos que establezca esta área municipal, en ese caso el adjudicatario participará de las obras necesarias para su acondicionamiento en los términos a los que se llegue en dicho acuerdo.



- 1.11 Cumplir con lo previsto en las disposiciones laborales y en los convenios colectivos que resulten de aplicación y que se encuentren vigentes.

Además, para el caso de que la oferta se realice por parte de una cooperativa con la finalidad de implantar el uso de residencia comunitaria (alojamientos colaborativos):

- 1.1'. Poner a disposición de la bolsa de alquiler gestionada por NASUVINSA (o la entidad que gestione dicha bolsa en el futuro) la vivienda de titularidad de la persona usuaria que haya constituido su lugar de residencia habitual, percibiendo en tal caso la persona propietaria el precio que legalmente proceda por el arrendamiento, salvo en aquellos casos excepcionales en que la Comisión de Seguimiento prevista en la Condición 15ª), aprecie la existencia de circunstancias justificativas de exención de dicha obligación.
- 1.2'. Colaborar como experiencia piloto evaluable para ir detectando la evolución de las personas mayores en Navarra, especialmente en relación con la Estrategia de Envejecimiento Activo y Saludable del Gobierno de Navarra.
- 1.3'. En el caso que el objeto de su actividad fuera coincidente con el determinado en el Decreto Foral 92/2020, de 2 de diciembre por el que se regula el funcionamiento de los servicios residenciales de día y ambulatorios, (alojamientos colaborativos) deberán cumplir los requisitos recogidos en el Anexo I del citado Decreto.

En el caso de que la propuesta se realice por una entidad con ánimo de lucro:

- 1.5'. Su oferta de servicios irá destinada a satisfacer demandas no cubiertas en la Comarca de Pamplona o que se encuentran insuficientemente cubiertas.
- 1.6'. Deberán otorgar preferencia en el acceso a los servicios que presten a los empadronados en el municipio de Pamplona.
- 1.7'. En el caso de que el uso o actividad propuesta sea sanitaria/asistencial y reúna las condiciones exigidas, tendrá la obligación de presentar una solicitud formal en el plazo de un año a contar desde la puesta en marcha de la actividad para suscribir un concierto sanitario con el Departamento o Servicio correspondiente de Gobierno de Navarra en materia de sanidad.

2) Por su parte, el Ayuntamiento de Pamplona asume las siguientes obligaciones:

- 2.1. Entregar a la concesionaria el uso del edificio y el terreno, permitiendo su pacífica posesión (estos se entregan como cuerpo cierto en la situación que actualmente se puede comprobar in situ),
- 2.2. Prestar la información que resulte precisa a la concesionaria, previa solicitud de éste, para la organización de las actividades a que está obligado conforme al pliego y que responden al interés municipal.

El Ayuntamiento, por mediación de sus servicios técnicos, inspeccionará las obras de rehabilitación y conservación del edificio y el resto de parcela sobre el que recae la concesión, atendiendo de modo especial, en el último periodo de la concesión al aspecto de conservación de las obras e instalaciones y podrá ordenar cuantas reparaciones



técnicamente resulten oportunas para que el edificio sea devuelto en perfectas condiciones de uso al concluir el plazo de la concesión.

Del mismo modo el Ayuntamiento podrá inspeccionar el funcionamiento de las actividades a que se destine la parcela y dar las órdenes que sean necesarias para la adecuada prestación del servicio.

El incumplimiento de las órdenes reguladas en los párrafos anteriores constituirá infracción muy grave que podría acarrear la resolución de la concesión administrativa sin derecho a indemnización alguna a favor de la concesionaria si resuelve la concesión.

En cuanto al listado de servicios y precios que ofrezcan las personas licitadoras, este listado registrará durante el primer año y se actualizará anualmente con el IPC de Navarra. El Ayuntamiento de Pamplona podrá autorizar nuevos precios, así como el incremento de los inicialmente propuestos siempre que se justifique la prestación de nuevos servicios, su prestación en forma diferente o por la realización de nuevas inversiones.

8ª) GARANTÍAS

El importe de la garantía, equivalente al 3 % del valor del dominio público objeto de concesión, asciende a **140.198,50** euros.

Dicha garantía deberá constituirse, en metálico o mediante aval bancario, en un plazo de quince días naturales a partir de la fecha de notificación de la adjudicación, y se mantendrá durante todo el período de vigencia de la concesión.

Asimismo, se deberá constituir una garantía equivalente al 3 % del presupuesto de la inversión prevista, que figurará en su oferta. Esta segunda garantía deberá constituirse, en metálico o mediante aval bancario, en un plazo de quince días naturales a partir de la fecha de notificación de la adjudicación, y se devolverá previa presentación del certificado de fin de obra que acredite la realización de la inversión.

9ª) SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Junto con la constitución de la garantía, el adjudicatario deberá suscribir una póliza de seguro de responsabilidad civil por importe mínimo de 500.000 euros, que responderá de cuantos daños y perjuicios se causaren a bienes y derechos públicos o privados como consecuencia del funcionamiento de la concesión y durante todo el plazo de la misma.

10ª) CANON DE LA CONCESIÓN

10.1. Para el supuesto de que la adjudicataria sea una entidad CON ánimo de lucro:



La contraprestación o canon por la concesión será de **46.732,83 euros** en un único pago anual, equivalente al 1% del valor catastral de suelo y vuelo aplicando a este último elemento una corrección en consideración al estado actual de conservación del edificio.

La primera anualidad se abonará dentro del plazo de un mes a partir del día de la notificación del otorgamiento de la concesión, y las sucesivas dentro del período mensual equivalente del siguiente año natural.

El canon se actualizará anualmente conforme al IPC del año anterior al de devengo de las respectivas anualidades.

El impago del canon por la concesionaria durante más de seis meses a partir del día del vencimiento del plazo para su pago facultará al Ayuntamiento para extinguir la concesión, salvo que éste aprecie la existencia de causa justificada para la demora.

10.2. Para el supuesto de que la adjudicataria sea una entidad SIN ánimo de lucro:

El canon a abonar por el adjudicatario se configurará como retribución en especie, consistente en compartir el uso de sus espacios comunes con el vecindario y con los colectivos, asociaciones y entidades activos en los barrios del entorno que así lo soliciten.

En caso de duda, el Ayuntamiento determinará si las actividades propuestas por vecinos y entidades son compatibles con la seguridad del entorno, con la normal actividad del centro, y con el bienestar de las personas usuarias del mismo.

12ª) FORMALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN

La concesión se formalizará en documento administrativo dentro de los 15 días naturales siguientes al de la notificación de la adjudicación.

Con carácter previo, el adjudicatario deberá entregar los siguientes documentos:

1. Justificante de haber consignado a favor del Ayuntamiento de Pamplona la garantía prevista en la cláusula 8ª del presente pliego.
2. Póliza y último recibo abonado del Seguro de Responsabilidad Civil indicado en la cláusula 9ª del presente pliego.

Si la concesión no se formalizase por causas imputables a la persona adjudicataria, el órgano municipal competente podrá optar por conceder un nuevo plazo improrrogable para formalizar la concesión, o por dejar sin efecto la adjudicación, previa audiencia a dicha empresa, con abono por parte de ésta de una penalidad equivalente al 5% del importe de la garantía prevista en la cláusula 8ª y, en su caso, indemnización complementaria de daños y perjuicios en todo lo que exceda de este porcentaje.



En el plazo máximo de SEIS meses desde la puesta en marcha de la actividad a implantar: Si la oferta presentada por el adjudicatario ha obtenido puntuación por el criterio social recogido en la cláusula 6ª de este pliego, deberá presentar documentación justificativa del cumplimiento del mismo, mediante la documentación referenciada en la citada cláusula del presente pliego (CRITERIOS SOCIALES).

13ª) DESTINO DE LA EDIFICACIÓN AL FINALIZAR LA CONCESIÓN

Al finalizar el periodo de concesión, o cuando el edificio deje de utilizarse para el fin objeto de la misma, la parcela revertirá al Ayuntamiento de Pamplona, totalmente libre de cargas, junto con las obras realizadas, en su caso. La reversión del edificio deberá realizarse en buen estado de uso.

14ª) RIESGO Y VENTURA

La presente concesión demanial se otorga a riesgo y ventura del concesionario, dejando a salvo el derecho de propiedad, y sin perjuicio de tercero, conforme a lo dispuesto en la letra k) del artículo 100.1 del RBELN.

15ª) INFRACCIONES Y SANCIONES

El Ayuntamiento de Pamplona podrá imponer sanciones al concesionario por incumplimiento de las obligaciones previstas en este Pliego. A tal efecto, ambas partes acuerdan remitirse a las infracciones, las sanciones y el régimen de prescripción establecidos en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Las posibles infracciones serán sancionadas mediante la instrucción de expediente contradictorio, conforme a las normas de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, siendo compatibles con la extinción o rescate de la concesión, en su caso.

16ª) RESCATE Y EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

El Ayuntamiento de Pamplona se reserva la facultad de rescate de la concesión en las situaciones previstas en el artículo 125.2 de la LFAL, o bien por circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de los daños que se causaren, preavisando al concesionario con una antelación mínima de seis meses, conforme a lo dispuesto en la letra j) del artículo 100.1 y en el artículo 110 del Decreto Foral 280/1990, de 18 de octubre, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Navarra (RBELN).



Además de por las causas previstas en el presente Pliego, la concesión se extinguirá, con carácter general, por alguna de las causas recogidas en el artículo 125 de la LFALN y el artículo 111 del RBELN.

El incumplimiento de las órdenes reguladas en cláusula 8 de este pliego constituirá infracción muy grave y será sancionable con la resolución de la concesión administrativa sin derecho a indemnización alguna a favor de la concesionaria si la concesión se resuelve.

17ª) COMISIÓN DE SEGUIMIENTO

Con objeto de velar por el correcto cumplimiento de las obligaciones previstas en este Pliego y abordar cuantas cuestiones surjan en relación con el mismo, se constituirá una Comisión de seguimiento, de la que formarán parte una persona designada por el Área de Acción Social del Ayuntamiento de Pamplona, una persona designada por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, y un representante de la entidad adjudicataria.

La Comisión se reunirá cuando así lo solicite cualquiera de las partes, o cuando se plantee cualquier discrepancia sobre aspectos derivados de la interpretación y ejecución del presente Convenio.

Para el supuesto de que la adjudicataria sea una cooperativa cuya actividad sea la de implantación de alojamientos colaborativos, la Comisión de seguimiento podrá adoptar decisiones vinculantes respecto del uso de las instalaciones comunes para garantizar la correcta realización de las actividades de interés público para el entorno a que se haya comprometido la entidad adjudicataria. Podrá, asimismo, resolver las discrepancias que, en su caso, se produzcan en relación con solicitudes de uso de tales instalaciones comunes por parte del vecindario o de entidades vecinales.

La Comisión adoptará las decisiones precisas para garantizar que se cumplan las obligaciones relativas al canon, recogido en la Condición 10ª.

Asimismo, velará por el correcto cumplimiento de las obligaciones recogidas en la Condición 7, 1) del presente Pliego. En particular, decidirá sobre la existencia de circunstancias justificativas de exención de la obligación recogida en el punto 1.1'. de la Condición 7.1).

A los efectos previstos en el párrafo anterior, la Comisión podrá recabar la información necesaria a través de NASUVINSA (o la entidad que gestione la bolsa de alquiler público en el futuro), o del Departamento competente en materia de Vivienda, o de otros organismos oficiales.

Respecto del funcionamiento de dicha Comisión, en lo no previsto en el presente Pliego, se estará a lo dispuesto en la Sección 3.ª del Capítulo II de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, sobre funcionamiento de órganos colegiados en general, aplicándose supletoriamente lo previsto para órganos estatales.



18ª) NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CONCESIÓN

La naturaleza y el régimen jurídico general de las actuaciones preparatorias de esta concesión, su ejecución y extinción es de carácter administrativo. En consecuencia, el Ayuntamiento no tendrá relación alguna con las actividades que preste el concesionario.

Esta concesión demanial recae sobre una parcela de dominio público, y no implica cesión del mismo ni de las facultades dominicales del Ayuntamiento sobre el inmueble.

Los acuerdos que dicte el órgano adjudicador en el ejercicio de sus prerrogativas de interpretación, modificación y resolución, serán inmediatamente ejecutivos.

Contra este pliego, así como contra cuantas resoluciones de naturaleza administrativa se adopten en ejecución del mismo, y sin perjuicio de lo previsto en la Condición 13ª, podrán interponerse, potestativamente, los siguientes recursos:

- Recurso de reposición ante el órgano municipal autor del acto administrativo en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de notificación o publicación del acto que se recurra.
- Recurso de Alzada ante el Tribunal Administrativo de Navarra, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de notificación o publicación del acto que se recurra.
- Recurso Contencioso Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Pamplona en el plazo de dos meses. Este plazo se computará a partir del día siguiente al de notificación o publicación del acto que se recurra.