

2015

EL PATRIMONIO INMOBILIARIO VALENCIANO. UN MODELO DE GESTIÓN



Director del Proyecto:

Julio Delgado Espinós





ÍNDICE

ÍNDICE	2
ÍNDICE DE TABLAS	4
1. INTRODUCCIÓN.	6
1.1. Resumen.	6
1.2. Objeto.	9
1.3. Objetivos del trabajo.	10
1.4. Justificación de las asignaturas cursadas y relacionadas con la elaboración del Practicum.	13
2. INTEGRACIÓN y GESTIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO VALENCIANO EN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN LA ACTUAL SITUACIÓN DE CRISIS.....	19
2.1. Clases de patrimonio público y su afección.	19
2.2. Situación anterior o antecedente. Análisis DAFO.....	21
3. ADOPCIÓN DE MEDIDAS. PROCESO DE TOMA DE DECISIONES.	38
3.1. Procedimiento. Permuta del terreno.....	38
3.1.1. Legislación estatal aplicable.	40
3.1.2. Legislación autonómica aplicable.	46
3.2. Procedimiento. Análisis de los contratos para la ejecución de la obra.	48
3.2.1. Reflejo contable y presupuestario de las diferentes operaciones.	66
3.2.2. Competencias de materia de Patrimonio.	87
3.3. Cronología del contrato.	95
4. RESULTADO DE LAS ACTUACIONES E IMPACTO.	99
4.1. Análisis DAFO.	99
4.2. Resultado financiero de las diferentes operaciones.	113
4.3. La gestión del espacio del CA90 en la Ley 14/2003.	116
4.4. Alternativas al actual sistema de gestión. La SOCIMI.	121



5. CONCLUSIONES	131
6. BIBLIOGRAFÍA.	139
6.1. Normativa.	139
6.2. Hipervínculos.....	141
6.3. Obras de consulta.	141
6.4. Hipervínculos de arrendamientos y patrimonio.	143
ANEXOS.....	143
1.- Anuncio licitación contrato 2-06 CCO.	
2.- Publicación anuncio licitación 2-06 CCO.	
3.- Anuncio adjudicación 2-06 CCO.	
4.- Anuncio licitación expediente 9-02.	
5.- Pliego cláusulas administrativas particulares asistencia técnica.	
6.- Acta de desafectación.	
7.- Consulta Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, S.A.	
8.- Acta entrega.	
9.- Pliego Cláusulas Administrativas Particulares construcción.	
10.- Información sobre Edificios de Paradores, S.A.	



ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Fuente: elaboración propia.....	47
Tabla 2. Fuente: elaboración propia.....	47
Tabla 3. Fuente: elaboración propia.....	50
Tabla 4. Fuente: elaboración propia.....	65
<i>Tabla 5. Fuente: elaboración propia.....</i>	<i>67</i>
Tabla 6. Fuente: elaboración propia.....	80
Tabla 7. Fuente: elaboración propia.....	81
Tabla 8. Fuente: elaboración propia.....	86
Tabla 9. Fuente: elaboración propia.....	89
Tabla 10. Fuente: elaboración propia.....	90
Tabla 11. Fuente: elaboración propia.....	93
Tabla 12. Fuente: elaboración propia.....	94
Tabla 13. Fuente: Elaboración propia.....	111
<i>Tabla 14. Fuente: Cuenta General de la Generalitat 2006-2013 y aplicación de los ratios de ejecución presupuestaria a los importes en concepto de asistencia técnica y construcción del Complejo CA90.....</i>	<i>114</i>
Tabla 15. Fuente: Diarios El Mundo y El País.....	123
Tabla 16. Fuente: Diarios ABC y El País.....	123
Tabla 17. Fuente: Azcona Asociados y elaboración propia.....	131





1. INTRODUCCIÓN.

1.1. Resumen¹.

El presente trabajo constituye la última asignatura a superar del Grado de Gestión y Administración Pública, en el cual confluyen y son exigibles una serie de directrices, tendentes todas ellas a lograr uno de los objetivos básicos de cualquier titulación, que no es otro que la conexión entre la formación teórica y práctica, imprescindible para el acceso al mercado laboral, sea de naturaleza pública o privada.

Para ello, la normativa precisa y delimita los requisitos mínimos que debe reunir el Trabajo de Fin de Grado, con el objetivo de alcanzar unos estándares que plasmen los conocimientos adquiridos durante la carrera con la propuesta de mejora realizada en alguna entidad o ente empresarial, los cuales reflejarán el encaje de los citados conocimientos en la práctica que supone la realidad del funcionamiento de un Servicio, una Dirección General o Departamento.

El trabajo, realizado sobre la rehabilitación y construcción del Complejo Ciudad Administrativa entre otros objetivos, ha pretendido poner de manifiesto la complejidad y duración del proceso de ejecución, posterior al de toma de decisiones, con los costes de oportunidad que lleva aparejados, sin merma del reconocimiento al intento de conciliar los gastos con los principios de eficacia, eficiencia y economía, tanto en la gestión diaria como en la gestión de los recursos disponibles, en la cantidad y en la calidad. Se trata de materializar el tan comentado actualmente “hacer más con menos”.

Este Complejo se encuentra en el distrito de La Olivereta, en el barrio de Nou Moles de la ciudad de Valencia. El edificio inicial, diseñado y dirigida su construcción por el arquitecto Joaquín Belda durante finales del Siglo XIX, el sistema de prisión desarrollado en Philadelphia (Cherry Hill), en 1825, con un sistema de planta radial de

¹Esquema expositivo y párrafos extraídos del TFC, correspondiente a la Diplomatura de Gestión y Administración Pública, presentado por Francisco García Ortega y defendido en fecha 01-12-2012, en la Facultad de Administración y Dirección de Empresas de la UPV.



unos 110.000 metros cuadrados. Se dejó de emplear como centro penitenciario en 1991. La cárcel se dejó de emplear como centro penitenciario en el año 1991, siendo inventariada unos cuantos años después como patrimonio artístico por el Ministerio de Cultura. Como curiosidad, en esta prisión se rodó la película española *Todos a la cárcel* dirigida por Luis García Berlanga en el 1993.

A partir del año 2000, comenzó a ser analizada su rehabilitación, que se inició con la permuta del terreno, perteneciente al Estado y culminó con la ocupación por parte de los funcionarios de los edificios destinados a ello.

De la magnitud de la obra, sirven como referencia algunos datos:

- En la actualidad hay 2.600 funcionarios y 700 empleados en calidad de personal externo que presta sus servicios en el Complejo.
- Parking para empleados con una capacidad para 800 plazas.
- 157 cámaras de seguridad distribuidas por todo el perímetro del complejo.
- 114.000 metros cuadrados construidos.
- 25 ascensores de 18 personas.
- Rehabilitación de 2 edificios.

En cualquier caso, la consecución del objetivos de la construcción del complejo administrativo ha constituido todo un hito en el ámbito de las Administraciones Públicas, por varias razones entre las que destaca una a mi juicio, que no es otra sino la adopción de la decisión, capaz de reorganizar una Administración inmobiliariamente, y de otro lado, el impacto y repercusión, que trasciende y extiende sus efectos al cambio relativo de fisonomía de una ciudad, en la localización de sus dependencias, revitalización de zonas y modificación de la composición de otras.

El periodo temporal que abarca la totalidad del proyecto –desde el comienzo de la operación de permuta hasta la ocupación de la primera edificación- es de 11 años, intervalo de una entidad, que invita a reflexionar acerca de la conveniencia de sustraer ciertas funciones o actuaciones de la actividad de las Administraciones Públicas, puesto que la envergadura del cometido, sin merma de su complejidad, justifica onerosamente el empleo de una década en su alumbramiento.

Uno de los objetivos que desea exteriorizar el trabajo es enumerar una relación de funciones y cometidos -inaplazable en el contexto actual- en las funciones a ejecutar por la Administración y aquellas que lo pueden ser por el sector privado, en



idénticos términos en materia de costes y mejoras en plazos y ejecución. Bien es cierto que esta afirmación, suscitada en estos momentos resulta, cuanto menos sorprendente, a causa de los múltiples supuestos de utilización indebida de este tipo de instituciones por los responsables de aquellas. A pesar de ello, la experiencia acredita de manera indubitada, en relación al tema de la construcción, la perfecta competencia de las entidades privadas, no solo en la ejecución, sino en el diseño de los proyectos y su cumplimiento.

También queda sólidamente superada esta aptitud en otras parcelas de la actividad inmobiliaria, entre las que se encuentra el arrendamiento.

Tradicionalmente, las AAPP han sido entes acumuladores de patrimonio de múltiple y variado origen y naturaleza. No obstante, los inmuebles han ocupado un papel protagonista debido, en parte a su potencial como fuente de obtención de beneficios y la especulación que genera a su alrededor.

Al margen de estas consideraciones, el rol desempeñado ha sido con frecuencia estático, pues su uso se ha limitado al institucional o administrativo, condicionado por factores secundarios, como la localización, ajena a otras potenciales utilidades.

En fechas recientes, y consecuencia directa de la crisis, ha constituido un instrumento relevante para la obtención de liquidez y su recurso a él ha sido constante por parte de las administraciones, para otros fines en forma de complemento de los presupuestos, por ejemplo.

Es factible colegir su invocación a ser un elemento básico en la financiación a largo plazo de las entidades públicas, mediante su utilización como fuente recurrente de ingresos.

Esta fórmula es la que despierta más consenso puesto que logra conciliar los diferentes y contrapuestos intereses que convergen en este tema:

- Mantiene la titularidad (propiedad) de los inmuebles.
- Genera ingresos constantes.
- Reduce gastos.
- Parcialmente, se pueden utilizar como fuente de servicio social, sin menoscabo de su carácter económico.
- Los ingresos se destinan a la satisfacción del interés general.



Objetivo, a lo largo del desarrollo del trabajo es intentar poner de manifiesto los diversos retos que, en cualquier proceso de cambio se interponen durante el periodo de instauración, los cuales se definirán y concretarán en el análisis DAFO que se efectúa de cada uno de los ámbitos estudiados, destacando los surgidos una vez instalados en el Complejo Administrativo 9 de Octubre.

Se formularán posteriormente una serie de propuestas para tratar de obtener unos resultados que combinen los criterios de eficiencia, eficacia y economía, basados en la aplicación de fórmulas jurídicas societarias, específicamente diseñadas para la tenencia de inmuebles destinada al arrendamiento, con la intención de lograr determinados objetivos y rendimientos.

La idea tiene su fundamento en la posibilidad de obtener unos resultados que permitan la obtención de ingresos de forma recurrente en los flujos y en el crecimiento de los mismos, en concomitancia con otros mecanismos de financiación y utilización del patrimonio inmobiliario, cumpliendo los requisitos exigidos legalmente y obteniendo beneficios fiscales por su cumplimiento.

En otras palabras, este trabajo ha escogido un escenario –el parque inmobiliario de la Administración autonómica de la Comunidad Valenciana- en la que se efectuarán unas propuestas, con la finalidad de generar ingresos de manera eficiente y eficaz, coordinados con los principios que inspiran la actuación de los poderes públicos, cual es la satisfacción de las necesidades públicas.

1.2. Objeto.

La revolución en el marco de la administración y gestión del patrimonio de la Administración que representa la Ciudad Administrativa 9 de Octubre, supone revisar la política inmobiliaria realizada durante los periodos anteriores, adoptando para ello una visión global, extensiva a todo tipo de inmuebles utilizados por la Administración en la prestación de los servicios objeto de su actividad.

En este sentido, el análisis de la política de ocupación de inmuebles, dirigida a reducir en lo posible los gastos, también ha puesto de manifiesto otra realidad, no



menos importante y quizás, costosa para las arcas públicas, cual es la gran cantidad de edificios requeridos en la prestación de servicios como la sanidad y justicia en localidades fuera y en las grandes ciudades, que ocasionan un coste notable, constante y a largo plazo en concepto de arrendamiento. De ellos, los ubicados en poblaciones poseen un margen más estrecho para vislumbrar soluciones, no solo factibles, sino también con un coste de oportunidad positivo.

Utilizando la construcción de la Ciudad Administrativa 9 de Octubre, que ha supuesto un antes y un después en el acervo inmobiliario público, el objeto último del trabajo es someter a revisión la gestión del patrimonio desde una óptica presidida por el criterio de rentabilidad, como establece de forma imperativa el artículo 73 de la Ley 14/2003, rentabilidad que quizás, se debiera extender a la gestión de los edificios e instalaciones afectadas a un servicio público o fin concreto, en aquellos casos en que fuere posible, como ha ocurrido con el que constituye el objeto del trabajo.

1.3. Objetivos del trabajo.

Penetrando en un terreno más concreto, se atisban una serie de objetivos, subyacentes en la exposición que han despertado la atención, por diversos motivos. Quizás el primero de ellos, sea la visión de largo plazo que se ha tenido en el proyecto, tan ausente en las actuaciones públicas, dependientes en exceso de los tiempos electorales. Este concepto lo es de solidez, solvencia y profesionalidad, sobre todo, porque implica adoptar una postura y conductas ajenas a los vaivenes políticos, adoleciendo de influencias externas, teniendo presente el denominado interés general o servicio público.

Tradicionalmente, siempre ha sido un concepto, con frecuencia invocado por los expertos por la trascendencia y transversalidad que implican este tipo de actuaciones, fortaleciendo la estructura administrativa técnica, mitigando o evitando injerencias externas o de otra índole, tendentes a alterar el proyecto.

En plena concordancia con este objetivo aparece otro, con mayor impacto externo, como es la preservación del patrimonio cultural. La naturaleza del terreno



sobre el que levantar el Complejo CA90, antigua cárcel de hombres de Valencia, estaba ocupada por una edificación, con un indudable valor histórico y cultural, representativa de la arquitectura civil de la época, sin que el uso haya mermado su valor histórico. Es en estos casos, en los que la presencia pública puede mostrar todo su potencial intentado conciliar el uso rentable con la finalidad social que implica mantener la edificación, integrada en el entorno y variando su uso, si bien no su finalidad y afectación al servicio público, reconvertida y adaptada a las nuevas formas de desarrollo y ejecución del trabajo, permaneciendo su estructura original, completamente rehabilitado y acondicionado.

Enlazado con este objetivo, inherente a él, es el papel de la administración, indispensable en estos casos, debido a la colisión que se produce entre el interés público y el privado, con unos criterios de explotación e inversión diferentes, si bien existen algunos ejemplos de conciliación entre ambas visiones (ej.: caso de Paradores). El mantenimiento del patrimonio cultural u otra naturaleza, requiere una actuación pública firme en su defensa, la cual puede coincidir con otros de los criterios que deben presidir la acción de gobierno, como este caso demuestra.

Las administraciones públicas poseen la capacidad para adoptar la decisión, sin los condicionantes que pesan sobre las entidades privadas, cuyos criterios o parámetros de inversión son notablemente opuestos a los públicos. Profundizando en la cuestión, los gobiernos están legitimados per se, al formar parte de su ADN en cuanto garante de la función social que revisten muchos de los inmuebles integrantes de los espacios y ciudades, como fuente de historia, conocimiento, reunión acontecimientos históricos, de recogimiento, etc...

Los medios que posteriormente son imprescindibles pueden ser soportados por las AAPP, por cuanto los plazos son un componente secundario en la ejecución de los proyectos de esta naturaleza, así como los importes, porque desde el principio prácticamente todos ellos han renunciado a cualquier beneficio económico, quedando subsumido en el impacto y reversión social que genera a la población. La ubicación del Complejo CA90, ha constituido uno de los mayores retos a superar en el marco del traslado de las dependencias de la práctica totalidad de las Consellerías. El personal integrante de la administración autonómica adoptó una actitud reticente y



contraria a aquel, en base fundamentalmente, a que la localización del puesto de trabajo ha primado en muchos de ellos en el momento de elegir uno u otro. En una ciudad de estas características, es relativamente fácil realizar los desplazamientos interurbanos mediante el recurso al transporte público, en cualquiera de sus manifestaciones, sin un exceso de distancia desde el lugar de recogida o abandono hasta el domicilio particular, como regla general. No obstante, es un argumento relevante en el momento de seleccionar un lugar u otro en el que desempeñar sus labores profesionales.

La decisión de una medida de esta trascendencia, con carácter general, a pesar de su inicial y natural oposición, ha calado entre el colectivo de empleados públicos, vislumbrando las ventajas de una ubicación común y unas instalaciones para compartir, el cual ha colaborado de forma modélica en el traslado del material y utensilios profesionales, en una actitud sin mácula.

La propia definición del lugar seleccionado y su concentración, además de otras ventajas o efectos a los que se hace mención en otros apartados del trabajo, permite adivinar cuál ha sido alguna de las intenciones del gobernante, más allá de la primigenia orientada hacia el ahorro en arrendamientos, mediante su rescisión. Efectivamente, la concentración y unidad de espacio de todos los edificios que integran el Complejo, permiten intuir flujos positivos permanentes de cash y ahorros derivados, en gran medida de los gastos generales que, agrupados en un solo expediente y factura, habilitarán una gestión más eficiente en servicios y suministros tales como:

- Electricidad.
- Agua.
- Limpieza.
- Seguridad.
- Telefonía.

Estos ahorros directos, pueden ser incrementados por otros elementos que indirectamente, generen servicios e instalaciones como el aire acondicionado, el mantenimiento, la gestión del sistema de luces, etc...



1.4. Justificación de las asignaturas cursadas y relacionadas con la elaboración del Practicum.

Los estudios realizados en la Diplomatura confieren un grado de conocimiento intenso y profundo de parte de las labores que a diario se efectúan en el puesto de trabajo desempeñado. Si bien todas las asignaturas tienen relación directa o colateral con las funciones ejercidas en la actualidad, entre ellas destacan:

- DERECHO CONSTITUCIONAL Y ESTRUCTURAS POLÍTICAS.

Son unas de las materias más importantes y necesarias con las que afrontar el trabajo, fundamentalmente porque contienen las normas básicas de configuración del Estado y del ordenamiento jurídico, así como los principios básicos en el ámbito administrativo, sobre la que pivota el resto de la normativa. En el desarrollo del trabajo aparecerán de forma permanente, con especial incidencia en la estructura y el funcionamiento de los Servicios respectivos. Asimismo, adquiere notable relevancia conocer la nueva estructura jurídica y administrativa del Estado, con el debido deslinde entre las competencias del Estado y de las Comunidades Autónomas y su desarrollo y ejecución, que son objeto de estudio y análisis en el trabajo, para establecer y delimitar la estructura de la CC.AA.

- DERECHO ADMINISTRATIVO II.

La Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, si bien con entrada en vigor demorada a 02 de Octubre de 2016, siempre aplicable en el terreno administrativo directamente o con carácter supletorio, es de uso y conocimiento imprescindible con cierta profundidad en cualquier ámbito de la Administración y se utilizará en la realización del trabajo con profusión.



Asimismo, otra normativa de importancia capital objeto de estudio en esta asignatura como contratación, subvenciones y bienes de dominio público, fundamentales en gran parte de la función administrativa, en sus diversas vertientes.

- **GESTIÓN ADMINISTRATIVA I y II.**

Determinan en este TFC otro de los soportes del mismo, pues las conductas los comportamientos individuales, la estructura organizativa, el servicio público, las formas de de desarrollo, su coincidencia o no con las necesidades personales, la integración de las personas en el grupo, la influencia de los grupos se analizan en una parte. Estas materias son de una relevancia extraordinaria en la actualidad, pues confluyen una serie de circunstancias externas e internas que obligan a extremar la atención y gestión del personal, además de dirigir y gestionar las funciones y competencias de la Unidad, Servicio, Dirección, etc...

En este sentido, poseen una importancia mayor de la prevista, en cuanto ayudan enormemente a desarrollar y comprender una serie de actitudes en el comportamiento profesional en cualquier situación en el ámbito de gestión de los servicios públicos, que permiten afrontar y solventar de forma eficaz o satisfactoria éstas.

Asimismo en un contexto global en el ámbito de la Administración autonómica, induce a pensar en otras posibilidades en relación a determinadas conductas y disposiciones administrativas de Departamentos, Consellerías que, aparentemente vienen causadas por otros motivos o finalidades.

- **INFORMACIÓN y DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA BÁSICA, I y II.**

Constituyen estas asignaturas uno de los pilares sobre los que descansará el presente trabajo.

La importancia de las nuevas tecnologías en la actualidad invade casi todos los campos de la vida, sin que la Administración pueda sustraerse a este influjo.



Inmediato resultado es la necesidad de contar con las denominadas TIC (tecnologías de la información y comunicación) para cualquier avance, modificación o propuesta de cambio en la Administración por la influencia que sus resultados pueden llegar a tener en materia de eficiencia y eficacia, principios básicos de la Administración en su definición y funcionamiento.

Si bien su relación con el trabajo es colateral, es indudable su influencia y extensión de la misma, a todas las actividades y tareas que se desempeñan en la actualidad por los funcionarios, que se pretende intensificar en aras de lograr sinergias económicas constantes y una eficiencia creciente.

- **GESTIÓN FINANCIERA y CONTABILIDAD I, II y III.**

Materia subyacente a la esencia de la actividad profesional, pública o privada, en la actualidad lo es más por la situación y el entorno macroeconómico (ingresos, gastos, plurianuales, anulaciones, reajustes etc...). Su conocimiento permite reconocer la complejidad de la actividad pública por el impacto de cualquier decisión a todos los niveles. La entrada en el estudio del Plan General Contable 2010, ha permitido conocer el notable cambio a una contabilidad dinámica, tanto la interna o de gestión como la externa, esto es, las fases que corresponden a los documentos contables A y D, y la externa, identificada con el reconocimiento de la obligación, frente al acreedor o tercero, que se corresponde con la fase contable O y siguientes.

Los conocimientos que aporta la asignatura de Gestión Financiera son en estos momentos muy valorados en el mercado laboral, pues conceptos como la liquidez, los flujos de caja disponibles, la gestión del circulante, las alternativas de inversión son elementos clave en la adecuada gestión de una entidad.

- **SISTEMA ECONÓMICO Y FINANCIERO I, II y III.**

Han sido unas asignaturas muy interesantes, pues si bien no se utilizan mucho en las labores desempeñadas, indirectamente, a nivel particular sí tienen



aplicaciones que no se relacionaban hasta la fecha con los conceptos de eficacia, eficiencia, utilidad marginal, etc... de una trascendencia y actualidad permanente.

En cierta medida, su falta de uso radica en cierto desconocimiento de las fundamentales repercusiones en muchas ocasiones de las decisiones macroeconómicas en la economía diaria y en las políticas públicas, las cuales se ven muy condicionadas en razón de una mayor disponibilidad de fondos procedentes de la recaudación impositiva^{2 3}.

- **MARKETING DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.**

Esta asignatura ha descubierto una perspectiva totalmente nueva, cual es aprender cómo dirigirse a diversos colectivos y en función de sus circunstancias, de manera que en la gestión de expedientes administrativos, en la atención directa al administrado, al colectivo, etc... es imprescindible la segmentación, es decir, una atención personalizada, valorando sus circunstancias y contexto relativo al entorno a sus peticiones y sus necesidades.

También aparece con ella los planes de actuación pública, que obliga a reflexionar sobre el valor y el coste de un plan o de una actuación prolongada en el tiempo. En otras palabras, poner en valor el largo plazo como forma de inversión tanto en lo tangible como en lo intangible que puede ser un plan de mejora en la atención o en la gestión de expedientes administrativos.

² Petróleo barato y Crecimiento mundial. Anatole kalestky. Diario Eleconomista. Sábado 5 de septiembre de 2015.

<http://www.eleconomista.es/economia-eAm-mexico/noticias/6982027/09/15/Petroleo-barato-y-crecimiento-global.html>

³ El nuevo techo del precio del petróleo. Anatole kalestky. JAN 14, 2015. Traducción: Esteban Flamini

<https://www.project-syndicate.org/commentary/oil-prices-ceiling-and-floor-by-anatole-kaletsky-2015-01?version=spanish>



- DIRECCIÓN DE ORGANIZACIONES.

Esta asignatura cobra un papel protagonista por su relevancia en la creación de una dirección única del Complejo Ciudad Administrativa 9 de Octubre.

Cualquier modificación o cambio en la estructura de una organización, por pequeña que sea, siempre genera ciertos problemas y actitudes en los integrantes de la misma, los cuales conviene manejar con sutileza y aquilatando los intereses en liza, que son contrarios y pueden llegar a ser contraproducentes en el desempeño diario del trabajo por la unidad, repercutiendo en el administrado.

En el ámbito del Complejo, el mayor reto al que se enfrenta es gestionar el mismo con las facultades otorgadas, que no son las apropiadas para un espacio de estas características, con 100.000 metros cuadrados, 3.000 personas diarias allí, en un espacio abierto, con instalaciones utilizadas diariamente por 800 personas como es el garaje, las aulas de formación, el Salón de Actos, etc...

Si bien posee atribuciones para adoptar decisiones en la gestión diaria, son también muchas las opiniones disidentes por parte de altos cargos de otras Consellerías, cuyo respaldo impide el adoptar las medidas adecuadas en cada momento, porque conciliar los diversos intereses contrapuestos, requiere un acuerdo, bueno en sí mismo, pero no en la implementación de las medidas en el Complejo. La ausencia de la autoridad suficiente impide adornar las medias de la celeridad y agilidad necesarias en muchos casos, al adolecer del aval inevitable en muchas ocasiones para acometer ciertas actuaciones.

- REGÍMENES DE EMPLEO PÚBLICO.

Es una asignatura del último curso, muy ilustrativa, dirigida exclusivamente al empleo de la administración pública, con la transversalidad necesaria para conocer, con cierta profundidad el funcionamiento y las situaciones administrativas en que puede encontrarse el personal funcionario o laboral, para el que el Estatuto Básico del Empleado Público prevé la situación del empleado laboral fijo, categoría



que exclusivamente se contempla para los empleados de esta naturaleza en instituciones o entidades empresariales públicas.

El enfoque eminentemente práctico, ha sido una oportunidad extraordinaria que nos ha proporcionado unos conocimientos notables sobre la materia, su dinámica y dimensión, pues en la actualidad coexisten múltiples situaciones y regímenes especiales, dentro de la amalgama de organismos, entidades y sociedades que componen el conjunto de las Administraciones Públicas.

Es muy amplio el elenco de situaciones administrativas en las que puede encontrarse o escoger el empleado a lo largo de su vida profesional.

De otra parte, muchos y variados son los permisos y licencias que se pueden solicitar debido a diversos motivos, con una numerosa casuística que obedece a parentesco, distancia, tipo de enfermedad, etc...

- GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA I y II.

Ambas asignaturas han sido cursadas en el curso de obtención del Grado en Gestión y Administración Pública. Si bien están muy relacionadas con Derecho Administrativo I y II, sin embargo la materia objeto de éstas se encuentra ya parcelada, pues se dedica al análisis de los diferentes ámbitos de actuación y actividad de la Administración Pública, extendiendo su campo a los servicios públicos, a las funciones asumidas por ellas, a la contratación pública, al patrimonio de las AAPP, etc.... objeto de estudio en este trabajo, de forma sucinta pero con mucha intensidad y claridad, asumiendo muchos y variados conceptos, de gran utilidad y aplicación en la vida profesional en el terreno de la actividad pública.



2. INTEGRACIÓN y GESTIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO VALENCIANO EN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN LA ACTUAL SITUACIÓN DE CRISIS.

2.1. Clases de patrimonio público y su afección.

La diversidad de fuentes y orígenes del patrimonio público ha obligado históricamente al legislador a realizar un ejercicio metódico y metódico sobre el conjunto de los bienes del Estado, con variados objetivos en función del momento histórico.

En un principio, los esfuerzos se dirigieron a separar con nitidez el patrimonio de la Corona en cuanto institución, del propio del Monarca, destinado a la atención de sus necesidades particulares, fuera del campo de actuación oficial.

Con el devenir del tiempo, las mayores atenciones se focalizaron en la fiscalización y control del patrimonio público, con unos objetivos muy concretos:

- Deslindar las propiedades públicas.
- Acotarlas con claridad.
- Dotar de cobertura jurídica a todas ellas.
- Elaborar un inventario administrativo de todos los bienes propiedad de la Administración, situación jurídica y título de adquisición.

Como resultado de todas las precauciones y actuaciones anteriores se aprobó y publicó la Ley 14/2003, de Patrimonio de la Generalitat en el espacio autonómico, la cual incide y desarrolla múltiples aspectos de los bienes de los que es titular ella.

Con total certeza, los conceptos estructurales sobre los que descansa la arquitectura de la norma son:

A.- la afectación implica la especial vinculación de un bien a un fin público, cuya resolución fija el bien, impidiendo cualquier operación o disposición de éste ajena al fin público al que queda ligado de forma permanente, hasta su desafección o, en su caso, norma legal que lo habilite expresamente. Ésta se puede producir de forma expresa, tácita o presunta.



Ese plus de protección citando antes, se materializa entre otras, en la exigencia legal de resolución expresa de desvinculación o desafectación, de modo que se garantice la normalidad en su actuación, manteniendo la titularidad la AAPP.

B.- El otro instituto sobre el que gravita el patrimonio es el de bien demanial⁴:

- Algunos emanan directamente de la ley. Es la denominada afectación “ex lege” Son los denominados bienes de demanio natural, aquellos que por la concurrencia de especiales características intrínsecas, se justifica esta calificación. En este sentido, el artículo 132 CE contiene un claro exponente en las zonas marítimo-terrestre, etc... las cuales también pueden ser alteradas por la acción de la naturaleza, al margen de la voluntad de la ley.
- La afectación expresa, regulada en el artículo 26 de la legislación autonómica, la cual requiere de un acto administrativo que asigna un bien concreto a un fin público, para satisfacer una necesidad específica, la cual lo convierte en bien demanial, dotándolo de un grado de protección máximo.
- La implícita resulta también de un acto administrativo con una finalidad distinta del que, sin embargo se colige la afectación de un bien a un interés público singular, tal como se infiere de la lectura del artículo 27 del mismo cuerpo legal.
- Por último, la presunta, la cual se infiere del uso o destino a un fin público específico que se adjudica a un bien sin cobertura jurídica alguna. Es la denominada vía de hecho. El artículo 28 de la mencionada Ley 14/2003 establece dos supuestos que legitiman el título que implica esta forma de adquisición de la condición de demanial.

⁴ SANTAMARÍA PASTOR, JUAN ALFONSO. Principios de Derecho Administrativo General. Tomo II. Ed. S.A. Iustel Portal Derecho. Octubre de 2009. Páginas 545 - 550.



Todos ellos se caracterizan por disponer de una protección adicional o plus de cobertura, en aras de garantizar el servicio público al que están afectos o estima la norma que deben estar dotados por la naturaleza de los mismos.

Los bienes patrimoniales en contraposición a los demaniales participan, al igual que éstos de su carácter público, si bien con un grado de protección de menor intensidad, no tanto por su afectación a un fin público, sino por su catalogación, puesto que carecen de la cualidad de demaniales. Sin perjuicio de su carácter público, su uso y explotación lo ha de ser con criterios de máxima rentabilidad, facilitando aquella y su enajenación, en su caso. En esta dirección el contenido de los artículos 73 y 75.1 de su normativa reguladora habilitan el uso de estos cauces, sin que por ello, se pierda su naturaleza de res pública en cuanto pertenencia al caudal patrimonial de la Administración, ni tampoco pueda recuperar nuevamente o ser instaurado en la condición de demanial.

Con total certeza, el concepto estructural sobre el que descansa la arquitectura de la norma. La afectación implica la especial vinculación de un bien a un fin público, cuya resolución fija el bien, impidiendo cualquier operación o disposición de éste ajena al fin público al que queda ligado de forma permanente, hasta su desafectación o, en su caso, norma legal que lo habilite expresamente. Ésta se puede producir de forma expresa, tácita o presunta.

Ese plus de protección citando antes, se materializa entre otras, en la exigencia legal de resolución expresa de desvinculación o desafectación, de modo que se garantice la normalidad en su actuación, manteniendo la titularidad la AAPP.

2.2. Situación anterior o antecedente. Análisis DAFO.

Constituye una herramienta cuyo fundamento es diagnosticar y detectar cuál es la situación actual de un Servicio, Departamento, una Dirección General u Organización, -incluso un proceso de trabajo- y planificar una estrategia para intentar apuntalar las fortalezas, corregir las debilidades, neutralizar las amenazas y aprovechar las oportunidades, de manera que la organización siempre pueda, no sólo subsistir o



sobrevivir al entorno y a sí misma, sino también acometer, con una nueva actitud de cambio permanente,-esencia y punto neurálgico de las organizaciones en la actualidad- los cambios necesarios que implican la natural adaptabilidad al marco imperante en cada momento.

Este método de análisis y estudio fue creado a principios de los años 70 y produjo una revolución en el campo de la estrategia empresarial.

El objetivo básico es determinar las ventajas competitivas de la empresa u organización y la estrategia a emplear por la misma en función de sus características propias y las del entorno en que desarrolla su actividad u objeto social.^{5 6}

El análisis DAFO gira entorno alrededor de dos pilares:

A.- ANÁLISIS INTERNO

A.- FORTALEZAS: son los recursos, activos, destrezas, que posee la empresa

B.- DEBILIDADES: factores en los que se posee una posición desfavorable o constituyen una barrera a la propia organización

B.- ANÁLISIS EXTERNO⁷

A.- OPORTUNIDADES: factores que se generan en el entorno y pueden ser aprovechados

B.- AMENAZAS: situaciones negativas, creadoras de riesgo, que pueden ser esquivadas o reconvertidas en oportunidades.

El primero de los análisis se ocupa de fijar cuáles son los puntos fuertes, recursos de los que dispone, su calidad y cantidad. En definitiva, mediante el uso de técnicas apropiadas, permite averiguar en qué aspectos destaca la organización y aquellos que debe mejorar o instaurar. Este tipo de diagnósticos depende de la propia organización y puede actuar sobre ellos en función de la estrategia que adopte una vez concluido el estudio y diseccionados sus resultados.

⁵ <http://psicologiaorganizacionesuned.blogspot.com.es/2011/10/introduccion-al-analisis-dafo.html>

⁶ <http://estrategiafinanciera.wke.es/articulos/pautas-de-elaboraci%C3%B3n-del-balanced-socrecard-en-entidades-deportivas>



Por su parte, el análisis externo estudia y observa las variables que pueden influenciar o condicionar los objetivos estratégicos de la organización, sea en sentido positivo o negativo, de manera que este mecanismo de trabajo y estudio se implica con el entorno exterior de una organización.

No obstante, la utilidad de un análisis de esta naturaleza radica en la reflexión posterior sobre las soluciones a adoptar, que implica realizar un posterior estudio, denominado CAME (corregir debilidades, afrontar amenazas, mantener fortalezas y explotar oportunidades).

Una vez efectuado el estudio, de la combinación de los factores según el esquema que a continuación se enuncia, se determinará la estrategia más conveniente para la organización.

	DEBILIDADES	FORTALEZAS
ANÁLISIS INTERNO	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura inmobiliaria. • Importes satisfechos en materia de arrendamientos de inmuebles. • Importancia de la ubicación del Departamento u Organismo pertinente y actitud de los empleados. 	<ul style="list-style-type: none"> • Disponibilidad de inmuebles sin uso asignado. Parque inmobiliario amplio y complejo • Inmuebles en propiedad susceptibles de usos alternativos. • Existencia de demandantes de inmuebles • Optimización del parque inmobiliario.
	AMENAZAS	OPORTUNIDADES
ANÁLISIS EXTERNO	<ul style="list-style-type: none"> • Entorno adverso en algunas instituciones • Papel destacado de la ubicación en los objetivos y materias de diferentes organismos públicos • Motivación en los usuarios de las nuevas instalaciones. • Incertidumbre sobre el nuevo concepto de edificación. 	<ul style="list-style-type: none"> • Inmuebles atractivos • Experiencia pionera en la Generalitat • Impacto de la nueva localización. • Optimización de la gestión. • Generación de sinergias en materias de gestión y financiera. • Reducción de costes financieros y de mantenimiento en diversos conceptos.



DEBILIDADES.

- **Estructura inmobiliaria.**

Es la Generalitat una Administración Pública con un patrimonio notable en materia inmobiliaria, pero con una gestión a todas luces carente de una dirección clara y determinada en su ejecución. De facto ha sido ella, hasta fechas recientes, la principal inquilina de los edificios más relevantes y con una ubicación más atractiva para posibles interesados en su ocupación. Por ello, adolece su gestión de ineficiencias, siendo en consecuencia, una fuente de gastos en lugar de una fuente de recursos con los que atender parte de las necesidades públicas.

El fundamento de este aserto radica en la abundancia de patrimonio, del que la Generalitat es titular, en cuyo uso y gestión no se han seguido criterios de racionalidad, al priorizar razones secundarias en detrimento de otras de mayor peso.

Unido al dulce momento en materia económica que fueron los años 2000-2008, fue causa de una relajación en la gestión y uso adecuado del parque inmobiliario autonómico incrementando incluso, el número de inmuebles en arrendamiento como inquilina por parte de la Administración autonómica, generando unos gastos constantes en constante aumento anual, permaneciendo infrautilizados inmuebles públicos, con los inevitables gastos, asimismo, favoreciendo una gestión ineficiente. De otra parte, se incidió en esta política al mantener inmuebles sin uso ni destino alguno, constituyendo fuentes de detracción de recursos y depreciación sin rendimiento conocido.

En conclusión, se puede afirmar que la gestión adolecía de falta de coordinación y plan de actuación que permitiera la optimización del sector inmobiliario en manos de la Administración Autonómica y su sector instrumental.

- **Importes satisfechos en materia de arrendamientos de inmuebles.**

Otro de los factores con un peso específico en la situación generada en torno al patrimonio autonómico trae su causa de los inmuebles arrendados y los importes



satisfechos en concepto de arrendamiento, excesivos a todas luces, si bien acordes con el momento en que se concertaron, así como el resto de gastos e importes accesorios. En este sentido, hay que decir que los arrendamientos conllevan, además del importe ya citado por el alquiler del inmueble una serie de gastos, como los propios de mantenimiento (luz, agua, etc...), así como los derivados del amueblamiento, alguna reforma necesaria no estructural y traslado de los diversos objetos necesarios para el desarrollo de la actividad profesional. Si se considerase necesario algún gasto de acondicionamiento más, también lo soportará el arrendatario.

La amalgama de gastos y la ubicación de muchos de los alquileres creó una situación insostenible, imposible de mantener en un escenario como el que arrojó la crisis que comenzó en el año 2008, con unos ingresos en caída libre y unos gastos que se multiplicaban por efecto de la disminución de los primeros.

Es la localización de los inmuebles uno de los principales factores reguladores del precio del mismo en la relación que establecen ambas partes, el cual en gran medida determina la rentabilidad del arrendador y la necesidad del mismo por el arrendatario.

Profundizando en su estudio, la mayoría de los arrendamientos efectuados en ese periodo con la finalidad de albergar diversas dependencias públicas y prestar el servicio al ciudadano o administrado, no han mantenido la necesaria correlación entre el coste del mismo y su adecuación a las condiciones de prestación del servicio, pues éste se podría haber efectuado en otra localización o zona de la ciudad eludiendo parcialmente el coste de la ubicación como parte del importe del arrendamiento sin merma de la calidad en la prestación del servicio.

- **Importancia de la ubicación del Departamento u Organismo pertinente y actitud de los empleados.**

En un estadio al margen, pero con una trascendencia indudable, concurre la actitud y la motivación del empleado público o funcionario. En su conducta y ciclo vital, en el ámbito laboral, se presta una atención notable al emplazamiento del lugar de trabajo, frente a la posibilidad de desarrollar las competencias o aptitudes que pudiera



poseer. En una parte relevante del colectivo de empleados públicos deviene la localización de los edificios en los que desempeñar sus funciones uno de los aspectos reseñables de la relación funcional, adquiriendo tintes relevantes, siendo preteridos otros condicionantes como el estímulo del puesto de trabajo, de las funciones a desarrollar, las competencias exigidas en algunos cometidos. Es la motivación de la ubicación, la que determina la exigencia por el empleado de un lugar concreto y definido geográficamente, como elemento esencial en su relación con la Administración Pública.

En esta dirección, evidentemente, otros caracteres propios del puesto de trabajo, pasan a ser considerados por el empleado secundarios, en aras de la satisfacción que produce la localización del edificio en el que desarrollar su trabajo, amén de las comunicaciones existentes, problema que, actualmente, parece en gran medida solucionado, sobre todo por la coexistencia de varios medios de transporte público, los cuales, coordinados, generan sinergias en los tiempos de espera para efectuar el traslado. Este sistema se ha extendido a toda la ciudad, alcanzando a la totalidad de los barrios de la ciudad y, consecuentemente, a los edificios administrativos utilizados por la Administración Pública en el ejercicio y desarrollo de sus atribuciones.

No obstante, no ha sido objeto de estudio si esta cualidad del puesto de trabajo redundante positivamente en su rendimiento, contribuyendo a mejorar la productividad en el trabajo.

AMENAZAS.

- **Entorno adverso en algunas instituciones.**

Es una de las más destacadas barreras que se deben superar en la implementación e instauración de un innovador sistema en materia de gestión inmobiliaria. Conceptualmente la reacción ante lo desconocido es de reticencia, desconfianza, cautela. Consecuencia de ella es la denominada burocracia, entendida en su acepción de alto funcionario integrante de la Administración.



Siguiendo al profesor Baena del Alcázar⁸, aparecen dos tipos de veto burocráticos:

A.- veto decisorio de la burocracia: se produce cuando ocultan opciones técnicamente posibles que pueden perjudicar sus intereses personales o corporativos.

B.- veto paralizante de la burocracia: se produce en la fase de ejecución en la que se paralizan, ralentizan o modifican el contenido de los programas que no son del agrado de determinados funcionarios.

Es tipo de situaciones aparecen siempre ante cualquier cambio o innovación a introducir, pues implican un potencial movimiento en la estructura, hábitos, costumbres mecanismos de trabajo, ubicación dentro del Departamento. Cuestiones como la situación de la mesa de trabajo (ventanas, luz natural, proximidad a determinadas personas, ruidos, etc...) propician reacciones adversas que originan obstáculos a todo tipo de modificaciones e innovaciones. Estas conductas o actitudes, pueden alterar la normal convivencia entre los integrantes del Servicio o Departamento correspondiente, así como retrasar, intentar impedir o perjudicar cualquier medida que pudiera afectar a sus intereses.

El punto de encuentro entre todos ellos es el rechazo a la medida, si bien las motivaciones son diversas.

En el caso objeto de análisis que nos ocupa, estas pueden bascular:

- Importancia de la localización del lugar de trabajo por distintos motivos (proximidad al colegio de los hijos, al domicilio, a residencias de familiares, al lugar de trabajo del cónyuge, al propio entorno en el que se integra la edificación ocupada, etc...).

⁸RAMIÓ, Carles. "Teoría de la Organización y Administración Pública". Ed. Tecnos (GRUPO ANAYA, S.A.) 2002. Pag. 181



- Relevancia de la permanencia por razones de prestigio social (se piensa que la localización imprime carácter y cierta consideración social, motivo por el cual posee una importancia capital en algunos sectores de la actividad institucional de las AAPP).
- La importancia radica en la consideración que representa una Dependencia frente a otra, por la distinta modulación y la futura distribución que se efectúe de los espacios disponibles. Es éste un factor con un impacto en la organización mayor de lo pretendido. Ello porque, en definitiva, el traslado de una dependencia a otra implica nuevos espacios y diferente distribución, con unas limitaciones cuya trascendencia siempre hay que considerarla en relación a las condiciones previas existentes en las que se desempeñaban las labores. Así, de disponer de un número de despachos a otro inferior, supone que varios de los empleados que antes desarrollaban sus tareas en un entorno más aislado, ahora deberán compartir éstas con el resto de compañeros, al carecer de un espacio propio. A título personal puede generar celos, rechazo, merma en el rendimiento consecuencia de las condiciones en las que se desenvuelve. De ahí la trascendencia de la actitud del personal y de la Dirección en la implementación de las decisiones en materia de espacios, distribución de los mismos y de los miembros integrantes.

Concluyendo, pues, por distintos motivos los diversos colectivos se opondrán a las propuestas de modificación de trabajo, si bien los efectos para cada uno de ellos son diferentes o, incluso contrarios.

- **Papel destacado de la ubicación en los objetivos y materias de diferentes organismos públicos.**

Se ha anticipado en el punto anterior la importancia e impacto de la localización en determinados sectores y ámbitos laborales. Ello cobra una



trascendencia especial por el nuevo emplazamiento de los edificios públicos destinados a usos administrativos. Tradicionalmente, en algunos sectores de actividad, tanto en el ámbito privado como en el público, la ubicación de sus instalaciones y dependencias ha sido uno de los elementos definidores e identitarios, asociado al nombre y a la marca. En la misma dirección, sufre la imagen de alguno de los servicios de la Administración Pública, a los cuales el traslado implica una consideración diferente o una imagen sometida a un deterioro insalvable, con las lógicas repercusiones en el prestigio e imagen del organismo afectado. Continuando con la estela en la cadena de efectos, estos se podrían extender a la misma actividad y a sus integrantes, al prescindir de sus servicios las entidades y administrados que lo requieran, sustituyendo éstos por los que puedan ofrecer otras AAPP.

- **Motivación en los usuarios de las nuevas instalaciones.**

Las nuevas instalaciones poseen la virtud de concitar un alto grado de incertidumbre y recelo en los empleados públicos, en base a diferentes motivos que, si bien son contrapuestos a los de la Administración, no por ello se han de obviar.

Uno de los principales motivos esgrimidos por ellos es la localización o lejanía, que lo es al ubicarse en un extremo de la ciudad, en un escenario carente de las necesarias e imprescindibles conexiones con las redes de transporte público, así como un entorno degradado, consecuencia del anterior uso a que estaban destinadas estas instalaciones. Efectivamente, éste no tiene la calidad ni la visión que ofrecen otros existentes en la ciudad, amén de otras ausencias respecto a otros barrios, por la idiosincrasia en su construcción, en los alrededores del centro penitenciario.

El traslado también ha servido para aflorar otra consecuencia derivada de éste y es el efecto que se producirá sobre la situación financiera de muchos de los empleados, pues el coste a soportar se incrementa, al tener el desplazamiento una mayor distancia y utilizar más de un medio de transporte, circunstancia que incide especialmente sobre los empleados que viven en poblaciones o localidades fuera de la ciudad, los cuales, hasta la fecha hacían uso de un solo medio de transporte debido



por un lado, a la ubicación de lugar de finalización del trayecto transporte y, por otro, de las edificaciones en las que prestaban sus servicios.

De otra parte, muchos empleados aducen la lejanía de sus domicilios, cuyo fundamento radica, como se ha comentado con profusión en otro de los puntos de las debilidades, en la priorización que se otorga a la distancia existente entre el puesto de trabajo y el domicilio frente a otros puntos en la elección de la plaza a ocupar.

- **Incertidumbre sobre el nuevo concepto de edificación.**

La innovación que se produce estriba no tanto en agrupar instalaciones administrativas, sino en la unión en un recinto aprovechando la edificación existente y adaptándola a las necesidades e infraestructuras imprescindibles en la actualidad en cualquier inmueble comercial, exigencia ineludible derivada de la evolución tecnológica y en materia de seguridad.

También constituye una novedad, la forma en que ha sido configurado el complejo, partiendo de 2 premisas:

- Aprovechar las instalaciones existentes, correspondientes a la antigua prisión, cuya parte más emblemática son los módulos que ocupaban los presos, con los riesgos que una decisión de esta naturaleza conlleva, sometida al escrutinio público en el contexto actual de crisis económica y restricciones presupuestarias severas.
- Ocupar los espacios libres alrededor de las edificaciones de la Cárcel Modelo con inmuebles de nueva construcción, a fin de optimizar el suelo disponible dentro del recinto, aplicando los principios de eficacia y eficiencia en la gestión del patrimonio, con las lógicas repercusiones que se puedan ocasionar en los edificios colindantes en temas relevantes como las entradas de luz natural, vistas, etc...



Naturalmente, no ha existido unanimidad en las opiniones, de manera que se ha producido críticas tanto en lo relativo al destino de la edificación como en lo referente a la construcción de las torres adyacentes.

FORTALEZAS.

- **Disponibilidad de inmuebles sin uso asignado. Parque inmobiliario amplio y complejo.**

El volumen del patrimonio, la diversidad de inmuebles, la diferente procedencia e índole de los mismos, induce a extraer la primera característica de éste, que no es otra si no su extensión. A partir de ella, coadyuvado por el inestimable papel del Inventario General de Bienes y Derechos, figura creada al calor de la Ley 14/2003 de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, es posible un análisis detallado del cual extrapolar algunas conclusiones interesantes, entre las que destaca la cantidad de edificios palaciegos, situados en las mejores zonas de las capitales que integran la CCAA. Ello, unido a una política activa en materia de gestión, desprendida de prejuicios, con independencia y rigor permiten obtener unos rendimientos por su uso, procedentes de la venta o el alquiler, eliminando asimismo gastos adjuntos a la ocupación de un inmueble, interesantes.

En la misma órbita, pero de otra índole, inmuebles propiedad de la Generalitat pueden ser parte de operaciones de intercambio, venta o adquisición, con el fin de formar parte de unidades de explotación mayores que sitúen a éstos en condiciones óptimas de servir a los intereses generales la Administración.

A fin de ponerlos en el mercado, otros inmuebles sin uso, pueden albergar los Servicios administrativos correspondientes, sin merma de la calidad e intensidad de los mismos, en aras de obtener ingresos adicionales a medio y largo plazo, garantizando, simultáneamente el mantenimiento de los edificios y su adecuada conservación.



- **Inmuebles en propiedad susceptibles de usos alternativos.**

Es posible, en un porcentaje elevado de los inmuebles, atisbar una variedad de destinos o usos alternativos, cualidad que redundará en una mejor consideración por parte de los futuros inquilinos o propietarios, elemento que contribuye positivamente a mantener o cuanto menos, a mermar la reducción del precio, propio de las épocas de crisis, en los que se producen movimientos acusados en la valoración de los factibles usos de los edificios, con la consiguiente reducción de ingresos. Cuasi idéntico razonamiento es susceptible de ser aplicado al resto de inmuebles, cualquiera que sea su naturaleza, de manera que se deben seleccionar los idóneos sobre los que exista una demanda constante y atractiva, con el doble objetivo de obtener una rentabilidad adecuada a la construcción y evitar el impacto de la crisis, o al menos mitigarlo sobre los rendimientos pactados o acordados.

- **Dotar al parque inmobiliario de un carácter dinámico.**

Es una constante en las Administraciones Públicas mantener una actitud pasiva en alguno de los sectores a los que extiende su actividad y el inmobiliario no fue una excepción, sin perjuicio de los avatares en diversas épocas de la historia de nuestro país, en los que sí ha realizado actuaciones dirigidas a la consecución de un patrimonio que permita contribuir a satisfacer los intereses públicos, a reducir parte del endeudamiento general o realizar un trasvase en la propiedad de los mismos. Para ello, si bien el elenco de posibilidades es amplio, éstas deben tener como objetivo consolidar un inventario que impulse una gestión ágil, adaptativa, en constante cambio para atender las necesidades de la Administración tanto a nivel operativo como financiero. A tal fin responde la normativa, entre cuyos preceptos destacan aquellos que diseccionan las posibilidades de disponer de todos ellos, con las naturales limitaciones y su afectación en el conjunto al logro de las necesidades públicas, conciliando el fin principal de la norma con la necesaria regulación y límites a la disponibilidad de los bienes.



- **Existencia de demandantes de inmuebles.**

Dentro de la gama de bienes que posee la Generalitat, existen algunos cuya localización en zonas prime y la índole de la edificación, cuya demanda para arrendar alguno de ellos es consistente, lo cual induce a pensar que es factible efectuar aquel incluso en el actual contexto de incertidumbre y crisis. Esa presión proviene tanto de demandantes privados como de otras Administraciones Públicas, indicador de lo atractivo de algunos emplazamientos y su contenido, pues los usos o destinos, esencialmente, son los dedicados a comercio u oficinas.

La demanda no solo la propicia la citada ubicación, sino también el mantenimiento efectuado, pues muchos de ellos son edificios característicos de otras épocas además, por supuesto, de las condiciones interiores, infraestructuras tecnológicas, funcionales, de seguridad, entre otras, instalaciones que contribuyen a incentivar la demanda. De aquí se puede concluir que las infraestructuras interiores de los inmuebles constituyen uno de los requisitos indispensables que exigen los demandantes o futuros arrendatarios, en consonancia con los tiempos actuales.

- **Optimización del parque inmobiliario.**

Uno de los principios constitucionales sobre el que se ha construido el edificio del actual Estado de Derecho, es el de eficacia y satisfacción del interés general. Si bien es cierto que el legislador ha dispuesto normas de trascendental importancia para proteger y asegurar el ejercicio o medio a través del cual lograr éste, no es menos cierto que, en una visión global de la Administración, toda actuación ha de estar presidida en su germen y desarrollo por el citado principio, si bien puede cristalizar de muy diversas formas.

Evidentemente, uno de los pilares sobre el que desplegar la actividad de las AAPP, es el generar recursos, escasos en su definición, con los que poder realizar las políticas públicas. En la instauración de los ingresos debe jugar un papel preponderante el patrimonio público, en ocasiones infravalorado tanto en su conceptualización como en su uso como fuente generadora de recursos.



Por ello, es un deber de aquellas intentar optimizar su patrimonio, mediante diferentes mecanismos, como la priorizando el uso de sus inmuebles en función de los que se puedan monetizar mediante distintas fórmulas jurídicas, que podrían extender hasta la venta o permuta si así conviniera a los intereses del Estado, del cual, es claro ejemplo el origen de esta operación, como se verá a lo largo del trabajo, supeditando los destinados al uso administrativo a las restantes construcciones.

OPORTUNIDADES

- **Experiencia pionera en la Generalitat.**

La implantación de un complejo o ciudad administrativa, es una experiencia pionera en la Generalitat, al margen de la Ciudad de la Justicia, implantada a lo largo del periodo 1995-2000. Y ello, porque ésta última se dedica toda ella a la misma actividad, mientras que en la Ciudad Administrativa confluyen diversas Consellerías, dedicadas a sectores muy diferentes, si bien todos ellos de naturaleza administrativa, pero con un desarrollo muy diferenciado y acusado en alguno de los servicios públicos a prestar. Asimismo, esta idea es una tendencia advertida desde hace algunos años, en el sector privado, cuyo fundamento radica, en esencia, en las sinergias que florecen como consecuencia de la unión y cercanía de los diversos servicios, áreas y actividades a las que se dedica la mercantil. Entre las ventajas, destacar las de índole tecnológico, económico y administrativo, que se plasman en la utilización de las mismas infraestructuras tecnológicas, los mismos servicios para un número mayor de unidades o áreas, los servicios para los empleados, complementarios a su actividad, mejorando su rendimiento y actitud, así como la celeridad y agilidad en la implementación decisiones transversales o comunes, pues la inmediatez y la localización común definen su operatividad.

De otra parte, la construcción y configuración de un complejo de esta naturaleza, exige, con casi total certeza la búsqueda de una nueva localización, de manera que cualquier operación requiere dos operaciones:



- Adquisición de un terreno para la construcción y posterior dotación del complejo.
- Venta o rescisión de los edificios ocupados hasta la fecha, ubicados en distintas localizaciones.

Tanto en uno como en otro de los supuestos, la rescisión o la venta de los edificios destinados hasta ese momento al uso de la entidad empresarial, generarán unos rendimientos si el producto de la venta conlleva una revalorización desde la fecha de adquisición, importe al que se sumarán otros conceptos como amortizaciones, etc., con el consiguiente impacto en las cuentas anuales. Normalmente, las localizaciones de los edificios están ubicadas en zonas prime de las ciudades, con los precios y valoraciones que ello implica. Sin embargo, para la construcción de los nuevos complejos se han buscado zonas más alejadas de las ciudades por la disponibilidad de terrenos, dotación de servicios y accesos, a los que añadir la intención de algunas de las empresas de mejorar la calidad de vida de sus empleados.

Por su parte, la rescisión también implica unos recursos que se liberan e incluso unos ahorros provenientes de la sustitución de inmuebles en alquiler por dedicar esos fondos a la construcción de un inmueble en propiedad sin olvidar otros gastos accesorios, pero necesarios y de tracto sucesivo, como los gastos de mantenimiento y uso de las instalaciones (luz, agua, teléfono, etc...)

De otra parte, si la empresa desea instalar algún tipo de servicios para los empleados, es un complejo el lugar ideal, pues se verán beneficiados todos ellos, con mejores servicios, mayor cantidad y ahorros considerables por la inmediatez de acceso y su disponibilidad, de forma que el uso se incrementa entre ellos y, consecuentemente, su disfrute.

Un último apartado en este punto se debe dedicar a la idiosincrasia del nuevo complejo, a causa del lugar en el que se asienta pues, además del uso anterior, destaca la rehabilitación, conservación y reconversión de la antigua edificación carcelaria, los módulos destinados a los presos, las dependencias destinadas a intendencia y el edificio administrativo, mérito doble en cuanto han confluído varios intereses difíciles de aunar, con un resultado más que aceptable.



- **Impacto de la nueva localización.**

La ubicación del nuevo complejo contiene una serie de ventajas y de repercusiones indudables en diferentes campos:

Por un lado la instalación en un barrio que ha sufrido el entorno creado por la localización del establecimiento penitenciario en las inmediaciones, contribuye en notable medida a su regeneración y rehabilitación por la afluencia diaria de empleados, los cuales requieren de servicios adicionales en los alrededores de la ciudad administrativa, debido a la escasea de tiempo disponible, pero imprescindibles para satisfacer necesidades vitales, en algún caso como servicios de restauración, accesorios, financieros, etc..., La ubicación de éstos se realiza en la zona, revitalizando el barrio, las calles, los locales, modificando el aspecto de las edificaciones, las calles y las zonas verdes.

De otra parte, el barrio también sufre la crisis, de manera que la ocupación de los edificios administrativos por los empleados también puede suponer un revulsivo o impulso económico para todos ellos, pues las necesidades diarias de aquellos a lo largo de su jornada laboral, son satisfechas en las empresas de servicios instaladas en la zona, de forma que la posible mejora en materia de empleo e ingresos, traslada al barrio, repercutiendo particularmente en la población residente en la zona y de manera positiva en el pequeño comercio, característica sustancial del barrio, situado en un extremo de la ciudad, lo que a priori dificulta más la consecución de estos objetivos, salvo una operación de esta índole.

Existen algunos precedentes en la ciudad como los Edificios PROP, construcciones realizadas por la Generalitat a finales de los 90 dedicadas a uso administrativo cuya ubicación contribuyó a revitalizar y recuperar una zona semidegradada y abandonada.



- **Optimización de la gestión. Reducción de costes.**

La ubicación de todas las áreas de gobierno en un conjunto arquitectónico, permite, en un primer y somero análisis percibir la posibilidad de obtener sinergias o ahorros en diversos campos:

Servicios de gestión: todos los gastos que las diferentes Consellerías afrontan de manera individualizada, al hacerlo de forma conjunta, si bien surgirán ahorros de índole financiera, también lo harán en los procesos de gestión y funcionamiento de la propia administración, por cuanto un mismo procedimiento extiende su área de influencia a un ámbito superior al de una Consellería, con los mismos requisitos normativos, a excepción del procedimiento de contratación, el cual sí se verá afectado por el importe del contrato. Sin embargo, éste será más ágil y rápido, permitiendo optimizar la estructura de personal, pudiendo reasignar efectivos a otros servicios o departamentos. A partir de un volumen de actividad se generan economías de escala que redundan en un mejor servicio, de mayor calidad y más eficiente.

Comprende, asimismo, este tipo de complejos sinergias en materia financiera y económica, pues esas economías de escala permiten prestar el mismo servicio a menor coste tanto en origen como en destino, acarreado mejores perspectivas y significativos ahorros de gestión en suministros de agua, electricidad y material de índole diverso, y servicios requeridos por el complejo, como seguridad, limpieza y teléfono.

En la actualidad, una materia como la tecnología es una de las grandes beneficiadas de la instauración de un complejo recién construido, al tener en cuenta las necesidades constantes y crecientes de espacios para habilitar todos los elementos, circuitos, SAIDS, discos duros, etc... material informático que requiere de un mantenimiento permanente y en condiciones especiales de temperatura y aislamiento, además de la gestión de los equipos. Esos espacios se denominan CPD o centros de procesos de datos. La inversión en estas unidades es notable, por los importes que alcanzan en el mercado, de lo cual se infiere que un adecuado sistema de supervisión y vigilancia es más rentable que una reposición constante, sin perjuicio de



las actualizaciones imprescindibles en el presente dado lo vertiginoso de las innovaciones tecnológicas y la capacidad de éstos.

En este sentido, la labor de aglutinación efectuada agrupando la casi totalidad de las dependencias administrativas de la Generalitat, puede favorecer el nacimiento de otras formas de desarrollar las labores en la operativa diaria. Así en el tema de seguridad, el personal empleado será optimizado, conciliando su necesidad con la existencia de unas 150 cámaras de seguridad, las cuales con una debida supervisión y manejo y una adecuada coordinación suponen un medio para, aprovechar la tecnología disponible y obtener los mismos o mejores resultados con unas ratios distintas de personal y sistemas operativos, sin que se vea afectada la calidad y eficacia de los servicios.

El servicio de limpieza es otro de los que puede beneficiarse de la unificación física de todas las Consellerías. La nueva distribución de los edificios y los amplios espacios en ellos, permite el uso de mecanismos que incidan en unos más reducidos tiempos para la prestación del servicio, si bien servirán para compensar la mayor dedicación que exigen otros elementos integrantes de la estructura de los edificios (p.ej: los cristales, presentes en gran número, así como en las puertas, etc...).

3. ADOPCIÓN DE MEDIDAS. PROCESO DE TOMA DE DECISIONES.

3.1. Procedimiento. Permuta del terreno⁹.

El proceso de nacimiento del ya mencionado complejo ha sido un reto en todas sus fases, puesto que ha requerido de la voluntad y de la coordinación de esfuerzos en todos los ámbitos en diversas direcciones, entre varias AAPP, como paso previo a la

⁹ Boletín del Congreso de los Diputados. Comisión de Justicia e Interior. V Legislatura. Sesión núm. 22, celebrada el lunes, 9 de mayo de 1994. Página 6.050 y ss.
http://www.congreso.es/public_oficiales/L5/CONG/DS/CO/CO_195.PDF



confluencia de todos ellos en aras del objetivo final común, que no es otro sino la satisfacción del interés general.

El proceso consta de tres fases y tres procedimientos diferenciados jurídicamente y en el tiempo, si bien en este último se ha producido algún solapamiento, necesario para configurar el complejo y alumbrarlo.

La ubicación buscada y localizada dentro de la ciudad de Valencia, destinada a albergar la futura ciudad administrativa son los terrenos ocupados por la antigua Cárcel de Valencia -que en su origen lo fue de hombres y de mujeres en un edificio anejo-, cuya titularidad ostentaba la Administración estatal, a través del Ministerio del Interior.

La crisis de comienzos de los años 90, y la evolución del contexto obligaron a adaptar los planes de diversos sectores de las Administraciones Públicas, a los cuales no fueron ajenos los Centros Penitenciarios. Con ese fin, se diseñó y aprobó, por acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de julio de 1991, el plan de amortización y creación de centros penitenciarios que pone la construcción de dieciocho nuevos centros. Este programa fue financiado mediante la amortización y venta de cuarenta centros penitenciarios obsoletos y mediante las dotaciones presupuestarias que se asignan al programa.

La importancia técnica y trascendencia económica de las actividades a desarrollar, unida a la necesidad de disponer de instrumentos flexibles y eficaces para conseguirlo, motivaron la constitución de una sociedad anónima estatal, SIEP, dependiente accionarialmente de la Dirección General de Patrimonio del Estado, mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 21 de febrero de 1992, que dio comienzo a sus actividades el siguiente mes de abril.

Esta Sociedad tiene por objeto el desarrollo y ejecución de los programas y actuaciones que contiene, o pueda contener en el futuro el plan, en todo lo que concierne a la construcción, edificación de centros, ya sea por sí o mediante terceros, así como la amortización o enajenación de los bienes inmuebles y centros que, previa desafectación de servicios o fines penitenciarios, les sean aportados de acuerdo con las previsiones del plan, desarrollando en particular las operaciones que se detallan en sus estatutos, de acuerdo con las directrices que emanen de la administración



penitenciaria. Tiene también por objeto enajenar los bienes inmuebles y centros penitenciarios que, desafectados del servicio o fines penitenciarios, les sean aportados por el Estado, en base al artículo 100 del Decreto 1022, de 15 de abril de 1964, por el que se aprueba el texto articulado de la Ley de Bases del Patrimonio del Estado, empleando los fondos que se obtengan en la financiación de sus actividades, todo ello de acuerdo con las directrices que emanen de la Dirección General del Patrimonio del Estado, extendiendo su objeto social a las actuaciones de la Sociedad en materia de los centros penitenciarios que se encontraban en construcción en el momento de constituirse la Sociedad.

En síntesis, la titular del terreno es la SIEP, S.A., y en el momento de iniciar las negociaciones, una de las partes fue la citada mercantil, siendo la otra, lógicamente la Generalitat, que sí lo hizo en cuanto tal, sin interposición de ente instrumental alguno.

3.1.1. Legislación estatal aplicable.

El primer dato, ya anunciado en páginas anteriores de éste, es que la adquisición del terreno se realiza bajo el paraguas de la legislación anterior en materia de patrimonio, cuyo principal rasgo, en el caso de la legislación estatal de aplicación a SIEP, es su naturaleza preconstitucional, lo que no ha sido óbice para superar el nuevo entramado legislativo surgido de la CE 1978 y mantener su vigencia y aplicabilidad hasta su completa derogación con motivo de la entrada en vigor de la actual, que data del año 2003.

La legislación vigente en el momento de comenzar las negociaciones en el ámbito estatal la conformaban:

- Decreto 1022/1964, de 15 de abril, por el que se aprueba el Texto Articulado de la Ley de Patrimonio del Estado.

Mantuvo su vigencia hasta el día 4 de Febrero de 2004, consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (BOE nº 264, de 04 de Noviembre de 2003), al ordenar su Disposición final sexta la entrada en vigor a los tres meses de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".



- Decreto 3588/1964, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la ley del patrimonio del estado, el cual ha sido sustituido por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (BOE nº 226, de 18 de septiembre de 2009) cuya entrada en vigor, de acuerdo con la prescripción establecida en su Disposición final única, se produjo al mes de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Una vez delimitada la normativa aplicable al supuesto, requisito imprescindible es conocer el desarrollo del proceso, para lo cual la citada normativa es de ayuda capital, puesto que la transacción del inmueble se articuló entorno a una permuta, con desembolso de parte del precio en metálico supuesto que legitiman los artículos 71 del Decreto 1022/1964, quien determina que los inmuebles del Patrimonio del Estado declarados enajenables podrán ser permutados por otros ajenos, previa tasación pericial, siempre que de la misma resulte que la diferencia del valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 50% del que lo tenga mayor, y el artículo 72 procedente de idéntica fuente legal, que demanda a la disposición que autorice la permuta, la constancia implícita, en su caso, de la desafectación del inmueble de que se trate y la declaración de alienabilidad.

Con antelación a autorizar la operación, es imprescindible cumplir ciertos trámites en relación a los bienes objeto de la transacción, que posibilite su enajenación de acuerdo con la legislación:

- A. En primer lugar, seleccionados los bienes objeto de la transacción, han de ser tasados, a cuyo fin el artículo 149 del Decreto 3588/1964, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento para la aplicación de la ley del patrimonio del estado, establece que se aportará a las actuaciones informes acerca de la conveniencia de la operación y tasaciones periciales, tanto de los bienes del Estado como de los ajenos ofrecidos a cambio. La tasación será efectuada siguiendo el cauce contemplado en el artículo 124, el cual afirma la necesaria deducibilidad



de las cargas que soporte el bien, del valor asignado a aquel. El resultado de la misma, determinará el órgano competente para acordar la enajenación del bien inmueble. En el objeto del trabajo, uno de los bienes integrantes del intercambio, cuyo valor es de 2.686.937,111 €, posee cargas derivadas del desalojo que ascienden a 84.141,69 €, las cuales han sido deducidas del importe de tasación.

- B. En segundo lugar, una vez seleccionados los inmuebles objeto de la transacción, han sido objeto de análisis, a efectos de su depuración física y jurídica, tal como establece el artículo 118 del citado cuerpo legal. En esta fase, se ha aprovechado para ajustar la medición de una de las parcelas y solicitar la inmatriculación de otra de ellas en el Registro de la Propiedad.
- C. Finalizado el trámite anterior, el inicio de la permuta requiere, en aplicación del Artículo 72 del Decreto 1022/1964, y del Artículo 152. Decreto 3588/1964, que la disposición que autorice la permuta lleve implícita, en su caso, la desafectación¹⁰ del inmueble de que se trate y la declaración de alienabilidad.

En este caso, por parte del Estado, los trámites realizados han sido:

- 1. Dictar el acto administrativo de desafectación del inmueble ya citado, cuya competencia ostenta la Dirección General de Patrimonio, cumpliendo el contenido de los artículos 120 del Decreto 1022/1964, y 221 del Decreto 3588/1964. Asimismo, en este supuesto concurre la circunstancia, contemplada en el artículo 121.1 y 2 in fine del mismo cuerpo legal, de realizar la desafectación a instancia del Departamento que tiene afectados los bienes, en este caso SIEG, S.A., integrada en la

¹⁰ Acta de desafectación de la Dirección General de Patrimonio, de fecha 29-01-1997. Ver anexos.



Dirección General de Instituciones Penitenciarias, la cual forma parte del organigrama del Ministerio de Interior.

2. Dar cumplimiento a la citada resolución, haciendo entrega del acta de desafectación¹¹, siguiendo las indicaciones del artículo 121 del Decreto 1022/1964, de manera que las consecuencias más inmediatas son la adquisición de la condición de patrimonial del inmueble y la no afección a servicio público alguno específico.

El procedimiento aplicado se rige por el contenido del artículo 222 del citado Decreto 3588/1964, según el cual, el Departamento que los tuviera bajo su administración y custodia dirigirá comunicación a la Dirección General del Patrimonio del Estado, en que se harán constar todas las circunstancias que permitan la identificación del bien o bienes de que se trate y las causas que determinen la desafectación.

La Dirección General del Patrimonio del Estado tramitará el oportuno expediente y recabará del Departamento interesado la designación de un representante que, junto con el nombrado por dicho Centro directivo, formalicen la correspondiente acta de entrega del bien o bienes al Patrimonio.

Por último, el día 2 de noviembre de 2001, el Consejo de Ministros ha aprobado un Acuerdo para la actualización del Plan de Amortización y Creación de Centros Penitenciarios. El acuerdo recoge la relación actualizada de los Centros Penitenciarios y Centros de Inserción Social a construir y equipar, atendiendo a las necesidades de la Administración Penitenciaria en los últimos años. Incluye, asimismo, la relación de Centros Penitenciarios e Inmuebles a amortizar y enajenar, con el objetivo de contribuir a la financiación del Plan de Centros Penitenciarios.

Este Plan, aprobado el 5 de julio de 1991, ha sido complementado por acuerdo de Consejo de Ministros en 1996, 1998, 2000 y, por último, el pasado 13 de julio de 2001. En este acuerdo se autorizó, entre otros aspectos, la utilización del Centro Penitenciario de Tenerife como centro de Inserción Social y Centro de Internamiento

¹¹ Entrega de acta de desafectación, de fecha 07-03-1997. Ver anexos.



de Extranjeros o la incorporación al Patrimonio del Estado del Centro Penitenciario de Alcalá de Henares¹².

En relación a estos actos¹³, en principio, todos los bienes cuyo titular son las Administraciones Públicas (en adelante, AAPP), se encuentran afectos a un fin público o al interés general, de forma que, al margen de la condición de demaniales o patrimoniales, ambas categorías integran el concepto de bienes públicos.

Ahora bien, la afectación de un bien significa su vinculación o asignación a un destino específico que puede ser un interés general concreto, un servicio público singular, etc... En este sentido, esta figura determina la demanialidad del bien por la adscripción de éste, la cual puede producirse de forma expresa, tácita, presunta o por aplicación de la ley.

Ello implica que si el bien deja de servir al fin al que se adscribió, pierde su condición de demanial y pasa a detentar la condición de patrimonial, sin dejar por ello de ser de titularidad pública. No obstante, y como mecanismo de protección, la actual regulación queda ella se efectúa, exige que la desafectación sea siempre expresa, salvo los supuestos previstos en la propia normativa. En estos términos se manifiesta el artículo 69.2 de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Más importante, si cabe, son las consecuencias en relación a la disponibilidad que conlleva la modificación del status que representa la condición de demanial. La razón estriba en que la adquisición de la cualidad de patrimonial en un bien de cualquier AAPP, implica, como se ha mencionado antes, la previa declaración de alienabilidad, lo que determina la posibilidad de transmisión del bien a un tercero.

Concluyendo, la demanialidad implica las facultades de gestión y administración de los bienes de las AAPP, mientras que la patrimonialidad supone añadir a las anteriores, la facultad de transmisión. De ahí el interés del legislador y el

¹² Acuerdo que autoriza la operación de permuta con compensación en metálico <http://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/paginas/2001/c0211010.aspx/> Información emitida por SIEP, S.A.. Ver anexos.

¹³ José Luis Peñaranda Ramos. Módulo 8. Las propiedades públicas (revisado en marzo de 2013). Páginas 11 y 12



gestor en dotar de las máximas garantías al proceso de enajenación en aras de salvaguardar la esencia del patrimonio de las AAPP, cual es el destino al servicio público, coadyuvando en su gestión y logro, jugando un papel clave los distintos tipos de bienes en su consecución.

En esta línea, el terreno que aporta el Estado, ha sido desafectado, y entregada el acta de desafectación, condición sine qua non para su posterior enajenación. Los artículos 71 del Decreto 1022/1964 y 148 del Decreto 3588/1964, declaran expresamente la posibilidad de permutar los bienes enajenables. A este requisito suma otro, cual es la necesidad de que la diferencia de valor -resultado de la tasación efectuada sobre ellos- entre los bienes que se trata de permutar no supere el 50% del que tenga el mayor valor.

Al expediente de permuta, se añadirán los documentos que contempla el artículo 151 del Decreto, ya citado 3588/1964:

- Informe de la Intervención General.
- Informe del Servicio Jurídico.

Culmina aquel, como se ha mencionado a lo largo de la exposición, en la resolución correspondiente, en la que habrán de constar tanto la declaración de alienabilidad, como la desafectación del mismo, de acuerdo con la habilitación del que se dota al artículo 152, del Decreto 3588/1964. Ésta adoptará la forma que se deriva del contenido del artículo 152, de manera que corresponderá autorizar la permuta a quien por razón de la cuantía sería competente para autorizar la enajenación.

El artículo 61 del Texto articulado, pues la atribuye al Ministro de Hacienda por el importe de la operación, que no supera los 3.000.000.000 de pesetas, quedando el importe final en 10.413.669,42 €. Sin embargo, en este caso, al ser la titular una entidad mercantil, si bien de titularidad pública, el órgano competente será éste, de acuerdo con el artículo 100.



3.1.2. Legislación autonómica aplicable.

En el terreno autonómico, la normativa de aplicación sí poseía carácter constitucional, como se puede colegir, al ser producto de la aprobación por un parlamento autonómico, institución inexistente antes de la aprobación de la CE 1978 en referéndum de ratificación celebrado en fecha 6 de Diciembre de ese mismo año. Ésta no es otra sino la Ley 3/1986, de 24 de octubre, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, si bien derogada por la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana (DOGV de 11 de Abril de 2003), de acuerdo con lo prescrito en su Disposición Final Segunda, la cual ordena su entrada en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

La propia disposición preveía el supuesto de ausencia de desarrollo reglamentario y, si bien la Disposición Final Primera contempló su posterior extensión reglamentaria, también adoptó expresamente la cautela en la Disposición Transitoria Segunda, estableciendo como normativa supletoria la estatal, ampliada a la Ley de Contratos.

Descendiendo al análisis de la ley 3/1986, de 24 de Octubre, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, la similitud con la estatal es amplia, tanto en el aspecto material como en el procedimental. Habida cuenta del recurso, en ausencia de regulación reglamentaria autonómica en la materia, a la estatal, en virtud de lo dispuesto en su artículo 5 punto 1, a fin de evitar la redundancia, esta parte de la exposición se limita a reseñar la normativa autonómica de aplicación en la operación, anticipando el mimetismo entre ambas legislaciones.

Sin perjuicio del cuadro comparativo de la normativa aplicable con el que finaliza este apartado del estudio, añadir que, con posterioridad al intercambio de los inmuebles, los siguientes actos son:

- Dar de baja el inmueble transmitido.
- Los recibidos serán dados de alta en el Inventario General de Bienes de la Administración correspondiente.



Estas operaciones también las realizará la Administración del Estado, procediendo a la inscripción en su Inventario General, instituto jurídico regulado en ambas normativas, concretamente en los artículos 9 de la Ley 3/1986 y 6 del Decreto 1022/1964, por el que se aprueba el Texto Articulado de la Ley de Patrimonio del Estado.

OPERACIÓN DE PERMUTA CON COMPENSACIÓN EN METÁLICO							
A.- PERMUTA							
TERRENOS APORTADOS POR LA GENERALITAT				TERRENO APORTADO POR EL ESTADO		SALDO	
Terreno 1 (T1)	Terreno 2 (T2)	Terreno 3 (T3)	Terreno 4 (T4)	Importe parcial 1 (T1+T2+T3+T4)*	Terreno 1(T1E)	Importe parcial 2 (T1E)*	Diferencia (IP1 – IP2)**
600.000 €	2.602.795,47 €	1.568.229,04 €	483.499 €	5.254.523,51 €	10.413.669,42 €	10.413.669,42 €	5.159.145,91 €
NORMATIVA APLICABLE	38 de la Ley 3/1986, de 24 de octubre, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana 71 del Decreto 1022/1964, de 15 de Abril, por el que se aprueba el Texto Articulado de la Ley de Patrimonio del Estado			CÁLCULOS PORCENTAJE			
				Bienes Generalitat	Bienes estatales	Diferencia valor (BE-BG)***	Porcentaje (DV/BMV)****
				5.254.523,51 €	10.413.669,42 €	5.159.145,91 €	49,54 %
				Regla porcentual	5.159.145,91 € 10.413.669,42 €		49,54 % ≤ 50 %
B.- COMPENSACIÓN EN METÁLICO							
PERIODO	2004	2005	2006	IMPORTE***** METÁLICO TOTAL	importe parcial 1 (T1+T2+T3+T4)*	TOTAL (IM+IP1)*****	VALOR TERRENO ADQUIRIDO
PAGOS	1.719.715,32 €	1.719.715,32 €	1.719.715,32 €	5.159.145,96 €	5.254.523,51 €	10.413.669,42 €	10.413.669,42 €

Tabla 1. Fuente: elaboración propia.

*Las abreviaturas T1, T2, T3 y T4 corresponden a los terrenos que aporta la Generalitat y T1E, clave correspondiente al que aporta el Estado
 ** IP1(importe parcial 1) responde a la suma de los bienes aportados por la Generalitat, e IP2 (importe parcial 2) responde a la suma de los bienes aportados por el Estado.
 ***BE y BG constituyen las abreviaturas de las expresiones Bienes del Estado y Bienes de la Generalitat
 ****DV responde a la expresión diferencia de valor, necesario para hallar el porcentaje estipulado en los artículos. Por su parte, las siglas BMV determina el bien de mayor valor en la operación, denominador en el cálculo del porcentaje exigido por la norma
 *****Son las equivalencias de importe metálico total (recoge la suma de los importes en metálico satisfechos en los años 2004 a 2006) e importe parcial 1, cuya suma determina el precio final del inmueble adquirido al Estado

LEGISLACIÓN ESTATAL Decreto 1022/1964, de 15 de Abril, por el que se aprueba el Texto Articulado de la Ley de Patrimonio del Estado		LEGISLACIÓN AUTONÓMICA Ley 3/1986, de 24 de Octubre, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana	
PRECEPTO	CONCEPTO	PRECEPTO	CONCEPTO
Art 61	Requisito previo a la enajenación: Declaración de alienabilidad	Art. 31	Requisito previo a la enajenación: Declaración de alienabilidad
Art. 64	Depuración situación física y jurídica del bien	Art. 34	Depuración situación física y jurídica del bien
Art. 71	Posibilidad de permuta de bienes, cumpliendo el requisito de una diferencia ≤ al 50% del bien con mayor valor	Art. 38	Posibilidad de permuta de bienes, cumpliendo el requisito de una diferencia ≤ al 50% del bien con mayor valor
Art. 100	●Competencia creación SIEP, S.A.: Acuerdo del Consejo de Ministros de 21 de febrero de 1992 ●Autorización operación: Acuerdo del Consejo de Ministros de 2 de Noviembre de 2001	Art. 39	Competencia y necesidad de justificación de la conveniencia de la permuta
Art. 120	Desafectación previa del bien, al margen de la inmediatez de la venta o no	Art. 40	Inclusión, en la disposición que autorice la permuta, las declaraciones de desafectación y alienabilidad
Art. 121	Desafectación efectuada a instancia Departamento interesado que lo tenía afectado		
LEGISLACIÓN COMÚN Decreto 3588/1964, de 5 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio del Estado			
PRECEPTO	CONCEPTO		
Art. 124	Tasación perito		
Art. 148	Bienes a permutar		
Art. 221	Competencia		
Art. 222	Procedimiento. Acto administrativo. Acta de entrega		

Tabla 2. Fuente: elaboración propia.



3.2. Procedimiento. Análisis de los contratos para la ejecución de la obra.

A modo introductorio, y como indicio acerca de la magnitud de la empresa a acometer, el primer dato a tomar en consideración es el carácter armonizado de ambos contratos. Lógicamente, ambos han sido anunciados tanto en el BOE, como en el DOUE, sin perjuicio de su publicación en el DOGV.

Asimismo, en el contrato de construcción y mantenimiento, es de aplicación el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 2/2000, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, RDL 2/2000), en atención a su naturaleza mixta, de la cual, no obstante, la de mayor relevancia es la correspondiente a la parte de construcción, quedando sujeta a la normativa del contrato de obras y calificado el contrato como tal.

La complejidad del contrato efectuado para la construcción y mantenimiento, exige un análisis detallado de las circunstancias que han concurrido en el mismo. Del contenido de los documentos que integran el contrato, los más destacados son:

A. GARANTÍAS

Potestativa la garantía provisional a partir de la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (BOE 16-11-2011), anteriormente eran obligatorias en algunos tipos de procedimientos. Además de las fianzas, imprescindibles para concursar tratándose de procedimientos abiertos o restringidos, y expuesta su problemática contable, a tenor de lo dispuesto en el art. 35 y siguientes del RDL 2/2000, en principio se constituyeron por parte de todos los licitadores admitidos, sendas garantías provisionales. En el contrato de asistencia técnica, en función de las especiales circunstancias del mismo, la garantía provisional se cuantificó en el anuncio



de licitación^{14 15}; por su parte, en el contrato de construcción, por importe del 2% del presupuesto base de licitación¹⁶, cuyo montante, según el apartado 8 del Cuadro de Características del Contrato debe alcanzar 2.200.250,83 €, dando cumplimiento a los establecido en el pliego de cláusulas administrativas particulares. En su apartado 11^a, referido a la garantía definitiva, el porcentaje será del 4% en relación al importe de adjudicación, que traducido a términos absolutos ascenderá a 3.679.699,44 €, resultado de aplicar el citado porcentaje al importe de adjudicación final, el cual quedó establecido en 91.992.485,91 €¹⁷. El contrato de redacción y elaboración del proyecto, fue adjudicado en 3.216.209,00 €¹⁸.

La constitución de las mismas lo pueden ser mediante cualquiera de los instrumentos que habilita el mismo precepto (valores, aval o certificado de seguro de caución), respetando lo pergeñado en todo caso en los artículos 55 a 57 del Real Decreto 1098/2001, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, RD 1098/2001), respecto a la forma y requisitos que deben reunir cada uno de ellos. En el caso concreto de los dos últimos, es necesario que la autorización se realice por apoderados con poder suficiente para obligarlos, puesto que si lo fuera por apoderado con poder concreto, sería necesario su previo examen por el órgano que tenga atribuido el asesoramiento jurídico del órgano de contratación en sustitución del bastanteo.

Una vez adjudicado el contrato, la garantía se devolverá a todos los licitadores, siguiendo las instrucciones del artículo 65 del RD 1098/2001 con excepción del adjudicatario, al que se le retendrá, según el punto 2 del mismo artículo 35 del RDL 2/2000. Éste, deberá mantenerla hasta la formalización del contrato e incrementarla hasta el 4%, porcentaje establecido como definitivo, en el plazo de 15 días contados desde la notificación de la adjudicación, exigencia impuesta por el artículo 41 del mismo cuerpo legal.

¹⁴ http://www.docv.gva.es/datos/2002/12/19/pdf/2002_S13939.pdf

¹⁵ http://www.docv.gva.es/datos/2003/01/17/pdf/2003_336.pdf

¹⁶ http://www.docv.gva.es/datos/2007/01/25/pdf/2007_921.pdf

¹⁷ http://www.docv.gva.es/datos/2007/12/14/pdf/2007_15131.pdf

¹⁸ http://www.docv.gva.es/datos/2005/02/10/pdf/2005_X860.pdf



- En este supuesto, durante la ejecución del mismo se han producido dos modificaciones del contrato, cuyos efectos se han trasladado obviamente, a la cuantía de la garantía, consecuencia de su revisión, situación ésta, prevista en los artículos 42 RDL 2/2000 y 60 del RD 1098/2001, los cuales exigen que su variación se realice en un plazo de 15 días desde la fecha de notificación del acuerdo de modificación. Los importes de ambos modificados han supuesto un incremento en los importes de las garantías cuyo montante asciende a 351.233,34 € y 356.665,23 €.
- La presencia en el concurso de varias Uniones Temporales de Empresas (en adelante, UTE/S), determina la aplicación del artículo 61.1 letra b), in fine, el cual permite que la constitución de la garantía la realicen una o varias de las integrantes de aquella, siempre que cumpla dos requisitos:
 - ✓ Que en conjunto se alcance el importe requerido en el artículo 35 del RDI 2/2000
 - ✓ Se garantice solidariamente a todos los componentes de la UTE
- Concluyendo, la exposición sobre la garantía de la obra se puede esquematizar:

TIPO DE GARANTÍA	NORMATIVA	PRESUPUESTO/IMPORTE ADJUDICACIÓN	PORCENTAJE	CUANTÍA
PROVISIONAL*	Apartado 8º CCC	110.012.541,69 €	2%	2.200.250,83 €
DEFINITIVA	Apartado 11º CCC**	91.992.485,91 €	4%	3.679.699,44 €
	PCAP. 17.2***	8.780.833,46 €		351.233,34 €
		8.916.630,98 €		356.655,24 €
IMPORTE TOTAL GARANTÍA				4.387.598,02 €

Tabla 3. Fuente: elaboración propia.

*Esta garantía finaliza su vigencia cuando se constituye la definitiva.

** La definitiva se calcula en relación al importe de adjudicación (DOCV 14-12-2007).

***Estos importes corresponden a las dos modificaciones producidas en este contrato.

La devolución de la garantía se producirá según el dictado del punto 1 del artículo 47 de la normativa antes citada, sin perjuicio del plazo que estableciera, en su caso el mencionado pliego. El plazo de duración de la misma será de 5 años desde la finalización de la obra y 2 años más la correspondiente al mantenimiento y



conservación, asumiendo el contenido del apartado 15ª del Cuadro de Características del Contrato.

No obstante, existen excepciones a la regla general, como es el caso de la recepción parcial, en el que la reducción se efectuará en proporción al importe de cada una de las entregas o recepciones parciales.

B. PROHIBICIONES DE CONTRATAR.

Otro de los puntos críticos son las situaciones acaecidas a lo largo del desarrollo del concurso, que ha obligado a alguno de los licitadores a abandonar el mismo, debido a hechos sobrevenidos acaecidos a sus empresas o a prohibiciones de contratar, consecuencia de hallarse incursos en alguno de los supuestos contemplados en el artículo 20 del Texto Refundido 2/2000. En relación a ello, afirmar que una de las exclusiones obedece a la concurrencia de una situación de derecho, cual es la declaración de concurso de acreedores –mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Valencia- de la inmobiliaria LLANERA¹⁹, integrante de uno de los consorcios o UTEs participantes en la licitación, junto a OHL y FCC, causa que implica la exclusión de la licitación de forma automática. Por su parte, la otra responde a la condena²⁰ a uno de los integrantes de otra UTE, LUBASA, S.A., quien concurría con otras mercantiles, que responden a los nombres de EDIFICACIONES FERRANDO, S.A., SEDESA, S.A. y CONESA, S.A. A tenor de lo dispuesto en el precepto ya citado y en el artículo 17 del RD 1098/2001, se distinguen 2 supuestos:

- Si la sentencia o resolución contiene pronunciamiento sobre el alcance y duración, en todos los casos del artículo 20, ésta se apreciará automáticamente por el órgano de contratación correspondiente.
- Si no fuera así, la apreciación también será automática, pero la Administración será quien determine el alcance y duración de la misma

¹⁹ <https://www.boe.es/boe/dias/2007/10/16/pdfs/B12165-12165.pdf>

²⁰ <https://www.boe.es/boe/dias/2007/11/02/pdfs/A44992-44993.pdf>



mediante el oportuno procedimiento regulado en el artículo 19 de este RD 1098/2001.

En síntesis, el procedimiento consta de las siguientes fases:

- Se inicia por el órgano de contratación, siempre que los hechos causantes se pongan de manifiesto con ocasión de la tramitación de un expediente de contratación, el cual debe incorporar todos los informes técnicos y jurídicos.
- Instruido el expediente y concedido el trámite de audiencia, éste se remitirá al órgano competente o a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, los cuales volverán a conceder el referido trámite, elevando la propuesta al órgano competente para resolver.
- La competencia para resolver comprende diversas situaciones:
 - ✓ En los supuestos a) y d) del artículo 20, al competencia esta atribuida al Ministro de Hacienda, el cual dictará la resolución a propuesta de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, con alcance general para todas las Administraciones Públicas.
 - ✓ En el resto de supuestos, la competencia corresponde a la Administración contratante que hubiera acordado la prohibición. No obstante, si se considerara procedente que ésta tuviera alcance general, se remitirán los acuerdos a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa para que eleve la propuesta al Ministro de Hacienda y resuelva, en su caso.

A la vista de la documentación disponible, se considera que el expediente ha sido resuelto por el Ministro de Hacienda, de lo que se infiere el alcance general de la resolución.



C. MODIFICACIONES.

El proyecto no ha sido ajeno durante su desarrollo a la crisis y ha sufrido varios reajustes que han retrasado la finalización. De un somero análisis del cuadro de características del contrato y de los proyectos de presupuestos, se colige que los retrasos han sido causados por la financiación, de forma que los reajustes se han convertido en meros retrasos en los pagos, consecuencia ésta visible en múltiples proyectos afectados por la escasez de fondos.

Además de éstos, se han producido dos modificaciones a instancia del Servicio de Gestión Inmobiliaria, el cual a tenor de lo dispuesto en la cláusula 13, punto 13.1, del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, PCAP), dirige la ejecución del contrato, en ambos casos, aprobadas con la anuencia del contratista, ciertamente con el peso específico del que goza el artículo 146, al instaurar la obligatoriedad de ciertos tipos de modificaciones para el contratista. Ambas modificaciones traen su fundamento del contenido del artículo 59 del RDL 2/2000, en el que constan las prerrogativas de la Administración en materia de contratación, entre las que se encuentra la posibilidad de modificarlos por razones de interés público.

El inicio del expediente requiere del órgano de contratación autorización para iniciar la correspondiente tramitación, la cual se sustanciará con carácter de urgencia, con las siguientes actuaciones:

- Redacción del proyecto y aprobación del mismo.
- Audiencia del contratista, por plazo mínimo de tres días.
- Aprobación del expediente por el órgano de contratación, así como de los gastos complementarios precisos.

El artículo 101, que forma parte del mismo texto legal que el anterior, prevé la utilización de esta facultad, si bien condicionada a la acreditación de los siguientes extremos, en aplicación del punto 3 de este precepto, que exige la siguiente documentación con carácter preceptivo, con el objeto de que sea remitida por el órgano de contratación:

- Informe del Servicio Jurídico correspondiente.



- La fiscalización previa de los actos administrativos de contenido económico, relativos a los contratos, en los términos previstos en la Ley General Presupuestaria o en las correspondientes normas presupuestarias de las distintas Administraciones Públicas sujetas a esta Ley.
- Informe de contenido presupuestario de la Dirección General de Presupuestos del Ministerio de Hacienda.

Además de los informes, se deben incorporar una serie de documentos:

- Una memoria explicativa suscrita por el director facultativo de la obra que justifique la desviación producida que motiva la modificación, con expresión de las circunstancias no previstas en la aprobación del pliego de prescripciones técnicas y, en su caso, en el proyecto correspondiente, documento que será expedido, en los contratos distintos a los de obras, por el servicio encargado de la dirección y ejecución de las prestaciones contratadas.
- Justificación de la improcedencia de la convocatoria de una nueva licitación por las unidades o prestaciones constitutivas de la modificación.
- En los contratos de obras, informe de la Oficina de Supervisión de Proyectos sobre la adecuación de la modificación propuesta.

En ningún caso se ha incurrido en causa de resolución enumerada en el apartado e) del artículo 149, la cual enuncia que las modificaciones que impliquen:

- Alteraciones del precio del contrato, en cuantía superior, en más o en menos, al 20 por 100 del precio primitivo del contrato, con exclusión del Impuesto sobre el Valor Añadido, o
- Representen una alteración sustancial del proyecto inicial, en la definición acuñada por el artículo 150.1 del presente texto legal, según el cual se considerarán causas de resolución, de manera que han



quedado superadas al no alcanzar los límites en ninguno de los supuestos analizados.

D. RECEPCIÓN PARCIAL.

Un último apunte necesario en este apartado se deriva de la peculiaridad y naturaleza de la misma, que planteó la hipótesis de acudir al artículo 147 y así se hizo, en beneficio de la Generalitat Valenciana, pues anticipó la fecha de ocupación de las instalaciones, permitiendo ésta una cancelación anterior al momento previsto, con las repercusiones positivas en las menores cantidades a satisfacer en concepto de arrendamientos.

El motivo del recurso a este precepto no fue sino que la obra comenzó a estar finalizada en alguna de las unidades que permitían un uso independiente y no perjudicial de alguna de las unidades, sin menoscabo de las condiciones de trabajo, tanto de los ocupantes de los edificios finalizados como de los empleados dedicados a la construcción. En este sentido, el artículo 147 establece la posibilidad de de recepción parcial de aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el contrato.

Por su parte, el artículo 165 del RD1098/2001, en desarrollo del articulado citado, establece que en estos casos, deberá expedirse la correspondiente certificación a cuenta.

Así se contempla en el punto 21 del PCAP, observando lo prescrito en el artículo 67 del RDL 2/2000, que determina el contenido de los pliegos de cláusulas administrativas particulares.

De otra parte el artículo 47, en su punto contiene la posibilidad, contemplada para el supuesto de recepción parcial, de solicitar la devolución o cancelación de la parte proporcional de la garantía cuando así se autorice expresamente en el pliego de cláusulas administrativas particulares. Sin embargo, analizado el citado PCAP, no existe en el mismo ninguna alusión a esta posibilidad, de forma que no es factible la recuperación proporcional de la garantía en este caso, ni cabe interpretación alguna, al constituir una exigencia ineludible su constancia en el pliego.



E. REVISIONES DE PRECIOS.

En cuanto a las revisiones de precios, el primer precepto a tener en cuenta que determina las condiciones en las que efectuar la revisión de precios, es el artículo 103, de acuerdo con el cual, en los contratos regulados en esta Ley tendrá lugar en los términos establecidos en este Título cuando el contrato se hubiese ejecutado en el 20 por 100 de su importe y haya transcurrido un año desde su adjudicación, de tal modo que ni el porcentaje del 20 por 100, ni el primer año de ejecución, contando desde dicha adjudicación, pueden ser objeto de revisión.

El PCAP acoge el mandato del número 3 del mismo precepto, al enunciar la fórmula de cálculo que debe regir la revisión de precios en el apartado 18 de aquel, el cual remite al CCC, en cuyo apartado 14º se localiza, con el siguiente tenor:

En cuanto al sistema de revisión, el artículo 104 adopta las directrices para efectuar los cálculos pertinentes, otorgando cobertura legal en todo momento a un tema sumamente complejo, invocando expresamente la vigencia de lo dispuesto en Disposición transitoria segunda del RDI 2/2000, de acuerdo con la cual, hasta tanto que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 104, se aprueben fórmulas tipo para la revisión de precios, seguirán aplicándose las aprobadas por el Decreto 3650/1970, de 19 de diciembre ; por el Real Decreto 2167/1981, de 20 de agosto, por el que se complementa el anterior, y por el Decreto 2341/1975, de 22 de agosto, para contratos de fabricación del Ministerio de Defensa, sin que resulte aplicable el sumando fijo (0,15) que figura en las mismas.

En este contrato, tanto el CCC como el PCAP, prevén de forma manifiesta la posibilidad de habilitar expedientes de revisión de precios, supuesto que se ha producido en dos ocasiones. Al carecer de los oportunos datos, no es posible efectuar una hipótesis sobre el momento de pago de los importes resultantes, cuyas cuantías sí ha sido posible obtener y ascienden a 4.126.653,53 €.

**F. TIPOS DE IVA.**

La ejecución presupuestaria y el importe también han sido uno de los protagonistas de las numerosas vicisitudes ocasionadas por la crisis, afectadas por los continuos cambios legislativos, de manera que durante el alumbramiento del complejo administrativo, se han producido entre otras, dos reformas de los tipos aplicables al IVA, que naturalmente han tenido incidencia en las cantidades pendientes de pago en las fechas de entrada en vigor de las sucesivas reformas (16%-18% y 18%-21%).

La primera se produjo, mediante Ley 26/2009, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2010, la cual en su Preámbulo, anuncia que, en el tema de la imposición indirecta, debe destacarse la elevación de los tipos impositivos general y reducido del Impuesto sobre el Valor Añadido, que pasan del 16 y 7 por ciento al 18 y 8 por ciento, respectivamente. Esta medida se adopta con efectos a partir del segundo semestre del año 2010 pues su fin no es tanto la suficiencia recaudatoria a corto plazo cuanto garantizar la sostenibilidad de las finanzas públicas a medio y largo plazo, de manera que su repercusión cuantitativa será bastante limitada en el próximo ejercicio. Continuando con el análisis, la citada norma modifica el Artículo 79. Impuesto sobre el Valor Añadido, con el siguiente tenor:

“Con efectos desde el 1 de julio de 2010 y vigencia indefinida, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Uno. Se modifica el apartado uno del artículo 90, que queda redactado de la siguiente forma: Uno. El Impuesto se exigirá al tipo del 18 por ciento, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente”.

Aspecto importante de la reforma es que se determina con bastante anticipación –periodo de vacatio legis- la fecha de entrada en vigor, a diferencia del resto del contenido, la cual en su mayoría, se producirá, en fecha 1 de Enero.

La segunda modificación legislativa, condicionada por la frágil situación financiera y económica de España -deben situarse las diferentes medidas de índole fiscal que incluye este real decreto-ley. Por un lado, el aumento de la imposición indirecta sobre el consumo reequilibra la composición de la estructura tributaria hacia una figura infradesarrollada en comparación con nuestros socios de la UE, según el



Preámbulo en que se materializa parcialmente la capacidad normativa del ejecutivo -, mediante Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de Julio, de Medidas para garantizar la Estabilidad Presupuestaria y de Fomento de la Competitividad, como cauce legislativo previsto en la Constitución Española, en su artículo 86, para situaciones de extraordinaria y urgente necesidad, lanzó una batería de medidas legislativas de índole económica, que abarcó muy diversos sectores de las AAPP, entre las que despusa, por su impacto en la vida diaria, el incremento de los tipos de IVA. El artículo 23 del citado RDL 20/2012, establece la modificación del artículo con efectos desde 1 de septiembre de 2012 se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido:

Dos. Se modifica el apartado uno del artículo 90, que queda redactado de la siguiente forma:

”Artículo 90 Tipo impositivo general.

Uno. El impuesto se exigirá al tipo del 21 por ciento, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.”

Su entrada en vigor o comienzo de aplicación, al igual que en la anterior reforma, queda diferida expresamente a la fecha citada, como excepción a lo dispuesto en la Disposición final decimoquinta que estipula la entrada en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado.

Cuestión a dilucidar es que, en función de la fecha de entrada en vigor, en ambas modificaciones no se ha tenido conocimiento si se ha establecido nuevo calendario de pagos de las certificaciones o se ha modificado el existente, con la finalidad de optimizar las finanzas y la situación de caja, en aplicación del principio del devengo que rige la aplicación del tipo correspondiente de IVA, mediante el uso de alguno de los mecanismos jurídicos que arbitra la norma²¹, como los anticipos u otra fórmula, si bien en el PCAP, se prevé en su punto 17.4, sólo para materiales acopiados, instalaciones y equipos en los términos, requisitos y límites establecidos en los

²¹[http://www.agenciatributaria.es/static_files/AEAT/Contenidos Comunes/La Agencia Tributaria/Segmentos Usuarios/Empresas y profesionales/Empresario individuales y profesionales/I.V.A./nota cambio tipos es es.pdf](http://www.agenciatributaria.es/static_files/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Segmentos_Usuarios/Empresas_y_profesionales/Empresario_individuales_y_profesionales/I.V.A./nota_cambio_tipos_es_es.pdf)



artículos 155 y 156 del RGLCAP, debiendo asegurar los referidos pagos mediante la prestación de garantía, de conformidad con lo establecido en los artículos 145.2 del TRLCAP y 157 del RGLCAP.

G. PLAZOS DE EJECUCIÓN.

Uno de los temas más complejos ha sido el cumplimiento de los plazos, en sintonía con el pliego de cláusulas administrativas particulares, salvo en lo concerniente al plazo para el replanteo del proyecto después de formalizado el contrato.

En relación a este tema, son de aplicación los artículos 138 a 140 del Reglamento y el artículo 142 del Rdl 2/2000, sin perjuicio de mencionar que el acta de replanteo forma parte del expediente de contratación en los contratos de obra.

Lo más relevante de este supuesto es la advertencia o salvedad, entre otras, efectuada por la Sindicatura de Cuentas²², en relación al incumplimiento del plazo para efectuar el replanteo, de acuerdo con la normativa vigente y los plazos consignados en el PCAP, el cual se mantuvo después de examinadas las alegaciones realizadas por la Subsecretaría de la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo, siendo aceptadas las restantes²³. Se aprecia en las alegaciones practicadas, la ausencia de mención alguna al acta de replanteo, actitud que denota, a sensu contrario, la aceptación tácita de la salvedad argüida por la Sindicatura.

H. RETENCIÓN DEL IMPORTE.

Para finalizar este punto reseñar que, de acuerdo con la Disposición adicional decimocuarta del RDI 2/2000, en los contratos de obra de carácter plurianual, con

²²[http://www.sindicom.gva.es/web/informes.nsf/0/1599791B22614DA2C125768E00495C53/\\$file/08CVI.pdf](http://www.sindicom.gva.es/web/informes.nsf/0/1599791B22614DA2C125768E00495C53/$file/08CVI.pdf) (pag.139)

²³[http://www.sindicom.gva.es/web/informes.nsf/0/6FE28C061853C7AEC1257695002DF3A3/\\$file/08ANEXO2_VI.pdf](http://www.sindicom.gva.es/web/informes.nsf/0/6FE28C061853C7AEC1257695002DF3A3/$file/08ANEXO2_VI.pdf) (pags. 9 y 12-20)



excepción de los realizados bajo la modalidad de abono total del precio, se efectuará una retención adicional de crédito del 10 por 100 del importe de adjudicación, en el momento en que ésta se realice. Esta retención se aplicará al ejercicio en que finalice el plazo fijado en el contrato para la terminación de la obra o al siguiente, según el momento en que se prevea realizar el pago de la certificación.

I. PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS.

El pliego de cláusulas administrativas particulares es un documento regulado en el artículo 49 del RDI 2/2000, en cuyo primer apartado enuncia el momento de aprobación de aquel, que lo será al inicio del expediente de contratación, coincidiendo o no con la aprobación del gasto y, siempre antes de la licitación y perfección del contrato.

Este documento, servirá de guía al contrato en todas sus fases e incidencias, así como en las interpretaciones que se hayan de efectuar durante su vigencia. En su defecto, regirán por las normas contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2000, y el Real Decreto 1098/2001.

Profundizando en el estudio del PCAP, el artículo 67 del RD 1098/2001, de forma exhaustiva, enumera, con el carácter de numerus apertus (abierto), una serie de prescripciones que ha de contener el pliego, cualquiera que sea el tipo de contrato a celebrar. Así se expresa el punto dos de este precepto, relacionando los que deberán contener con carácter general para todos los contratos.



NORMATIVA REGULADORA	PCAP y CCC
A.- GENERAL DE TODOS LOS CONTRATOS	
<p>a) Definición del objeto del contrato, con expresión de la codificación correspondiente de la nomenclatura de la Clasificación Nacional de Productos por Actividades 1996 (CNPA-1996), aprobada por Real Decreto 81/1996, de 26 de enero, y, en su caso, de los lotes. Si el contrato sea igual o superior a los importes que se determinan en los artículos 135.1, 177.2 y 203.2 de la Ley deberá indicar, además, la codificación correspondiente a la nomenclatura Vocabulario Común de Contratos (CPV) de la Comisión Europea.</p>	<p style="text-align: center;"><u>APARTADO 1º OBJETO DEL CONTRATO</u> Ejecución y conservación del "Complejo Administrativo 9 de Octubre". OBRA CPA-2002: 45.21.1 C.P.V.: 45210000-2 CONSERVACIÓN INTEGRAL CPA-2002: 45.21.1 C.P.V.: 50700000-2 UBICACIÓN: Valencia, CastánTobeñas, 77</p>
<p>) Necesidades administrativas a satisfacer mediante el contrato y los factores de todo orden a tener en cuenta.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Agrupación de servicios ✓ Reducción de alquileres ✓ Recuperación de la zona
<p>c) Presupuesto base de licitación formulado por la Administración con la excepción prevista en el artículo 85, párrafo a), de la Ley, y su distribución en anualidades, en su caso.</p>	<p style="text-align: center;"><u>APARTADO 3º PRESUPUESTO y ANUALIDADES</u> ➤ 110.012.541,69 euros. ➤ 5 y 7 anualidades (Ob y mant)</p>
<p>d) Mención expresa de la existencia de los créditos precisos para atender a las obligaciones que se deriven para la Administración del cumplimiento del contrato hasta su conclusión, excepto en los supuestos a que se refiere el artículo 69.4 de la Ley, en los que se consignará que existe normalmente crédito o bien que está prevista su existencia en los Presupuestos Generales del Estado, o expresión de que el contrato no origina gastos para la Administración.</p>	<p style="text-align: center;">I. ELEMENTOS DEL CONTRATO (PCAP) 3. PRESUPUESTO y EXISTENCIA DE CRÉDITO. El presupuesto máximo de licitación es el que figura en el apartado 3º del Cuadro de Características, distribuido en las anualidades que en el mismo se expresan. Las obligaciones derivadas del contrato se financiarán con cargo al Presupuesto de la Generalitat Valenciana, con la distribución de anualidades expresadas en el apartado 3º del CCC.</p>
<p>e) Plazo de ejecución o de duración del contrato, con determinación, en su caso, de las prórrogas de duración que serán acordadas de forma expresa.</p>	<p style="text-align: center;"><u>APARTADO 4º PLAZO DE EJECUCIÓN</u> ✓ Plazo de ejecución: 42 meses ✓ Plazo de duración: 6 años</p>
<p>f) Procedimiento y forma de adjudicación del contrato.</p>	<p style="text-align: center;"><u>CUADRO CARACTERÍSTICAS CONTRATO</u> Procedimiento: ABIERTO Forma de adjudicación: CONCURSO</p>
<p>g) Importe máximo de los gastos de publicidad de licitación del contrato a que se refiere el artículo 78.1 de la Ley, tanto en boletines oficiales, como, en su caso, en otros medios de difusión, que debe abonar el adjudicatario.</p>	<p style="text-align: center;"><u>APARTADO 18º RESTANTES DATOS</u> GASTOS A CARGO DEL ADJUDICATARIO El importe correspondiente a la publicación del anuncio de licitación en el BOE asciende a 1.093,02€.</p>
<p>h) Documentos a presentar por los licitadores, así como la forma y contenido de las proposiciones.</p>	<p style="text-align: center;">II. FORMA DE ADJUDICACIÓN Documentación exigida</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Doc. Administrativa. Sobre A ✓ Sobre (B) Proposición Económica ✓ Sobre (C) Documentación Técnica.



<p>i) Criterios para la adjudicación del concurso, por orden decreciente de importancia, y su ponderación.</p>	<p>APARTADO 10° CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Ordenados por orden de creciente.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Oferta económica 40% ✓ Valor técnico y calidad oferta 30% ✓ Estudio del proyecto y oferta 30%
<p>j) Indicación expresa, en su caso, de la autorización de variantes o alternativas, con expresión de sus requisitos, límites, modalidades y aspectos del contrato sobre los que son admitidas.</p>	<p>APARTADO 5° ADMISIÓN DE VARIANTES Artículo 87 LCAP No</p>
<p>k) En su caso, cuando el contrato se adjudique mediante forma de concurso los criterios objetivos, entre ellos el precio, que serán valorados para determinar que una proposición no puede ser cumplida por ser considerada temeraria o desproporcionada.</p>	<p>APARTADO 10° CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN 1.-OFERTA ECONÓMICA 40% Se considerarán <i>presunción de oferta desproporcionada o temeraria</i> aquellas cuyo precio ofertado sea <al Precio Medio de todas las ofertas admitidas en más de un 8% de dicho Precio Medio.</p>
<p>l) Cuando el contrato se adjudique por procedimiento negociado los aspectos económicos y técnicos que serán objeto de negociación.</p>	
<p>m) Garantías provisionales y definitivas, así como, en su caso, garantías complementarias.</p>	<p>APARTADO 8° GARANTÍA PROVISIONAL ✓ 2% presupuesto base de licitación: 2.200.250,83 euros APARTADO 11° GARANTÍA DEFINITIVA ✓ 4% presupuesto de adjudicación APARTADO 12 GARANTÍA COMPLEMENTARIA ✓ No</p>
<p>n) Derechos y obligaciones específicas de las partes del contrato y documentación incorporada al expediente que tiene carácter contractual.</p>	
<p>ñ) Referencia al régimen de pagos.</p>	<p>17. ABONO DE LAS OBRAS (PCAP) ✓ El contratista tiene derecho al abono de la obra que ejecute ✓ Certificaciones mensuales tienen el concepto de pagos a cuenta ✓ Última certificación exige otros conceptos</p>
<p>o) Fórmula o índice oficial aplicable a la revisión de precios o indicación expresa de su improcedencia conforme al artículo 103.3 de la Ley.</p>	<p>APARTADO 14° REVISIÓN DE PRECIOS ✓ Obra Sí ✓ Fórmulas polinómicas euros: 0,08- +0,06-+ 0,15</p>
<p>p) Causas especiales de resolución del contrato.</p>	<p>APARTADO 16° OTRAS CAUSAS DE RESOLUCIÓN ✓ Previstas con carácter general, ✓ Previstas en el artículo 214 del TRLCAP ✓ Indicadas específicamente en otros apartados de los Pliegos.</p>
<p>q) Supuestos en que, en su caso, los incumplimientos de carácter parcial serán causa de resolución del contrato.</p>	<p>23. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS (PCAP) Facultad de la Administración respecto al incumplimiento por parte del contratista de los plazos parciales.</p>
<p>r) Especial mención de las penalidades administrativas que sean de aplicación en cumplimiento de lo establecido en el artículo 95 de la Ley.</p>	<p>23. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS (PCAP) Imposición de penalidades diarias en el artículo 95.3 del RDI 2/2000,</p>



	<p>APARTADO 18° RESTANTES DATOS (CCC) CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL COMPLEJO ✓ Incumplimiento condiciones generales del contrato ✓ Incumplimiento de las actuaciones de: ➤ mantenimiento Preventivo ➤ mantenimiento Correctivo ➤ mantenimiento Conductivo</p>
s) En su caso, plazo especial de recepción del contrato a que se refiere el artículo 110.2 de la Ley.	
t) Plazo de garantía del contrato o justificación de su no establecimiento y especificación del momento en que comienza a transcurrir su cómputo.	<p>APARTADO 15° PLAZO DE GARANTÍA ➤ Obras: 5 años ➤ Mantenimiento integral: 3 años</p>
u) En su caso, parte o tanto por ciento de las prestaciones susceptibles de ser subcontratadas por el contratista.	<p>27. SUBCONTRATACIÓN Y CESIÓN DEL CONTRATO (PCAP) La subcontratación se regirá por lo dispuesto en el artículo 115.2.b) del TRLCAP: “en defecto, el contratista podrá subcontratar un porcentaje ≤ 50% del importe de adjudicación” APARTADO 18° RESTANTES DATOS El contratista está autorizado a subcontratar partes de la obra, con estricta sujeción a lo establecido en el artículo 116</p>
v) En su caso, obligación del contratista de guardar el sigilo sobre el contenido del contrato adjudicado.	<p>APARTADO 18° RESTANTES DATOS 5.- CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD La empresa adjudicataria se compromete a asegurar la confidencialidad e integridad de los datos manejados y de la documentación a la que pudiera tener acceso</p>
w) Expresa sumisión a la legislación de contratos de las Administraciones públicas y al pliego de cláusulas administrativas generales que sea aplicable, con especial referencia, en su caso, a las estipulaciones contrarias a este último que se incluyan como consecuencia de lo previsto en el artículo 50 de la Ley.	<p>I. ELEMENTOS DEL CONTRATO 1. RÉGIMEN JURÍDICO 1.1 El presente contrato, que tiene carácter administrativo, se regirá ➤ por lo establecido en este Pliego, en los Pliegos de Prescripciones Técnicas Generales y Particulares, ➤ para lo no previsto en ellos, por el RDI 2/2000 TRLCAP, y el Real Decreto 1098/2001, ➤ por el Decreto 3854/70, por el que se aprueba el pliego de cláusulas generales para contratación de obras por la Administración del Estado. ➤ también será de aplicación la normativa propia de la Generalitat Valenciana en la materia. 1.2. El licitador acepta de forma expresa su sumisión a la legislación anteriormente citada, así</p>
x) Los restantes datos y circunstancias que se exijan para cada caso concreto por otros preceptos de la Ley y de este Reglamento o que el órgano de contratación estime necesario para cada contrato singular.	<p>I. ELEMENTOS DEL CONTRATO 1. RÉGIMEN JURÍDICO ➤ El contratista adjudicatario se obliga al cumplimiento, bajo su responsabilidad, de todas las disposiciones vigentes en</p>



	<p>materia laboral y de seguridad social, de prevención de riesgos laborales, sanitarios, y en su caso, medioambientales, así como cualesquiera otras de carácter general.</p> <p>➤ El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.</p>																				
<p>B.- SINGULAR DE LOS CONTRATOS DE OBRA</p>																					
<p>a) Referencia al proyecto y mención expresa de los documentos del mismo que revistan carácter contractual.</p>	<p>2. OBJETO DEL CONTRATO (PCAP)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ El proyecto, la memoria y los planos deberán reunir toda la documentación y requisitos exigidos por el TRLCAP y RGTO. ✓ Las fechas de redacción del proyecto, supervisión, en su caso, y aprobación del mismo y del pliego de prescripciones técnicas, así como la del levantamiento del acta de replanteo son las indicadas en el apartado 2º del cuadro de características del presente Pliego. <p style="text-align: center;">APARTADO 2º PROYECTO</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ REDACCIÓN: PROYECTA, ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO, S.L. ✓ SUPERVISIÓN: (mayores de 300.506,05 euros, en todo caso) 05-12-2006 ✓ APROBACIÓN: 11-12-2006 ✓ FECHA REPLANTEO: 11-12-2006 1 ✓ PLAZO COMPROBACIÓN REPLANTEO (desde la formalización del contrato, máximo 1 mes) 																				
<p>b) Criterios de selección basados en los medios de acreditar la solvencia económica, financiera y técnica conforme a los artículos 16 y 17 de la Ley o clasificación que han de disponer los candidatos cuando el presupuesto base de licitación sea igual o superior al importe determinado en el artículo 25.1 de la Ley.</p>	<p style="text-align: center;">APARTADO 7º CLASIFICACIÓN REQUERIDA (presupuesto superior a 120.202,42 euros, art.25 del TRLCAP)</p> <table border="1" data-bbox="1485 853 2033 970"> <thead> <tr> <th>GRUPO</th> <th>SUBGRUPO</th> <th>CATEGORÍA</th> <th>TIPO DE ACTIVIDAD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Edificaciones</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Instalaciones eléctricas</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Instalaciones mecánicas</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Restauración inmuebles</td> </tr> </tbody> </table>	GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA	TIPO DE ACTIVIDAD				Edificaciones				Instalaciones eléctricas				Instalaciones mecánicas				Restauración inmuebles
GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA	TIPO DE ACTIVIDAD																		
			Edificaciones																		
			Instalaciones eléctricas																		
			Instalaciones mecánicas																		
			Restauración inmuebles																		
<p>c) Plazo total de ejecución del contrato e indicación de los plazos parciales correspondientes si la Administración estima oportuno estos últimos o referencia a su fijación en la aprobación del programa de trabajo, señalando, en su caso, cuáles darán motivo a las recepciones parciales a que se refiere el artículo 147.5 de la Ley.</p>	<p>15. PROGRAMA DE TRABAJO (PCAP)</p> <p>Se deberán incluir los siguientes datos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Ordenación en partes o clases de obra de las unidades que integran el proyecto, con expresión de sus mediciones. b) Determinación de los medios necesarios, tales como personal, instalaciones, equipo y materiales, con expresión de sus rendimientos medios. c) Estimación en días de los plazos de ejecución de las diversas obras u operaciones preparatorias, equipo e instalaciones y de los de ejecución de las diversas partes o unidades de obra. d) Valoración mensual y acumulada de la obra programada, sobre la base de las obras u operaciones preparatorias, equipo e instalaciones y partes o unidades de obra a precios unitarios. e) Diagrama de las diversas actividades o trabajos. <p>El director de la obra podrá acordar no dar curso a las certificaciones hasta que el contratista haya presentado en debida forma el programa de trabajo cuando éste sea obligatorio, sin derecho a intereses de demora, en</p>																				



	su caso, por retraso en el pago de estas certificaciones.
d) Frecuencias de expedición de certificaciones de obras.	<p>17. ABONO DE LAS OBRAS (PCAP)</p> <p>Expedición mensual, en los primeros diez días siguientes al mes a que corresponden, certificaciones que comprendan la obra ejecutada durante dicho periodo de tiempo, cuyos abonos tienen el concepto de pagos a cuenta.</p>
e) Condiciones y requisitos para el pago a cuenta de actuaciones preparatorias, acopio de materiales y equipos de maquinaria adscritos a las obras.	
f) Expresión de las condiciones de la fiscalización y de la aprobación de gasto en los supuestos previstos en el artículo 125.4 de la Ley.	
g) Plazo para determinar la opción de renuncia a la ejecución del contrato por parte del órgano de contratación en los supuestos previstos en el artículo 125.5 de la Ley.	
h) Especificación de la dirección de la ejecución del contrato y forma de cursar las instrucciones para el cumplimiento del contrato.	<p>IV EJECUCIÓN DEL CONTRATO (PCAP)</p> <p>13. DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DEL CONTRATO</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ La dirección de la ejecución del contrato será ejercida por el Servicio de Gestión Inmobiliaria de la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo, sin perjuicio de las facultades de la dirección de obra. ✓ Con el fin de garantizar el cumplimiento del contrato la dirección cursará al contratista y, en su caso, a la dirección de la obra las instrucciones necesarias a tal fin. ✓ A los efectos de lo previsto en el artículo 142 del RGLCAP la dirección del contrato resolverá cuantas incidencias puedan surgir entre la Administración y el contratista a la mayor brevedad adoptando las medidas convenientes para no alterar el ritmo de las obras. ✓ Las incidencias que afecten a las condiciones o elementos básicos que rigen de la contratación, serán puestos en conocimiento del órgano de contratación que resolverá lo procedente.
i) En su caso, imputación al órgano de contratación o al contratista de los gastos que se originen como consecuencia de la realización de ensayos y análisis de materiales y unidades de obra o de informes específicos sobre los mismos.	<p>20. NORMAS GENERALES</p> <p>La dirección facultativa de las obras, para control de calidad de éstas, podrá ordenar que se verifiquen los estudios, ensayos, análisis de materiales, instalaciones y unidades de obra que considere necesarios, por laboratorios homologados en cada especialidad que serán a cuenta del contratista. Correrán íntegramente por cuenta del contratista, los gastos derivados de los controles que sea necesario realizar como consecuencia de defectos en la calidad o en la ejecución de las obras.</p>

Tabla 4. Fuente: elaboración propia.



3.2.1. Reflejo contable y presupuestario de las diferentes operaciones.

Su regulación se localiza en la Orden de 16 de julio de 2001, de la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo, por la que se aprueba el Plan General de Contabilidad Pública de la Generalitat Valenciana (DOCV 03-08-2001), y en la Orden EHA/1037/2010, de 13 de abril, por la que se aprueba el Plan General de Contabilidad Pública (BOE 28-04-2010).

La contabilidad de las Administraciones Públicas tiene unas peculiaridades que la diferencian del resto de entidades y organismos en el ámbito privado y, así se acredita en el diseño de la contabilidad, obteniendo 2 planes de contabilidad, uno para el sector público y otro para el sector privado.

En el plano de las Administraciones Públicas, se utiliza lo que se denomina contabilidad presupuestaria, cuya finalidad es contabilizar cada una de las fases de la ejecución del presupuesto anual debidamente aprobado, a cuyos efectos se realiza una somera exposición de los principales conceptos presupuestarios.

Reseñar que, de acuerdo con el contenido de la Orden EHA/1037/2010, de 13 de abril, por la que se aprueba el Plan General de Contabilidad Pública, las rectificaciones a todas estas cuentas de control presupuestario se efectuarán mediante asientos análogos a los descritos, pero de signo contrario, al objeto de no desvirtuar el significado de las sumas del debe y del haber de las cuentas²⁴.

- A. Por una parte se utilizan las **PROPUESTAS DE DOCUMENTOS CONTABLES DE GASTOS E INGRESOS PRESUPUESTARIOS**²⁵ y sus correspondientes documentos de anulación o inversos, también denominados barrados:

²⁴Orden EHA/1037/2010, de 13 de abril, por la que se aprueba el Plan General de Contabilidad Pública, (BOE 28-04-2010). Pag. 309 <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2010-6710>

²⁵ORDEN de 12 de diciembre de 1994, de la Consellería de Economía y Hacienda, sobre gestión y registro contable de las operaciones de administración y ejecución del presupuesto de la Generalitat Valenciana. (DOCV 31.12.1994)
<http://www.docv.gva.es/index.php?id=26&L=1&sig=2883/1994>



DOCUMENTOS DE GASTO			
A – A/	D – D/	O – O/	K – K/
DOCUMENTOS DE INGRESO			
DR – DR/	DRK – DRK/	IK – IK/	

Tabla 5. Fuente: elaboración propia.

1. Documentos de gastos.

FASE A

Determina el acto mediante el cual se autoriza la realización de un gasto determinado por una cuantía cierta o aproximada, reservando a tal fin la totalidad o parte de un crédito presupuestario. Inicia el procedimiento de ejecución del gasto, sin que implique relaciones con terceros.

FASE D

Constituye el acto mediante el cual se acuerda, tras el cumplimiento de los trámites legalmente establecidos, la realización de gastos previamente aprobados, por un importe determinado o determinable. Es un acto con relevancia jurídica para con terceros, si bien interna a nivel contable.

FASE O

Implica la exteriorización del reconocimiento de la obligación comprometida anteriormente. En esta fase comienza la relación con terceros en el terreno contable, constituyendo el soporte del acto administrativo.

Se producirá éste previa acreditación documental ante el órgano competente de la realización de la prestación o el derecho del acreedor de conformidad con los acuerdos que en su día aprobaron y comprometieron el gasto.

FASE K

La propuesta de pago, una vez reconocida la obligación, conlleva la remisión de una orden de abono del importe señalado al acreedor especificado en ella.



Un documento puede agrupar en el mismo acto todas o varias fases - denominado mixto-, en función de las competencias del responsable, de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 12 de diciembre de 1994, sobre gestión y registro contable de las operaciones de administración y ejecución del presupuesto de la Generalitat Valenciana (DOGV 31-12-1994).

En cualquier caso, la contabilización de las mencionadas propuestas, representan desde simples operaciones materiales, hasta actos o negocios jurídicos de diversa y variada índole (pagos a la Seguridad Social, contratos celebrados por la Administración, indemnizaciones por razón del servicio, cumplimiento de resoluciones administrativas o judiciales, adjudicación de subvenciones, pagos o cobros a/o de otros organismos, Administraciones, etc...).

Todas ellas se sustentan en el soporte jurídico que otorga la resolución administrativa respectiva que avala las operaciones de ejecución del presupuesto.

2. Documentos de ingreso.

El documento DR, el cual refleja la definición de derechos, reconocimiento y liquidación simultánea de los mismos.

El documento de propuesta de ingreso IK, que soporta la operación de proponer el ingreso de derechos previamente reconocidos y liquidados.

Por último, el documento DRK, documento mixto al combinar en él varias fases del procedimiento de ejecución de ingresos, que aparecen reflejadas en el correspondiente acto administrativo.

- B. De otra parte se encuentran los **DOCUMENTOS NO PRESUPUESTARIOS O EXTRAPRESUPUESTARIOS**, los cuales reflejan operaciones que no derivan directamente de la ejecución del presupuesto, entre los cuales se deben citar el documento propuesta FEKP, por el que se propone la realización de un pago extrapresupuestario y el documento FEKI, mediante el cual se propone la realización de un ingreso extrapresupuestario.



Este grupo de cuentas, se caracteriza por tres grandes rasgos:

- Reflejan el movimiento de los créditos y provisiones que figuran en el presupuesto en aquellas fases que preceden al reconocimiento de la obligación o del derecho, los cuales se recogen en cuentas del grupo 4.
- La utilización de este grupo es facultativa por parte de la entidad.
- No producen efectos patrimoniales.

En el ámbito de las operaciones inmobiliarias objeto de estudio, como se ha indicado, de acuerdo con la normativa vigente, las anotaciones contables y movimientos presupuestarios que realizará la Consellería de Economía y Hacienda, a fin de reflejar la situación y la situación económica y financiera en la que quedará el Complejo Administrativo, mediante los oportunos asientos contables.

Las reglas 14 a 34²⁶ contenidas en la citada Orden de la Consellería de Economía y Hacienda, sobre gestión y registro contable de las operaciones de administración y ejecución del presupuesto de la Generalitat Valenciana, son de aplicación al presente ámbito presupuestario. No obstante, el estudio se limitará a mostrar el perímetro contable a desarrollar en función de los contratos adjudicados para la construcción de la Ciudad Administrativa 9 de Octubre.

- **PERMUTA CON COMPENSACIÓN EN METÁLICO.**

El fundamento de esta operación es la adquisición del terreno y las edificaciones adyacentes construidas sobre aquel, entregando a cambio una serie de terrenos de los que la Generalitat es propietaria. Concretado el aspecto legislativo, la permuta conlleva una mecánica en la que se debe constatar tanto el valor del bien que se entrega como el del bien que se recibe, valorados ambos de acuerdo a las directrices contenidas en el Documento nº 6 de la IGAE, el cual la define como el

²⁶ORDEN de 12 de diciembre de 1994, de la Consellería de Economía y Hacienda, sobre gestión y registro contable de las operaciones de administración y ejecución del presupuesto de la Generalitat Valenciana. (DOCV 31.12.1994).
<http://www.docv.gva.es/index.php?id=26&L=1&sig=2883/1994>



intercambio entre las partes, conmutativo, oneroso y generalmente no dinerario, de bienes o derechos de la misma o de diferente naturaleza. No obstante, en los casos en los que no exista equivalencia entre los valores de los bienes permutados, es admisible la compensación en metálico hasta lograr el equilibrio entre las prestaciones de ambas partes, siempre que se cumpla la condición previa de que el importe a satisfacer sea inferior al 50% del valor de tasación del bien recibido. En consonancia con el Documento nº6 de la IGAE y la Regla 26 de la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local, el bien recibido se valorará por el VNC (valor neto contable) del bien entregado más el importe entregado en metálico, siempre que no supere el valor de mercado del bien recibido.

En cualquier caso, los asientos a configurar, comienzan por las fases contables de la ejecución del presupuesto.

La operación de permuta con la parte de compensación en metálico, en el año 2003:

10.413.669,42 €	(200) Inmovilizado material. Terrenos y bienes naturales	X	(200) Inmovilizado material. Terrenos y bienes naturales	5.254.523,64 €
0,00 €	(282) Amortización acumulada del inmovilizado material		(400) Acreedores por obligaciones reconocidas. Presupuesto gastos corriente	5.159.145,78 €

En el año 2004 y sucesivos deberá efectuar las siguientes anotaciones contables:

- i. *Apertura del presupuesto corriente, dentro del cual se efectuará la operación.*



	(000) Presupuesto del ejercicio corriente	X	(001) Presupuesto de gastos. Créditos iniciales	
1.719.715,26 €				1.719.715,26 €
1.719.715,26 €	(001) Presupuesto de gastos. Créditos iniciales		(003) Presupuesto de gastos. Créditos disponibles	1.719.715,26 €

ii. *Por la aprobación y disposición del gasto.*

De acuerdo con las Reglas 26 y 27 de la mencionada ORDEN de 12 de diciembre de 1994, de la Consellería de Economía y Hacienda, sobre gestión y registro contable de las operaciones de administración y ejecución del presupuesto de la Generalitat Valenciana (DOCV 31.12.1994), se emitirá un documento AD. Si existiesen reajustes, se emitirá el correspondiente documento AD negativo:

	(003) Presupuesto de gastos. Créditos disponibles	X	(004) Presupuesto de gastos. Créditos autorizados	
1.719.715,26 €				1.719.715,26 €
1.719.715,26 €	(004) Presupuesto de gastos. Créditos autorizados		(005) Presupuesto de gastos. Créditos dispuestos	1.719.715,26 €

En relación a la parte correspondiente a la compensación en metálico, los pagos se suceden en 3 años continuos, del mismo importe, para lo cual se ha de habilitar el denominado expediente de gasto plurianual, el cual se contabiliza el año de su establecimiento, apareciendo la información relativa a aquel en la memoria, incluida en el apartado “ejercicios posteriores”.

No obstante, sí deben ser objeto de anotación los sucesivos pagos anuales – durante los años 2005, 2006 y 2007- por el importe establecido, a través de los asientos que a continuación se relacionan:

Por el traspaso de la cuenta de acreedores a la de proveedores, de acuerdo con las Reglas 28 y 32 de la citada disposición autonómica, se realizará un documento O u OK, reconociendo y proponiendo el pago, cuestión en la que profundiza el PGC 2010 “.....Se reconocerá un gasto presupuestario en el estado de liquidación del presupuesto



cuando, de acuerdo con el procedimiento establecido, se dicte el correspondiente acto administrativo de reconocimiento y liquidación de la obligación presupuestaria...” momento en el que la contabilidad presupuestaria enlaza con la patrimonial²⁷.

1.719.715,26 €	(20) Infraestructuras y bienes destinados al uso general	X	(400) AOR. Presupuesto de gastos corriente	1.719.715,26 €
----------------	--	---	--	----------------

Por el pago anual, son de aplicación las Reglas 30 y 31, que regulan la ordenación del pago y pago material, utilizando al efecto las fases P y T.

1.719.715,26 €	(400) AOR. Presupuesto de gastos corriente	X	(520) Bancos, cuentas corrientes	1.719.715,26 €
----------------	--	---	----------------------------------	----------------

En relación a estos asientos conviene efectuar dos precisiones:

- La operación de permuta no conlleva amortización, a causa del objeto de la misma, los terrenos entregados, los cuales quedan excluidos de amortización al ser su vida ilimitada^{28 29}.
- Los expedientes de gasto plurianual ofrecen toda la información en la memoria, uno de los Estados de la Cuenta General de las Administraciones Públicas.

²⁷ Contabilidad Pública adaptada al PGCP 2010. Fundamento y ejercicios. Daniel Carrasco Díaz y otros. Ed. Pirámide 2011. Página 155.

²⁸ Manual de Contabilidad Pública. Isidoro Guzmán Raja y otros. Faura-Casas. Depósito legal B-26417-2010. Página 135.

²⁹ Orden EHA/1037/2010, de 13 de abril, por la que se aprueba el Plan General de Contabilidad Pública. (BOE 28-04-2010). Apartado 7. Amortización <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2010-6710>



- **ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA DEL COMPLEJO ADMINISTRATIVO NUEVE DE OCTUBRE DE LA GENERALITAT VALENCIANA.**

En este contrato concurre una circunstancia extraordinaria, si bien regulada en los RD 2/2000 y RD 1091/2001, los cuales determinan en sus respectivos preceptos el supuesto de hecho y su tramitación. En primer lugar, el artículo 85 del RD 2/2000 establece que el concurso será la forma de adjudicación de los contratos respecto de los cuales no pueda concretarse el proyecto o presupuesto, elemento presente en este contrato de asistencia técnica, de forma que la primera consecuencia es la omisión de las actuaciones de fiscalización previa y aprobación del gasto, al carecer de importe, al menos, aproximado. Esta referencia aparece en los artículos 67 y 69, al hablar de la tramitación, constituyendo una excepción a la regla general.

Por su parte, en desarrollo de lo expuesto, el artículo 88 RD 1091/2001, hace mención exclusiva a este supuesto al afirmar:

“En los supuestos de contratos a que se refiere el artículo 85, párrafo a), de la Ley, hasta que se conozca el importe y condiciones del contrato, según la oferta seleccionada, no se procederá a la fiscalización del gasto, a su aprobación, así como a la adquisición del compromiso generado por el mismo, circunstancias que serán recogidas en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares”.

Del estudio conjunto de ambos preceptos, la conclusión a extraer es la importancia del acto de adjudicación, por cuanto determinará el momento de fiscalización, aprobación y compromiso del gasto, que se traslada, inevitablemente, al terreno presupuestario, pues la contabilización también se producirá en un momento o fase procesal del procedimiento diferente al resto de supuestos.

1º.- Por la constitución de las fianzas provisionales a favor de la Generalitat.

El importe de 36.060,73 €, se ha fijado como cantidad a tanto alzado de compromiso por parte de las empresas, de acuerdo con el contenido del punto 5 del



Concurso número 5/02CCO, Asistencia técnica para la redacción del proyecto de educación y dirección de obra del complejo administrativo Nueve de octubre de la Generalitat Valenciana, al carecer de indicador objetivo evaluable³⁰.

36.060,73 €	(573) Efectivo y activos líquidos equivalentes	X	(560) Fianzas recibidas a corto plazo	36.060,73 €
-------------	---	---	--	-------------

2º.- Adjudicación del contrato (Cláusula 8 en relación con la 7.1 del PCAP DEL Expediente 9/02 CCO).

3.216.209,00 €	(000) Presupuesto del ejercicio corriente	X	(001) Presupuesto de gastos. Créditos iniciales	3.216.209,00 €
3.216.209,00 €	(001) Presupuesto de gastos. Créditos iniciales		(003) Presupuesto de gastos. Créditos disponibles	3.216.209,00 €
3.216.209,00 €	(003) Presupuesto de gastos. Créditos disponibles		(004) Presupuesto de gastos. Créditos autorizados	3.216.209,00 €
3.216.209,00 €	(004) Presupuesto de gastos Créditos autorizados		(005) Presupuesto de gastos. Créditos comprometidos	3.216.209,00 €

El primer dato sobre el importe al que asciende el contrato se suministra con las ofertas presentadas por los licitadores y, concretamente, a través de la propuesta de adjudicación, que especifica qué proposición ha sido seleccionada, para su posterior adjudicación.

Las consecuencias de la aplicación del artículo 88 RD 1091/2001, básicamente son de índole económico-contable. La primera es que todos los actos de fiscalización se concentran en un único momento del procedimiento y la segunda es que la propuesta de documento contable, abarcará las fases de aprobación y compromiso o disposición del gasto, cuyo soporte será la resolución de adjudicación.

³⁰ http://www.docv.gva.es/datos/2002/12/19/pdf/2002_S13939.pdf
http://www.docv.gva.es/datos/2003/01/17/pdf/2003_336.pdf



Ahora bien, de otra parte, y de conformidad con el artículo 36 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, las condiciones de licitación exigen la constitución de fianzas^{31 32}, con el objetivo de mantener la seriedad y compromiso de las proposiciones hasta la adjudicación de la misma.

En este sentido, se deberán confeccionar varios asientos contables, para reflejar la situación de las mismas:

3º.- Por la retirada y constitución de las fianzas a favor de la Generalitat.

La adjudicación presupone la elección, por el órgano contratante de la mejor oferta, quedando excluidas las restantes. Ello, a efectos de las cantidades depositadas anteriormente, para garantizar su presencia en toda la fase adjudicación, implica:

- a. Por la retirada de los licitadores de las fianzas provisionales consignadas :

	(560) Fianzas recibidas a corto plazo	X	(573) Efectivo y activos líquidos equivalentes	
36.060,73 €				36.060,73 €

- b. Por las alternativas del licitador adjudicatario en relación con la garantía provisional:

Este licitador, que ha sido el elegido para efectuar la prestación objeto del contrato, tiene 2 alternativas, consistentes en retirar la garantía provisional y constituir otra, denominada definitiva por el 4% que establecen los arts 36 y siguientes, o añadir otra fianza por el 2% restante hasta alcanzar el total de la garantía definitiva:

³¹Contabilidad Pública adaptada al PGCP 2010. Fundamento y ejercicios. Daniel Carrasco Díaz y otros. Ed. Pirámide 2011. Páginas 538 y ss.

³²Cosa que se sujeta a esta responsabilidad, especialmente cuando es dinero, que pasa a poder del acreedor, o se deposita y consigna. <http://lema.rae.es/drae/?val=fianza>



- *b.1. primera opción.*

b.1.1. Retirada de la garantía provisional.

36.060,73 €	(560) Fianzas recibidas a corto plazo	X	(573) Efectivo y activos líquidos equivalentes	36.060,73 €
-------------	--	---	---	-------------

b.1.2. Constitución de la garantía definitiva.

128.648,36 €	(573) Efectivo y activos líquidos equivalentes	X	(560) Fianzas recibidas a corto plazo (4% 3.216.209,00 €)	128.648,36 €
--------------	---	---	--	--------------

- *b.2. segunda opción.*

Simplemente debería constituir otra, hasta cubrir el importe exigido:

3.180.148,27 €	(573) Efectivo y activos líquidos equivalentes	X	(560) Fianzas recibidas a corto plazo (3.216.209,00 € - 36.060,73 €)	3.180.148,27 €
----------------	---	---	--	----------------

4º.- Por los pagos de las certificaciones.

En relación a los pagos, se deben reflejar las certificaciones y su satisfacción, de forma que la información provendrá de dos fuentes:

- La suministrada por la propia contabilidad, a través de sus apuntes.
- La consignada en la memoria, a partir de la Cuenta General de la Generalitat, en la que constarán los datos relativos al expediente de gasto plurianual.

(20) Infraestructuras y bienes destinados al uso general	X	(400) AOR. Presupuesto de gastos corriente
---	---	---



Todo el proyecto es una parte anexa y dependiente de la construcción del Complejo, de forma que, en aplicación de la legislación contable vigente a la fecha de la adjudicación, se incluye en el concepto de infraestructuras destinadas al uso general.

Las certificaciones se computarán por el importe correspondiente al importe total de cada año, al carecer de datos para conocer el número de certificaciones expedidas anualmente.

- **CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL COMPLEJO ADMINISTRATIVO 9 DE OCTUBRE.**

1. Apertura del presupuesto corriente, dentro del cual se efectuará la operación.

	(000) Presupuesto del ejercicio corriente	X	(001) Presupuesto de gastos. Créditos iniciales	
121.013.795,86 €	(PBL+10%110.012.541,69€)*		121.013.795,86 €	
	(001) Presupuesto de gastos. Créditos iniciales		(003) Presupuesto de gastos. Créditos disponibles	
121.013.795,86 €			121.013.795,86 €	

*PBL es el presupuesto base de licitación, cuyo importe fue consignado en el apartado 4 de la Resolución de la Subsecretaría de la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo de la Generalitat, por la que se hace público el concurso para la contratación de la ejecución, conservación y mantenimiento integral de las obras del «Complejo Administrativo 9 de Octubre», en el anuncio de licitación publicado en el BOE el 22 de febrero de 2007³³.

El importe lo componen dos magnitudes, una de ellas, en aplicación del mandato contenido en la Disposición adicional decimocuarta, en los contratos de obra de carácter plurianual, con excepción de los realizados bajo la modalidad de abono total del precio, se efectuará una retención adicional de crédito del 10 por 100 del importe de adjudicación, en el momento en que ésta se realice, la cual se aplicará al ejercicio en que finalice el plazo fijado en el contrato para la terminación de la obra o

³³ <https://www.boe.es/boe/dias/2007/02/22/pdfs/B02049-02049.pdf>



al siguiente, según el momento en que se prevea realizar el pago de la certificación final.

Es lógico pensar que el gestor haya incluido esa retención adicional a practicar en el momento de la adjudicación, aun con el riesgo de no conocer todavía el importe final por el que se adjudicará, pero sí se dispone del presupuesto base de licitación, que constituye el límite máximo futuro del importe de adjudicación.

2. Por la aprobación del gasto.

En estas operaciones, en aplicación de la Ley de Contratos, con la resolución de aprobación del proyecto, se emitirá el documento contable correspondiente a la fase de aprobación, cuyo importe aproximado constituye el máximo que puede alcanzar la fase contable de disposición .

$$110.012.541,69 \text{ €} \quad \frac{\text{(003) Presupuesto de gastos.}}{\text{Créditos disponibles}} \times \frac{\text{(004) Presupuesto de gastos.}}{\text{Créditos autorizados}} \quad 110.012.541,69 \text{ €}$$

3. Por la constitución de las fianzas a favor de la Generalitat.

En el momento procesal de la licitación, la garantía a utilizar es la provisional cuyo importe alcanza el 2%. Éste será el importe que cada uno de los licitadores que desee continuar, después de examinados los pliegos, deberá depositar o consignar.

$$2.200.250,83 \text{ €} \quad \frac{\text{(573) Efectivo y activos líquidos}}{\text{equivalentes}} \times \frac{\text{(560) Fianzas recibidas a corto}}{\text{plazo (2% 110.012.541,69 €)}} \quad 2.200.250,83 \text{ €}$$



4. Por la disposición del gasto.

La disposición coincide en el tiempo con la adjudicación del contrato al licitador que haya obtenido la mejor puntuación, hecho que tiene inevitables consecuencias en el terreno presupuestario y contable, cuya materialización se establece:

a. Por la adjudicación.

	(004) Presupuesto de gastos. Gastos autorizados	X	(005) Presupuesto de gastos. Gastos comprometidos	
91.992.485,91 €				91.992.485,91 €

La adjudicación presupone la elección, por el órgano contratante de la mejor oferta, quedando excluidas las restantes. Ello, a efectos de las cantidades depositadas anteriormente, para garantizar su presencia en toda la fase adjudicación, implica en el terreno presupuestario y contable:

b. Por la retirada de los licitadores de las fianzas provisionales consignadas.

	(560) Fianzas recibidas a corto plazo (2% 110.012.541,69 €)	X	(573) Efectivo y activos líquidos equivalentes	
2.200.250,83 €				2.200.250,83 €

La nueva situación del licitador adjudicatario en relación con la garantía provisional, que ha sido el elegido para efectuar la prestación objeto del contrato, deberá retirar la garantía provisional y constituir otra, denominada definitiva por el 4% que establecen los artículos 36 y siguientes:

b.1. Retirada de la garantía provisional.

	(560) Fianzas recibidas a corto plazo (2% 110.012.541,69 €)	X	(573) Efectivo y activos líquidos equivalentes	
2.200.250,83 €				2.200.250,83 €



b.2. Constitución de la garantía definitiva.

$$3.679.699,44 \text{ €} \quad \frac{\text{(573) Efectivo y activos líquidos}}{\text{equivalentes}} \times \frac{\text{(560) Fianzas recibidas a corto}}{\text{plazo (4\% 91.992.485,91 €)}} = 3.679.699,44 \text{ €}$$

En este contrato, el CCC y el PCAP explican que es un contrato mixto, puesto que agrupa prestaciones de diversa naturaleza, como son la construcción del complejo y su posterior mantenimiento, si bien priman las normas que rigen el contrato de construcción, tal como establece imperativamente el apartado “1º Objeto del contrato”.

Con el fin de simplificar la exposición, se efectuará el desglose de las cantidades correspondientes a cada concepto, por quedar sometidas a reglas e imputaciones temporales diferentes:

CONCEPTO	IMPORTE ADJUDICACIÓN	GARANTÍA
Construcción	87.821.844,33 €	3.512.873,77 € (4% 87.821.844,33 €)
Mantenimiento	4.170.641,58 €	166.825,33 € (4% 4.170.641,58 €)

Tabla 6. Fuente: elaboración propia

De otra parte, en aplicación del mandato contenido en la Disposición adicional decimocuarta, citado ut supra, en este momento se efectuará una retención adicional de crédito del 10 por 100 del importe de adjudicación, en el momento en que ésta se realice. A destacar que el importe de adjudicación no ha coincidido con el presupuesto base de licitación, motivo que obligará, con posterioridad, a realizar las operaciones de cuantificación necesarias para obtener el importe sobrante.

$$9.199.248,59 \text{ €} \quad \frac{\text{(0030) Presupuesto de gastos.}}{\text{Créditos disponibles}} \times \frac{\text{(0031) Créditos retenidos para}}{\text{gastar (10\% 91.992.485,91€)}} = 9.199.248,59 \text{ €}$$

Una vez realizados todos los trámites pertinentes propios de la adjudicación, se procederá a realizar el ajuste correspondiente al importe sobrante en relación a los importes previsto inicialmente y, finalmente requerido (fases autorización y disposición), de manera que se realizarán idénticos asientos a los anteriores, pero con signo negativo.



-19.822.061,36 €	(000) Presupuesto del ejercicio corriente*	X	(001) Presupuesto de gastos. Créditos iniciales	-19.822.061,36 €
-19.822.061,36 €	(001) Presupuesto de gastos. Créditos iniciales		(003) Presupuesto de gastos. Créditos disponibles	-19.822.061,36 €
-19.822.061,36 €	(003) Presupuesto de gastos. Créditos disponibles		(004) Presupuesto de gastos. Créditos autorizados	-19.822.061,36 €

CÁLCULOS*			
CONCEPTO	CRÉDITOS AUTORIZADOS	CRÉDITOS DISPUESTOS	DIFERENCIA TOTAL
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	110.012.541,69 €	91.992.485,91 €	-18.020.055,78 €
RETENCIÓN ADICIONAL	11.001.254,17 €	9.199.248,59 €	-1.802.005,58 €
IMPORTE TOTAL			-19.822.061,36 €

Tabla 7. Fuente: elaboración propia

En realidad, por razones de claridad expositiva se han efectuado todos los apuntes contables simultáneamente. Sin embargo, la sucesión de actos en el devenir de los hechos, impediría efectuar los asientos de la retención adicional de crédito hasta su aplicación probablemente, pero el conocer el importe habilita esta forma de exposición.

5. Por los pagos de las certificaciones.

En relación a los pagos, se deben reflejar las certificaciones y su satisfacción, de forma que la información provendrá de dos fuentes:

- La suministrada por la propia contabilidad, a través de sus apuntes.
- La consignada en la memoria, parte de la Cuenta General, en la que constarán los datos relativos al expediente de gasto plurianual.

(20) Infraestructuras y bienes destinados al uso general	X	(400) Acreedores por obligaciones reconocidas. Presupuesto de gastos corriente
--	---	--

En el tema del pago de las certificaciones, simplemente afirmar que estas se irán satisfaciendo, en teoría, según se vayan devengando hasta la certificación final,



que coincidirá con la finalización de la obra, momento en el que se aplicaría la retención adicional.

Descendiendo al supuesto concreto, en él se han producido diversas variaciones en los importes que obedecen a diferentes causas, con incidencia en el terreno contable.

Entre ellos, se destacan:

- a. Modificación en los tipos aplicables de IVA durante la ejecución del contrato. En 2 ocasiones, ya comentadas en el análisis del contrato, se han variado al alza aquellos, con la consiguiente repercusión en las cantidades a satisfacer en las certificaciones. No obstante, el impacto en la contabilidad es mínimo, exceptuando la cuantificación del importe a que asciende el alza de tipos, por cuanto acatando las disposiciones del Plan General Contable 2010³⁴, la citada cuantía se incluirá en el precio de adquisición, al no ser recuperable el mencionado tributo.

A nivel presupuestario, se deberá efectuar una modificación de crédito en relación a la previsión inicial y traspasarla a la cuenta 200 (a modo de resumen se van a sumar el importe de ambas subidas de los tipos de IVA):

a.1. Por la modificación de crédito.

1.556.073,24 €	(000) Presupuesto del ejercicio corriente	X	(0022) Presupuesto de gastos. Ampliaciones de crédito.	1.556.073,24 €
1.556.073,24 €	(0022) Presupuesto de gastos. Ampliaciones de crédito.		(0030) Presupuesto de gastos. Créditos disponibles	1.556.073,24 €

³⁴Orden EHA/1037/2010, de 13 de abril, por la que se aprueba el Plan General de Contabilidad Pública (BOE 28-04-2010) SEGUNDA PARTE. Normas de reconocimiento y valoración. Criterios de valoración aplicables. a) Precio de adquisición. Pag. 33.
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2010-6710>



a.2. Exteriorización de la obligación.

El traspaso requiere la realización de todas las fases de ejecución presupuestaria, finalizando la misma con la exteriorización motivada por la cuenta 400:

1.556.073,24 €	(003) Presupuesto de gastos. Créditos disponibles	X	(004) Presupuesto de gastos. Créditos autorizados	1.556.073,24 €
1.556.073,24 €	(004) Presupuesto de gastos. Gastos autorizados		(005) Presupuesto de gastos. Gastos comprometidos	1.556.073,24 €
1.556.073,24 €	(20) Infraestructuras y bienes destinados al uso general		(400) AOR. Presupuesto de gastos corriente	1.556.073,24 €

b. Modificaciones en las obras. Repercusión contable.

Durante la ejecución de la obra se producen variaciones que ocasionan modificaciones del presupuesto inicial, debido a alteraciones en las condiciones de cumplimiento de la obra, en los materiales, en el diseño, etc... La propia norma, el PCAP y el CCC, prevén esta circunstancia y su inclusión como hipótesis ratifica y elimina cualquier duda al respecto.

Las modificaciones llevan incluido el IVA, al igual que el presupuesto base de licitación o el importe de adjudicación, de forma que el texto citado anteriormente, en sus artículos 146 y 42 contempla tanto las modificaciones, como los reajustes a efectuar en las garantías ya constituidas y depositadas.

En este sentido, los apuntes a realizar son (por razones expositivas, se realizarán las dos modificaciones conjuntamente):

b.1. Por la inclusión en el presupuesto, su autorización, compromiso y reconocimiento de la obligación.

17.921.639,39 €	(000) Presupuesto del ejercicio corriente*	X	(001) Presupuesto de gastos. Créditos iniciales	17.921.639,39 €
-----------------	---	---	--	-----------------



17.921.639,39 €	(001) Presupuesto de gastos. Créditos iniciales	X	(003) Presupuesto de gastos. Créditos disponibles	17.921.639,39 €
17.921.639,39 €	(003) Presupuesto de gastos. Créditos disponibles		(004) Presupuesto de gastos. Gastos autorizados	17.921.639,39 €
17.921.639,39 €	(004) Presupuesto de gastos. Gastos autorizados		(005) Presupuesto de gastos. Gastos comprometidos	17.921.639,39 €
17.921.639,39 €	(20) Infraestructuras y bienes destinados al uso general		(400) AOR. Presupuesto de gastos corriente	17.921.639,39 €

b.2. Por el reajuste de la garantía definitiva.

716.865,58 €	(573) Efectivo y activos líquidos equivalentes	X	(560) Fianzas recibidas a corto plazo (4% 17.921.639,39 €)	716.865,58 €
--------------	---	---	--	--------------

Premisa subsumida en la anterior aclaración es que el contrato de mantenimiento y conservación no comenzará a ejecutarse, sino cuando la obra haya sido objeto de entrega, si bien en el supuesto de entrega parcial, el mantenimiento también podría ser inicialmente susceptible de parcelación.

De otra parte, es posible la simultaneidad de los pagos en concepto de construcción y mantenimiento, pues su imputación puede estar diferida en el tiempo y ser objeto de reajustes, sin perjuicio del cumplimiento de los tiempos de ejecución de la obra.

- **ARRENDAMIENTOS.**

Las inversiones inmobiliarias constituyen una novedad en el Plan General de Contabilidad Pública³⁵. Estas inversiones están contempladas en la NIC-SP 16, «Propiedades de Inversión». Se trata de inmuebles (terrenos o edificios) que se tienen

³⁵Orden EHA/1037/2010, de 13 de abril, por la que se aprueba el Plan General de Contabilidad Pública (BOE 28-04-2010). ANEXOS. Pag. 15. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2010-6710>



para obtener rentas, plusvalías o ambas, a través de su arrendamiento o enajenación, y no para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, ni para fines administrativos, ni para su venta en el curso ordinario de las operaciones. A estas inversiones se les aplican los criterios de valoración del inmovilizado material y, dado que la NIC-SP exige la presentación separada en el balance de este tipo de inversiones, se ha incluido en las cuentas anuales, en el balance, una partida específica en el activo no corriente para singularizarlas.

Trasladado al terreno objeto de estudio, el Plan General Contable regula la clasificación de los inmuebles en el subgrupo 22, que lo integran las cuentas que representan activos no corrientes que sean inmuebles destinados a obtener rentas, plusvalías o ambas. Tanto la valoración como el tratamiento contable tienen mucha similitud con el del inmovilizado material, pero destaca la atención en este punto en el denominado cambio de uso³⁶, esto es, la mutación en el destino de un inmovilizado. Aunque el cambio se puede producir en 2 sentidos, aquí se efectuarán los apuntes correspondientes a los bienes inmuebles a los que modifica su consideración y comienzan a estar en disposición de convertirse en fuente de renta, destinado a inversión inmobiliaria:

1. Por el cambio de uso.

220. Inversiones en terrenos.	X	210. Terrenos y bienes naturales.
221. Inversiones en construcciones.		211. Construcciones.

En cuanto a la posible amortización o dotación por deterioro, al carecer de datos no es posible su cómputo, pero estos edificios han tenido hasta el momento de su desalojo, la consideración de demaniales e inventariados desde los albores de los

³⁶ Contabilidad Pública adaptada al PGCP 2010. Fundamento y ejercicios. Daniel Carrasco Díaz y otros. Ed. Pirámide 2011. Página 322 in fine.



años 80, periodo en el que el gobierno autonómico comenzó a recibir los bienes de su patrimonio, razón por la que incluso la amortización casi habría finalizado, al transcurrir el plazo máximo de 50 años, otorgado por la disposición correspondiente.

2. Por la constitución de la garantía provisional.

$$8.033,59 \text{ €} \quad \frac{(573) \text{ Efectivo y activos líquidos}}{\text{equivalentes}} \times \frac{(560) \text{ Fianzas recibidas a corto plazo}}{5\% \text{ } 160.671,84 \text{ € (RMA excluido IVA)}} \quad 8.033,59 \text{ €}$$

El motivo de contabilizar el asiento referido a la constitución de la garantía provisional reside en relatar el sistema de garantía desarrollado en los pliegos de arrendamiento de bienes inmuebles, diferenciando 3 tipos de garantías, cuyos efectos se despliegan en diversos momentos procesales del citado proceso de explotación mediante arrendamiento de derechos sobre bienes inmuebles^{37 38}.

TIPO DE GARANTÍA	FASE PROCESAL	BASE O IMPORTE	MAGNITUD O PORCENTAJE	IMPORTE TOTAL
PROVISIONAL	Anterior a la adjudicación	Tipo neto fijado ≡ renta mínima anual (RMA)	5% 160.671,84 € (RMA excluido IVA)	8.033,59 €
DEFINITIVA	Posterior a la adjudicación	Dos mensualidades (IVA incluido)	(13.389,32 € * 2) + (13.389,32 € * 21% IVA) * 2	32.402,15 €
ADICIONAL ³⁹		Cuatro mensualidades (IVA incluido)	(13.389,32 € * 4) + (13.389,32 € * 21% IVA) * 4	64.804,31 €

Tabla 8. Fuente: elaboración propia.

La casuística operativa es idéntica a la utilizada a lo largo de la exposición, de forma que a ellos se remite para su explicación precisando, no obstante, que el adjudicatario, ante la ineludible exigencia de depósito en metálico de la garantía adicional, puede optar, si ha depositado la garantía provisional en metálico, entre retirar la provisional y constituir otra por el importe antes mencionado o, solicitar su retención y completar aquella hasta alcanzar el importe exigido.

³⁷ http://www.docv.gva.es/datos/2014/05/06/pdf/2014_3860.pdf

³⁸ http://www.docv.gva.es/datos/2013/10/02/pdf/2013_9430.pdf

³⁹ http://www.hisenda.gva.es/documents/90598292/92587530/ARR_10_2014_pliego_condiciones_explotacion.pdf/6aef6740-ef90-421d-aabf-3d3f455ccc8c



3. Por el devengo de los ingresos que se derivan de su arrendamiento.

435. Deudores por operaciones comerciales. Presupuesto corriente.	X	776. Ingresos por arrendamientos. 4770. Hacienda Pública, IVA repercutido.
---	---	---

4. Por el cobro de los ingresos que se derivan de su arrendamiento.

571. Bancos e instituciones de crédito. Cuentas operativas.	X	435. Deudores por operaciones comerciales. Presupuesto corriente.
---	---	---

3.2.2. Competencias de materia de Patrimonio.

Una vez concretada la competencia que la Generalitat ostenta en virtud del artículo 50 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, se trata en esta fase de averiguar qué Consellería ostenta las competencias en materia de patrimonio y el título que legitima las mismas.

El artículo 34 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano, afirma:

“El número y denominación de las Consellerías se establecerán por Decreto dentro de los límites de esta Ley dando cuenta a las Cortes”.

Por su parte, el artículo 69 de la misma disposición legal, determina la atribución al Consell de la regulación reglamentaria de la organización o estructura de la Administración de la Generalidad Valenciana, y en todo caso, la determinación del número y denominación de las Consellerías.

El cauce jurídico utilizado que materializa la atribución del Consell para establecer el número de Consellerías es el Decreto, forma legislativa que revisten las disposiciones de carácter general emanadas del Gobierno en el ejercicio de sus competencias, admitiendo el mandato del artículo 39, por un lado, el cual enuncia que



las normas que sean consecuencia del ejercicio de la potestad reglamentaria se ajustan a la jerarquía en él enumerada, en cuyo primer lugar se encuentran los Decretos del Gobierno, y por el otro, el artículo 40 con el mismo rango legal, de forma imperativa deslinda qué resoluciones adoptarán la forma de Decreto del Gobierno, siendo las disposiciones de carácter general emanadas del Consell una de ellas.

Definida la atribución de la competencia de establecimiento del número de Consellerías y el instrumento de cristalización legal asignado, se torna imprescindible averiguar qué órgano posee la facultad de asignar las competencias de las Consellerías.

Recurriendo al análisis de la citada Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, fuente de imprescindible consulta en esta parte del estudio, su artículo 16.1, aborda la cuestión en el apartado b), con la siguiente redacción:

“El Presidente de la Generalidad, en sus funciones de Presidente del Gobierno Valenciano, dirige y coordina sus acciones, sin perjuicio de las atribuciones y responsabilidad de cada Conseller en su gestión; a tal efecto le corresponde:

a)

b) Nombrar y separar a los Consellers de la titularidad de las distintas Consellerías, dando cuenta a las Cortes Valencianas y asignar competencias a cada Consellería.”

Continuando con el proceso de determinación de las competencias en materia de patrimonio en el ámbito de la Generalitat, se ha de vislumbrar el procedimiento de dotación de la estructura orgánica de las Consellerías de la Comunitat Valenciana.

La mencionada disposición del Gobierno Valenciano selecciona el iter a seguir en su concreción. El artículo 69, también citado establece que “se atribuye al Consell la regulación reglamentaria de la organización o estructura de la Administración de la Generalidad Valenciana, y en todo caso, la determinación del número y denominación de las Consellería.

De otra parte, el artículo 74 del mismo cuerpo normativo prevé la posibilidad de instaurar las Secretarías Autonómicas, figura introducida por el apartado 19 del artículo único de la Ley 1/2002, de 26 de febrero, de la Generalitat Valenciana, de Modificación de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, en cuyo Preámbulo hace mención expresa a este nuevo órgano, al que se le encomienda la



función de supervisión, así como la dirección y coordinación de los centros directivos correspondientes, con el fin de dar soporte al máximo responsable de cada departamento, de manera que, al amparo de lo dispuesto en los preceptos analizados, el Consell configura la estructura orgánica de las Consellerías de la administración de la Generalitat.

En último lugar, y legitimado para ello por los artículos 35.f) y 70 de la Ley de Gobierno Valenciano, cuya concomitancia ofrece el resultado que a continuación se enuncia:

“Los Consellers, como miembros del Gobierno y jefes de Departamento, tienen las siguientes funciones:

e) Proponer al Consell, para su aprobación, la estructura y organización de sus respectivas Consellerías.

Se aprobará por el Consell un Reglamento orgánico de cada Consellería a propuesta del Conseller respectivo”.

En síntesis, la presente exposición en el iter legislativo necesario de creación de la estructura orgánica y funcional de las Consellerías, el cual se presenta en un cuadro-resumen, se articula entorno:

ETAPA	FORMA QUE REVISTE LA DISPOSICIÓN y ÓRGANO QUE LA DICTA	FUNDAMENTOS LEGISLATIVOS	CONTENIDO
1ª ETAPA	DECRETO - CONSELL	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Artículo 34 LGV ➤ Artículo 69 LGV ➤ Artículo 40 LGV 	Número de Consellerías Denominación de las Consellerías en que se organiza la administración de la Generalitat
2ª ETAPA	DECRETO - PRESIDENT	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Artículo 16.1 b) LGV ➤ Artículo 69 LGV 	Competencias asignadas a cada Consellería
3ª ETAPA	DECRETO - CONSELL	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Artículo 69 LGV ➤ Artículo 74 LGV 	Estructura orgánica de las Consellerías de la administración de la Generalitat
4ª ETAPA	DECRETO - CONSELL	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Artículo 35.f) LGV ➤ Artículo 70 LGV 	Reglamentos Orgánico y Funcional de las Consellerías.

Tabla 9. Fuente: elaboración propia.

Por último, el siguiente punto sometido a examen es determinar qué órgano de la Generalitat es competente para ejecutar y desarrollar las atribuciones que concede la normativa esta facultad. Dentro de ella, la Generalitat se organiza en Consellerías, conforme al artículo 27 del Estatuto de Autonomía y sus miembros son designados por el President de la Generalitat, tal como establece el art. 29 del mencionado cuerpo legal.



Acotando el objeto al caso concreto objeto de estudio, el cauce procedimental recorrido permite afirmar que del juego de los Decretos 71/2003, de 21 de junio, del Consell de la Generalitat, por el que determina el número y denominación de las Consellerías en que se organiza la administración de la Generalitat, y Decreto 7/2003, de 21 de junio, del presidente de la Generalitat, por el que se asignan competencias a las Consellerías, se extrapolan las conclusiones que se enuncian:

- El primero de ellos establece el número y denominación de las Consellerías en que se organiza la administración de la Generalitat.
- El siguiente, por su parte, efectúa la asignación de las competencias que corresponden a dichos órganos.
- El Decreto 81/2003 determina la estructura básica de las consellerías, desarrollando las Secretarías Autonómicas, en calidad de órganos superiores. De acuerdo con el cuadro que se presenta a continuación, las Consellerías se estructuran en 3 niveles:
 - ✓ órganos superiores,
 - ✓ nivel directivo y
 - ✓ nivel administrativo

Éste último se divide en subdirecciones generales, servicios, secciones y negociados, si bien cabe la posibilidad de crear otras unidades en caso necesario.

ÓRGANO	ENUMERACIÓN	NORMATIVA
SUPERIOR	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Conseller ✓ Secretario Autonómico ✓ Altos cargos con rango equivalente 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Artículo 67 LGV ▶ Artículo 68 LGV
DIRECTIVO	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Directores Generales ✓ Subsecretaría ✓ Altos Cargos con rango equivalente 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Artículo 67 LGV ▶ Artículo 69 LGV ▶ Artículo 70 LGV
ADMINISTRATIVO	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Subdirecciones Generales ✓ Servicios ✓ Secciones ✓ Unidades ✓ Negociados ✓ Otros, en su caso (Equipos) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Artículo 71 LGV ▶ Artículo 72 LGV ▶ Artículo 73 LGV

Tabla 10. Fuente: elaboración propia.



- Por último, el Decreto 112/2003, de 11 de julio, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo (DOCV 14-07-2003), establece que las competencias en materia de patrimonio, serán asumidas y desempeñadas -según los artículos 7 y 26.4 del citado Decreto- por la Subsecretaría, bajo la directa dependencia del Conseller de Economía, Hacienda y Empleo, la cual asume:
 - ✓ las funciones establecidas en el artículo 75 (actual artículo 69 renumerado por la disposición adicional de la Ley 12/2007, 20 marzo, de modificación de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano (DOCV 23-03-2007)) de la Ley de Gobierno Valenciano.
 - ✓ las funciones que la Ley de Patrimonio asigna a la extinta Dirección General de Patrimonio.

La supresión de esta Dirección General se ha mantenido durante dos legislaturas, en las que se ha desarrollado el concurso de asistencia técnica, cuya finalidad fue la aportación de ideas o sugerencias del diseño y opciones existentes en el citado espacio, manteniendo como conditio sine qua non los edificios existentes, cuya rehabilitación fue una de las premisas sobre la que se cimentó aquel, así como el porcentaje más importante de las obras del Complejo.

En este sentido, la concentración de funciones en la Subsecretaría ha proporcionado la necesaria agilidad y flexibilidad para acelerar en lo posible los trabajos, que se han visto ralentizados por motivos económicos derivados de la crisis, si bien hay que señalar el esfuerzo realizado en un entorno adverso hasta la obtención de las licencias de primera ocupación y de actividades.

Asimismo, éstas se vieron incrementadas mediante la Orden de 23 de Febrero de 2004 (DOCV 29-03-2004), derogada por la Resolución de 29 de octubre de 2014 (DOCV 10-11-2014), de la Consellería de Hacienda y Administración Pública, de delegación de determinadas competencias en órganos de esta consellería y en otros órganos de la Administración del Consell, la cual así lo hace constar con carácter



expreso en la Disposición Adicional Cuarta, situación que en la práctica, atribuyó casi todas las funciones en materia de Patrimonio a la Subsecretaría.

La citada Dirección General, no fue recuperada o restaurada hasta la promulgación del Decreto 119/2011, de 9 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Consellería de Hacienda y Administración Pública (DOCV 13-09-2011), la cual ha culminado con éxito las obras y realizado todas las actuaciones posteriores encaminadas a la instalación, gestión y administración del complejo, y de los empleados allí destinados.



COMPROMISOS DE GASTO CON CARGO A PRESUPUESTOS DE EJERCICIOS POSTERIORES.

CONCEPTO		PARTIDA PRESUPUESTARIA	DESCRIPCIÓN	AÑO 2004	AÑO 2005	AÑO 2006	AÑOS SUCESIVOS			
PERMUTA CON COMPENSACIÓN EN METÁLICO		06.07.00.612.30.6	Terreno antigua Cárcel	1.719.715,26 €	1.719.715,26 €	1.719.715,26 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DISEÑO, PROYECTO y DIRECCIÓN DE OBRA CA90		PARTIDA PRESUPUESTARIA	DESCRIPCIÓN	AÑO 2006 (Proyecto)	AÑO 2007 (Proyecto)	AÑO 2008 (Dirección obra)	AÑO 2009 (Dir. Obra)	AÑOS SUCESIVOS (Dir. Obra)		
		06.01.02.612.30.6	Diseño antigua Cárcel	2.033.726,00 €	466.162,00 €	196.988,95 €	205.942,01 €	AÑO 2010	AÑO 2011	AÑO 2012
								108.219,91 €	177.263,10 €	32.229,65 €
CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO	CONSTRUCCIÓN CA90	PARTIDA PRESUPUESTARIA	DESCRIPCIÓN	AÑO 2008	AÑO 2009	AÑO 2010	AÑO 2011	AÑOS SUCESIVOS		
		06.01.02.612.30.6	Construcción antigua Cárcel	4.389.159,79 €	20.585.860,75 €	23.377.771,67 €	28.000.000 €	AÑO 2012		
	MANTENIMIENTO CA90	PARTIDA PRESUPUESTARIA	DESCRIPCIÓN	AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014	AÑO 2015	AÑOS SUCESIVOS		
		06.01.02.612.30.2	Mantenimiento antigua Cárcel	353.545,77 €	707.091,53 €	707.091,53 €	707.091,53 €	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018
								707.091,53 €	707.091,53 €	353.545,77 €

Tabla 11. Fuente: elaboración propia.



FASES DEL PROCESO				ANUALIDADES			
ASISTENCIA TÉCNICA (EXPTE. 9/02 CCO)							
CONCEPTO y FASE	BASE IMPONIBLE	IVA	TOTAL	ASISTENCIA TÉCNICA (Redacción proyecto y dirección de obra)			
				PERIODO	BASE IMPONIBLE	IVA	TOTAL
1º Propuesta adjudicación (26-01-2005)	2.772.593,97 €	443.615,03 €	3.216.209,00 €	2006 (RP)	1.753.212,07 €	280.513,93 €	2.033.726,00 €
2º Aprobación del gasto (26-01-2005)	2.772.593,97 €	443.615,03 €	3.216.209,00 €	2007 (RP)	401.863,79 €	64.298,21 €	466.162,00 €
3ª Resolución de adjudicación (26-01-2005)	2.772.593,97 €	443.615,03 €	3.216.209,00 €	2008 (DO)	169.818,06 €	27.170,89 €	196.988,95 €
Incremento IVA 16%-18% (01-07-2010)	IVA 18%	IVA 16%	TOTAL	2009 (DO)	177.536,22 €	28.405,79 €	205.942,01 €
	48.629,49 €	43.226,21 €	5.403,28 €	2010 (DO)	92.627,59 €	14.820,42 €	107.448,01 €
Incremento IVA 18%-21% (01-09-2012)	IVA 21%	IVA 18%	TOTAL	2011 (DO)	152.813,02 €	24.450,08 €	177.263,10 €
	5.191,88 €	4.450,18 €	741,70 €	2012 (DO)	24.723,22 €	3.955,71 €	28.678,93 €
IMPORTE SUBTOTAL CONTRATO			3.222.353,97 €	IMPORTE TOTAL			3.216.209,00 €
CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO (EXPTE. 2/06 CCO)							
CONCEPTO y FASE	BASE IMPONIBLE	IVA	TOTAL	CONSTRUCCIÓN			
				PERIODO	BASE IMPONIBLE	IVA	TOTAL
1º Aprobación del gasto (24-01-2007)	94.838.398,01 €	15.174.143,68 €	110.012.541,69 €	2008	3.783.758,44 €	605.401,35 €	4.389.159,79 €
2ª Resolución de adjudicación (30-11-2007)	79.303.867,16 €	12.688.618,75 €	91.992.485,91 €	2009	17.746.431,68 €	2.839.429,07 €	20.585.860,75 €
Obra	75.708.486,49 €	12.113.357,84 €	87.821.844,33 €	2010	19.811.670,91 €	3.566.100,76 €	23.377.771,67 €
Conservación	3.595.380,67 €	575.260,91 €	4.170.641,58 €	2011	23.728.813,56 €	4.271.186,44 €	28.000.000,00 €
Incremento IVA 16%-18% (01-07-2010)	IVA 18%	IVA 16%	TOTAL	2012	10.637.811,91 €	1.914.806,14 €	12.552.618,05 €
Obra	9.752.093,35 €	8.668.527,42 €	1.083.565,93 €	IMPORTE TOTAL			88.905.410,26 €
Conservación	647.168,52 €	575.260,91 €	71.907,61 €				
IMPORTE SUBTOTAL CONTRATO			93.147.959,45 €	CONSERVACIÓN y MANTENIMIENTO			
VARIACIONES	BASE IMPONIBLE	IVA	TOTAL	PERIODO	BASE IMPONIBLE	IVA	TOTAL
				2012	299.615,06 €	53.930,71 €	353.545,77 €
1º Modificado (11-05-2011)	7.441.384,29 €	1.339.449,17 €	8.780.833,46 €	2013	599.230,11 €	107.861,42 €	707.091,53 €
1ª Revisión de precios (23-12-2011)	623.168,01 €	112.170,24 €	735.338,25 €	2014	599.230,11 €	107.861,42 €	707.091,53 €
2º Modificado (12-07-2012)	7.746.445,70 €	1.626.753,60 €	9.140.805,93 €	2015	599.230,11 €	107.861,42 €	707.091,53 €
Incremento IVA 18%-21%(01-09-2012)	13.353.323,33 €	2.403.598,20 €	400.599,70 €	2016	599.230,11 €	107.861,42 €	707.091,53 €
2ª Revisión de precios (15-03-2013)	2.805.219,24 €	589.096,04 €	3.394.315,28 €	2017	599.230,11 €	107.861,42 €	707.091,53 €
3º Modificado (Recepción parcial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2018	299.615,06 €	53.930,71 €	353.545,77 €
IMPORTE SUBTOTAL CONTRATO			22.451.892,62 €	IMPORTE TOTAL			4.242.549,19 €
IMPORTE TOTAL CONTRATOS CA90			118.822.206,04 €				

Tabla 12. Fuente: elaboración propia.

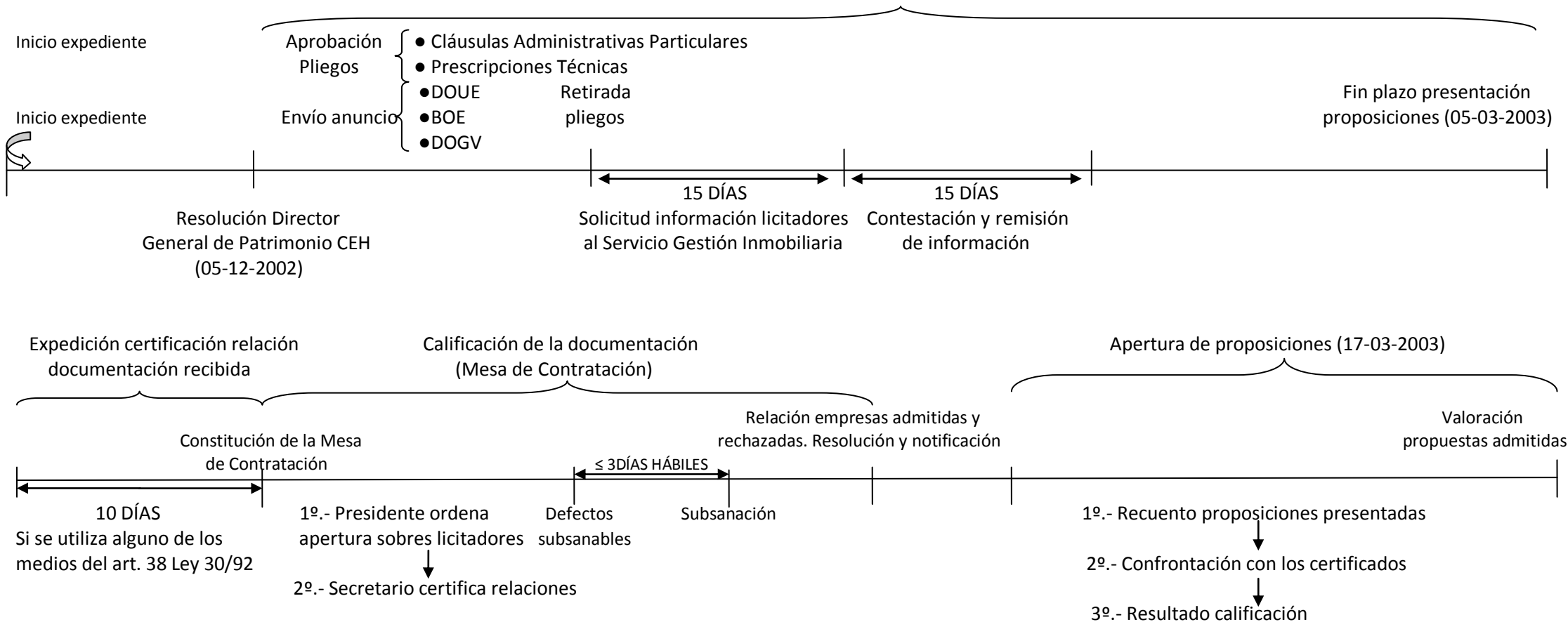


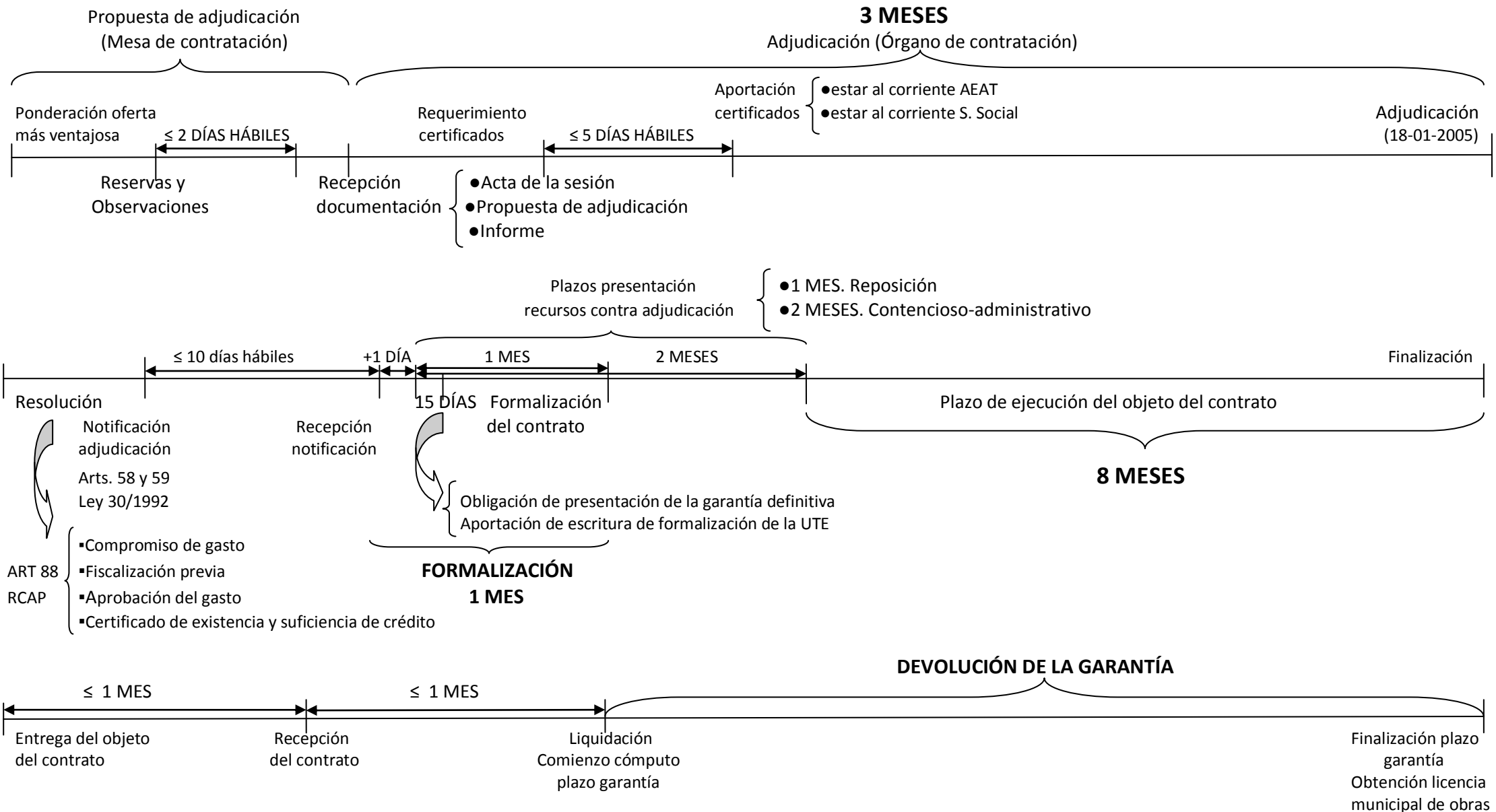
3.3. Cronología del contrato.

A.- ASISTENCIA TÉCNICA y CONSULTORÍA.

3 MESES

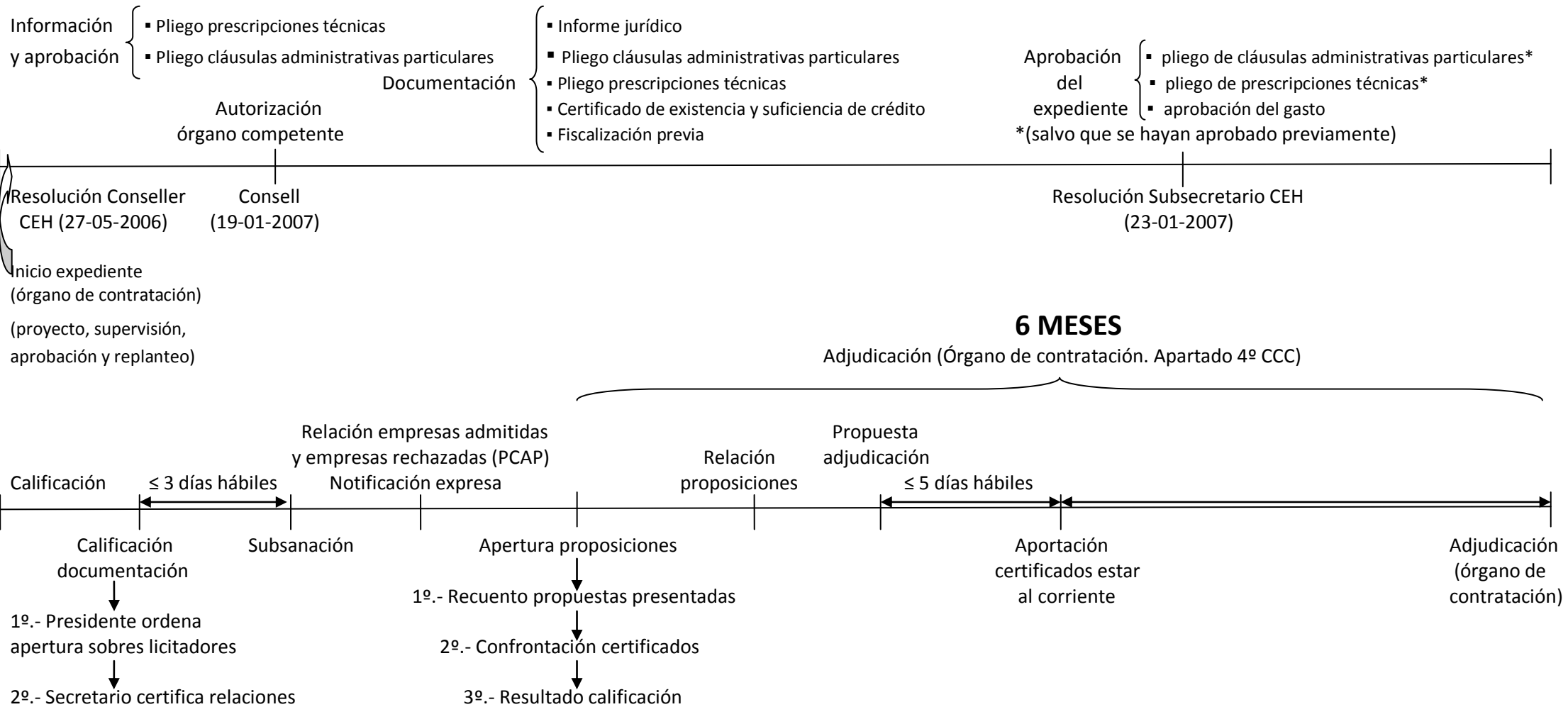
(Plazo presentación proposiciones)

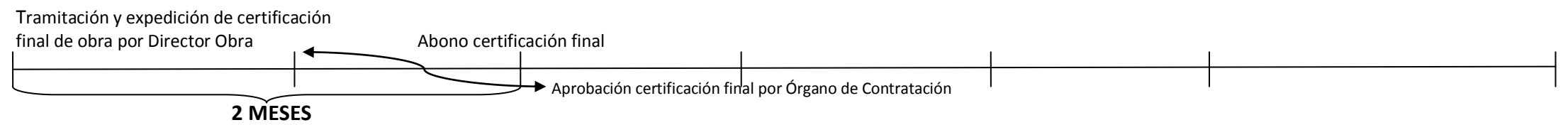
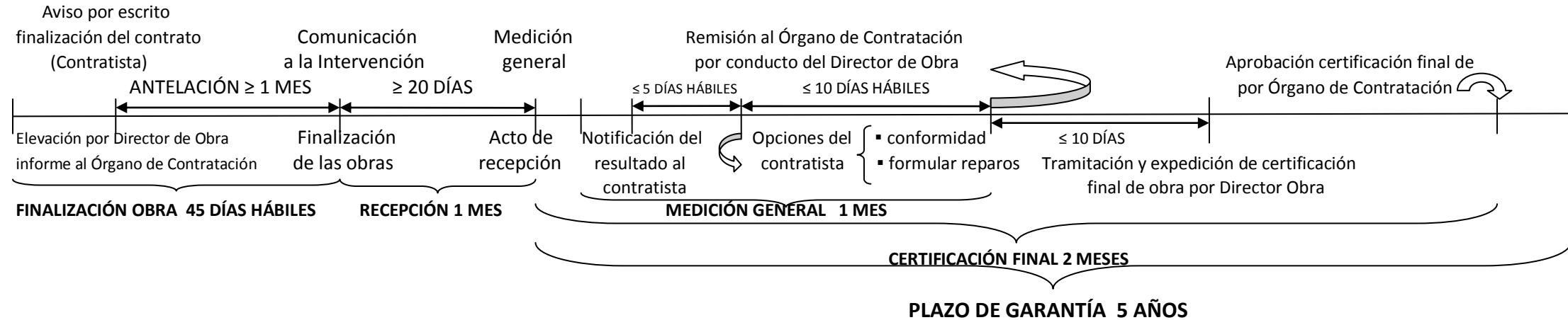
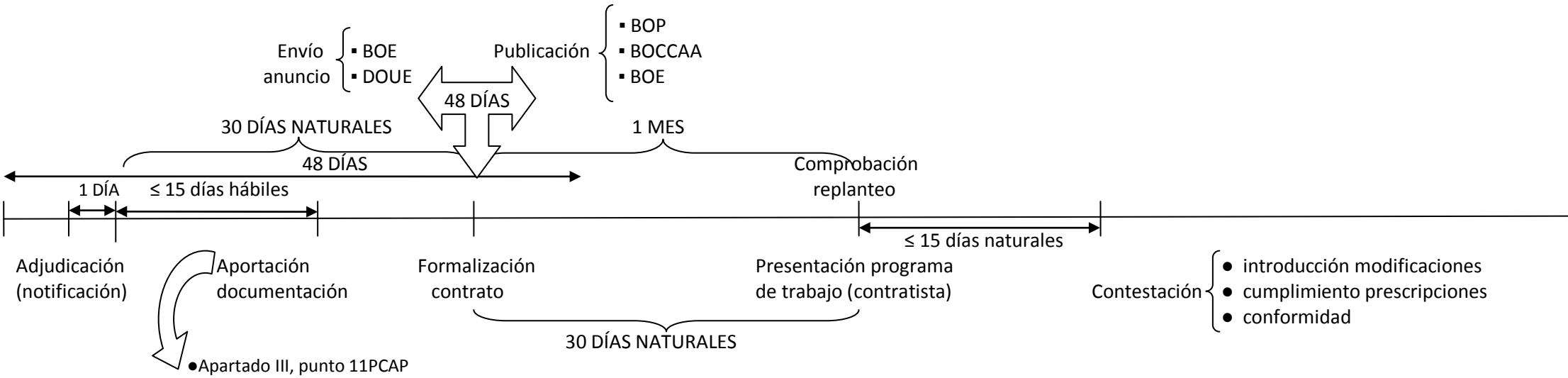






B.- OBRAS y MANTENIMIENTO.







4. RESULTADO DE LAS ACTUACIONES E IMPACTO.

4.1. Análisis DAFO.

CORREGIR DEBILIDADES.

- **Potenciar la optimización de propiedad de los inmuebles.**

En el contexto económico en el que desenvuelve la actividad de la Generalitat, con unas arcas públicas exhaustas, y la deuda en constante ascensión, todo proyecto debe estar inspirado en los principios de coste cero y si es posible, creador de ingresos.

La reorganización del patrimonio inmobiliario es una de las fuentes de generación de recursos sin coste alguno, salvo los derivados del traslado. Ello requiere implicar a todos los integrantes en un proceso de reubicación en el que deben perseguir los siguientes objetivos:

- ✓ Priorizar la eficiencia frente a elementos secundarios como la localización o ubicación de los edificios.
- ✓ Dotar de las infraestructuras tecnológicas indispensables para poder desempeñar las labores propias en condiciones de calidad y eficacia para todos.
- ✓ Agrupar todas las dependencias posibles, contribuyendo a la obtención de economías de escala y sinergias en diversos terrenos, como el personal de mantenimiento, los servicios de limpieza, seguridad y telefonía, y los suministros (agua y electricidad), así como en la gestión, dada la uniformidad de los elementos integrantes del complejo, así como el espacio común a ocupar.
- ✓ Sustitución de edificios ocupados en régimen de arrendamiento, por otros propios, eliminando los costes derivados de los mismos.
- ✓ Dentro de la reorganización, poner en el mercado y en valor los inmuebles situados en zonas prime de los núcleos urbanos, de manera que sean fuentes de ingresos para la Generalitat, y no de costes de



mantenimiento y conservación, punto éste, básico para entender la filosofía que subyace en un parque inmobiliario, que no es otra, si no evitar los costes que conlleva un inmueble por el simple hecho de poseerlo en propiedad, sin asignar uso alguno para él. De ahí, y en concomitancia con los principios que inspiran la Ley 14/2003, el interés en lograr el alquiler de los edificios y construcciones en función de sus características y utilidades, conjugando con ello la reducción de gastos y el incremento de ingresos (multiplicar los ingresos y dividir los gastos) que confluyen sobre el mismo inmueble, optimizando la rentabilidad y productividad del parque inmobiliario, inmunizando a los inmuebles de los efectos perniciosos que causa el abandono o desuso.

- ✓ Utilización del patrimonio en propiedad y de la habilitación legal de la citada Ley 14/2003 en relación a la disposición de inmuebles, con la finalidad de reordenar la composición de aquel, manteniendo los inmuebles de interés para la AAPP y prescindiendo de aquellos que carezcan de utilidad en su gestión o posible utilización. A estos efectos, la información que atesora el Inventario General de Bienes y Derechos, además de indicadores como los recursos generados, el interés mostrado en ellos, la localización, sus características, el contexto inmobiliario, precios de transacciones homologables o similares pueden servir de proporcionar los elementos indispensables a fin de orientar las decisiones.

- **Proporcionar medios y facilidades para superar el reto de cambio de localización del trabajo.**

La modificación de la ubicación del lugar de trabajo constituye uno de los retos más importantes en una organización administrativa, por cuanto concurren en ella varios factores que intensifican las cautelas e incertidumbres ante ello:

- ✓ Infraestructura de transporte disponible y accesible desde y hacia la zona. Es uno de los pilares de la estrategia para superar las reticencias al



traslado. Las características de la ciudad unido a una red de transporte que se extiende a todas las modalidades, facilita el desplazamiento diario y contribuye al uso racional de los medios de transporte, generando economías de escala y conciliando una circulación adecuada con un uso proporcional de los medios disponibles. En particular, el servicio de transporte público se materializa en múltiples medios. Asimismo, hay disponibilidad de aparcamientos para vehículos de dos y cuatro ruedas para los empleados públicos que desempeñen sus labores en el Complejo.

- ✓ Mantenimiento de las condiciones y cultura organizativa consolidada en los Departamentos a lo largo del tiempo, elemento determinante en los Servicios. Es el resultado de compartir tareas y desempeño profesional, forma de ejecutarlas, coordinación entre los diversos integrantes para desarrollar sus labores y cumplir con los objetivos del departamento, actitudes y pautas de comportamiento comunes al departamento, durante un prolongado espacio temporal. La conjunción de estos elementos origina un comportamiento común identificativo de un grupo, el cual forma su cultura organizativa.

En este sentido es esencial intentar mantener las condiciones de espacio, distribución y ubicación de los destinatarios de los mismos, con el objetivo de mantener su identidad y desarrollo del trabajo en análogas circunstancias a las que disfrutaban anteriormente.

- ✓ Oferta de servicios accesorios en la zona.

El establecimiento de un complejo de esta índole, lleva aparejada una oferta auxiliar de servicios en la zona en la que se instala o rehabilita, imprescindible y esencial para el personal empleado. Su campo de actuación se extiende a los sectores de la restauración y otros, como complemento a la estancia en sus puestos de trabajo. La suma de servicios alrededor del complejo, genera un entorno más agradable, la revitalización de la zona, la recuperación de la vida social, consecuencia



de la influencia de la acción pública sobre el ámbito espacial que abarca la zona.

- ✓ Por último, otorgar al complejo el papel protagonista que ha tenido en la zona, por múltiples y variados motivos, sobre los que destacan:

Papel vertebrador en la zona, definido en relación a la revitalización que ha supuesto en la vida económica, social y diaria de la zona, al ser la causa de la mayor afluencia de personas, contribuir a la instalación y apertura de nuevos negocios y regenerar el entorno simplemente con la rehabilitación efectuada sobre las edificaciones subsistentes de la antigua cárcel modelo de Valencia, sobre las infraestructuras viarias y de ocio.

Agrupación de servicios, con las repercusiones positivas en varios aspectos, pero exteriormente implica ventajas para los proveedores de la Generalitat, pues con un solo desplazamiento realizan varios servicios simultáneamente, sin perjuicio de las ventajas colaterales para la labor comercial y otras que se comentarán en el oportuno apartado.

AFRONTAR AMENAZAS.

- **Gestión del impacto negativo.**

Este acontecimiento, del que se ha explicado algo en el anterior apartado, constituye uno de los puntos críticos del presente análisis, pues enfrenta una cultura organizativa de la que forman parte la localización del edificio, la ubicación de los departamentos en la construcción, la distribución de los servicios en las diversas estancias del edificio, los espacios comunes, el entorno anterior. Son lugares comunes que han configurado unas conductas, pautas de comportamiento, actitudes, etc... sobre las que influye notablemente la nueva localización, al variar los elementos de la citada cultura.



Dirigido a ese fin, se adoptarán un elenco de medidas destinadas a mitigar el impacto y la actitud reticente o de rechazo que se puede producir:

- ✓ Replicar, en lo posible, la estructura de distribución existente en la anterior ubicación.
- ✓ Mantener los mismos hábitos y pautas que conforman su cultura.
- ✓ Establecer esos puntos comunes que ayudan a sustentar la cultura organizativa.

El entorno es una variable exógena a la Administración, pero la infraestructura de servicios presente mermará la actitud previa al establecimiento en el nuevo edificio, sin olvidar la propia oferta de inmuebles administrativos, al confluir en un mismo espacio, edificaciones rehabilitadas, destinadas a un uso incompatible con el actual, pero muy bien gestionado en su reorientación y adecuación al nuevo destino del mismo y, de otra parte el levantamiento de 4 torres en las esquinas del complejo, las cuales incorporan las últimas tendencias y antecedentes existentes en Europa.

- **Facilidades de acceso a los servicios y mejora de las condiciones de trabajo en los nuevos edificios.**

Las características de los edificios que componen el complejo administrativo definen uno de los atractivos de las nuevas ubicaciones de los lugares de trabajo al incorporar la luz natural en todas edificaciones, la gestión de los sistemas de temperatura en todos ellos, de luces y su activación, de seguridad, la ubicación de los servicios, accesos para minusválidos, infraestructuras tecnológicas disponibles en la totalidad de los puestos de trabajo, organización de los sistemas de almacenamiento y conservación de la información, archivos, programas y aplicaciones.

La planificación de éstos en su momento se diseñó pensando en conciliar varios intereses contrapuestos:

- ✓ El respeto a la estructura de los antiguos edificios integrantes de la cárcel.
- ✓ Su necesaria adaptación al nuevo uso que se asignaría a estos espacios.



- ✓ La absorción y recepción de la mayor cantidad de luz natural posible, a fin de favorecer el desempeño de las tareas en los puestos de trabajo y la calidad durante el tiempo de estancia de los empleados en las dependencias.
 - ✓ Gestión de la temperatura, que permita disponer de una calidad ambiental general adecuada, sin perjuicio de la existencia de determinadas situaciones específicas.
 - ✓ Ubicación de las infraestructuras accesorias y sistemas de accesos, caracterizadas por la universalidad en aquellos y por intentar optimizar y proporcionar unos servicios de calidad y fácil acceso.
 - ✓ Servicios de aulas, espacios y salas multiusos para todos los empleados, con un sistema rápido, ágil y flexible de reserva y disponibilidad que implementa los principios de eficiencia y adecuación a los requerimientos del usuario en el uso del sistema de asignación de salas.
 - ✓ Servicio de biblioteca, con la infraestructura necesaria para utilizar sus instalaciones en condiciones óptimas de lectura y consulta.
 - ✓ Nuevo planteamiento para los proveedores de la AAPP, por cuanto mejora exponencialmente el servicio prestado tanto cuantitativa, como cualitativamente, al concentrar en un único espacio todos los destinatarios de la entrega de bienes o prestación de servicios, reduciendo sus tiempos e incrementando su eficiencia.
- **Flexibilización de la jornada en aras de mantener la conciliación existente en las anteriores localizaciones.**

La flexibilidad horaria constituye hoy una de las armas fundamentales para los empleados en su necesidad de conciliar los diversos roles asignados en la actualidad. Básicamente es una de las primeras medidas que adoptan al comenzar a desarrollar sus tareas en un puesto de trabajo, de forma que factores como la proximidad, la jornada continua, la reducción horaria, son los pilares sobre los que se construye la conciliación, por mor de la coordinación entre los padres.



Evidentemente, el traslado desde los antiguos edificios administrativos al nuevo complejo ha alterado el diario devenir en multitud de familias, que se han visto obligadas a modificar sus horarios, con el consiguiente contratiempo que conlleva en la vida familiar. No obstante, el Decreto 175/2006, de 24 de noviembre, del Consell, por el que se regulan las condiciones de trabajo del personal al servicio de la administración del Consell (DOCV núm. 5397 de 28.11.2006), modificado por la relación normativa que a continuación se relaciona, permiten acogerse a diferentes modalidades de compatibilización horario mediante el uso de los mecanismos que al efecto establece:

- ✓ Decreto Ley 1/2012, de 5 de enero, del Consell, de medidas urgentes para la reducción del déficit en la Comunitat Valenciana.
- ✓ Decreto 68/2012, de 4 de mayo, del Consell, por el que se modifica el Decreto 175/2006, de 24 de noviembre, del Consell, por el que se regulan las condiciones de trabajo del personal al servicio de la Administración del Consell.
- ✓ Decreto 95/2014, de 13 de junio, del Consell, por el que se modifica el Decreto 175/2006, de 24 de noviembre, del Consell, por el que se regulan las condiciones de trabajo del personal al servicio de la Administración del Consell.
- ✓ Decreto 96/2014, de 13 de junio, del Consell, por el que se determinan las condiciones del régimen de ausencias al trabajo por enfermedad o accidente que no dan lugar a deducción de retribuciones.

A estas opciones que recoge la normativa vigente, se añade el hecho de la configuración de la ciudad, espacio acogedor, antítesis de ciudades como Madrid o Barcelona, con una población 4 veces inferior a ellas, también las distancias y los centros de trabajo, situación que admite una mayor calidad de vida, al contribuir con sus características a mitigar el impacto de un traslado del centro de trabajo dentro de la ciudad dada su menor dimensión física y una equilibrada distribución.



MANTENER FORTALEZAS.

La situación originada por el inicio de la operatividad del Complejo ha puesto de manifiesto algunas actitudes y comportamientos consolidados en los cuadros de la Administración en algunos aspectos de la actividad que dotan de solidez a los objetivos planteados. Los más relevantes se pueden resumir en:

- **Política en materia de arrendamientos.**

Es uno de los ejes en el terreno económico tanto en su vertiente activa como en la pasiva.

Por un lado, se han erradicado arrendamientos por valor de 12.000.000,00 € anuales, correspondientes a numerosos edificios y locales que han ocupado las instituciones autonómicas de forma permanente. Gran parte de los inquilinos lo son ahora de las instalaciones integrantes de la Ciudad Administrativa. Evidentemente, el coste del Complejo es una variable notable a tener en cuenta, pero con la necesaria proyección en el tiempo, se ha visto que su coste será ampliamente compensado con los costes suprimidos y los ingresos procedentes de los inmuebles propiedad de la Generalitat que han sido arrendados, cuyos antiguos inquilinos han sido destinados a estas dependencias.

- **Imagen corporativa.**

Si bien es un concepto etéreo o intangible, actualmente posee un componente de acusada trascendencia, pues el mismo se configura a partir de ciertos elementos materiales, conductas y actitudes con origen en el conjunto de la organización.

La construcción de esta estructura arquitectónica también se erige en un factor que contribuye a conformar la percepción que se tiene de la Generalitat en cuanto institución representativa y directora de la CCAA, entre cuyos valores se encuentra la preservación del patrimonio civil valenciano.



En el escenario actual, el fundamento, la función y los objetivos que se han establecido en torno a él, definen qué líneas estratégicas dirigen su actuación. En este sentido, su nacimiento representa valores y actitudes que se pueden sintetizar en la austeridad, mejor gestión de los recursos disponibles -siempre escasos-, mejora de la imagen pública, conservación del patrimonio arquitectónico civil, búsqueda de la eficiencia, optimización de la estructura financiera de la Generalitat, etc...

- **Gestión de las infraestructuras.**

Básicamente son dos las que se analizarán:

- Salas, diseminadas a lo largo de toda la Ciudad Administrativa, su polivalencia permite su uso como aulas, salones para eventos, de formación, de reuniones, etc...

Estos espacios suponen destino nuevo en la actividad de la Administración, pues hasta ahora, principalmente se había nutrido esta necesidad de alquileres, fueran de edificios o de aulas a centros privados. En el marco de la formación, actos institucionales, ruedas de prensa y reuniones, la utilización de estas instalaciones suponen un ahorro considerable para las arcas públicas. Estas aulas disponen de todos los medios necesarios para impartir los cursos, celebrar las reuniones, ruedas de prensa, eventos o actos institucionales, de forma que mantienen un nivel de prestaciones equivalente al ofertado en el mercado. Asimismo, permite celebrar o acudir a los cursos a los funcionarios sin desplazarse fuera del recinto, con la repercusión en la mejora de la calidad en la gestión del tiempo de trabajo.

- El otro elemento viene determinado por el espacio disponible en todo el Complejo para la instalación de cualquier mecanismo o sistema electrónico de expedición de productos diversos, que implica el que la Administración pueda percibir una tasa sea por su utilización bajo la modalidad de autorización temporal o concesión demanial. Si bien, esta modalidad de explotación requiere del cumplimiento de unos requisitos



en su oferta y adjudicación, también supone una limitación en el uso del espacio por parte de los usuarios, en beneficio del titular de uno u otro instrumento jurídico.

EXPLOTAR OPORTUNIDADES.

- **Gestión óptima de los inmuebles en propiedad.**

Es un tema de enorme profundidad y polémico en el ámbito de la Administración Pública, incrementado en esta época a causa de la percepción que la población tiene del gestor público, con trascendencia interna y externa. Desde esta óptica, la gestión del complejo constituye uno de los mayores retos a superar en variados aspectos:

- a. En el terreno económico, la simple implementación común de los servicios básicos de luz, agua, seguridad y limpieza, causará la generación de ahorros significativos en el suministro de los mismos, al mismo número de personas, debido a los puntos comunes, distribución de espacios y orientación de éstos. Singularizando los servicios, en el de limpieza, la nueva configuración de espacios amplios, pasillos anchos y diáfanos, permiten implementar procesos de trabajo con menor necesidad de recursos humanos, materiales y financieros, obteniendo idénticos resultados con una afectación de recursos financieros inferior.

Entre las instalaciones del complejo, figuran 157 cámaras de seguridad y un centro de control que favorecen una prestación con la misma calidad y menor número de efectivos, circunstancias que favorecen una mejor prestación del servicio, sustituyendo la tecnología a los recursos humanos.

Los servicios de agua y luz pueden ser gestionados con programas informáticos creados al efecto, a fin de obtener una gestión de los consumos y suministros óptima, ajustando la luz y el agua a las necesidades del complejo en cada momento.



- b. Dentro de la gestión, se deben incluir los suministros necesarios para prestar el servicio de acuerdo a los cánones y estándares de calidad establecidos. Uno de los objetivos a plantear es la consecución de la unión de los servicios comunes administrativos, operación con un impacto notable y pionero en el ámbito de la Administración en los efectivos dedicados a ellos. En este sentido, los empleados públicos dedicados a ello, pueden reducirse en aras de las economías de escala que aflorarán, reasignando al personal excedente a servicios deficitarios en efectivos adscritos, generando una mayor productividad en la Administración, al reducir sus necesidades de personal y, lógicamente de costes de éste.

Generación de ingresos financieros, causados en gran medida, por las adquisiciones y contrataciones centralizadas de todos los servicios y bienes de las Consellerías integradas en el Complejo 9 de octubre, las cuales originan ahorros procedentes de los volúmenes de bienes demandados y de la gestión de pagos que se pueda efectuar, previa agrupación de las disposiciones de efectivo de aquellas.

En este apartado, el punto crítico por excelencia que suscita mayor complejidad y controversia en su resolución, es el de la dirección del Complejo. Cronológica y jerárquicamente, el Decreto 20/2013, de 25 de enero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Consellería de Hacienda y Administración Pública (DOGV 29-01-2013), creó la Subdirección General de la Ciudad Administrativa 9 de Octubre, organismo dependiente de la Dirección General de Patrimonio, la cual en el Preámbulo establece la conveniencia de la creación de la necesaria infraestructura administrativa que permita gestionar asuntos comunes de las consellerías que en breve ocuparán las instalaciones del Complejo Administrativo «9 de octubre». Conectando el punto i) del artículo 31, con el artículo 33 de la aludida normativa, éste asigna al Servicio de Gestión un elenco de funciones, entre las cuales destaca una, cual es la consignada en el apartado b):



“Análisis de necesidades, impulso y estudio para la implantación de nuevos modelos de gestión.”

Esta función puede ser considerada el núcleo gordiano sobre el que debe pivotar la esencia o razón de ser de la Ciudad Administrativa, que no es otra sino la posibilidad de implantar nuevos modelos de gestión impulsores de cambios que se extenderían hasta los cambios en los métodos de trabajo y de relación entre los empleados, entre ellos y los proveedores y con los ciudadanos en sus relaciones con la Administración y ello en base a las amplias perspectivas que abre el diseño de actuaciones generales que abarcan a todos los integrantes del Complejo, en muchos y variados ámbitos, con las naturales limitaciones que impone la normativa vigente y las condiciones de desempeño de las labores por parte de los empleados públicos.

De otra parte, el impacto de una medida de esta índole se considera altamente positivo en el ámbito administrativo por varios motivos, entre los que sobresalen:

- ✓ La apuesta clara y decidida en una única ubicación por la definitiva implantación y establecimiento de toda la estructura administrativa posible de la Generalitat en una única ubicación, es un indicador sobre sus prioridades en materia económica, de medios materiales y recursos humanos afectos al cumplimiento de los fines que la fundamentan, al margen de la existencia de reflexiones antagónicas sobre la localización de las sedes administrativas.
- ✓ Es un mensaje sin fisuras a los empleados sobre el papel del Complejo y de su consideración en la estructura, dirigida a crear un lugar de trabajo cómodo, con calidad en las condiciones ambientales y proactivo en facilitar la imprescindible estancia de los funcionarios durante todas las horas y días en los que desempeñan sus tareas.
- ✓ Por último, a diferencia de otros campus o complejos, este se ha integrado dentro de la ciudad, siguiendo la estela creada por el Campus de Repsol en Madrid, evitando la sensación de aislamiento



que caracteriza a otros, como los de lagunas entidades bancarias o grandes empresas.

- **Oferta de espacios destinados a diversos usos.**

Antes se ha hecho referencia a unos espacios del complejo, destinados a usos diversos, pero que por su naturaleza e infraestructuras de las que están dotadas, son apropiadas para ser utilizadas como aulas. El horario durante el que están ocupadas, coincide con el horario de trabajo, si bien algunas exceden de aquel. Sin embargo, ello no impide que sobre las restantes se pueda planificar una utilización fuera de ese horario, ofertando al mercado el conjunto de aulas y salas.

En este sentido, las ofertas consultadas arrojan unos datos que permiten pensar en ésta opción, como medio de optimización de las infraestructuras del Complejo, extendiendo la eficiencia no sólo en el terreno pasivo, sino también activamente. Efectivamente, el grado de ocupación de las salas hasta la fecha durante este año es de un 60-70%, porcentaje que traducido a horas se concreta en 6-7 horas diarias. Sin embargo, el dato más destacable es sumar ambas perspectivas en la gestión de las aulas de formación, que implica el importe a obtener si se ofertan los espacios, como el que se debe añadir, procedente del uso que hace la propia Generalitat en los cursos que imparte su personal, importes que se ahorra:

Concepto	Número de aulas	Número de horas	Días/año	Importe aula/jornada	Importe total
Arrendamiento	11	6 horas/día	200	50,00 ⁴⁰ €	110.000,00 €
Uso propio	11	6 horas/día	200	50,00 ⁴¹ €	110.000,00 €
IMPORTE TOTAL					220.000,00 €

Tabla 13. Fuente: Elaboración propia.

⁴⁰ http://www.camaravalencia.com/es-ES/Salas_y_Recursos/Paginas/RecursosEscuela.aspx

⁴¹ <http://www.adeituv.es/download/marketing/Tarifas%20ENTIDAD%20SIN%20ANIMO%20DE%20LUCRO%20espacios%20y%20medios%202014%285%29.pdf>



Ciertamente, las cantidades son reseñables, máxime en un escenario de austeridad prolongada y futura, al presumir unas finanzas frágiles en los próximos años.

En relación a los importes utilizados, se ha pensado en que el precio debe ser competitivo, al estar ubicado el emplazamiento en un extremo de la ciudad y requerir desplazamiento, si bien ofrece un lugar único, con un edificio que forma parte del patrimonio civil, cuya rehabilitación ha resultado un éxito y con una historia que refuerza su atractivo.

Los servicios que conforman la oferta son idénticos a los relacionados por otras empresas en sus cartas de servicios.

Es una posibilidad, que sólo exige la presencia de dos funcionarios, en turnos alternativos por las tardes para la gestión de las aulas, asistido por el personal de seguridad, presente de forma permanente.



4.2. Resultado financiero de las diferentes operaciones.

ACTUALIZACIÓN DE FLUJOS

LOCALIZACIÓN	TIPO INMUEBLE	SITUACIÓN	IMPORTE DEL ARRENDAMIENTO
Consellerías	Oficinas	Alquiler	6.500.000,00 €/año
Organismos públicos			3.500.000,00 €/año
Resto arrendamientos			1.400.000,00 €/año
INMUEBLES ARRENDATARIO			11.400.000,00 €

LOCALIZACIÓN	TIPO INMUEBLE	TIEMPO EN PROPIEDAD	IMPORTE DEL ARRENDAMIENTO	DURACIÓN ARRENDAMIENTO
Av. Blasco Ibáñez 50	Oficinas	45 años	1.200.000,00 €/año	15 años
C/ Colón, 32	Local comercial	45 años	1.200.000,00 €/año	5-20 años
C/ Españolito, 25 MADRID	Oficinas	25 años	70.451,00 €/año	8-20 años
Pz. Ayuntamiento,	Local comercial	25 años	204.000,00 €/año	15 años
Velluters	Garaje 292 plazas	25 años	200.000,00 €/año	-
INMUEBLES ARRENDADOR			2.874.451,00 €	-

1,00%	Inflación	PARÁMETROS
2,48%	Tipo de descuento	
1,98%	Bono español a diez años	
0,50%	Prima de riesgo	

PERIODO LOCALIZACIONES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Av. Blasco Ibáñez	1.200.000,00 €	1.212.000,00 €	1.224.120,00 €	1.236.361,20 €	1.248.724,81 €	1.261.212,06 €	1.273.824,18 €	1.286.562,42 €	1.299.428,05 €	1.312.422,33 €
C/ Colón,	1.200.000,00 €	1.212.000,00 €	1.224.120,00 €	1.236.361,20 €	1.248.724,81 €	1.261.212,06 €	1.273.824,18 €	1.286.562,42 €	1.299.428,05 €	1.312.422,33 €
C/ Españolito,	70.451,00 €	71.155,51 €	71.867,07 €	72.585,74 €	73.311,59 €	74.044,71 €	74.785,16 €	75.533,01 €	76.288,34 €	77.051,22 €
Pz. Ayuntamiento	204.000,00 €	206.040,00 €	208.100,40 €	210.181,40 €	212.283,22 €	214.406,05 €	216.550,11 €	218.715,61 €	220.902,77 €	223.111,80 €
Velluters	200.000,00 €	202.000,00 €	204.020,00 €	206.060,20 €	208.120,80 €	210.202,01 €	212.304,03 €	214.427,07 €	216.571,34 €	218.737,05 €
Consellerías	6.500.000,00 €	6.565.000,00 €	6.630.650,00 €	6.696.956,50 €	6.763.926,07 €	6.831.565,33 €	6.899.880,98 €	6.968.879,79 €	7.038.568,59 €	7.108.954,27 €
Organismos públicos	3.500.000,00 €	3.535.000,00 €	3.570.350,00 €	3.606.053,50 €	3.642.114,04 €	3.678.535,18 €	3.715.320,53 €	3.752.473,73 €	3.789.998,47 €	3.827.898,45 €
Resto arrendamientos	1.400.000,00 €	1.414.000,00 €	1.428.140,00 €	1.442.421,40 €	1.456.845,61 €	1.471.414,07 €	1.486.128,21 €	1.500.989,49 €	1.515.999,39 €	1.531.159,38 €
SUMA	14.274.451,00 €	14.417.195,51 €	14.561.367,47 €	14.706.981,14 €	14.854.050,95 €	15.002.591,46 €	15.152.617,38 €	15.304.143,55 €	15.457.184,98 €	15.611.756,83 €
IMPORTE ACTUALIZADOS										
130.577.844,46 €	13.929.011,51 €	13.727.850,93 €	13.529.595,47 €	13.334.203,18 €	13.141.632,72 €	12.951.843,34 €	12.764.794,86 €	12.580.447,70 €	12.398.762,86 €	12.219.701,88 €

EL PATRIMONIO INMOBILIARIO VALENCIANO. UN MODELO DE GESTIÓN



EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA	AÑO	GRADO EJECUCIÓN (FASE OK)	GRADO REALIZACIÓN (FASE PT)	PORCENTAJE PAGOS PENDIENTES	INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	DEFINITIVOS (3=1+2)	GASTOS COMPROMETIDOS (4)	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS (5)	PAGOS (6)	OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO A 31 DE DICIEMBRE (7=5-6)	REMANENTES DE CRÉDITO (8=3-5)	
	2006	100,00%	100,00%	0,00%	2.139.900,00 €	0,00 €	2.139.900,00 €	2.139.900,00 €	2.139.900,00 €	2.139.900,00 €	2.139.900,00 €	0,00 €	0,00 €
	2007	100,00%	83,00%	17,00%	19.639.140,00 €	-452.703,13 €	19.186.436,87 €	15.588.369,13 €	15.588.369,13 €	12.937.913,43 €	2.650.455,70 €	3.598.067,74 €	
	2008	100,00%	55,07%	44,93%	39.341.130,00 €	3.139.094,99 €	42.480.224,99 €	21.730.453,14 €	21.730.453,14 €	11.965.925,80 €	9.764.527,34 €	20.749.771,85 €	
	2009	100,00%	46,75%	53,25%	26.143.760,00 €	0,00 €	26.143.760,00 €	22.048.573,61 €	22.048.573,61 €	10.307.329,15 €	11.741.244,46 €	4.095.186,39 €	
	2010	100,00%	30,85%	69,15%	27.057.840,00 €	-2.781.500,00 €	24.276.340,00 €	24.115.369,68 €	24.115.369,68 €	7.439.198,35 €	16.676.171,33 €	160.970,32 €	
	2011	100,00%	60,86%	39,14%	32.068.130,00 €	-567.089,82 €	31.501.040,18 €	31.486.577,41 €	31.486.577,41 €	19.163.964,48 €	12.322.612,93 €	14.462,77 €	
	2012	100,00%	37,99%	62,01%	31.296.340,00 €	0,00 €	31.296.340,00 €	25.211.228,30 €	25.211.228,30 €	9.576.536,47 €	15.634.691,83 €	6.085.111,70 €	
	2013	100,00%	12,10%	87,90%	25.130.000,00 €	-200.000,00 €	24.930.000,00 €	16.648.325,84 €	16.648.325,84 €	2.014.758,86 €	14.633.566,98 €	8.281.674,16 €	
	IMPORTES TOTALES				200.676.340,00 €	-862.197,96 €	199.814.142,04 €	156.828.897,11 €	156.828.897,11 €	73.405.626,54 €	83.423.270,57 €	42.985.244,93 €	
	ASISTENCIA TÉCNICA (REDACCIÓN Y DISEÑO DEL PROYECTO)	AÑO	GRADO EJECUCIÓN (FASES OK)	GRADO REALIZACIÓN (FASES PT)	PORCENTAJE PAGOS PENDIENTES	INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	DEFINITIVOS (3=1+2)	GASTOS COMPROMETIDOS (4)	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS (5)	PAGOS (6)	OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO A 31 DE DICIEMBRE (7=5-6)	REMANENTES DE CRÉDITO (8=3-5)
		2006	100,00%	100,00%	0,00%	2.033.726,00 €	0,00 €	2.033.726,00 €	2.033.726,00 €	2.033.726,00 €	2.033.726,00 €	0,00 €	0,00 €
		2007	100,00%	83,00%	17,00%	466.162,00 €	0,00 €	466.162,00 €	466.162,00 €	466.162,00 €	386.901,51 €	79.260,49 €	0,00 €
2008		100,00%	55,07%	44,93%	196.988,95 €	0,00 €	196.988,95 €	196.988,95 €	196.988,95 €	108.472,43 €	88.516,52 €	0,00 €	
2009		100,00%	46,75%	53,25%	205.942,01 €	0,00 €	205.942,01 €	205.942,01 €	205.942,01 €	96.274,35 €	109.667,66 €	0,00 €	
2010		100,00%	30,85%	69,15%	112.851,29 €	0,00 €	112.851,29 €	112.851,29 €	112.851,29 €	34.812,78 €	78.038,51 €	0,00 €	
2011		100,00%	60,86%	39,14%	177.263,10 €	0,00 €	177.263,10 €	177.263,10 €	177.263,10 €	107.889,27 €	69.373,83 €	0,00 €	
2012		100,00%	12,10%	87,90%	29.420,63 €	0,00 €	29.420,63 €	29.420,63 €	29.420,63 €	3.560,45 €	25.860,18 €	0,00 €	
IMPORTES TOTALES				3.222.353,98 €	0,00 €	3.222.353,98 €	3.222.353,98 €	3.222.353,98 €	2.771.636,79 €	450.717,19 €	0,00 €		
CONSTRUCCIÓN	2008	100,00%	55,07%	44,93%	4.389.159,79 €	0,00 €	4.389.159,79 €	4.389.159,79 €	4.389.159,79 €	2.416.901,30 €	1.972.258,49 €	0,00 €	
	2009	100,00%	46,75%	53,25%	20.585.860,75 €	0,00 €	20.585.860,75 €	20.585.860,75 €	20.585.860,75 €	9.623.536,03 €	10.962.324,72 €	0,00 €	
	2010	100,00%	30,85%	69,15%	24.461.337,60 €	0,00 €	24.461.337,60 €	24.461.337,60 €	24.461.337,60 €	7.545.923,81 €	16.915.413,79 €	0,00 €	
	2011	100,00%	51,08%	48,92%	37.516.171,71 €	0,00 €	37.516.171,71 €	37.516.171,71 €	37.516.171,71 €	19.163.964,48 €	18.352.207,23 €	0,00 €	
	2012	100,00%	37,99%	62,01%	22.094.023,68 €	0,00 €	22.094.023,68 €	22.094.023,68 €	22.094.023,68 €	8.392.459,94 €	13.701.563,74 €	0,00 €	
	2013	100,00%	12,10%	87,90%	3.394.315,28 €	0,00 €	3.394.315,28 €	3.394.315,28 €	3.394.315,28 €	410.775,64 €	2.983.539,64 €	0,00 €	
IMPORTES TOTALES				112.440.868,81 €	0,00 €	112.440.868,81 €	112.440.868,81 €	112.440.868,81 €	112.440.868,81 €	47.553.561,21 €	64.887.307,60 €	0,00 €	

Tabla 14. Fuente: Cuenta General de la Generalitat 2006-2013 y aplicación de los ratios de ejecución presupuestaria a los importes en concepto de asistencia técnica y construcción del Complejo CA90.

http://www.hisenda.gva.es/estatico/cuentageneral/2006/CUENTA2006/GVA_CG2006/3A3_GA200_SECC_PROG_CAP_G06.pdf

http://www.hisenda.gva.es/estatico/cuentageneral/2007/CUENTA2007/GVA_CG2007/3A3_GA200_SECC_PROG_CAP_G07.pdf

http://www.hisenda.gva.es/estatico/cuentageneral/2008/GVA_CG2008_WEB/3A3_GA200_SECC_PROG_CAP_G08.pdf

http://www.hisenda.gva.es/estatico/cuentageneral/2009/GVA_CG2009_WEB/3A3_GA200_SECC_PROG_CAP_G09.pdf

http://www.hisenda.gva.es/estatico/cuentageneral/2011/pdf_entidades/CG_ADMON_SINDI_2011.pdf

http://www.hisenda.gva.es/estatico/cuentageneral/2013/pdf_entidades/CG_ADMON_SINDI_2013.pdf

http://www.hisenda.gva.es/estatico/cuentageneral/2010/pdf_entidades/CG_ADMON_SINDI_2010.pdf

http://www.hisenda.gva.es/estatico/cuentageneral/2012/pdf_entidades/CG_ADMON_SINDI_2012.pdf



Es uno de los aspectos más controvertidos e inspirador de la construcción y rehabilitación del Complejo objeto de estudio. Si bien la intención última ha sido mermar y suprimir los arrendamientos en la medida de lo posible, bien es cierto que la gestión centralizada que impone la normativa vigente en su gestión, además de las sinergias que afloran con la supresión de los arrendamientos y la reubicación de 2.500 funcionarios en la Ciudad Administrativa 9 de octubre, ha producido más ahorros e ingresos de los pretendidos en un principio.

Tal como se ha expuesto en la Tabla 13, actualizados los flujos futuros al momento presente, aplicando una tasa de descuento en exceso prudente, el beneficio es inmediato. A ello han contribuido los ingresos generados por los inmuebles propiedad de la Generalitat, los cuales, además, también generan ahorros en gastos de mantenimiento que asumen los arrendatarios o inquilinos de los edificios. De otra parte, la solvencia de aquellos, casi permite afirmar que los ingresos están garantizados durante el tiempo de duración del arrendamiento. Por otra parte, al estar catalogado el Complejo como bien demanial, no se ha estimado conveniente calcular la VAN y TIR, sino limitar el estudio a valorar los flujos en el momento presente, de forma sencilla, sin entrar a analizar los desembolsos que se evitan en concepto de gastos de mantenimiento, a causa de la naturaleza de la operación, pues el bien quedará afecto a un servicio público y el grado de ejecución y realización se han visto notablemente condicionados por la crisis y sus repercusiones en la liquidez de las AAPP. Siguiendo a Massé, "la inversión puede ser definida como el cambio de una satisfacción inmediata y cierta a la que se renuncia, contra una esperanza que se adquiere, y de la cual el bien adquirido es el soporte". En este supuesto, el bien construido se destina a una finalidad difícilmente evaluable económica y financieramente por criterios objetivos, si bien si es posible cuantificar los importes totales que ha originado, en gastos suprimidos e ingresos originados indirectamente, en los espacios libres generados por el desplazamiento de los empleados al Complejo.

Otro factor productor de sinergias y ahorros son los servicios que requiere el Complejo, que licitados en conjunto para un espacio común, habilita la exigencia de precios más competitivos en razón de las economías de escala en los procesos a implementar en los diversos servicios a contratar, entre los que destacan la limpieza, la



seguridad, telefonía, luz y agua. El servicio de mantenimiento ya está adjudicado a la misma UTE que obtuvo la construcción, al formar parte de aquel. La centralización de los servicios, unidos a las infraestructuras tecnológicas instaladas en el Complejo como cámaras de vigilancia incide notablemente en la eficacia y el número de efectivos, reduciendo el importe de adjudicación, sin merma de la calidad del servicio.

En cuanto a la gestión de ejecución presupuestaria o regularidad en los pagos, la secuencia de porcentajes de obligaciones pendientes de pago ha estado muy condicionada por las disponibilidades financieras, las cuales se han reducido anualmente, convirtiendo el pago en todo un reto de encaje en un presupuesto insuficiente para hacer frente a todos los compromisos adquiridos.

Sin disponer de mayor información, es perfectamente razonable concluir que existan cantidades pendientes de pago, con los consiguientes resultados en materia de intereses de demora, que incrementarán el importe final. Todas las circunstancias que han rodeado los pagos de las certificaciones, impiden conocer en la actualidad, el coste total al que ha ascendido.

4.3. La gestión del espacio del CA90 en la Ley 14/2003.

La creación del Complejo ha tenido una repercusión, ciertamente relevante, en algunas de las áreas administrativas, siendo una de ellas la legal debido a los retos que impuso el nuevo modelo en relación a la fórmula o el concepto en que ubicarán los diversos Departamentos administrativos, las entidades públicas y las entidades mercantiles en las que ésta ostenta la mayoría la totalidad del capital.

A fin de lograr el encaje normativo de este nuevo modelo de uso de inmuebles, se ha diseñado un esquema estructurado en torno a dos figuras, tal como establece el Preámbulo de la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat. (DOGV 27-12-2013), cuyo artículo 108, modifica, añadiendo un nuevo apartado 5 al artículo 30 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat, con la siguiente redacción: «5. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados precedentes, cuando un bien de dominio público tenga que ser afectado al servicio público administrativo al ser



destinado para tal fin por diversas consellerías, por el titular de la consellería con competencias en materia de patrimonio, podrá acordarse su adscripción a esta última consellería. La asignación de espacios a las consellerías que vayan a utilizarlos y el ejercicio de las facultades dominicales corresponderá a los órganos competentes en materia de patrimonio de la citada consellería»:

- Después de un somero análisis, la primera de las fases ha sido adscribir el inmueble a una consellería, la que ostenta las competencias en materia de patrimonio por el titular de la misma, de forma que de su contenido se induce el objetivo de establecer una gestión transversal y centralizada, instaurando y estableciendo unos servicios comunes a todas las consellerías y otros organismos públicos localizados en sus dependencias.
- En un segundo momento, la distribución del espacio habilitado se ha articulado mediante el mecanismo de la asignación de espacios, figura creada “ad hoc” al nuevo modelo de localización física de las dependencias autonómicas. Esta facultad será atribuida y ejercida por los órganos competentes en materia de patrimonio.

Una de las cuestiones controvertidas a resolver ha sido la especial situación de indefinición en la que se han visto los organismos públicos y otros vinculados a la Administración autonómica. Estos entes, por su naturaleza y características, en muchas ocasiones sus funciones y tareas, si bien de índole pública, son ajenas a la prestación de un servicio público en sentido estricto, de forma que el precepto que a continuación se transcribe literalmente, explicita de forma meridiana los retos del mismo, a fin de equiparar a éstos con los Departamentos administrativos, quedando incluidos dentro del ámbito de ellos en atención a las particularidades de su actividad y, consecuentemente, habilitados a ocupar los espacios asignados, en su caso.

“Artículo 109. Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 31 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat, con la siguiente redacción:

«7. Sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos precedentes, a los organismos públicos vinculados o dependientes de la Generalitat se podrán asignar espacios en los inmuebles de dominio público, destinados al servicio público administrativo, adscritos



a la consellería competente en materia de patrimonio y sujetos a un modelo de gestión única, cuando las funciones que corresponden a los citados organismos puedan ser calificadas como prestación de un servicio público y necesiten la utilización de dichos bienes para el cumplimiento directo de sus fines. Las competencias demaniales serán ostentadas por la citada consellería por medio de la dirección general que tenga asignadas las competencias en materia de patrimonio.»”

El otro punto sobre el que pivota la gestión única del Complejo y la asignación de espacios es la atribución de las competencias originadas por él.

El cauce jurídico oportuno para su regulación y otorgamiento es el Decreto 20/2013, de 25 de enero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Consellería de Hacienda y Administración Pública (DOGV 29-01-2013), en cuyo Preámbulo establece que la estructura organizativa aprobada mediante el Decreto 189/2012, de 21 de diciembre, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento Orgánico y Funcional de la Consellería de Hacienda y Administración Pública, precisa determinadas adecuaciones en diversos ámbitos de la Consellería en aras de obtener una mayor optimización de recursos e infraestructuras administrativas disponibles, entre las cuales destaca *la creación de la necesaria infraestructura administrativa que permita gestionar asuntos comunes de las consellerías que en breve ocuparán las instalaciones del Complejo Administrativo «9 de octubre».*

Continuando en esta dirección, su artículo 33 determina:

1. La Subdirección General de la Ciudad Administrativa 9 de octubre bajo la supervisión del titular o el titular de la Dirección General de Patrimonio, dirige, controla, coordina y supervisa la ejecución de los proyectos, objetivos o actividades que se le asignen, así como el servicio que se le adscribe en el apartado 2 de este Artículo.

2. Bajo la dependencia de la Subdirección General de la Ciudad Administrativa 9 de octubre, se encuadra el Servicio de Gestión de la Ciudad Administrativa 9 de octubre, al que le corresponden -sin perjuicio de las funciones que tiene asignadas la Secretaría General Administrativa de la Consellería de Hacienda y Administración Pública, las siguientes funciones:



- a) Redacción y seguimiento del cumplimiento de la normativa de organización y funcionamiento interno.
- b) Análisis de necesidades, impulso y estudio para la implantación de nuevos modelos de gestión.
- c) Coordinación de la gestión, control y supervisión de los servicios generales, dependencias e instalaciones.
- d) Control de operaciones, gestión y resolución de las incidencias de mantenimiento de instalaciones.
- e) Seguimiento de actuaciones de reforma y/o adecuación del inmueble.
- f) Control, supervisión y seguimiento de la ejecución del traslado de personal y medios materiales a la CA90.
- g) Optimización, redistribución y asignación de espacios.
- h) Tramitación y propuesta de resolución de las concesiones demaniales y autorizaciones de ocupación amparadas en la Ley de Patrimonio de la Generalitat en relación con la CA90.
- i) Coordinación en el proceso de elaboración de la propuesta del anteproyecto de presupuestos que afecten a los servicios comunes de la CA90.
- j) Cualquier otra que le sea encomendada por los órganos de los dependa orgánica o funcionalmente en relación con las materias que le son propias.

La enumeración permite colegir con claridad que la gestión única se ejerce por la consellería competente en materia de patrimonio, a través de la Dirección General de Patrimonio, quedando materializada en el Servicio de Gestión, integrado bajo el paraguas de la Subdirección General de la Ciudad Administrativa 9 de Octubre.

Como se observa en la letra g, las funciones en relación a los espacios son superiores a la mera asignación de los mismos, al extender el ámbito a los conceptos de optimización, instauración y redistribución. Ello significa que no son definitivos los espacios distribuidos y se pueden efectuar las actuaciones pertinentes y necesarias mantener esta situación en sucesivas ocasiones en función de las necesidades, así



como la habilitación de espacios, en la actualidad destinados a otras finalidades públicas, por supuesto, pero ajenas al estricto cometido administrativo, como son las salas de formación, 11 en total, destinadas a cursos de formación, eventos, ruedas de prensa, presentaciones, actos institucionales, etc... todo ello en el marco de la actividad de las diversas consellerías, que constituye el núcleo del servicio público.

La letra h), por su parte, introduce el tema de la explotación y uso de los espacios comunes de manera continuada, o cuanto menos, temporal. A este objetivo, otorga la instrucción e impulso, con el alcance de la propuesta de resolución, a las figuras de la concesión demanial y la autorización de ocupación temporal.

Si bien todo el Complejo está sometido al artículo 57 de la Ley 14/2003, de Patrimonio de la Generalitat, que define el uso común general como aquel que pueden disfrutar todas las personas, contempla la norma situaciones de uso de especial intensidad o limitativo de las facultades de disposición de ese inmueble o espacio, circunstancia que determina la necesidad de dotar de una cobertura jurídica que avale la utilización privativa y excluyente. El legislador contempla dos formas de garantizarlo, contempladas en el artículo 59:

- La concesión demanial, regulada en los artículos 61 a 67 del texto legal citado, instituto jurídico de raigambre utilizada con frecuencia por la Administración en sus relaciones con los particulares. Exige su aparición la concurrencia de cualquiera de las circunstancias, a sensu contrario, que requiere el artículo 60 para la consideración de la ocupación temporal.
- La ocupación temporal es una figura de aplicación a situaciones menos complejas y con menor repercusión o intensidad en el uso y ocupación del espacio público o demanial.

La competencia para su otorgamiento la ostenta la Consellería de Hacienda, en cuanto adscrito a ella, y está sometido éste a unos principios de publicidad en su licitación y al devengo de una tasa, que se genera tanto en una como en otra modalidad de gestión, si bien la autorización de ocupación temporal no consolida en el adjudicatario certeza jurídica alguna, pues el mismo punto 2 del artículo 60 enuncia



como unos de los criterios de funcionamiento de esta modalidad de gestión del espacio público la precariedad del autorizado, por razones de interés público, además de las ya conocidas, aplicables también a la concesión demanial.

Una vez construidos los edificios que conforman el complejo y finalizadas las obras de adaptación, la fase de implementación se ha desarrollado con celeridad y agilidad, logrando el traslado de 2.500 funcionarios en el plazo de 1 año, con los consiguientes obstáculos e interferencias debido a problemas de coordinación y organización.

El proceso, si bien parece sencillo en una primera instancia, está plagado de retos comenzando por el proceso de embalaje de la documentación, útiles del trabajo, elementos tecnológicos, archivos, etc... momentos que generan cierta tensión, desorganización y cansancio entre los funcionarios.

4.4. Alternativas al actual sistema de gestión. La SOCIMI.

Continuando con la exposición, la política de la Generalitat Valenciana en materia inmobiliaria ha sido sobrevenida y espontánea, sin planificación previa, acomodada a las circunstancias. Lo mismo se puede afirmar del resto de AAPP, cuyos fondos inmobiliarios, su valor, se ha deteriorado conforme ha ido avanzando la crisis, resultado de la visibilidad que la duración de la crisis ha producido en la situación financiera de los titulares. La prolongación de la situación de asfixia de liquidez y solvencia, ha causado unas urgencias acuciantes en los propietarios de los inmuebles públicos, aprovechada por los fondos y potenciales inversores, los cuales conociendo con precisión la falta de liquidez y la imposibilidad de acudir a los mercados financieros y a prestamistas foráneos, han intentado obtener los citados inmuebles a precios irrisorios o de derribo (como se denominan en el sector).

Ante la profundidad de la crisis, las AAPP adoptaron diferentes soluciones. En el caso concreto de la Administración Valenciana, concurren una serie de circunstancias que resultaron providenciales en esos momentos, siendo la más



destacada, la ejecución de la construcción del Complejo CA90. Se aprovechó su desarrollo para impulsar todo lo posible la obra y acelerar los plazos de entrega. Sirva como botón de muestra, el modificado de la obra consistente en habilitar las entregas parciales, habida cuenta de su composición en unidades independientes, con el fin de rescindir todos los contratos de arrendamiento factibles, priorizándola reducción de los pagos o salidas de dinero y gestionar los recursos propios en forma de inmuebles a utilizar.

La siguiente fase de la operación entorno al Complejo es consecuencia de los espacios propiedad de la Administración Autonómica Valenciana que abandonan los Departamentos de la Generalitat al trasladar sus dependencias a la Ciudad Administrativa 9 de Octubre. Sobre esos espacios se planteó la estrategia de venderlos, intentando obtener liquidez y eliminar los gastos que lleva aparejada el mantenimiento de los locales y edificios. Sin embargo, las condiciones del mercado impidieron monetizar los activos a precios razonables. Ante la disyuntiva de una Administración acuciada por la necesidad de reducir deuda como misión primordial y casi única, se redirigió aquella hacia el arrendamiento de los inmuebles. Los efectos sobre la obtención de liquidez inmediata son inferiores porque se extiende en el tiempo y los importes son menores, pero, por el contrario, permite mantener la titularidad del inmueble, sin mayores costes, puesto que esta figura también traslada los gastos de mantenimiento al arrendatario, salvo el IBI y alguno otro con carácter residual, quizás.

En aras de esa nueva política se procedió con celeridad, a la modificación de la normativa en materia de patrimonio, en la parte relativa a los arrendamientos y en los procedimientos de adjudicación, introduciendo formas más rápidas y acordes con la exigencia de la actividad comercial privada, logrando resultados encomiables puesto que se han arrendado varios locales en zonas prime, emblemáticos algunos, destinados tanto a entidades públicas como privadas.



A. ARRENDAMIENTOS FORMALIZADOS. INGRESOS

LOCALIZACIÓN	TIPO INMUEBLE	TIEMPO EN PROPIEDAD	IMPORTE DEL ARRENDAMIENTO	DURACIÓN ARRENDAMIENTO
Av. Blasco Ibáñez 50 VALENCIA	Oficinas	45 años	1.200.000,00 €/año,	15 años
C/ Colón, 32VALENCIA	Local comercial	45 años	1.200.000,00 €/año,	5-20 años
C/ España, 25MADRID	Oficinas	25 años	70.451,00 €/año	8-20 años
Pz. Ayuntamiento,6VALENCIA	Local comercial	25 años	204.000,00 €/año	15 años
Velluters	Garaje 292 plazas	25 años	200.000,00 €/año	-
IMPORTE TOTAL			2.874.451,00 €	-

Tabla 15. Fuente: Diarios El Mundo y El País.

B. ARRENDAMIENTOS RESCINDIDOS O FINALIZADOS. GASTOS.

LOCALIZACIÓN	TIPO INMUEBLE	SITUACIÓN	IMPORTE DEL ARRENDAMIENTO	DURACIÓN ARRENDAMIENTO
Consellerías	Oficinas	Alquiler	6.500.000,00 €/ año	-
Organismos públicos	Oficinas	Alquiler	3.500.000,00 €/ año	-
Resto arrendamientos	Oficinas	Alquiler	1.400.000,00 €/ año	-
IMPORTE TOTAL			11.400.000,00 €	-

Tabla 16. Fuente: Diarios ABC y El País.

En resumen, en cierta medida, a los ahorros obtenidos a través de la rescisión de los contratos de arrendamiento, se suman los ingresos procedentes de los inmuebles en alquiler y la reducción de gastos de mantenimiento, tanto en los que la Generalitat era arrendataria como en los que ostenta la condición de titular, al soportarlos los inquilinos.

Calculando el valor actual por descuento de flujos, la monetización activa y pasiva es relevante. No obstante, la evolución de los acontecimientos ha puesto de relieve la diferente velocidad en la Administración Pública y el entorno empresarial, que se pueden concretar:

- Insuficiencia normativa, manifestada en la necesaria modificación de preceptos dedicados a los arrendamientos como el referido a la duración, incrementada hasta los 30 años, la solicitud de informe en el supuesto de contratar arrendamientos por importe igual o superior a 1.000.000 €, todas ellas efectuadas con la premura que marcan las circunstancias, sin la previsión o planificación necesaria, simplemente con la finalidad de introducir el ritmo y los plazos del sector empresarial en esta actividad. A pesar de la juventud de la legislación en la materia y



de tratarse de bienes patrimoniales, puesto que todos han debido ser desafectados de forma expresa con anterioridad, o simultáneamente a la celebración del contrato –tal como cita el artículo 29 en su punto 3-, la realidad administrativa es ajena a la realidad social, si bien ese es uno de sus objetivos esenciales, pues son los cauces a través de los cuales se formaliza la satisfacción del interés general.

En concreto, la reforma ha introducido la extensión del periodo de duración de los arrendamientos pensando en los potenciales inquilinos y en la clase de destino que se desee asignar el local. Los dedicados a actividad comercial prefieren disponer de la opción de alargar los periodos para poder flexibilizar su explotación y optimizarla en función de sus resultados y ventas.

- La otra modificación ha tenido como objetivo introducir la adjudicación directa como sistema de adjudicación. Viene motivada por diversas razones, como pueden ser:
 - ✓ El entorno del mercado.
 - ✓ Las características del bien a licitar.
 - ✓ La naturaleza de la operación.

Colofón a esta síntesis es la necesaria y constante adaptación al entorno que debe presidir la actuación de las AAPP, en un terreno en el que la normativa vigente, con carácter imperativo, exige realizar su explotación con criterios de eficiencia, eficacia y economía.

Un estudio más detallado invita a reflexionar sobre la complejidad del mercado inmobiliario y la imprescindible adaptación al medio, que demanda en primer lugar la dirección por profesionales con un conocimiento exhaustivo del sector. En efecto, nos encontramos ante un reto cual es actuar como un operador más, con la celeridad y rapidez propia de estas operaciones, para lo cual, previamente se ha de disponer de una estructura óptima de explotación y gestión.

El portfolio de las AAPP es múltiple, variado y generado por diversos cauces (herencias ab intestato, adjudicaciones, cesiones, adquisiciones onerosas, lucrativas,



transmisiones, permutas, etc...) y rico en tipos de inmuebles (edificios patrimonio cultural, pisos, terrenos rústicos y urbanos, suelo y naves industriales, parques empresariales, suelo indisponible, locales comerciales, fincas, etc...)

La titularidad de los bienes no significa en absoluto riqueza si no hay una mínima administración de los mismos, pues el transcurso del tiempo y la falta de uso deterioran el inmueble y soportan unos gastos fijos y constantes de mantenimiento, cuya onerosidad puede ser notoria. De otra parte, en relación a ellos es posible la articulación de operaciones como la descrita en este trabajo, lo cual puede ser beneficioso en otro de los inmuebles en propiedad.

Toda esta amalgama de bienes demanda una gestión conjunta respetando su naturaleza y diversidad, con el fin de optimizar y monetizar su valor, en forma de rentas o ingresos procedentes de la enajenación de bienes o de otra operación, con los que allegar fondos conducidos a la satisfacción del interés general, cualquiera que sea la forma en que se materialice. Ahora bien, esta gestión a su vez requiere una estructura que, actualmente, la AAPP no puede suministrar per se, sino que debe optar a un formato de otra índole.

Sin embargo, uno de los principales obstáculos o amenazas es la fuerte oposición –consecuencia de prejuicios históricos, muy instaurados y consolidados entre los actores públicos- existente en la propia AAPP, que impiden plantear alternativas y u opciones de gestión, apoyados en estos momentos por el contexto que ha rodeado la gestión de estos instrumentos públicos por los gestores. A pesar de los sentimientos y actitudes, objetivamente se ha instalado la sensación de ir contracorriente por parte de las AAPP, en cuanto su política en esta materia ha sido errática y espontánea, sin planificación alguna, limitando a adaptar su gestión a la realidad de la situación, carente de previsión y misión alguna.

En este contexto hostil, la SOCIMI, figura jurídica de reciente creación para la gestión de inmuebles y su arrendamiento, cobra inusitada relevancia motivada por varios factores:

- Permite el arrendamiento de cualquier inmueble, desde viviendas hasta suelo, locales comerciales, etc... urbano.
- No exige periodo de arrendamiento máximo, sino mínimo.



- Disfruta de incentivos fiscales la permanencia de los inmuebles dedicados durante más de 3 años al arrendamiento.
- La tributación de los beneficios distribuidos goza de beneficios fiscales para las personas físicas.
- Tiene la obligación de distribuir el 90% de los beneficios derivados del arrendamiento.
- Facilidad en el aseguramiento de la titularidad de los bienes en arrendamiento, a semejanza de la opción adoptada por el Estado en el caso de los edificios en los que se ubican los establecimientos hoteleros de la entidad pública PARADORES, S.A., según la cual, los inmuebles que ocupan los paradores de turismo son patrimonio del Estado, adscritos al Instituto de Turismo de España (TURESPAÑA), de conformidad con el artículo 73 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, toda vez que éste es un organismo autónomo sujeto en su régimen jurídico al Derecho Administrativo.

Este organismo ostenta sobre dichos inmuebles todas las competencias demaniales, así como la vigilancia, protección jurídica, defensa, administración, conservación, mantenimiento y demás actuaciones que requiera el correcto uso y utilización de los mismos.

Para la explotación de dichos inmuebles, y dada la finalidad mercantil que se persigue con ellos, Turespaña tiene cedida su explotación a la sociedad mercantil Paradores de Turismo de España, S.A. en régimen de concesión administrativa, en virtud de la cual dicha sociedad paga un canon concesional a este organismo autónomo⁴².

Las SOCIMIS han sido configuradas como un vehículo de inversión en el mercado inmobiliario del alquiler y su actividad principal consiste en la inversión, directa o indirecta, en activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento,

⁴² Información suministrada por la entidad TURESPAÑA en fecha 30 de Noviembre de 2015. Ver Anexos.



incluyendo todo tipo de inmuebles urbanos como viviendas, locales comerciales, hoteles, garajes u oficinas, etc. Pese a su juventud, ya ha sido objeto de reforma, producida en los años 2012 y 2015.

En una primera lectura, las diferencias con otras estructuras societarias son imperceptibles, pero están calando en el mercado por su sesgo defensivo, dirigido a la creación de una cartera patrimonialista, constante en sus ingresos, generando flujos de caja que permitan afrontar la financiación o adquisiciones.

En el supuesto de las AAPP, el recurso a este instituto abriría un abanico de posibilidades atractivo:

- Aglutinar todo o casi todo el patrimonio de la correspondiente AAPP, ahora diseminado bajo la égida de organismos y entidades públicas que obstaculiza un tratamiento unitario de los inmuebles similares, con las opciones que concede la visión global del conjunto, a efectos de diseñar y pergeñar operaciones de transmisión, adquisición, enajenación, etc...

Simultáneamente, se obtienen sinergias procedentes de las economías de escala que se generan en su administración, por ejemplo.

- Mejoras en las ofertas a realizar. Con un conocimiento detallado y global del total de los bienes propiedad de la Administración, cabe articular contratos u operaciones en condiciones más ventajosas, al poder configurar lotes, crear grupos atractivos de bienes, realizar proyectos, etc....

- Realización de actuaciones urbanísticas optimizando su patrimonio, derivadas de los terrenos de los que disponga el poder público. La consideración del total de los bienes naturales, permite negociar en este tipo de actuaciones y planes, con una fuerza notable, intentando obtener mejores resultados en la permuta, o en la asignación obligatoria que se ha de efectuar a favor de las AAPP.

- Promoción de viviendas, centros comerciales, con una disposición total del patrimonio, ofrecen más facilidades de construcción, al carecer de necesidades adicionales de terrenos, de zonas adyacentes para extender los centros comerciales. Incluso la propia Administración puede actuar como promotor, con los beneficios que lleva aparejados, en principio económicos.



- Segmentación de los activos, habilitando la financiación de actuaciones de naturaleza social. La variedad y diversidad de bienes, capacita a la Administración para actuar con un plan de racionalización del parque de vivienda de mayor calado, agrupando esas promociones en zonas de acceso urbanístico asequibles en precio, que repercuta en unos costes finales reducidos y por último, los importes de los arrendamientos de las viviendas también lo sean de carácter social, primando el elemento humano sobre la rentabilidad económica.
- Mantener valoraciones de los activos inmobiliarios actualizadas. La cotización en el mercado continuo o MAB (Mercado Alternativo Bursátil), exterioriza el grupo y su contenido o actividad, de forma que el objeto social lo conforman todos los inmuebles al servicio de aquel, los cuales constituyen su activo, quedando sometidos a la publicidad y escrutinio del mercado. Factores como el grado de ocupación, las rentas obtenidas de los arrendamientos, el tiempo de duración de los contratos, la solvencia de los arrendatarios o la naturaleza de su actividad, son fundamentales en la determinación del precio o valor en el mercado, cuyo resultado final en gran medida, es el producto del examen de los criterios citados. En el mercado, esos resultados pueden elevar la valoración por encima de su valor objetivo, debido al plus de valor o expectativas de futuro que ofrece el inmueble arrendado por el cumplimiento de los requisitos exigidos por el mercado (inversores, empresas, fondos de capital). Esas expectativas exteriorizadas y demandadas por los inversores pueden elevar el valor del bien, descontando los ingresos recurrentes y, en principio asegurados, futuros.
- Permitir el acceso a zonas prime, pues las AAPP disponen de inmuebles emblemáticos o históricos, de gran valor y significado, cuya puesta a disposición en el mercado simplemente para arrendar, revalorizarán la zona y atraerán nuevos inquilinos.
- Generar efectos colaterales como rehabilitar zonas o recuperar barrios, contribuyendo a lograr una cierta cohesión social de la ciudad o población.



- Mantenimiento adecuado de los inmuebles, eliminando costes accesorios, en el momento de realizar cualquier operación.
- La concentración dota de transversalidad al parque inmobiliario, incluyendo los procedentes de las sociedades públicas, pues variadas actividades de carácter patrimonial que son desarrolladas por diversos órganos, podrán serlo por la misma entidad, proporcionando mayor músculo a la mercantil.

La SOCIMI se caracteriza, básicamente, por los incentivos al arrendamiento de inmuebles, la minuciosidad fiscal con la que trata los diversos tipos de fuentes de ingresos, y la protección de la fase de implantación o configuración de los proyectos o actuaciones en materia de inmuebles hasta la fase de explotación, novedad que extiende la protección a una fase anterior a aquella en que toma forma la idea que anidaba en la política de la empresa.

BONIFICACIONES.

- De acuerdo con el artículo 45.B.22, se establecen dos tipos de beneficios de naturaleza fiscal:
 - ✓ Exención 100 % AJD en operaciones de constitución, ampliación de capital y aportaciones no dinerarias.
 - ✓ Bonificación 95% ITP y AJD para adquisición de viviendas o terrenos para viviendas, siempre que, en ambos casos, cumplan los requisitos específicos de mantenimiento.
- Las SOCIMI tributarán en el Impuesto de Sociedades al 0% en relación con las rentas que obtengan en el desarrollo de su objeto social, siempre que se cumplan determinados requisitos y los socios están sujetos al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto sobre Sociedades o Impuesto sobre la renta de no residentes según corresponda.



REQUISITOS⁴³.

- 80% del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles para destinarlos al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie en los 3 años siguientes a su adquisición y en la tenencia de participaciones o acciones en otras SOCIMIS.
- mínimo de 3 años de explotación en arrendamiento antes de poder ser vendidos, 7 años para desarrollos propios.
- Como mínimo 3 activos, no pudiendo superar ninguno el 40% del balance.
- Capital mínimo: 5 millones de euros, totalmente desembolsado.
- Apalancamiento máximo: 70% .
- Obligación de distribuir dividendos en un porcentaje significativo, que alcanza el 80% de los beneficios obtenidos.
- Forma jurídica de Sociedad Anónima.
- Las acciones deben ser nominativas y deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español (MAB, “Mercado alternativo bursátil”¹), de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información.

DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS.

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades participadas que reúnan las características específicas anteriormente señaladas.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de activos afectos al objeto social de la entidad, una vez cumplido el requisito de mantenimiento de la inversión. El resto de beneficios deberá reinvertirse en

⁴³<http://www.azconaasociados.com/es/blog/item/518-r%C3%A9gimen-fiscal-especial-de-las-socim-sociedades-an%C3%B3nimas-cotizadas-de-inversi%C3%B3n-inmobiliaria>



activos del mismo tipo en los tres años siguientes, en caso contrario, el 100% de esos beneficios deberán distribuirse a sus socios.

- Al menos el 80% del resto de beneficios, es decir, las rentas obtenidas por el alquiler de bienes inmuebles de naturaleza urbana que no estén afectos a su actividad principal así como las rentas procedentes de actividades accesorias.

TRIBUTACIÓN DE LA SOCIMI EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.

Tal y como se ha adelantado, las SOCIMIS tributan al tipo de gravamen del 0%. No obstante, la transmisión de los activos afectos a la actividad principal así como las rentas procedentes del arrendamiento de bienes inmuebles que hayan incumplido el requisito de mantenimiento tributan al tipo general de gravamen del impuesto.

Por otro lado, la entidad tributará al tipo de gravamen especial del 19% por el importe íntegro de los dividendos distribuidos a los socios que ostenten una participación de al menos el 5% del capital social, cuando dichos dividendos estén exentos o sujetos a un tipo de gravamen inferior al 10% en sede del socio, salvo que el socio sea otra SOCIMI.

VENTAJAS FISCALES DE LAS SOCIMIS⁴⁴	Ley 2009	Ley 2012
Bonificación en ITP y AJD (Adquisición Residencial)	95%	95%
Exención de AJD (Constitución, Aportaciones)	SI	SI
Impuesto de Sociedades (IS)	19%	0%

Tabla 17. Fuente: Azcona Asociados y elaboración propia.

5. CONCLUSIONES

A modo de síntesis de este trabajo, la conclusión más palmaria a extraer es la necesaria y constante evolución impuesta por la realidad tanto de la normativa como del funcionamiento y gestión del patrimonio.

⁴⁴ <http://www.solventis.es/es/corporate/socimi>



Tradicionalmente, el patrimonio ha sido considerado como un elemento a utilizar y usar afecto a un servicio público, tan diverso como curioso en ocasiones, que garantizaba varios propósitos, según se desprende de la actuación de la Administración.

Uno de los objetivos era dotar a la administración de una ubicación determinada en determinados niveles de la administración, acorde con lo establecido o asumido como status social de aquella. La localización de muchas edificaciones públicas ha determinado su elección por los órganos administrativos, anteponiendo el manido concepto de destino al servicio público, careciendo de todo fundamento su afectación y uso a esos fines. Es más, probablemente, alternativas factibles de uso de esos inmuebles hubieran proporcionado mayores ingresos y mejores rendimientos, imprescindibles para allegar recursos al erario público y poder satisfacer las necesidades públicas o interés general.

Esta argumentación nos conduce a pergeñar qué extensión posee el concepto de interés general o finalidad pública. Históricamente y, hasta fechas recientes, los ingresos públicos y la eficiencia han sido considerados secundarios en la clasificación de prioridades de la Administración en orden a la satisfacción de las necesidades de los ciudadanos. Se ha volcado todo el estudio y análisis en la vertiente del gasto, elevando el mismo a los altares de las principales líneas de actuación política, cayendo en el olvido el terreno de los ingresos y el ahorro. La crisis ha provocado una vuelta radical del protagonismo del ingreso frente al gasto, sujeto a estrictas limitaciones, impuestas desde el exterior, consecuencia de la supranacionalidad legislativa y ejecutiva derivada de la entrada de España en la UE.

La nueva situación ha devenido en una suerte de análisis en profundidad de los tipos de ingresos, las fuentes de procedencia, los orígenes diversos en los que se sustenta el sistema de entrada de flujos monetarios, intentado conciliar tanto los objetivos de caja como los de satisfacción y, en su caso reducción del servicio de la deuda o financiación obtenida por el Estado.

En el análisis, desde luego han aflorado ciertas carencias en las labores de gestión e inspección, extensivas a las tareas de recaudación, producto de una legislación estática y con criterios de selección encuadrados en el ámbito de decisión



político. Si bien estas reflexiones se pueden ampliar a otros sectores, no es menos cierto la imprescindible reconsideración de otros planteamientos en el seno de la Administración.

Una de las fuentes sobre la que se han vuelto las miradas ha sido el patrimonio inmobiliario público, amplio, diverso y complejo en su gestión y composición.

Sobre él se han realizado estudios, algunos de los cuales se citan en estas líneas, los cuales abundan en la fantástica oportunidad de las AAPP para poder reestructurar la gestión de éste y adaptar los métodos y procedimientos al mercado. Las expectativas de futuro son halagüeñas y sus posibilidades, amplias. A modo de ejemplo sirven algunas actuaciones realizadas por la Generalitat sobre inmuebles de su propiedad, poniendo en valor sus características y su localización, generando interés y logrando, en suma valoraciones atractivas. El mecanismo utilizado ha sido la fórmula del arrendamiento, de manera que las ventajas son varias, en comparación a otras modalidades contractuales de obtención de recursos:

- El arrendamiento implica mantener la propiedad del inmueble objeto del contrato.
- Permite alargar su vida técnica y poder enajenarlo al final de la misma
- Se mantiene con una infraestructura actualizada por las instalaciones y mantenimiento que, habitualmente efectúa el arrendatario en éste.
- Supone la obtención de recursos constantes, asegurados y previsibles, que habilitan para mantener o afectarlos a ciertos proyectos que otorgan una financiación de la misma índole que los ingresos.

Continuando con el análisis, con la finalidad de facilitar e implementar en la norma criterios de flexibilidad, se han modificado algunos preceptos de la Ley 14/2003, pensado casi exclusivamente en el complejo administrativo, instituyendo nuevas modalidades de gestión, tendentes a lograr una innovadora modalidad de adscripción, al concitar todas las adscripciones en los supuestos de afectación de un bien a diversas consellerías. A estos efectos, el artículo 30 determina que, previa su afectación al servicio público, la adscripción se puede consumir a la Consellería titular en materia



de patrimonio, intentando simplificar y definir claramente las líneas maestras en la ejecución de los retos surgidos como consecuencia de su nacimiento.

En sí, este hecho demuestra la intención de mejorar los indicadores en la gestión del patrimonio inmobiliario, permitiendo plantear objetivos en los campos financiero, económico y de eficiencia en la gestión de bienes raíces. Ahora bien, la inclusión de este precepto en la Ley 5/2013, refleja la perentoriedad de la expresión acuñada cambio permanente, cuyo núcleo hace referencia a la ineludible obligación de instaurar y consolidar en la Administración la constante revisión de la estrategia y objetivos en todas las materias, pues cada una es importante como parte del todo y, en particular, en el terreno de los inmuebles como fuente generadora de ingresos para coadyuvar a la financiación de las necesidades públicas, cuya satisfacción y logro constituye el fin último de la actividad del Estado.

Abundando en este punto, otra de las extrapolaciones a obtener es la obligación de observar el entorno e intentar evolucionar con él, a fin de examinar las oportunidades que pudiera ofrecer y, si éstas son interesantes para el patrimonio inmobiliario. A este respecto, conviene destacar la posibilidad, en la actualidad, de reorientar su actividad hacia un mercado cada vez más dinámico, aglutinando sus activos en estructuras societarias que permiten un funcionamiento más ágil, fluido y flexible, bajo las premisas de transparencia, publicidad y competencia de los gestores. Adoptando este tipo de parámetros, se respetan todas las prescripciones legales, la Administración continúa siendo el propietario en cuanto principal accionista, percibiendo en concepto de dividendos la mayoría del beneficio, importes con los que puede atender necesidades públicas diversas o vincular los beneficios a proyectos de inversión concretos, lo que permite garantizar su culminación, evitando detraer fondos de otras políticas o conceptos, con los consiguientes perjuicios para otros planes u objetivos.

En definitiva, se trata de crear una fuente constante y regular de flujos monetarios que subvencionen alguno de los múltiples y variados servicios públicos a sufragar por la Administración, la cual en consonancia con el principio económico básico de la escasez de recursos, también está poseída por la insuficiencia de los recursos necesarios e ineludible elección en la asignación su asignación.



Ésta es la motivación que ha guiado la actuación de los precedentes en el sector privado, los cuales comienzan por Microsoft, en los años 80, hasta la fecha en algunas de las ciudades empresariales más emblemáticas en suelo español, como La Ciudad Financiera del Banco Santander, BBVA, Telefónica, etc...

Todas ellas son ejemplos de actuaciones inmobiliarias en los que los mayores ahorros se han generado en la sustitución de unas oficinas y edificios en el centro de las ciudades por otras en el extrarradio de las mismas, sin merma del resto de ahorros que toman el camino ascendente derivados de la concentración de las dependencias diseminadas antaño por la ciudad, conocidos como gastos generales. Con posterioridad, las nuevas dependencias, también son fuentes de ahorros y eficiencia en temas como la luz, climatización, etc...⁴⁵

También la productividad se ha visto incrementada, debido sobre todo al aislamiento y la cercanía, que favorece el trabajo en equipo y la colaboración.

Sin embargo, no todo son ventajas. En Estados Unidos⁴⁶ suenan voces críticas con estas urbes corporativas, a las que han bautizado como campos de concentración del siglo XXI. Sin ir más lejos, el periódico San Francisco Chronicle se despachaba a gusto hace poco criticando a los empleados de Google, a los que comparaba con robots, que iban en autobuses privados a trabajar olvidándose del resto del mundo.

⁴⁷“El verdadero objetivo reside en evitar distracciones e intensificar la cultura de empresa. Los trabajadores están juntos, no hay espacios que rompan la rutina, hay más concentración. En cierto sentido, uno no puede escapar. Contribuyen a construir una comunidad dentro de la organización y, a la vez, a segregar a sus trabajadores del resto de la vida social del espacio urbano, empobreciendo sus experiencias cotidianas”.

⁴⁵ <http://www.capital.es/2014/10/10/ciudades-corporativas-trabajando-en-un-resort/>

⁴⁶ <http://www.capital.es/2014/10/10/ciudades-corporativas-trabajando-en-un-resort/>

⁴⁷ http://www.elconfidencial.com/alma-corazon-vida/2013-05-31/las-ciudades-empresariales-lujo-para-los-empleados-o-campos-de-concentracion_197944/



No obstante, la Administración Pública dispone de cerca de tres millones de metros cuadrados en el centro de la ciudad compuestos por edificios viejos, que no se reforman por falta de dinero.

Una vez expuestos las diversas ópticas del problema, este Complejo está integrado en la ciudad, con las funciones adicionales que su implantación ha contribuido a crear, como rehabilitar la zona, incentivar la instalación de infraestructuras de transporte e impulsar el barrio en la creación de nuevos negocios.

Si coincide con el resto de Complejos en los motivos que han anidado en su nacimiento, la eficiencia y el ahorro presente y futuro.

En otros terrenos, son imprescindibles actuaciones de eficiencia, agrupando medios humanos o materiales, que legitimen el afloramiento de ahorros y sinergias en los campos financiero, material o de recursos humanos.

Cualquier otra reflexión que se realice sobre él, confluirá sobre los mismos objetivos, cuales son los citados anteriormente. En definitiva, en todos los ámbitos en los que la Administración desenvuelve su actividad, deben inspirar su actuación los principios de eficiencia y eficacia, no como fin en sí mismo, sino como mecanismo o instrumento dirigido a la consecución de ahorros, que permitirán acometer nuevos proyectos o incrementar las dotaciones presupuestarias en los existentes, esencia de la actuación de la Administración en su faceta de prestadora de servicios de naturaleza social y asistencial, básicos en la actualidad en orden a consolidar unas políticas públicas indispensables e inevitables, las cuales constituyen el fin último de la Administración.

Tras la exposición y estudio en detalle del proceso de nacimiento del Complejo Administrativo 9 de Octubre, en el campo de la legislación patrimonial de la Generalitat Valenciana, se puede afirmar sin ambages que ésta posee un amplio mimetismo con la estatal, hasta el punto que el Reglamento estatal es de aplicación a la mayoría de las CCAA.

La nueva ley se caracteriza por clarificar determinados conceptos, delimitar con precisión el patrimonio público, solucionar el problema de los entes y patrimonio de las entidades públicas, entre otras cuestiones. Asimismo, también se advierte una



notable flexibilidad en las figuras de bien demanial y patrimonial que permite, con una resolución y en plazo breve modificar la afectación o afectarlo a un servicio concreto, o convertirlo en bien patrimonial. El preámbulo de la Ley 14/2003, habla de los principios de eficiencia, economía, eficacia y rentabilidad, como elementos inspiradores en la gestión del parque inmobiliario patrimonial. Ahora bien, esos principios han quedado en evidencia en esta crisis, en los momentos de búsqueda, por parte de las AAPP, de fuentes de financiación o liquidez. Varias han intentado recurrir a su respectivo patrimonio para desprenderse de él y obtener liquidez, sin resultado al entender los inversores que los precios aun bajarán más o por cuestiones de rigidez en las alteraciones, modificaciones o usos a efectuar. A este factor, se suman otros como el conocimiento por los inversores de la situación de necesidad de los poderes públicos, que han aprovechado los compradores con la finalidad de obligar a bajar los precios aún más.

En esta tesitura algunas AAPP han optado por vender, pese a los menores ingresos que obtienen y otras han reorientado su estrategia, dirigiendo sus esfuerzos hacia el arrendamiento de edificios, inmuebles, viviendas, etc... También han encontrado retos, pues los potenciales arrendatarios, en función de la naturaleza del inmueble y del uso a que pretendan destinarlo, exigen unas condiciones de uso y tiempo diferentes.

Toda esta conjunción de factores y circunstancias, han puesto de manifiesto diferentes carencias y virtudes:

La necesidad de modificar varios preceptos de la norma con apenas 10 años de vigencia, elimina la vieja concepción estática de la norma y legitima, si aún es posible más, la doctrina del cambio permanente⁴⁸, como definición de normalidad, acuñada por el profesor OLTRA, la cual en esencia ostentará una doble condición, como fuente de solución de los problemas y de creación de nuevos retos y obstáculos a superar, una vez estudiados y analizados con profundidad las situaciones. Enlazando con el tema que nos ocupa, la irrupción de la crisis ha evidenciado que las AAPP, en materia

⁴⁸OLTRA, FRANCISCO R. y DE MIGUEL, ROSARIO. "Gestión Administrativa I". Ed. UPV 2007.Pag. 97



patrimonial adolecen de ciertas actitudes contrarias a la dinámica en los ámbitos económico y social:

Insuficiencia de las medidas adoptadas y de la legislación en la materia que ha exigido nuevas reformas con el objetivo de adaptar la legislación al nuevo escenario

Inadecuación de la actuación en materia inmobiliaria, al mantener unos criterios opuestos a los que priman en el mercado inmobiliario, como la anticiclicidad operativa de manera que los efectos de la crisis sean mitigados en lo posible y permita aprovechar las oportunidades que ofrece aquél.



6. BIBLIOGRAFÍA.

6.1. Normativa.

- Constitución Española (BOE 29-12-1978).
- Decreto 1022/1964, de 15 de abril, por el que se aprueba el Texto Articulado de la Ley de Bases del Patrimonio del Estado (BOE 23-04-1964).
- Decreto 3588/1964, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio del Estado, texto articulado aprobado por Decreto 1032/1964 de 15 de abril (BOE 17-11-1964).
- Ley de la Generalitat Valenciana 3/1986, de 24 de octubre, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana (DOCV 30-10-1986).
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (BOE 04-11-2003).
- Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (BOE 18-09-2009).
- Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana (DOCV 11-04-2003).
- Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (BOE 21-06-2000).
- 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 (26-10-2001).
- Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell (DOGV 30-12-1983).
- Decreto 71/2003, de 21 de junio, del Consell de la Generalitat, por el que determina el número y denominación de las Consellerías en que se organiza la administración de la Generalitat (DOCV 23.06.2003).
- Decreto 7/2003, de 21 de junio, del presidente de la Generalitat, por el que se asignan competencias a las Consellerías (DOCV de 23.06.2003).



- Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, por el que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat (DOCV de 30.06.2003).
- Decreto 112/2003, de 11 de julio, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo. [2003/X8251](DOCV núm. 4543 de 14.07.2003).
- ORDEN de 23 de febrero de 2004, del conseller de Economía, Hacienda y Empleo, de delegación de competencias en determinadas materias, en otros órganos de la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo.(29-03-2004).
- ORDEN de 30 de Mayo de 1990, de la Consellería de Economía y Hacienda, sobre confección, fiscalización contabilización y pago de nóminas del personal de la Generalitat Valenciana.(13-06-1990).
- Orden del ministerio de economía y hacienda, de 1 de febrero de 1996, por la que se aprueba la instrucción de operatoria contable a seguir en la ejecución del gasto del estado (BOE 08-02-1996).
- ORDEN de 16 de julio de 2001, de la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo, por la que se aprueba el Plan General de Contabilidad Pública de la Generalitat Valenciana (DOCV 03-08-2001).
- RESOLUCIÓN de 28 de diciembre de 2001, de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueba la tabla de equivalencias entre las aplicaciones económicas de la estructura presupuestaria y las cuentas contables del Plan General de Contabilidad de la Generalitat Valenciana.
- Orden EHA/1037/2010, de 13 de abril, por la que se aprueba el Plan General de Contabilidad Pública (BOE 28-04-2010).
- Reglamento (CE) nº 213/2008 de la Comisión, de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) nº 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV. («DOUE» núm. 74, de 15 de marzo de 2008).



- Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (BOE 27-10-2009).
- Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (BOE 28-12-2012).
- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (BOE 20-10-1993).

6.2. Hipervínculos.

- Análisis DAFO.

- Universidad de Zaragoza (España). Alfonso López Viñegla, Alejandro Sueldo, Fabián H. Szulanski Buchbinder, Profesor Titular. Revista Estrategia Financiera, Nº 222, Sección Dossier, 01 de Noviembre de 2005.
<<http://estrategiafinanciera.wke.es>> [Consulta: 04-Julio-2012].
- Portal Iberoamericano de Marketing Farmacéutico. <<http://www.pmfarma.es>> [Consulta: 04-Julio-2012].
- Grupo Intercom. Emagister. Manual de gestión de comercio (Quinta parte). Capítulo 7. El Análisis DAFO. <<http://www.emagister.com/>> [Consulta: 05-Julio-2012].
- Proyectayemprende. Are licensed under a Creative Commons Attribution Share-Alike Non-Commercial 3.0 License. 2012 Matriz DAFO de Saberelo.
<<https://proyectayemprende.wikispaces.com/>> [Consulta: 05-Julio-2012].

6.3. Obras de consulta.

- RAMIÓ, Carles. “Teoría de la Organización y Administración Pública”. Ed. Tecnos (GRUPO ANAYA, S.A.) 2002.



- JOSÉ LUIS PEÑARANDA RAMOS. Módulos 7, 8 y 9. Las propiedades públicas (revisados en marzo de 2013).
- SANTAMARÍA PASTOR, JUAN ALFONSO. Principios de Derecho Administrativo General. Tomo II. Ed. S.A. Iustel Portal Derecho. Octubre de 2009.
- OLTRA, FRANCISCO R. y DE MIGUEL, ROSARIO. "Gestión Administrativa I". Ed. UPV 2007.
- STEPHEN P. ROBINS y TIMOTHY A. JUDGE. "Introducción al Comportamiento Organizativo". 10ª Edición. PEARSON EDUCACIÓN, S.A. 2010.
- OLTRA, FRANCISCO R. "Dirección de Organizaciones (Públicas)". Ed. UPV. 2008.
- DODERO, ADOLFO. "Teoría y Práctica de la contabilidad presupuestaria en el Sector Público. (Especial referencia a las Entidades Locales)". Ed. COMARES, S.A. 2002.
- GUZMÁN, ISIDORO (Director), BLASCO JOSÉ E., MONTOYA JOSÉ L. y PERE RUIZ. "Manual de Contabilidad Pública (Adaptado al Plan General de Contabilidad Pública 2010)". Ed. FAURA-CASAS. 2010.
- DANIEL CARRASCO DÍAZ Y OTROS "Contabilidad Pública adaptada al Plan General Contabilidad Pública 2010". Fundamento y ejercicios. Ed. PIRÁMIDE 2011.
- ROMERO, AGUSTÍN, SEGUÍ, ELIES y MARTÍNEZ, ALEJANDRO "Gestió Comptable i Fiscal per a l'Administració Pública". Ed. UPV 2008.
- SANTIAGO R. PARRA ORTIZ. Inversión Inmobiliaria. Ed. CIL Marketing Directo, S.L. 2011.
- PARTAL UREÑA, ANTONIO, MORENO BONILLA, FERNANDO, CANO RODRÍGUEZ, MANUEL y GÓMEZ FERNÁNDEZ-AGUADO, PILAR. Introducción a las finanzas empresariales. Ed. Pirámide. Pag. 245.



6.4. Hipervínculos de arrendamientos y patrimonio.

- <http://www.elmundo.es/comunidadvalenciana/2014/08/27/53fe0994ca4741a5418b4578.html>
- <http://www.abc.es/local-comunidad-valenciana/20130821/abci-ahorro-alquileres9octubre201308211759.html>
- <http://www.elperiodicodeaqui.com/noticias/Moragues-La-gestionalquileres-por-parte-deGeneralitat-esta-suponiendoaho/79084>
- <http://www.valenciaplaza.com/ver/62508/la-generalitat-reba%C3%B1a-4-3-millones-tras-rescindir-y-renegociar-65-de-sus-alquileres.html>
- http://ccaa.elpais.com/ccaa/2014/08/09/valencia/1407602372_607150.html
- <http://www.abc.es/comunidad-valencia/20130623/abcp-empresas-permiten-traslado-funcionarios-20130623.html>
- http://www.elconfidencial.com/vivienda/2015-11-26/valor-inmobiliario-ministerios-espanoles_1106771/
- http://www.elconfidencial.com/alma-corazon-vida/2013-05-31/las-ciudades-empresariales-lujo-para-los-empleados-o-campos-de-concentracion_197944/

ANEXOS.

Son documentos que forman parte del trabajo, los cuales se relacionan a continuación:

- 1.- Anuncio licitación contrato 2-06 CCO.
- 2.- Publicación anuncio licitación 2-06 CCO.
- 3.- Anuncio adjudicación 2-06 CCO.
- 4.- Anuncio licitación expediente 9-02.
- 5.- Pliego cláusulas administrativas particulares asistencia técnica.
- 6.- Acta de desafectación.
- 7.- Consulta SIEP, S.A.
- 8.- Acta entrega.
- 9.- Pliego Cláusulas Administrativas Particulares construcción.
- 10.- Información sobre Edificios de Paradores, S.A.



UNIÓN EUROPEA

Publicación en el Suplemento al Diario Oficial de la Unión Europea

2, rue Mercier, L-2985 Luxemburgo Fax (352) 29 29 42 670

E-mail: ojs@publications.europa.eu Información y formularios en línea: <http://simap.europa.eu>

ANUNCIO DE LICITACIÓN

APARTADO I: PODER ADJUDICADOR

I.1) NOMBRE, DIRECCIONES Y PUNTOS DE CONTACTO

Nombre oficial: GENERALITAT DE LA COMUNITAT VALENCIANA. CONSELLERIA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y EMPLEO

Código postal: PALAU, 12

Localidad: VALENCIA

Código postal: 46003

País: España

Punto(s) de contacto:

Teléfono: 963985080

A la atención de: SERVICIO CENTRAL DE CONTRATACIÓN

Correo electrónico: vento_mar@gva.es

Fax: 963985090

Direcciones Internet (*si procede*)

Dirección del poder adjudicador (*URL*):

Dirección del perfil de comprador (*URL*):

Puede obtenerse más información en:

- Véanse los puntos de contacto mencionados arriba
- Otros: sírvase cumplimentar el anexo A.I

El pliego de condiciones y la documentación complementaria (incluidos los documentos destinados a un diálogo competitivo y un Sistema Dinámico de Adquisición) pueden obtenerse en:

- Véanse los puntos de contacto mencionados arriba
- Otros: sírvase cumplimentar el anexo A.II

Las ofertas o solicitudes de participación deben enviarse a:

- Véanse los puntos de contacto mencionados arriba
- Otros: sírvase cumplimentar el anexo A.III

I.2) TIPO DE PODER ADJUDICADOR Y PRINCIPAL(ES) ACTIVIDAD(ES)

- Ministerio o cualquier otra institución nacional o federal, incluidas sus delegaciones regionales o locales

- Servicios generales de las administraciones públicas
- Defensa
- Orden público y seguridad

SIMAP2_junta 24.01.2007 09:59 AM MET - ID:2006-XXXXXX

- | | |
|--|--|
| <input type="radio"/> Oficina/entidad nacional o federal | <input type="checkbox"/> Medio ambiente |
| <input checked="" type="radio"/> Institución regional o local | <input type="checkbox"/> Economía y Hacienda |
| <input type="radio"/> Oficina/entidad regional o local | <input type="checkbox"/> Salud |
| <input type="radio"/> Organismo de derecho público | <input type="checkbox"/> Vivienda y servicios para la colectividad |
| <input type="radio"/> Institución/organismo descentralizado europeo u organización internacional | <input type="checkbox"/> Protección social |
| <input type="radio"/> Otros | <input type="checkbox"/> Ocio, cultura y religión |
| <i>(especifíquese):</i> | <input type="checkbox"/> Educación |
| | <input type="checkbox"/> Otros |
| | <i>(especifíquese):</i> |

El poder adjudicador ¿realiza su adquisición en nombre de otros poderes adjudicadores?

- sí no

SIMAP2_junta 24.01.2007 09:59 AM MET - ID:2006-XXXXXX

APARTADO II: OBJETO DEL CONTRATO

II.1) DESCRIPCIÓN

II.1.1) Denominación del contrato establecida por el poder adjudicador

EJECUCIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS OBRAS DEL "COMPLEJO ADMINISTRATIVO 9 DE OCTUBRE"

II.1.2) Tipo de contrato y emplazamiento de las obras, lugar de entrega o de ejecución

(Selecciónese una sola categoría —obras, suministro o servicios— que corresponda mejor al objeto específico de su contrato o adquisición)

a) Obras

- Ejecución
- Proyecto y ejecución
- Realización de la obra, por cualquier medio, que responda a las exigencias especificadas por el poder adjudicador

b) Suministro

- Adquisición
- Arrendamiento financiero
- Alquiler
- Compra a plazos
- Combinación de los anteriores

c) Servicios

Categoría de servicio: N°
(Para las categorías de servicios 1-27, véase el anexo II de la Directiva 2004/18/CE)

Emplazamiento principal de las obras

VALENCIA, CASTÁN TOBEÑAS, 77

Código NUTS

Principal lugar de entrega

Principal lugar de ejecución

II.1.3) El anuncio se refiere a

- Un contrato público
- El establecimiento de un Sistema Dinámico de Adquisición
- El establecimiento de un acuerdo marco

II.1.4) Información sobre el acuerdo marco (si procede)

Acuerdo marco con varios operadores

Acuerdo marco con un solo operador

Número , o, en su caso, número máximo de participantes en el acuerdo marco previsto

Duración del acuerdo marco:

en años:

o meses:

Justificación de un acuerdo marco de duración superior a cuatro años:

Valor estimado total de las adquisiciones durante todo el período de vigencia del acuerdo marco (en su caso, únicamente cifras):

Valor estimado IVA excluido:

Moneda

o bien banda comprendida entre y

Moneda:

Frecuencia y valor de los contratos que se adjudicarán (si se conoce):

II.1.5) Breve descripción del contrato o adquisición

SIMAP2_junta 24.01.2007 09:59 AM MET - ID:2006-XXXXXX

EJECUCIÓN, CONSERVACIÓN Y MATENIMIENTO INTEGRAL DE LAS OBRAS DEL "COMPLEJO ADMINISTRATIVO 9 DE OCTUBRE"

II.1.6) CLASIFICACIÓN CPV (VOCABULARIO COMÚN DE CONTRATOS PÚBLICOS)

	Nomenclatura principal	Nomenclatura complementaria (si procede)
Objeto principal	45210000	

II.1.7) Contrato cubierto por el Acuerdo sobre Contratación Pública (ACP)

sí no

II.1.8) División en lotes (para ofrecer información sobre los mismos, utilícese un ejemplar del anexo B para cada uno de los lotes)

sí no

En caso de respuesta afirmativa, las ofertas deberán presentarse para (márquese una sola casilla):

un solo lote uno o varios lotes todos los lotes

II.1.9) ¿Se aceptarán variantes?

sí no

II.2) CANTIDAD O EXTENSIÓN DEL CONTRATO

II.2.1) Extensión o cantidad total del contrato (incluidos todos los lotes y opciones, si procede)

NOVENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON UN CÉNTIMO (IVA EXCLUIDO).

Si se conoce, valor estimado IVA excluido (únicamente cifras):

Moneda:

o bien banda comprendida entre y

Moneda:

II.2.2) Opciones (si procede)

sí no

En caso de respuesta afirmativa, descripción de tales opciones:

Si se conoce, calendario provisional para ejercer dichas opciones:

en meses: o días: (a partir de la adjudicación del contrato)

Número de prórrogas posibles (en su caso): o banda comprendida entre y

II.3) DURACIÓN DEL CONTRATO O PLAZO DE EJECUCIÓN

Duración en meses: 114 o días: (a partir de la adjudicación del contrato)

o bien Inicio (dd/mm/aaaa)

Ejecución

(dd/mm/aaaa)

APARTADO III: INFORMACIÓN DE CARÁCTER JURÍDICO, ECONÓMICO, FINANCIERO Y TÉCNICO**III.1) CONDICIONES RELATIVAS AL CONTRATO****III.1.1) Depósitos y garantías exigidos (si procede)**

GARANTÍA PROVISIONAL: DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (2.200.250,83 euros).

GARANTÍA DEFINITIVA: 4% DEL PRESUPUESTO DE ADJUDICACIÓN.

III.1.2) Principales condiciones de financiación y de pago y/o referencia a las disposiciones que las regulan LEY DE CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.**III.1.3) Forma jurídica que deberá adoptar la agrupación de operadores económicos adjudicataria del contrato (si procede)****III.1.4) Otras condiciones particulares a las que está sujeta la ejecución del contrato (si procede)** sí no

En caso de respuesta afirmativa, descripción de las condiciones particulares

III.2) CONDICIONES DE PARTICIPACIÓN**III.2.1) Situación personal de los operadores económicos, incluidos los requisitos relativos a la inscripción en un registro profesional o mercantil**

Información y trámites necesarios para evaluar si se cumplen los requisitos:

VER PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

III.2.2) Capacidad económica y financiera

Información y trámites necesarios para evaluar si se cumplen los requisitos:

VER PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

Nivel o niveles mínimos que pueden exigirse
(en su caso):

III.2.3) Capacidad técnica

Información y trámites necesarios para evaluar si se cumplen los requisitos:

VER PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

Nivel o niveles mínimos que pueden exigirse
(en su caso):

SIMAP2_junta 24.01.2007 09:59 AM MET - ID:2006-XXXXXX

III.2.4) Contratos reservados (si procede)

sí no

El contrato está reservado a talleres protegidos

La ejecución del contrato está reservada a programas de empleo protegido

APARTADO IV: PROCEDIMIENTO**IV.1) TIPO DE PROCEDIMIENTO****IV.1.1) Tipo de procedimiento**

Abierto

Restringido

Restringido acelerado

Justificación de la elección del procedimiento acelerado:

Negociado

Ya han sido seleccionados candidatos

sí no

En caso de respuesta afirmativa, indique los nombres y direcciones de los operadores económicos ya seleccionados con arreglo al apartado VI.3, Información complementaria

Negociado acelerado

Justificación de la elección del procedimiento acelerado:

Diálogo competitivo

IV.2) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**IV.2.1) Criterios de adjudicación (márquese la casilla o casillas que procedan)**

El precio más bajo

o bien

La oferta económicamente más ventajosa teniendo en cuenta:

los criterios enumerados a continuación (los criterios de adjudicación deben indicarse con su ponderación) o bien en orden decreciente de importancia en caso de que no sea posible la ponderación por motivos que puedan demostrarse)

SIMAP2_junta 24.01.2007 09:59 AM MET - ID:2006-XXXXXX

los criterios que figuren en el pliego de condiciones, en la invitación a licitar o a negociar o en el documento descriptivo

Criterios	Ponderación	Criterios	Ponderación
1. OFERTA ECONÓMICA	40	6.	
2. VALOR TÉCNICO Y CALIDAD DE LA OFERTA	30	7.	
3. ESTUDIO DEL PROYECTO Y DE LA OFERTA	30	8.	
4.		9.	
5.		10.	

IV.2.2) ¿Se realizará una subasta electrónica?

sí no

En caso de respuesta afirmativa, información complementaria acerca de la subasta electrónica (*en su caso*)

IV.3) INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

IV.3.1) Número de referencia que el poder adjudicador asigna al expediente (*si procede*)

2/06CCO

IV.3.2) Publicaciones anteriores referentes al mismo contrato

sí no

En caso afirmativo:

Anuncio de información previa Anuncio de perfil de comprador

Número de anuncio del DO: **IS** - de (dd/mm/aaaa)

Otras publicaciones anteriores (*si procede*)

IV.3.3) Condiciones para la obtención del pliego de condiciones y documentación complementaria (*excepto para un Sistema Dinámico de Adquisición*) o o documento descriptivo (*en caso de diálogo competitivo*)

Plazo de recepción de solicitudes de documentos o de acceso a los mismos

Fecha: 28/03/2007 (dd/mm/aaaa)

Hora: 14:00

Documentos sujetos a pago

sí no

En caso de respuesta afirmativa, precio (*únicamente cifras*):

Moneda:

Condiciones y forma de pago:

SIMAP2_junta 24.01.2007 09:59 AM MET - ID:2006-XXXXXX

IV.3.4) Plazo de recepción de ofertas y solicitudes de participación

Fecha: 04/04/2007 (dd/mm/aaaa)

Hora: 14:00

IV.3.6) Lengua(s) en que puede redactarse la oferta o solicitud de participación

ES	CS	DA	DE	ET	EL	EN	FR	IT	LV	LT	HU	MT	NL	PL	PT	SK	SL	FI	SV
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Otras:**IV.3.7) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta (procedimiento abierto)**

Hasta el: 17/10/2007 (dd/mm/aaaa)

o bien Período en meses:

o días: (a partir de la fecha declarada de recepción de ofertas)

IV.3.8) Condiciones para la apertura de las ofertas

Fecha: 17/04/2007 (dd/mm/aaaa) Hora: 12:00

Lugar (si procede): Servicio Central de Contratación.- C/ Avellanas, 14-4º K.- 46003 Valencia

Personas autorizadas a estar presentes en la apertura de ofertas (si procede)

 sí no**APARTADO VI: INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA****VI.1) ¿SE TRATA DE CONTRATOS PERIÓDICOS? (si procede)** sí no**En caso de respuesta afirmativa**, periodicidad estimada para la publicación de futuros anuncios:**VI.2) ¿SE RELACIONA EL CONTRATO CON UN PROYECTO O PROGRAMA FINANCIADO MEDIANTE FONDOS COMUNITARIOS?** sí no**En caso de respuesta afirmativa**, referencia de los proyectos o programas:**VI.3) INFORMACIÓN ADICIONAL (si procede)**

SIMAP2_junta 24.01.2007 09:59 AM MET - ID:2006-XXXXXX

- 1.- Contrato mixto, calificado de contrato de obras en atención a la mayor importancia a efectos económicos de la ejecución de las obras.
- 2.- La ejecución de la conservación y mantenimiento integral tendrá una duración de seis años y se iniciará en el plazo máximo de tres meses desde la recepción de la obra. CPV: 50700000-2.
- 3.- Los horarios establecidos se refieren a horario peninsular español.
- 4.- Los interesados podrán solicitar una copia del proyecto de ejecución en formato CD.

VI.4) PROCEDIMIENTOS DE RECURSO**VI.4.1) Órgano competente para los procedimientos de recurso**

Nombre oficial: GENERALITAT DE LA COMUNITAT VALENCIANA. CONSELLERIA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y EMPLEO

Código postal: PALAU, 12

Localidad: VALENCIA Código postal: 46003

País: España

Correo electrónico: Teléfono: 963985080

Fax: 963985090

Dirección Internet (URL):

Órgano competente para los procedimientos de mediación (si procede)

Nombre oficial:

Código postal:

Localidad: Código postal:

País:

Correo electrónico: Teléfono:

Fax:

Dirección Internet (URL):

VI.4.2) Presentación de recursos (cumplimentese el apartado VI.4.2 o, caso necesario, el apartado VI.4.3)

Indicación del plazo o plazos de presentación de recursos:
VER PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES.

VI.4.3) Servicio que puede facilitar información sobre la presentación de recursos

Nombre oficial: GENERALITAT DE LA COMUNITAT VALENCIANA. CONSELLERIA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y EMPLEO

Código postal: PALAU, 12

Localidad: VALENCIA Código postal: 46003

SIMAP2_junta 24.01.2007 09:59 AM MET - ID:2006-XXXXXX

País: España

Correo electrónico:

Teléfono: 963985080

Fax: 963985090

Dirección Internet (URL):

VI.5) FECHA DE ENVÍO DEL PRESENTE ANUNCIO:

24/01/2007 (dd/mm/aaaa)

ANEXO A**DIRECCIONES Y PUNTOS DE CONTACTO SUPLEMENTARIOS****I) DIRECCIONES Y PUNTOS DE CONTACTO EN LOS QUE PUEDE OBTENERSE MÁS INFORMACIÓN**

Nombre oficial: INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA: Servicio Central de Contratación de la Subsecretaría de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo. INFORMACIÓN TÉCNICA: Servicio de Gestión Inmobiliaria de la Subsecretaría de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo.

Código postal: Avellanas, 14-4º-K y Palau, 12, respectivamente

Localidad: VALENCIA

Código postal: 46003

País: España

Punto(s) de contacto: Información administrativa: Servicio Central de Contratación. Información técnica: Servicio de Gestión Inmobiliaria

Teléfono: Información administrativa: 963985080. Información técnica: 963869322

A la atención de: Información administrativa: Margarita Vento Torres. Información técnica: Mª Angeles Segura Farre

Correo electrónico:

Fax: Información administrativa: 963985090. Información técnica: 963865483

Dirección Internet (URL):

II) DIRECCIONES Y PUNTOS DE CONTACTO EN LOS QUE PUEDEN OBTENERSE LOS PLIEGOS DE CONDICIONES Y LA DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA (INCLUIDOS LOS DOCUMENTOS DESTINADOS A UN DIÁLOGO COMPETITIVO Y UN SISTEMA DINÁMICO DE ADQUISICIÓN)

Nombre oficial: Servicio Central de Contratación de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo.

Código postal: c/ Avellanas, 14-4ºK.

Localidad: VALENCIA

Código postal: 46003

País: España

Punto(s) de

Teléfono: 963985080

SIMAP2_junta 24.01.2007 09:59 AM MET - ID:2006-XXXXXX

contacto:

A la atención de:

Correo electrónico: vento_mar@gva.es

Fax: 963985090

Dirección Internet (URL): <http://www.gva.es:8006/contrata/filtro.jsp?MODO=P>**III) DIRECCIONES Y PUNTOS DE CONTACTO A LOS QUE DEBEN REMITIRSE LAS OFERTAS/SOLICITUDES DE PARTICIPACIÓN**

Nombre oficial: Registro General de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo; Registro General de las Direcciones Territoriales de Economía y Hacienda de Alicante y Castellón. Registro de guardia que establece el Decreto 34/99, de 9 de marzo, del Gobierno Valenciano, <http://www.gva.es/inicio.html>, Servicios de Atención al Ciudadano, o en cualquier otro lugar de presentación previsto en el art. 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Horario peninsular español: de lunes a viernes de 9 a 14 horas.

Código postal: Palau, 12; c/ Churruca, 25; Plaza Tetuán, 38, respectivamente.

Localidad: VALENCIA, ALICANTE Y CASTELLÓN, respectivamente

Código postal: 46003, 03003, 12001, respectivamente

País: España

Punto(s) de contacto:

Teléfono: 963985080, 965935090, 964358000, respectivamente

A la atención de:

Correo electrónico:

Fax: 963985090, 965126414, 964358073, respectivamente

Dirección Internet (URL):

E-Valencia: Trabajos de construcción de inmuebles**2007/S 18-020722****ANUNCIO DE LICITACIÓN****Obras****APARTADO I: PODER ADJUDICADOR****I.1) NOMBRE, DIRECCIONES Y PUNTOS DE CONTACTO:**

Generalitat de la Comunitat Valenciana. Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, Palau, 12, A la atención de: Servicio Central de Contratación, E-46003 Valencia. Tel. 963985080. E-mail: vento_mar@gva.es. Fax 963985090.

Puede obtenerse más información en: Información Administrativa: Servicio Central de Contratación de la Subsecretaría de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo. Información Técnica: Servicio de Gestión Inmobiliaria de la Subsecretaría de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, Avellanas, 14-4º-K y Palau, 12, respectivamente, Persona de contacto: Información administrativa: Servicio Central de Contratación. Información técnica: Servicio de Gestión Inmobiliaria, A la atención de: Información administrativa: Margarita Vento Torres. Información técnica: Mª Angeles Segura Farre, E-46003 Valencia. Tel. Información administrativa: 963985080. Información técnica: 963869322. Fax Información administrativa: 963985090. Información técnica: 963865483.

El pliego de condiciones y la documentación complementaria (incluidos los documentos destinados a un diálogo competitivo y un Sistema Dinámico de Adquisición) pueden obtenerse en: Servicio Central de Contratación de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo., c/ Avellanas, 14-4ºK., E-46003 Valencia. Tel. 963985080. E-mail: vento_mar@gva.es. Fax 963985090. Dirección Internet (URL): <http://www.gva.es:8006/contrata/filtro.jsp?MODO=P>.

Las ofertas o solicitudes de participación deben enviarse a: Registro General de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo; Registro General de las Direcciones Territoriales de Economía y Hacienda de Alicante y Castellón. Registro de guardia que establece el Decreto 34/99, de 9 de marzo, del Gobierno Valenciano, <http://www.gva.es/inicio.html>, Servicios de Atención al Ciudadano, o en cualquier otro lugar de presentación previsto en el art. 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Horario peninsular español: de lunes a viernes de 9 a 14 horas., Palau, 12; c/ Churruca, 25; Plaza Tetuán, 38, respectivamente., E-46003, 03003, 12001, respectivamente Valencia, Alicante y Castellón, respectivamente. Tel. 963985080, 965935090, 964358000, respectivamente. Fax 963985090, 965126414, 964358073, respectivamente.

I.2) TIPO DE PODER ADJUDICADOR Y PRINCIPAL(ES) ACTIVIDAD(ES):

Institución regional o local.

El poder adjudicador ¿realiza su adquisición en nombre de otros poderes adjudicadores: no.

APARTADO II: OBJETO DEL CONTRATO**II.1) DESCRIPCIÓN****II.1.1) Denominación del contrato establecida por el poder adjudicador:**

Ejecución, conservación y mantenimiento integral de las obras del "Complejo administrativo 9 de Octubre".

II.1.2) **Tipo de contrato y emplazamiento de las obras, lugar de entrega o de ejecución:**

Obras.

Ejecución.

Emplazamiento principal de las obras: Valencia, Castán Tobeñas, 77.

II.1.3) **El anuncio se refiere a:**

Un contrato público.

II.1.4) **Información sobre el acuerdo marco:**

II.1.5) **Breve descripción del contrato o adquisición:**

Ejecución, conservación y mantenimiento integral de las obras del "Complejo administrativo 9 de Octubre".

II.1.6) **CLASIFICACIÓN CPV (VOCABULARIO COMÚN DE CONTRATOS PÚBLICOS):**

45210000.

II.1.7) **Contrato cubierto por el Acuerdo sobre Contratación Pública (ACP):**

Sí.

II.1.8) **División en lotes:**

No.

II.1.9) **¿Se aceptarán variantes?:**

No.

II.2) **CANTIDAD O EXTENSIÓN DEL CONTRATO**

II.2.1) **Extensión o cantidad total del contrato:**

Noventa y cuatro millones ochocientos treinta y ocho mil trescientos noventa y ocho euros con un céntimo (IVA excluido).

II.2.2) **Opciones:**

II.3) **DURACIÓN DEL CONTRATO O PLAZO DE EJECUCIÓN:**

Duración en meses: 114 (a partir de la adjudicación del contrato).

APARTADO III: INFORMACIÓN DE CARÁCTER JURÍDICO, ECONÓMICO, FINANCIERO Y TÉCNICO

III.1) **CONDICIONES RELATIVAS AL CONTRATO**

III.1.1) **Depósitos y garantías exigidos:**

Garantía provisional: dos millones doscientos mil doscientos cincuenta euros con ochenta y tres céntimos (2.200.250,83 euros).

Garantía definitiva: 4% del presupuesto de adjudicación.

III.1.2) **Principales condiciones de financiación y de pago y/o referencia a las disposiciones que las regulan:**

Ley de contratos de las administraciones públicas.

III.1.3) **Forma jurídica que deberá adoptar la agrupación de operadores económicos adjudicataria del contrato:**

III.1.4) **Otras condiciones particulares a las que está sujeta la ejecución del contrato:**

III.2) **CONDICIONES DE PARTICIPACIÓN**

III.2.1) **Situación personal de los operadores económicos, incluidos los requisitos relativos a la inscripción en un registro profesional o mercantil:**

Información y trámites necesarios para evaluar si se cumplen los requisitos: Ver pliego de cláusulas administrativas particulares.

III.2.2) Capacidad económica y financiera:

Información y trámites necesarios para evaluar si se cumplen los requisitos: Ver pliego de cláusulas administrativas particulares.

III.2.3) Capacidad técnica:

Información y trámites necesarios para evaluar si se cumplen los requisitos: Ver pliego de cláusulas administrativas particulares.

III.2.4) Contratos reservados:

No.

III.3) CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS CONTRATOS DE SERVICIOS

III.3.1) La prestación del servicio se reserva a una profesión determinada:

III.3.2) Las personas jurídicas deben indicar los nombres y cualificaciones profesionales del personal encargado de la prestación del servicio:

APARTADO IV: PROCEDIMIENTO

IV.1) TIPO DE PROCEDIMIENTO

IV.1.1) Tipo de procedimiento:

Abierto.

IV.1.2) Limitación del número de operadores a los que se invitará a licitar o participar:

IV.1.3) Reducción del número de operadores durante la negociación o el diálogo:

IV.2) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

IV.2.1) Criterios de adjudicación:

La oferta económicamente más ventajosa teniendo en cuenta: los criterios enumerados a continuación:

1. Oferta económica. Ponderación: 40.
2. Valor técnico y calidad de la oferta. Ponderación: 30.
3. Estudio del proyecto y de la oferta. Ponderación: 30.

IV.2.2) Se realizará una subasta electrónica?:

No.

IV.3) INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

IV.3.1) Número de referencia que el poder adjudicador asigna al expediente:

2/06CCO.

IV.3.2) Publicaciones anteriores referentes al mismo contrato:

No.

IV.3.3) Condiciones para la obtención del pliego de condiciones y documentación complementaria o o documento descriptivo

Plazo de recepción de solicitudes de documentos o de acceso a los mismos: 28.3.2007 - 14:00.

Documentos sujetos a pago: no.

IV.3.4) Plazo de recepción de ofertas y solicitudes de participación:

4.4.2007 - 14:00.

IV.3.5) **Fecha límite de envío a los candidatos seleccionados de las invitaciones a licitar o a participar:**

IV.3.6) **Lengua(s) en que puede redactarse la oferta o solicitud de participación:**

Español.

IV.3.7) **Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta:**

Hasta el: 17.10.2007.

IV.3.8) **Condiciones para la apertura de las ofertas:**

17.4.2007 - 12:00.

Lugar: Servicio Central de Contratación.- C/ Avellanas, 14-4º K.- 46003 Valencia.

APARTADO VI: INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

VI.1) **SE TRATA DE CONTRATOS PERIÓDICOS?:**

No.

VI.2) **SE RELACIONA EL CONTRATO CON UN PROYECTO O PROGRAMA FINANCIADO MEDIANTE FONDOS COMUNITARIOS?:**

No.

VI.3) **INFORMACIÓN ADICIONAL:**

1.- Contrato mixto, calificado de contrato de obras en atención a la mayor importancia a efectos económicos de la ejecución de las obras.

2.- La ejecución de la conservación y mantenimiento integral tendrá una duración de seis años y se iniciará en el plazo máximo de tres meses desde la recepción de la obra. CPV: 50700000-2.

3.- Los horarios establecidos se refieren a horario peninsular español.

4.- Los interesados podrán solicitar una copia del proyecto de ejecución en formato CD.

VI.4) **PROCEDIMIENTOS DE RECURSO**

VI.4.1) **Órgano competente para los procedimientos de recurso:**

Generalitat de la Comunitat Valenciana. Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, Palau, 12, E-46003 Valencia. Tel. 963985080. Fax 963985090.

VI.4.2) **Presentación de recursos:**

Indicación del plazo o plazos de presentación de recursos: Ver pliego de cláusulas administrativas particulares.

VI.4.3) **Servicio que puede facilitar información sobre la presentación de recursos:**

Generalitat de la Comunitat Valenciana. Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, Palau, 12, E-46003 Valencia. Tel. 963985080. Fax 963985090.

VI.5) **FECHA DE ENVÍO DEL PRESENTE ANUNCIO:**

24.1.2007.

E-Valencia: Trabajos de construcción de inmuebles

2007/S 241-293101

ANUNCIO DE ADJUDICACIÓN DE CONTRATO**Obras**

DO/S S241

14/12/2007

APARTADO I: PODER ADJUDICADOR**I.1) NOMBRE, DIRECCIONES Y PUNTOS DE CONTACTO:**

Generalitat Valenciana. Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, Palau, 12, A la atención de: Servicio Central de Contratación, E-46003 Valencia. Tel. (34) 963 98 50 80. E-mail: vento_mar@gva.es. Fax (34) 963 98 50 90.

I.2) TIPO DE PODER ADJUDICADOR Y PRINCIPAL(ES) ACTIVIDAD(ES):

Institución regional o local.

APARTADO II: OBJETO DEL CONTRATO**II.1) DESCRIPCIÓN****II.1.1) Denominación del contrato establecida por el poder adjudicador:**

Ejecución, Conservación y Mantenimiento Integral del "Complejo Administrativo 9 de Octubre".

II.1.2) Tipo de contrato y emplazamiento de las obras, lugar de entrega o de ejecución:

Obras.

Ejecución.

Emplazamiento principal de las obras: Valencia, Castán Tobeñas, 77.

II.1.3) El anuncio se refiere:**II.1.4) Breve descripción del contrato o adquisición:**

Ejecución, Conservación y Mantenimiento Integral del "Complejo Administrativo 9 de Octubre".

II.1.5) Clasificación CPV (Vocabulario Común de Contratos Públicos):

II.1) 45210000.

II.1.6) Contrato cubierto por el Acuerdo sobre Contratación Pública (ACP):

Sí.

II.2) VALOR FINAL TOTAL DEL CONTRATO O CONTRATOS**II.2.1) Valor final total del contrato o contratos (únicamente cifras):**

Valor: 91 992 485,91 EUR.

IVA incluido Tipo del IVA (%): 16.0.

APARTADO IV: PROCEDIMIENTO**IV.1) TIPO DE PROCEDIMIENTO****IV.1.1) Tipo de procedimiento:**

II.1.5) Abierto.

IV.2) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**IV.2.1) Criterios de adjudicación:**

La oferta económicamente más ventajosa teniendo en cuenta:

II.2) 1. Oferta económica. Ponderación: 40.

DO/S S241

14/12/2007

Comunidades Europeas – Obras – Contrato adjudicado

2/3

293101-2007-ES

2. Valor técnico y calidad de la oferta. Ponderación: 30.
3. Estudio del proyecto y de la oferta. Ponderación: 30.

IV.2.2) Se ha realizado una subasta electrónica?:

No.

IV.3) INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA**IV.3.1) Número de referencia que el poder adjudicador asigna al expediente:**

2/06CCO.

M.3.2) Publicaciones anteriores referentes al mismo contrato:**Anuncio de perfil de comprador****Anuncio de licitación**Número de anuncio del DO: [2007/S 018-020722](#) de 26.1.2007.**APARTADO V: ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**

CONTRATO Nº: 1

DENOMINACIÓN: Ejecución, Conservación y Mantenimiento Integral del "Complejo Administrativo 9 de Octubre"

V.1) FECHA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO:

30.11.2007.

V.2) NÚMERO DE OFERTAS RECIBIDAS:

9.

V.3) NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL OPERADOR ECONÓMICO AL QUE SE HA ADJUDICADO EL CONTRATO:

Dragados SA / Rover Alcisa SA / Construcciones Luján SA, en UTE, E-.

V.4) INFORMACIÓN SOBRE EL VALOR DEL CONTRATO

Valor total final del contrato:

Valor: 91 992 485,91 EUR.

IVA incluido. Tipo del IVA (%) 16.0.

V.5) EL CONTRATO PUEDE SER OBJETO DE SUBCONTRATACIÓN?:

Sí. Valor o porcentaje del contrato que podrá subcontratarse a terceros:

Se desconoce

Breve descripción del valor/porcentaje del contrato que se subcontratará: Conforme a pliegos.

APARTADO VI: INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**VI.1) SE RELACIONA EL CONTRATO CON UN PROYECTO O PROGRAMA FINANCIADO MEDIANTE FONDOS DE LA UE?:**

No.

VI.2) INFORMACIÓN ADICIONAL:**VI.3) PROCEDIMIENTOS DE RECURSO:****VI.3.1) Órgano competente para los procedimientos de recurso:**

Generalitat de la Comunitat Valenciana, Palau, 12, E-46003 Valencia. Tel. (34) 963 98 50 80. Fax (34) 963 98 50 90.

VI.3.2) Presentación de recursos:**VI.3.3) Servicio que puede facilitar información sobre la presentación de recursos:**

Generalitat de la Comunitat Valenciana, Palau, 12, E-46003 Valencia. Tel. (34) 963 98 50 80. Fax (34) 963 98 50 90.

14/12/2007 S241

Comunidades Europeas – Obras – Contrato adjudicado

2/3

ted.europa.eu

Suplemento al Diario Oficial de la Unión Europea

VI.3

VI.3

VI.3

VI.3

VI.3.2

VI.3.3

VI.4)
DO/S S241
14/12/2007
293101-2007-ES

Comunidades Europeas – Obras – Contrato adjudicado

3/3

VI.4) **FECHA DE ENVÍO DEL PRESENTE ANUNCIO:**
12.12.2007.

VI.4)
DO/S
14/1
293101-2007-ES

VI.4)
DO/S
14/1
293101-2007-ES

VI.4)
DO/S
14/1
293101-2007-ES

1.0/007144

TI: E-Valencia: Redacción de proyecto y dirección de obra

PD: 20021211

ND: 191330-2002

OJ: 240/2002

DR: 20021205

DS: 20021205

DD: 20030305

DT: 20030305

HD: 2210

TD: 3 - Anuncio de concurso

NC: 4 - Contrato de servicios

PR: 1 - Procedimiento abierto

RP: 4 - Comunidades Europeas

AA: 3 - Administración local

TY: 1 - Entrega total

AC: 2 - Oferta más económica

PC: 74200000

74142100

PN: Servicios de consultoría en arquitectura, ingeniería, construcción y servicios técnicos conexos.

Servicios de gestión de proyectos.

RC: ES523

RG: VALENCIA

CY: ES

OL: ES

AU: GENERALITAT VALENCIANA

TW: VALENCIA

AB: Categoría del servicio y descripción, número CPC, cantidad, opciones:

CPV: 74142100, 74200000.

Categoría de servicios: 12.

Denominación del contrato por parte del poder adjudicador: redacción de proyecto de ejecución y dirección de obra del complejo administrativo 9 de octubre de la Generalitat Valenciana.

Fase 1: La presentación de una solución conceptual, tipología, estética arquitectónica y funcional técnicamente viable para la redacción del Proyecto de Ejecución del Edificio Administrativo 9 de Octubre, que albergará distintos departamentos, organismos y servicios le la Administración de la Generalitat Valenciana con los requerimientos especificados en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Fase 2: La redacción por la solución seleccionada del Proyecto de Ejecución de las Obras del Edificio Administrativo 9 de Octubre.

Fase 3: La dirección de las obras por el equipo seleccionado de construcción del Edificio Administrativo 9 de Octubre.

Cantidad o extensión global del contrato: de acuerdo con la cláusula 7 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

TX: 1. Entidad adjudicadora: Generalitat Valenciana, Consellería de Economía, Hacienda y Empleo, Att: Servicio Central de Contratación de la Dirección General de Patrimonio, c/ Avellanas, 14, 4º- K, E-46003

Valencia. Tel.: 96 398 50 81. Fax: 96 398 50 90

2. Categoría del servicio y descripción, número CPC, cantidad, opciones:

CPV: 74142100, 74200000.

Categoría de servicios: 12.

Denominación del contrato por parte del poder adjudicador: redacción de proyecto de ejecución y dirección de obra del complejo administrativo 9 de octubre de la Generalitat Valenciana.

Fase 1: La presentación de una solución conceptual, tipología, estética

arquitectónica y funcional técnicamente viable para la redacción del Proyecto de Ejecución del Edificio Administrativo 9 de Octubre, que albergará distintos departamentos, organismos y servicios le la Administración de la Generalitat Valenciana con los requerimientos especificados en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Fase 2: La redacción por la solución seleccionada del Proyecto de Ejecución de las Obras del Edificio Administrativo 9 de Octubre.

Fase 3: La dirección de las obras por el equipo seleccionado de construcción del Edificio Administrativo 9 de Octubre.

Cantidad o extensión global del contrato: de acuerdo con la cláusula 7 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

3. Lugar de entrega: E-46018 Valencia, Gastan, Tobeñas, 77.

4.a) Reservado para una determinada profesión: Sí.

4.b) Norma legal, reglamentaria o administrativa: Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. 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.

4.c) Obligación de mencionar los nombres y las cualificaciones del personal: Sí.

5. División en lotes: No.

6. Variantes: No.

7. Plazo máximo de terminación o duración del contrato, de inicio o de prestación del servicio: De acuerdo con la cláusula 9 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

8.a) Solicitud de la documentación: Servicio Central de Contratación de la Dirección General de Patrimonio, A la atención de La Jefe del Servicio Central de Contratación, Avellanas, 14-4º-K, E-46003 Valencia. Tel.: 96 398 50 81. Fax: 96 398 50 90.

Dirección Territorial de Economía y Hacienda, A la atención de: Director Territorial, Churruca, 25, E-03003 Alicante. Tel.: 96 593 40 00. Fax: 96 512 64 14.

Dirección Territorial de Economía y Hacienda, A la atención de Directora Territorial, Plaza Tetuán, 38, E-12001 Castellón. Tel.: 96 435 85 00. Fax: 96 435 80 73.

8.b) Fecha límite de solicitud: 5.3.2003.

8.c)

9.a) Fecha límite de recepción de las ofertas: 5.3.2003.

9.b) Dirección: Servicio de Gestión Inmobiliaria de la Dirección General de Patrimonio, A la atención de Registro General, Palau, 12-14, E-46003 Valencia. Tel.: 96 386 51 61. Fax: 96 386 54 83.

Dirección Territorial de Economía y Hacienda, A la atención de Director Territorial, Churruca, 25, E-03003 Alicante. Tel.: 96 593 40 00. Fax: 96 512 64 14.

Dirección Territorial de Economía y Hacienda, A la atención de Directora Territorial, Plaza Tetuán, 38, E-12001 Castellón. Tel.: 96 435 85 00. Fax: 96 435 80 73.

Registros de Guardia que establece el Decreto 34/99 de 9 de marzo, del Gobierno Valenciano: <http://www.gva.es/inicio.html>. Servicios al Ciudadano, o en cualquier otro lugar de presentación previsto en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

9.c) Idioma(s): Español.

10.a) Personas admitidas a la apertura de plicas: Acto público.

10.b) Fecha, hora y lugar: 17.3.2003 (12.00).

Avellanas, 14-4º K, E-46003 Valencia.

11. Fianzas y garantías: Garantía provisional: 36 060,73 EUR.
Garantía definitiva: 4 % del presupuesto de adjudicación.
- 12.
- 13.
14. Condiciones mínimas: De acuerdo con la cláusula 13 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
15. Plazo de validez de la proposición: 3 meses a partir de la fecha fijada para la recepción de ofertas.
16. Criterios de adjudicación: Oferta económicamente más ventajosa teniendo en cuenta:
1. Solución arquitectónica viable para la redacción del proyecto de ejecución (50 %);
 2. Presupuesto máximo del proyecto de ejecución material (PEM) (40 %);
Oferta honorarios profesionales (10 %).
- ¿En orden de prioridad? Sí.
17. Información complementaria: Dirección donde puede obtenerse información adicional:
Servicio Central de Contratación de la Dirección General de Patrimonio, A la atención de La Jefe del Servicio Central de Contratación, Avellanás, 14-4º-K, E-46003 Valencia. Tel.; 96 398 50 81. Fax: 96 398 50 90.
Servicio de Gestión Inmobiliaria de la Dirección General de Patrimonio, A la atención de El Jefe del Servicio de Gestión Inmobiliaria, Palau, 12-14, E-46003 Valencia. Tel.: 96 386 51 61. Fax: 96 386 54 83.
Tipo de poder adjudicador: Administración regional / local.
¿Se trata de un contrato marco? No.
Tipo de procedimiento: Abierto.
Número de referencia que el poder adjudicador atribuye al expediente: 9/02CCO.
¿Se trata de un anuncio Facultativo? No.
¿Se relaciona el contrato con un proyecto o programa financiado por fondos de la UE? No.
- 18.
19. Fecha de envío del anuncio: 5.12.2002.
20. Fecha de recepción del anuncio: 5.12.2002.
21. Dentro del ámbito de aplicación del acuerdo "ACP": Sí.

GENERALITAT
VALENCIANA

CONSELLERIA D'ECONOMIA,
HACIENDA I OCUPACIÓ
DIRECCIÓ GENERAL DE PATRIMONI

Plazas, 14. 4.º K
46103 VALENCIA
96 391 38 68 / 96 386 62 00
96 392 09 27

CONTRATO DE CONSULTORÍA Y ASISTENCIA
PROCEDIMIENTO: **ABIERTO**
FORMA DE ADJUDICACIÓN: **CONCURSO**
TRAMITACIÓN: **ORDINARIA**

DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO

ORGANO DE CONTRATACIÓN: CONSELLERIA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y EMPLEO

DEPARTAMENTO o SERVICIO: DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO

DIRECCIÓN DEL CONTRATO: DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO.

OBJETO DEL CONTRATO:

FASE 1.- La presentación de una solución conceptual, tipología, estética arquitectónica y funcional técnicamente viable para la redacción del Proyecto de Ejecución del Edificio Administrativo 9 de Octubre, que albergará distintos departamentos, organismos y servicios de la Administración de la Generalitat Valenciana con los requerimientos especificados en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

FASE 2.- La redacción por la solución seleccionada del Proyecto de Ejecución de las Obras del Edificio Administrativo 9 de Octubre.

FASE 3.- La dirección de las obras por el equipo seleccionado de construcción del Edificio Administrativo 9 de Octubre.

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 9/02CCO

PLIEGO TIPO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

ÍNDICE

	<u>Página</u>
I	
Carácter y régimen jurídico del contrato	3
1	3
2	3
2	3
II	
Disposiciones generales	4
3	4
3	4
4	4
4	4
5	5
5	5
6	5
6	5



7	Presupuesto y anualidades	6
3	Existencia de crédito	6
9	Plazo de duración del contrato. Plazos parciales. Prórroga	6
0	Revisión de precios	7
1	Plazo de garantía	7
2	Procedimiento, forma de adjudicación y tramitación	7
II	Licitación	7
3	Licitadores. Requisitos de capacidad y solvencia	7
4	Garantía provisional	9
5	Presentación de proposiciones : formalidades, lugar y plazo.	9
6	Contenido de las proposiciones	11
V	Adjudicación y formalización del contrato	14
7	Mesa de Contratación	14
8	Criterios de adjudicación	14
9	Adjudicación	15
20	Perfeccionamiento y formalización del contrato	19
21	Garantía definitiva y garantías complementarias	19
22	Gastos a cargo del adjudicatario	20
V	Ejecución del contrato	20
23	Dirección del contrato. Facultades de inspección y comprobación	20
24	Obligaciones del contratista. Penalidades	21
25	Régimen de pagos	23
26	Cesión y subcontratación	24
27	Modificación del contrato	25
VI	Extinción del contrato	25
28	Recepción, plazo de garantía y liquidación del contrato	25
29	Resolución del contrato	25
30	Devolución de la garantía y fin de la responsabilidad del contratista	26
VII	Prerrogativas de la Administración	26
31	Prerrogativas de la Administración	26
VIII	Otras cuestiones	27
32	Disposición de los pliegos. Información administrativa y técnica	27



PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DE LA REDACCIÓN DE PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA DEL COMPLEJO ADMINISTRATIVO 9 DE OCTUBRE DE LA GENERALITAT VALENCIANA, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, CONCURSO Y TRAMITACIÓN ORDINARIA.

I.- CARACTER Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

1.- Carácter del contrato

El contrato objeto del presente Pliego es de carácter administrativo, y se regirá por lo establecido en el presente Pliego de cláusulas administrativas Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, ambos con carácter contractual.

2.- Normativa aplicable

2.1. - Para lo no previsto en los pliegos, será de aplicación el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP), 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), la legislación de la Comunidad Valenciana que sea de aplicación en materia de contratación administrativa y cualquier otra disposición vigente que regule dicha materia en general.

2.2. - Con carácter particular, los artículos 85-a); 196 a 215 del TRLCAP y 195 a 204 del RGLCAP.

2.3. - Supletoriamente serán de aplicación las restantes normas de derecho administrativo, y en su defecto las normas de derecho privado.

2.4. - La jurisdicción contencioso-administrativa será la competente para conocer las cuestiones litigiosas que se planteen en relación con el contrato.

2.5. - En caso de discordancia entre cualquier documento contractual y el presente Pliego de Cláusulas Administrativas particulares, prevalecerá este último.



II.- DISPOSICIONES GENERALES

3. - Objeto del contrato. Códigos CNPA y CPV

3.1. - El objeto del contrato lo constituye:

FASE 1.- La presentación de una solución conceptual, tipología, estética arquitectónica y funcional técnicamente viable para la redacción del Proyecto de Ejecución del Edificio Administrativo 9 de Octubre, que albergará distintos departamentos, organismos y servicios de la Administración de la Generalitat Valenciana con los requerimientos especificados en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

FASE 2.- La redacción por la solución seleccionada del Proyecto de Ejecución de las Obras del Edificio Administrativo 9 de Octubre.

FASE 3.- La dirección de las obras por el equipo seleccionado de construcción del Edificio Administrativo 9 de Octubre.

3.2.- La codificación correspondiente al objeto de la presente contratación es la siguiente:

- CNPA-96: 7420
- CPV: 74200000-1

3.3. - De conformidad con el artículo 73 RGLCAP, consta en el expediente informe justificativo de la necesidad y características de las prestaciones objeto del contrato.

3.4.- De acuerdo con el informe obrante en el expediente se justifica la insuficiencia, falta de adecuación o conveniencia de no ampliación de los medios personales y materiales con que cuenta la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo para cubrir las necesidades que se trata de satisfacer a través del contrato, a tenor de lo establecido en el artículo 202-1 del TRLCAP.

3.5.- Según lo dispuesto en el artículo 85.a) del TRLCAP, el precio de los trabajos a contratar se determinará de acuerdo con las ofertas que presenten los licitadores en base a lo establecido en la cláusula 15 del presente PCAP.

4. - Presentación y descripción. Necesidades administrativas

La presentación y descripción de la parcelas y las necesidades a satisfacer son las que se describen en el Pliego de Prescripciones Técnicas que se entrega a los licitadores .



5.- Plan funcional

En el pliego de prescripciones técnicas se contiene el plan funcional de unidades y servicios que se ubicarán en el complejo administrativo 9 de octubre con recisión de espacios.

6.- Descripción de los trabajos. Información y visita

6.1. FASE 1:

Sobre la base de la documentación que se entrega al licitador deberá presentar la solución técnicamente suficiente para la redacción del proyecto de ejecución. A estos efectos el licitador deberá presentar con las condiciones, requisitos y documentación a que hace referencias el pliego de prescripciones técnicas.

6.2 FASE 2. Redacción Del proyecto de ejecución

El contenido del Proyecto de Ejecución y del Estudio de Seguridad y Salud es el que se determina en el pliego de prescripciones técnicas estará a lo dispuesto en el RD 1.627/1.997 de 24 de octubre.

Por la Administración se facilitará el Estudio Geotécnico preceptivo.

6.3 FASE 3: Dirección de las obras del Complejo Administrativo 9 de Octubre

El alcance de los trabajos de dirección, condiciones, y requisitos son los establecidos en el pliego de prescripciones técnicas.

→ A la dirección facultativa de las obras se incorporarán los Técnicos del Servicio de Gestión Inmobiliaria de la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, designados por la misma.

6.4. De conformidad con lo establecido en el pliego de prescripciones técnicas el adjudicatario deberá designar un coordinador multidisciplinar con las funciones que en el citado pliego se establecen.

La Administración podrá recabar al Adjudicatario la designación de un nuevo coordinador multidisciplinar cuando así lo justifique la marcha de los trabajos. Igualmente podrá, llegado el caso, exigir la adopción de medidas eficaces y concretas para conseguir el buen orden en la ejecución de las obras y los objetivos de la Generalidad Valenciana.

6.5 Los licitadores podrán recabar del Servicio de Gestión Inmobiliaria los datos e informaciones que estimen necesarios para la realización del objeto del contrato mediante escrito dirigido al mismo en el plazo de 15 días a contar desde la retirada de los pliegos. El Servicio de Gestión Inmobiliaria dispondrá, asimismo, de 15 días para responder a las consultas efectuadas. Asimismo asistirá a los licitadores el derecho de visita a la parcela a los citados efectos.

CRONOLOGIA



6.6 El Equipo Multidisciplinar o Empresa que resulte adjudicatario prestará TODOS los trabajos objeto del contrato con sus medios propios sin que pueda repercutir a la Dirección General de Patrimonio coste alguno extra del presupuesto de adjudicación por trabajos, informes, asistencias o cualesquiera otros necesarios para llevar a cabo el proyecto de ejecución o la dirección de las obras y asistirá a las oficinas de la Generalidad Valenciana cuando sea requerido.

6.7 El Adjudicatario deberá facilitar siempre cualquier información relativa a la ejecución de los trabajos, bien de forma verbal o escrita, a la dirección del contrato.

7. - Presupuesto v anualidades

7.1.-El presupuesto del contrato será el ofertado por el trabajo seleccionado mediante el presente concurso en la Resolución de adjudicación con referencia a las anualidades previstas y la aplicación presupuestaria 06.07.612.30 o la equivalente del Presupuesto vigente en las ejercicios económicos correspondientes

⇒ 7.2.- A todos los efectos se entenderá que el precio comprende además del objeto del contrato, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Resolución 6/1997, de 10 de julio, de la Dirección General de Tributos, el Impuesto sobre el Valor Añadido y cualquier otro tributo, gravamen o gasto que se derive de la ejecución del contrato y que no figure expresamente excluido en los pliegos, sin que, por tanto pueda ser repercutido como partida independiente.

Cuando se reconociera la exención de dicho impuesto o la reducción del tipo impositivo, se entenderá minorado en el importe correspondiente el presupuesto y, proporcionalmente, el precio a percibir por el contratista.

8. - Existencia de crédito

88,89 TRLCAP
De conformidad con lo establecido en el art .88 del RGLCAP, hasta que no se conozca el importe del contrato según la oferta seleccionada, no se procederá a la fiscalización del gasto, a su aprobación, así como a la adquisición del compromiso generado. A estos efectos se estará lo establecido en la cláusula 7.1 del presente Pliego.

9. - Plazo de duración del contrato. Plazos parciales. Prórroga

El plazo de duración del contrato viene fijado por los plazos parciales de acuerdo con la definición del objeto del contrato.

- Plazo para la redacción del Proyecto de ejecución: 8 meses.
- Plazo para la dirección de la obra: el plazo que establezca la duración de las obras de construcción del Edificio Administrativo 9 de Octubre. Este plazo podrá ser superior de vigencia en función del ritmo de las obras y en ningún caso podrá ser superior al del contrato principal, en los términos y condiciones establecidos en el artículo 198.2 del TRLACP.



10. - **Revisión de precios**

10.1.- **Redacción del proyecto de ejecución:** no procede por ser el plazo de ejecución inferior a 1 año.

10.2.- **Dirección de las obras:** no procede pues el licitador deberá ofertar teniendo en cuenta todas las incidencias de precios/ honorarios por la prestación a realizar.

11. - **Plazo de garantía**

El plazo mínimo de garantía de los trabajos de consultoría y asistencia se contará a partir de su recepción formal, y será el que se señala en el siguiente:

- Para la redacción el **Proyecto de ejecución:** Hasta la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras
- Para la **dirección de las obras:** Hasta la liquidación de las obras de construcción del complejo administrativo 9 de octubre

12. - **Procedimiento, forma de adjudicación y tramitación**

La adjudicación del contrato se llevará a cabo por **procedimiento abierto** y la forma de adjudicación será la de **concurso**.

III.- **LICITACIÓN**

13. - **Licitadores . Requisitos de capacidad y solvencia**

Capacidad

13.1.- Podrán formular oferta para la adjudicación del contrato las **personas físicas** integradas en equipo multidisciplinar y las **personas jurídicas**, españolas o extranjeras, con plena capacidad de obrar, que no se encuentren incursas en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en el artículo 20 del TRLCAP, y cuya finalidad o actividad tenga relación directa con el objeto del contrato, a tenor de lo dispuesto en el artículo 197 del TRLCAP. Esta relación deberá deducirse de cualquiera de los documentos que el pliego exige a los licitadores para acreditar su personalidad, capacidad o, en su defecto, de los que adicionalmente decida aportar el licitador y sean considerados suficientes por la Mesa/Órgano de Contratación.

Las personas físicas integradas en equipo multidisciplinar **deberán presentar compromiso de constitución de U.T.E.** con los requisitos y formalidades previstos en el art. 24 del TRLCAP.



En todo caso cada uno de los licitadores que tomen parte en el concurso podrán hacerlo con una única propuesta, ya sea presentada a título individual o integrada en equipo.

La contravención de esta cláusula determinará la exclusión prevista en el artículo 30 del TRLCAP.

13.2.- La admisión a la licitación requerirá la previa acreditación de la solvencia económica y financiera, y técnica o profesional necesaria para la ejecución del contrato. La Mesa/Órgano de Contratación resolverá sobre la posesión de este requisito por cada uno de los licitadores.

13.3.- De conformidad con lo establecido en el artículo 11 RGLCAP, en relación con los artículos 16 a 19 TRLCAP, respectivamente, se aplicarán para determinar la selección de las empresas que podrán acceder a la adjudicación del contrato. Los **medios de acreditación y los criterios** que basados en dichos medios se aplicarán para determinar la selección son los siguientes:

a) **Solvencia económica:**

a.1) Medio: Seguro de indemnización por riesgos profesionales

Criterio: Seguro de indemnización por riesgos profesionales en cuantía mínima de 650.000€ y cobertura decenal que al menos deberá disponer en coordinador o responsable del equipo.

b) **Solvencia técnica:**

b.1) **Medio:** Titulación académica y profesional de los empresarios y del personal de dirección de la empresa y, en particular, del personal responsable de la ejecución del contrato.

Criterio: Equipo para la redacción del proyecto de ejecución y dirección de obra que al menos deberá estar integrado por los siguientes profesionales debidamente colegiados:

- 1.- Arquitecto Superior
- 2.- Ingeniero Industrial Superior
- 3.- Ingeniero Técnico Industrial
- 4.- Arquitecto Técnico

b.2.) **Medio:** Relación de los principales trabajos realizados en el transcurso de los tres últimos años con expresión de sus fechas y destinatarios públicos o privados.

Criterio: Experiencia acreditada en redacción de proyecto de obras en edificios de oficinas, comerciales y/o edificios protegidos cuyo presupuesto de obras durante los tres últimos años de forma acumulada fuera como mínimo 6 millones de euros; detallando edificio, uso, destinatario y presupuesto ejecución material.

b.3) **Medio:** Medios materiales puestos a disposición del objeto del contrato



Criterio: Disposición de oficina en la Comunidad Valenciana al momento de la licitación o compromiso a presentar al momento de la licitación de constituirla en caso de resultar adjudicatario.

14. - **Garantía provisional**

14.1. - Los licitadores deberán constituir garantía provisional por importe de 36.060,73 euros.

14.2. - Las garantías provisionales constituidas en metálico o valores serán depositadas en los Direcciones Territoriales de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, en Castellón, Alicante o Valencia, y se acreditará su constitución mediante la presentación, en el sobre que corresponda, del original del resguardo o carta de pago expedido por aquélla.

Las garantías provisionales constituidas mediante aval o seguro de caución se constituirán ante el órgano de contratación.

Todo lo anteriormente expuesto lo será sin perjuicio de la posibilidad del contratista de acogerse al régimen de garantías globales previsto en el artículo 36.2 TRLCAP, en los términos y con las consecuencias que determina el artículo 35.6 TRLCAP, y en los artículos 29 al 32 del Decreto 79/2.000, de 30 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se crea la Junta Superior de Contratación Administrativa y se regulan los Registros Oficiales de Contratos, Contratistas y Empresas Clasificadas de la Comunidad Valenciana y las garantías globales.

14.3. - La garantía provisional será devuelta a los interesados inmediatamente después de la adjudicación, excepto la formalizada por el adjudicatario, que se retendrá hasta que formalice el contrato.

15 - **Presentación de proposiciones: formalidades, lugar y plazo**

15.1. - Las proposiciones deberán ser presentadas en sobres cerrados, pudiendo ser sellados, de acuerdo con lo establecido en los artículos 79 TRLCAP y 80 RGLCAP, firmados por el licitador o persona que lo represente, sin que puedan contener enmiendas, raspaduras o palabras interlineadas a menos que se hayan salvado con una nueva firma.

15.2. - Todos los documentos presentados por los licitadores serán originales, copias legalizadas por notario, cotejadas, o compulsadas por órganos de la Administración. Las declaraciones o compromisos que, en su caso, se presenten deberán estar firmados por quien acredite poder legal suficiente.

15.3. - Los documentos serán presentados en cualquiera de los dos idiomas oficiales de la Comunidad Valenciana, castellano o valenciano, de acuerdo con los artículos 3 de la Constitución Española, 7 del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana y 36 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo



Común de las Administraciones Públicas, así como con la Llei 4/1983, de 23 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, d'Ús i Ensenyament del Valencià.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 23 del RGLCAP, las empresas extranjeras presentarán la documentación traducida de forma oficial en cualquiera de las dos lenguas oficiales de la Comunidad Valenciana.

15.4.- En cuanto al plazo de presentación de proposiciones, será de tres meses desde el envío del anuncio de licitación al Diario Oficial de las comunidades Europeas. En el anuncio de licitación constará la fecha y hora de la terminación del plazo. Si el día indicado fuera sábado o festivo, se estará al primer día hábil siguiente

15.5.- Sin perjuicio de utilizar cualquiera de las formas previstas en el artículo 38 de la Ley 30/1992, del Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los licitadores presentarán sus ofertas directamente en el Registro General de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, sita en Valencia, calle Palau nº 12, código postal 46003 o en las Direcciones Territoriales de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo en Alicante, Castellón y Valencia sitas respectivamente en la calle Churruca nº25 código postal 03003 , en la plaza de Tetuán nº 38-39 código postal 12001 y en la calle Gregorio Gea nº14 código postal 46009. En este caso, las oficinas receptoras darán recibo de cada proposición, en el que conste el nombre del licitador, la denominación del contrato objeto de la licitación y el día y hora de su presentación.

Cuando la proposición se envíe por correo o se utilice cualquiera de las vías de presentación indirecta de documentos a que hace referencia el artículo 38 de la Ley 30/1992, el empresario deberá anunciar al órgano de contratación (Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, calle Palau nº 12, código postal 46003 de Valencia; Fax registro general núm. 963920726) la remisión de la oferta mediante telex, fax o telegrama en el mismo día.

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la finalización del plazo de presentación de ofertas. Transcurridos, no obstante, diez días siguientes a la fecha límite anunciada sin haberse recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

15.6. - Terminado el plazo de presentación de proposiciones, los/las Jefes de las oficinas receptoras, determinadas en el apartado anterior, expedirán certificación relacionada de la documentación recibida o de la ausencia de licitadores, en su caso, la que juntamente con aquella remitirá a la Secretaría de la Mesa de Contratación; si se hubiese anunciado la remisión de proposición por correo, con los requisitos anteriormente establecidos, tan pronto como sea recibida y, en todo caso transcurrido el plazo de diez días indicado, expedirá certificación de la documentación recibida para remitirla, igualmente, a la Secretaría de la Mesa de Contratación.

15.7. - La presentación de proposiciones presupone la aceptación, por parte del interesado, de las cláusulas de este Pliego y del Pliego de Prescripciones Técnicas del contrato, que habrán podido ser examinados en las oficinas indicadas en el anuncio de licitación. Una vez entregada una proposición, no podrá ser retirada bajo ningún



retexto. En caso contrario se considerará como retirada injustificada a todos los efectos.

15.8. – Las proposiciones constarán de tres sobres:

En el exterior de cada sobre constará la reseña del objeto del contrato, la identificación del sobre y la expresión indicativa de su contenido. Asimismo se identificarán tanto el licitador (nombre y apellidos o razón social, NIF o CIF) como el representante (nombre y apellidos) de la proposición, y el carácter con que lo hace. Si se trata de una UTE, se indicarán los mismos datos de cada uno de los empresarios. También se hará constar el teléfono y el fax de contacto.

En el interior de cada sobre se hará constar en hoja(s) independiente(s) su contenido enunciado numéricamente.

16.- Contenido de las proposiciones

16.1 SOBRE A: Documentación Administrativa.

En dicho sobre deberán incluirse obligatoriamente los siguientes documentos:

- a) La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas que se acreditará mediante escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el anexo I del RGLCAP, en función de los diferentes contratos

La capacidad de obrar de las empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior se acreditará mediante informe expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato. En estos supuestos, además, deberá acompañarse informe de la Misión Diplomática Permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Economía sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio, siempre que se trate de contratos de cuantía igual o superior a la prevista en los artículos 135.1, 177.2 y 203.2 de la Ley o, en caso contrario, el informe de reciprocidad a que se refiere el artículo 23.1 del TRLCAP.



En el supuesto de concurrir equipo profesional (personas físicas) se acompañará el Documento Nacional de Identidad de todos los integrantes.

En su caso, compromiso de constitución de U.T.E.

Declaración responsable de no estar incurso el licitador en las prohibiciones para contratar recogidas en el artículo 20 del TRLCAP, que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones legales vigentes (según el modelo del anexo II). La prueba de estas circunstancias podrá hacerse por cualquiera de los medios señalados en el artículo 21.5 del TRLCAP.

-) Poder bastante al efecto a favor de las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, acompañando su correspondiente Documento Nacional de Identidad. Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el artículo 94.1.5 del Reglamento del Registro Mercantil.
-) Los que justifiquen los medios de solvencia económica, financiera y técnica o profesional del contratista y los criterios que, de manera preferente, se aplicarán para la selección del contratista y que se señalan en la cláusula 11 del presente Pliego, de conformidad con los artículos 16 y 19 del TRLCAP y 11 del RGLCAP. Este requisito será sustituido por la clasificación que se indica en el apartado 7 del mencionado Cuadro de Características del Contrato en los casos previstos en el artículo 25.1 del TRLCAP.
-) Resguardo acreditativo de haber constituido una garantía provisional por importe señalado en el apartado 8 del Cuadro de Características del Contrato, y en cualquiera de las formas previstas en el artículo 35 del TRLCAP y en su desarrollo en los artículos 56 a 58 del RGLCAP, siempre y cuando el indicado presupuesto sea superior a la cantidad fijada en el artículo 35.1 del TRLCAP

En caso de uniones temporales de empresarios, (personas físicas o jurídicas) la garantía provisional podrá constituirse por una o por varias de las empresas participantes en la unión, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida en el artículo 35.1 del TRLCAP y garanticen solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal (artículo 61.1 del RGLCAP).

En relación con las formas de constitución de la garantía provisional se estará a lo dispuesto en el artículo 61 del RGLCAP. Igualmente, la ejecución y cancelación de la citada garantía provisional se regularán, respectivamente por lo previsto en los artículos 64 y 65.1 del RGLCAP.

La constitución de la garantía global eximirá de la constitución de la garantía provisional, produciendo aquella los efectos inherentes a esta última en los términos en que se establece en el artículo 36.2 del TRLCAP.

Las garantías provisionales en metálico o valores deberán ser ingresadas en los Servicios Territoriales de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, incluyendo en el sobre "A" de documentación administrativa el correspondiente resguardo acreditativo.



Cuando la constitución de la garantía provisional se realice mediante aval o contrato de seguro de caución, el correspondiente documento se incluirá directamente en el sobre "A" de documentación administrativa.

-) Las empresas extranjeras aportarán una declaración expresa de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles en cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera correspondiente al licitante.
-) Una relación de todos los documentos incluidos en este sobre.

Los licitadores que figuren inscritos en el Registro de Contratistas y Empresas Clasificadas de la Comunidad Valenciana aportarán el certificado expedido por el citado órgano en vigor, copia auténtica o fotocopia compulsada por la Administración, acompañado de una declaración expresa responsable de vigencia de los datos que constan en el mismo. Esta certificación dispensará la obligación de presentar la documentación que haya sido inscrita en el Registro, en concreto la acreditativa de la personalidad, capacidad de obrar, representación.

En ningún caso deberá incluirse la oferta económica en el sobre correspondiente a la documentación de carácter administrativo. El incumplimiento de este requisito determinará la exclusión del licitador.

16.2. - De conformidad con lo indicado en el artículo 80 TRLCAP y en la cláusula 11 del presente Pliego, cada licitador no podrá presentar más de una proposición, sin perjuicio de lo dispuesto en su artículo 87. Tampoco podrá suscribir una propuesta en equipo con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de un equipo. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

16.3. – SOBRE B: Oferta económica

La proposición económica, necesariamente firmada, se ajustará al modelo incluido como **Anexo IV** del presente pliego, con las particularidades que en cada caso pudieran especificarse, y sin errores, omisiones u obstáculos para una interpretación correcta. En caso de discordancia de los importes consignados en cifra y en letra, prevalecerá este último.

Dentro de la oferta se considerarán y aceptarán como incluidos todos los impuestos, tributos, gravámenes o gastos que se deriven de la ejecución del contrato y que no figuren expresamente excluido en los pliegos.

Además, el licitador deberá prever en su oferta los costes de personal necesarios para la ejecución del contrato, respetando en todo momento los convenios laborales y disposiciones vigentes en materia laboral, de estabilidad en el empleo, de Seguridad Social y de Prevención de Riesgos Laborales, referida al propio personal a su cargo.



16.4. - Por lo que respecta al Impuesto sobre el Valor Añadido o impuesto que eventualmente le sustituya, las ofertas se ajustarán a la siguiente ecuación general: Precio Cierta + IVA = Precio Global Contractual. Por ello, y de conformidad con el artículo 77 TRLCAP, si una oferta no hiciera mención al IVA, se entenderá que está incluido en el precio de la misma.

16.5.- **SOBRE C: Documentación Técnica.**

Contendrá la solución técnica viable de acuerdo con el pliego de prescripciones técnicas, así como el presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de la propuesta que se presenta.

IV.- **ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

17. - **Mesa de contratación**

17.1. - De conformidad con lo indicado en el artículo 81 TRLCAP, para la adjudicación del presente contrato el órgano de contratación estará asistido por una mesa compuesta por:

RESIDENTE: Director General de Patrimonio que, en caso de imposibilidad de asistencia, será suplido por la Secretaria General Administrativa de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo.

VOCALES:

El Interventor Delegado de la Intervención General en la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo.

La Jefe del Servicio Jurídico de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo.

El Jefe del Servicio de Gestión Inmobiliaria de la Dirección General de Patrimonio.

El Jefe de Sección de Proyectos y Obras del Servicio de Gestión Inmobiliaria

SECRETARIA: La Jefe del Servicio Central de Contratación de la Dirección General de Patrimonio.

La ausencia de cualquiera de los miembros de la Mesa podrá ser cubierta por sus suplentes.

La abstención o recusación de algún miembro de la Mesa se formulará por escrito con alegación de las circunstancias que la motivan, ante el órgano de contratación.

17.2. - La Mesa de Contratación podrá estar asistida por uno o más técnicos o una Comisión Técnica creada al efecto.

18. - **Criterios de adjudicación**

18.1. - Por orden decreciente de importancia y por la ponderación que se les atribuya, los criterios objetivos que han de servir de base para la adjudicación son los siguientes:



1) **Solución arquitectónica viable para la redacción del proyecto de ejecución (50%)**, valorándose:

Calidad de la respuesta arquitectónica al programa de necesidades
 Grado de innovación técnica y estética del conjunto y su aportación a la cultura arquitectónica.
 Grado de integración del proyecto en su entorno inmediato.
 Grado de cumplimiento de los criterios generales del proyecto, valorándose especialmente aquellas propuestas que mejoren la solución arquitectónica que quede esbozada en la documentación gráfica de la Modificación Puntual del P.G.O.U.
 Tratamiento de la identidad corporativa de la Generalitat Valenciana en la propuesta.

2) **Presupuesto máximo del proyecto de ejecución material (P.E.M) (40%)**; bien entendido que éste se mantendrá invariable en el momento de la redacción del citado proyecto de ejecución.

Se concederá la máxima puntuación a la oferta económica más ventajosa, puntuándose proporcionalmente las restantes.

3) **Oferta de honorarios profesionales (10%)**, en concepto de:

- redacción del proyecto de ejecución
- dirección de las obras

Se concederá la máxima puntuación a la oferta económica más ventajosa, puntuándose proporcionalmente las restantes.

18.2. - En caso de empate en la puntuación, resultará adjudicatario el licitador que haya obtenido mejor puntuación en el criterio 1).

19. – **Adjudicación**

19.1. – **Calificación de la documentación**

19.1.1. - Finalizado el plazo de ofertas y **antes de la fecha señalada para la sesión pública de apertura de las proposiciones**, la Mesa de Contratación se constituirá para calificar la documentación a que se refiere el artículo 79.2 TRLCAP, en la forma prevista en los artículos 81 y 82 RGLCAP.

● Si la Mesa de Contratación observase defectos y omisiones subsanables en la documentación presentada, o precisase del licitador aclaraciones o documentación complementaria, lo comunicará a los interesados, indicando en cada caso el plazo de subsanación o cumplimentación, conforme a lo previsto los artículos 81.2 y 22, respectivamente, del RGLCAP.



La Mesa de Contratación podrá utilizar, además de la comunicación verbal, otros medios que considere oportunos. Los licitadores subsanarán o cumplimentarán ante la propia Mesa de Contratación dentro del plazo habilitado.

19.1.2. - La Secretaría de la Mesa hará público el resultado mediante anuncio colocado en el Tablón de Anuncios del Servicio Central de Contratación, sito en la calle Vellanas 14-4-K de Valencia.

19.1.3. - Con posterioridad, una vez calificada la documentación a que se refiere el artículo 79.2 TRLCAP, subsanados, en su caso, los defectos y omisiones de la documentación presentada, y presentadas las aclaraciones o documentación complementaria requerida, la Mesa de Contratación procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de selección de la presente contratación a que hacen referencia los artículos 15 (párrafo tercero) del TRLCAP y 11 RGLCAP, en caso de que se hayan fijado para la presente contratación, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

19.2. – Apertura y valoración de proposiciones

19.2.1- Con posterioridad a las actuaciones anteriores, la apertura en sesión pública de las proposiciones correspondientes a las ofertas admitidas en la calificación previa se realizará en el lugar, día y hora indicados en el anuncio de la licitación, en la forma prevista en los artículos 83 y siguientes del RGLCAP.

19.2.2. - En caso de discrepancias entre las proposiciones que obren en poder de la Mesa y las que como presentadas se deduzcan de las certificaciones de que dispone la misma, o que se presenten dudas sobre las condiciones de secreto en que han debido ser custodiadas, se suspenderá el acto y se realizarán urgentemente las investigaciones oportunas sobre lo sucedido volviéndose a anunciar, en su caso, nuevamente en el tablón de anuncios del Servicio Central de Contratación la reanudación del acto público una vez que todo haya quedado aclarado en la debida forma.

19.2.3. – La Presidencia manifestará 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 éstas últimas y notificará el resultado de la calificación en los términos previstos en el artículo 82 RGLCAP.

Las ofertas que correspondan a proposiciones rechazadas quedarán excluidas del procedimiento de adjudicación del contrato y los sobres que las contengan no podrán ser abiertos.

19.2.4. - Antes de la apertura de la primera proposición se invitará a los licitadores interesados a que manifiesten las dudas que se les ofrezcan o pidan las explicaciones que estimen necesarias, procediéndose por la Mesa a las aclaraciones y contestaciones pertinentes, pero sin que en este momento pueda aquélla hacerse cargo de documentos que no hubiesen sido entregados durante el plazo de admisión de ofertas,



el de corrección o subsanación de defectos u omisiones a que se refiere el artículo 81.2 22 RGLCAP.

19.2.5. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variara sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa, en resolución motivada.

Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno o la otra no alteren su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición.

19.2.6. - Las proposiciones no rechazadas serán **valoradas** por la Mesa de Contratación, pudiendo recabar para su evaluación cuantos informes estime conveniente o bien el asesoramiento de los Técnicos o de la Comisión Técnica que a tal efecto se haya designado.

Respecto a la valoración de las proposiciones formuladas por distintas empresas pertenecientes a un mismo grupo, se estará a lo dispuesto en los apartados 1 a 3 del artículo 86 RGLCAP, así como a lo que se haya establecido, en su caso, en los presentes pliegos, en relación a la consideración de ofertas desproporcionadas o temerarias.

⇒ En el caso de concursos en los que se exigiera al licitador, para continuar en el proceso selectivo, un umbral mínimo de puntuación en alguno/os criterios de adjudicación, se procederá a la valoración y calificación de la documentación de la que se desprenda la acreditación de dicho mínimo. Todas las proposiciones que no alcancen dicho umbral mínimo se considerarán inaceptables y no serán tenidas en cuenta para continuar en el proceso selectivo.

En cuanto al procedimiento a efectos de baja desproporcionada o temeraria se estará a lo dispuesto en el artículo 83 TRLCAP.

19.3. – Propuesta de adjudicación

19.3.1. – La Mesa, una vez analizadas las proposiciones, determinará la proposición económicamente más ventajosa, a favor de la cual formulará propuesta de adjudicación, o propondrá declarar desierto el concurso, y convocará, comunicará e invitará a los licitadores asistentes a que expongan cuantas observaciones o reservas estimen oportunas en relación a la propuesta.

● Estas observaciones o **reservas** deberán formularse por escrito en el **plazo máximo de dos días hábiles siguientes al de aquél acto** y se dirigirán al órgano de contratación, el cual, previo informe de la Mesa, resolverá el procedimiento, con pronunciamiento expreso sobre las reclamaciones presentadas, en la adjudicación del contrato.



19.3.2. - La Mesa elevará al órgano de contratación su propuesta de adjudicación, juntamente con el acta de la sesión. ACTA PROPOSTA >

19.3.3. - La propuesta de adjudicación de la Mesa incluirá en todo caso la ponderación de los criterios de valoración a tener en cuenta en la adjudicación opondrá en su caso la conveniencia de dejar desierto el concurso. Asimismo, si observase que alguna de las proposiciones puede incurrir en baja desproporcionada o meraria, lo hará constar.

19.3.4. - La propuesta de adjudicación no creará derecho alguno a favor del empresario propuesto, frente a la Administración, mientras no se le haya adjudicado el contrato por acuerdo del órgano de contratación.

19.4. - Adjudicación

19.4.1. - El órgano de contratación, previo informe de la Mesa, resolverá el procedimiento, con pronunciamiento expreso sobre las reclamaciones presentadas, en el plazo máximo de tres meses. Su resolución, de acuerdo o no con la propuesta formulada por la Mesa, será motivada, y se adoptará conforme a lo previsto en el artículo 88 RGLCAP.

19.4.2. - Con carácter previo a la adjudicación, se solicitará del licitador propuesto como adjudicatario la documentación de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. Dicha documentación deberá presentarse ante el órgano de contratación en un plazo máximo de cinco días hábiles.

La acreditación de la no existencia de deudas con la Administración Autonómica se hará por certificado expedido por las Direcciones Territoriales de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo. Se entenderá que las empresas se encuentran al corriente cuando concurren las circunstancias señaladas en los artículos 13 y 14 del RGLCAP.

19.4.3. - El órgano de contratación comunicará a los licitadores la resolución de adjudicación. La comunicación a los adjudicatarios indicará el plazo en que éstos o sus representantes deben comparecer para proceder a la formalización del contrato, de acuerdo con lo previsto en la cláusula 18 de formalización del contrato del presente pliego. 20

19.5.- Devolución de la documentación

Las proposiciones presentadas, tanto las admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su correspondiente expediente. Adjudicado el contrato, y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados. ALT 87

ARTOS 85 TRLCAP y 88 BCAP



20. - **Perfeccionamiento y formalización del contrato**

20.1. - El contrato se perfeccionará mediante la adjudicación realizada por el gana de contratación.

→ CONSTITUCIÓN GARANTÍA DEFINITIVA

20.2. - El adjudicatario viene obligado a concurrir a la formalización del contrato dentro del plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación. A este acto, que no podrá tener lugar sin la previa constitución de la garantía definitiva y, en su caso, la complementaria, concurrirá el adjudicatario o su representante con el resguardo de dicho depósito, y, cuando el representante sea persona distinta del firmante de la proposición económica, poder bastante otorgado por el adjudicatario. Asimismo el licitador adjudicatario deberá presentar, en su caso, la escritura pública de formalización de U.T.E.

20.3. - El contrato se formalizará en documento administrativo dentro del plazo indicado. Cuando no pueda formalizarse el contrato en el plazo indicado, por causas imputables al contratista o a la Administración, se estará a lo previsto, respectivamente, en los párrafos 1º y 2º del artículo 54.3 TRLCAP.

20.4. - Si el contratista lo solicitara, el contrato podría elevarse a escritura

ública
 15 DIAS
 ADJUDICACIÓN GARANTÍA DEFINITIVA

21. - **Garantía definitiva y garantías complementarias**

21.1. - El contratista está obligado a constituir una garantía definitiva, en el plazo de quince días, desde la notificación de la adjudicación, a disposición del órgano de contratación.

21.2. - El importe de la garantía definitiva se calculará sobre el porcentaje de 1% de la oferta seleccionada que determinará el precio del contrato.

21.3. - En cuanto a las características y la forma de constituir esta garantía, se estará a lo dispuesto en la cláusula 14 de garantía provisional del presente Pliego.

21.4. - De conformidad con los apartados 3 y 5 del artículo 36 TRLCAP, en casos especiales el órgano de contratación puede establecer que, además de la garantía definitiva, se preste una garantía complementaria, sin que en ningún caso se supere por acumulación de garantías el 20% del importe de adjudicación. En todo caso, dicha garantía tendrá la consideración de garantía definitiva a todos los efectos.

21.5. - En caso de penalizaciones, de modificaciones o revisiones de precios del contrato, el reajuste de la garantía se efectuará de acuerdo con lo que prevén los artículos 41 y 42 TRLCAP.



22.- **Gastos a cargo del adjudicatario**

22.1. - El adjudicatario deberá acreditar el pago de los gastos que origine la inserción de los anuncios de licitación, excluidos los anuncios de corrección de errores, que se indican:

BOE: gratuito

BOE:

DOGV: Según tarifas vigentes

La Administración notificará los gastos incurridos por este concepto y, en caso de haber varios adjudicatarios prorrateará dicho importe entre ellos directamente proporcional a los importes de adjudicación, en base a las correspondientes facturas emitidas por su publicación en los Diarios Oficiales y en otros medios.

El adjudicatario podrá requerir, en su caso, justificación del abono previamente efectuado por la Administración.

22.2. - Serán por cuenta del adjudicatario, además, los gastos de formalización pública del contrato, en caso de ejercer esta facultad, y todos aquellos impuestos y tasas que se devenguen con ocasión o como consecuencia del contrato, conforme a la Ley.

22.3.- Serán por cuenta del adjudicatario todos los gastos que se originen con motivo de las prestaciones objeto del presente contrato que sean necesarios para su adecuada ejecución.

V.- **EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

23. - **Dirección del contrato. Facultades de inspección y comprobación**

23.1.- La facultad de dirección e inspección en la redacción del proyecto de ejecución será ejercida por la Dirección General de Patrimonio, a través de los técnicos designados del Servicio de Gestión Inmobiliaria dirigiendo instrucciones al contratista por escrito o verbalmente, siempre que no se opongan a las disposiciones en vigor o a las cláusulas del presente pliego y demás documentación de carácter contractual.

En la fase de dirección de las obras, se creará una comisión mixta de seguimiento integrada por:

1. Coordinador de la Dirección Facultativa.
2. El contratista de la obra de construcción.
3. Técnicos de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo.

La Comisión será presidida por la Dirección General de Patrimonio, que establecerá la composición concreta, la frecuencia de las reuniones y los asuntos a tratar.



23.2. - La inspección podrá tener acceso a las condiciones técnicas de ejecución del contrato, los requisitos para concurrir a su adjudicación, las obligaciones asumidas por el contratista en cuanto a su ejecución o la justificación de los abonos a cuenta recibidos o propuestos por el contratista.

24. - **Obligaciones del contratista. Penalidades**

24.1.- El seguro de responsabilidad civil por redacción de proyecto y dirección que cubra las responsabilidades derivadas en cuantía suficiente de acuerdo con el presupuesto de la obra

24.2.- El contratista deberá ejecutar el contrato, y en su caso sus modificaciones, con estricta sujeción al mismo, a este pliego y a las prescripciones técnicas.

Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, incumpliera la ejecución parcial de las prestaciones definidas en el contrato, el órgano de contratación podrá optar, indistintamente, por su resolución o por la imposición de las penalidades previsto en el TRLCAP.

24.3. - El contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para su realización, así como de los plazos parciales aprobados.

La demora, respecto al cumplimiento del plazo total, facultará al órgano de contratación para optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades previstas en el artículo 95.3 TRLCAP.

24.4. - De conformidad con los artículos 97, 98 y 211.2 TRLCAP, la ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, siendo responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como deberá indemnizar por los daños y perjuicios que cause a la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo o a terceros con ocasión de la ejecución del contrato, salvo que tales daños hayan sido ocasionados como consecuencia de inmediata y directa orden de la Administración.

24.5.- El contratista contará con el personal necesario para la ejecución del objeto del contrato. Dicho personal dependerá exclusivamente del adjudicatario, el cual tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empleador respecto al mismo, siendo la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo del todo ajena a dichas relaciones laborales.

24.6.- El contratista quedará obligado en la prestación de los servicios, al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de **legislación laboral, social, sanitaria, de prevención de riesgos laborales y, en su caso, medioambientales**, así como las que se puedan promulgar durante la ejecución del mismo.

Conforme a lo preceptuado en la disposición final 4ª del texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, ante las Direcciones Territoriales de

empleo de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, los interesados podrán tener información sobre la regulación laboral y de Seguridad y Salud vigente

24.7.- El contratista se comprometerá a tratar de forma confidencial y reservada tanto la información recibida como la derivada de la ejecución del contrato, no pudiendo ser objeto de difusión, publicación o utilización para fines distintos de los establecidos en el pliego, a tenor de lo previsto en el artículo 112.2 del RGLCAP en relación con el apartado h del artículo 111 del TRLCAP. Esta obligación seguirá vigente una vez que el contrato haya finalizado o se haya resuelto.

24.8.- **Penalidades**

24.8.1. - La imposición de las penalidades tendrá lugar, siempre por causas imputables al contratista, cuando se incurra en los supuestos indicados en el artículo 95 TRLCAP.

24.8.2. - El pago de penalidades no excluye la indemnización a que la Administración pudiere tener derecho por daños y perjuicios de los que también deba responder el contratista.

24.8.3. - El importe de las penalidades e indemnizaciones a que diera lugar la mora, incumplimiento o demás circunstancias que pudiesen originarlas, se hará efectivo mediante deducción de las mismas en la correspondiente factura. Cuando ello no sea posible, la garantía definitiva responderá de estos conceptos y si ésta no alcanzare en su totalidad para atenderlas, se procederá al cobro de la diferencia mediante el procedimiento administrativo de apremio, con arreglo a lo establecido en las respectivas normas de recaudación.

24.8.4. - El contratista debe reponer o ampliar la garantía, en la cuantía que corresponda, en el plazo de quince días contados desde la fecha en que se hagan efectivas las penalidades o indemnizaciones impuestas, incurriendo en caso contrario en causa de resolución.

24.9.- **Subsanación de errores y responsabilidades en los contratos de elaboración de proyectos**

24.9.1.- Se exigirá la subsanación por el contratista de los defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios que le sean imputables, concediéndole un plazo máximo de dos meses.

Si transcurrido este plazo, las deficiencias no hubiesen sido subsanadas la Administración podrá optar por:

- A) La resolución del contrato, con incautación de la garantía definitiva e imponiendo una penalidad equivalente al 25 por 100 del precio del contrato.
- B) La concesión de un nuevo plazo que será de un mes improrrogable, incurriendo el contratista en una penalidad equivalente al 25 por 100 del precio del contrato.



En el caso de que la Administración opte por concesión de un nuevo plazo, y le sea incumplido por el contratista, se procederá a la resolución del contrato, con pérdida de la garantía definitiva e imponiendo una penalidad equivalente al precio del contrato.

Cuando el contratista, en cualquier momento antes de la concesión del último plazo, renunciare a la realización del proyecto deberá abonar una indemnización igual al 50 por 100 del precio del contrato, con pérdida de la garantía definitiva.

24.9.2.- En los casos en que el presupuesto de ejecución de la obra prevista en el proyecto tuviera una desviación en más del 20 por 100, tanto por exceso como por defecto, del coste real de la misma como consecuencia de errores u omisiones imputables al contratista, la Administración podrá imponer un sistema de indemnizaciones consistente en una minoración del precio del contrato, según el siguiente baremo:

- a) En el supuesto de que la desviación esté comprendida entre el 20 por 100 y el 30 por 100, la indemnización correspondiente será del 30 por 100 del precio del contrato.
- b) En el supuesto de que desviación esté comprendida entre el 30 por 100 y el 40 por 100, la indemnización correspondiente será del 40 por 100 del precio del contrato.
- c) En el supuesto de que la desviación supere el 40 por 100, la indemnización correspondiente será del 50 por 100 del precio del contrato.

El importe máximo de la indemnización no puede ser superior al 50 por 100 del precio del contrato.

El contratista deberá abonar el importe de la indemnización en el plazo de un mes a partir de la notificación de la resolución, previa la tramitación del expediente con audiencia al interesado.

Además de las penalidades e indemnizaciones previstas anteriormente, el contratista responderá de los daños y perjuicios que durante la ejecución o explotación de las obras se causen tanto a la Administración como a terceros, por: defectos o insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios, imputables a él.

La indemnización por responsabilidad exigible al contratista alcanzará el 50 por 100 del importe de los daños y perjuicios causados, hasta el límite máximo del quintuplo del precio del proyecto y será exigible en el plazo de diez años, contados a partir de la recepción del mismo por la Administración, siendo a cargo de esta, en su caso, el resto de dicha indemnización cuando deba ser satisfecha a terceros.

25.- Régimen de pagos

25.1.- El adjudicatario tiene derecho al abono de la prestación efectivamente realizada de conformidad con los artículos 202.2 TRLCAP y 199 RGLCAP y en el contrato, con arreglo al precio convenido.



25.2.- Las particulares condiciones del régimen de pagos del precio del contrato n:

Proyecto ejecución: a la entrega del proyecto previa supervisión y conformidad por la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo.

Dirección de la obra: mediante certificación correspondiente de los trabajos realizados correspondiendo a la parte de obra ejecutada, una vez supervisada y conformada por la dirección del contrato

25.3.- A efectos del cobro, el contratista presentará las correspondientes facturas, o duplicado, en el Registro General de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, expedidas conforme al Real Decreto 2402/1.985, que contendrán, al menos, los siguientes datos:

Identificación completa del facturante (contratista).

Identificación completa del facturado (órgano de contratación).

Fecha y número de factura.

Referencia al número del contrato (expediente).

Prestación realizada, con expresión clara de los siguientes datos, según proceda: concepto importe unitario sin IVA, descuentos aplicables e importe total neto.

Impuestos aplicables y tipos impositivos.

Total a pagar.

Domicilio (Código cuenta cliente bancario -C.C.C.) de pago.

El pago del IVA se efectuará contra presentación de la factura reglamentaria exigida por la legislación vigente.

→ **25.4.** - Recibida la factura por la Administración, se procederá a su comprobación y conformidad por el órgano competente.

Si la misma fuese considerada conforme, se procederá a la tramitación del abono del importe, mediante transferencia bancaria a la C.C.C. designada por el contratista, en el plazo de dos meses desde la fecha de recepción de la factura. Si la Administración no cumpliera dicho plazo, deberá abonar al contratista, a partir del cumplimiento del mismo, el interés de demora previsto en la legislación vigente de las cantidades adeudadas.

Si la misma no fuese considerada conforme, se procederá a su devolución al contratista indicándosele los motivos de la no conformidad, o bien se le invitará para que subsane. En ambos casos, se producirá la paralización del plazo anteriormente mencionado, hasta que se subsane o presente nueva factura.

26- Cesión y subcontratación

La cesión del contrato sólo podrá tener lugar con autorización expresa de la Administración y de acuerdo con lo establecido en el artículo 114 del TRLCAP.



La subcontratación se regirá por lo dispuesto en el artículo 115 y 116 del RLCAP. El adjudicatario informará a la Administración de la relación de contratistas.

27. - **Modificación del contrato**

Cualquier modificación al Proyecto, alteración en la fecha final de la obra, o alteración de las calidades de los materiales o de la ejecución, deberá recabarse la aprobación de la Dirección General de Patrimonio. En ningún caso será objeto de modificación los honorarios profesionales.

V.- **EXTINCIÓN DEL CONTRATO**

28. - **Recepción, plazo de garantía y liquidación del contrato**

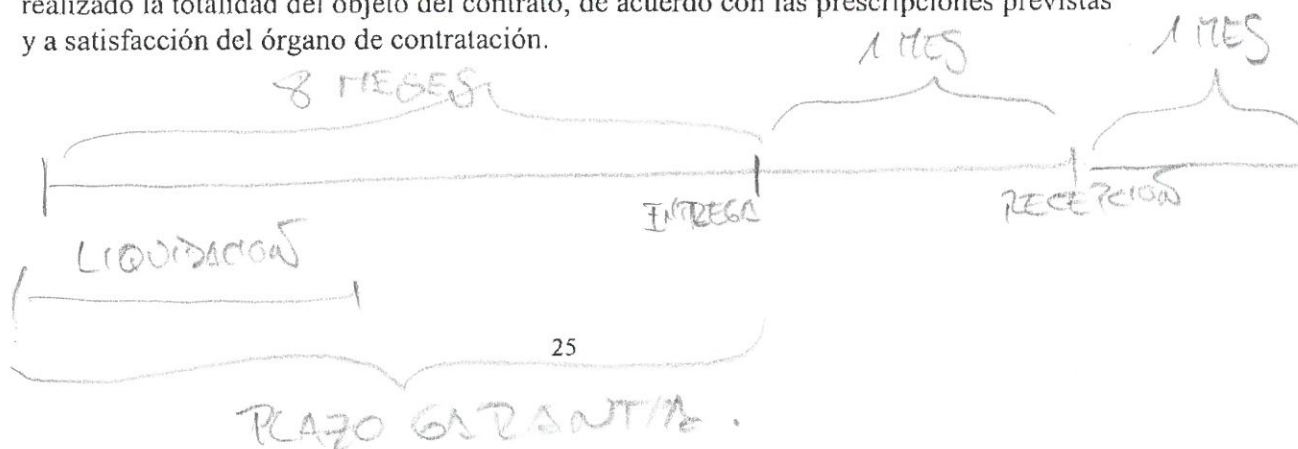
28.1. - La recepción o conformidad de la prestación objeto del contrato se efectuará, mediante acto formal y positivo, dentro del mes siguiente de haberse producido su entrega o realización, en el caso de la redacción del proyecto requerirá la supervisión del mismo por el Servicio de Gestión Inmobiliaria y en la fase de dirección de las obras la conformidad de la Dirección General de Patrimonio, según lo previsto en los artículos 203 y 204 RGLCAP y, en los casos que proceda, conforme a lo dispuesto en el Decreto 40/1992, de 16 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se regula la intervención de la inversión..

28.2. - A partir de la fecha del acta de recepción empezará a contar el plazo de garantía. De la existencia de vicios o defectos durante el plazo de garantía responderá la garantía definitiva.

28.3. - Dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha del acta de recepción o conformidad, deberá, en su caso, acordarse y ser notificada al contratista la liquidación correspondiente del contrato y proceder a la tramitación del abono del saldo resultante.

Si se produjere demora en el pago del saldo de la liquidación, el contratista tendrá derecho a percibir los intereses de demora legalmente establecidos, a partir de los dos meses siguientes a la liquidación.

28.4. - El contrato se entenderá cumplido por el contratista, cuando éste haya realizado la totalidad del objeto del contrato, de acuerdo con las prescripciones previstas y a satisfacción del órgano de contratación.





29.- Resolución del contrato

29.1. - El contrato se resolverá, en general, por las causas previstas para los contratos administrativos en el artículo 111 de TRLCAP, y además por las siguientes:

1.- Incumplimiento reiterado del plazo de ejecución del contrato de redacción del proyecto de ejecución.

2.- Incumplimiento reiterado de la falta de información a la dirección del Contrato.

3.- Incumplimiento reiterado del Plan de trabajo aprobado por la dirección del contrato.

4.- Incumplimiento de disposición de una oficina en la comunidad Valenciana por las previstas en los distintos apartados del presente Pliego y, en particular, por las específicamente indicadas para los contratos de servicios en el artículo 214 TRLCAP.

29.2. El procedimiento de resolución se ajustará a lo dispuesto en el TRLCAP y en el RGLCAP.

29.3. - La resolución del contrato producirá el efecto que se señala en los artículos 113, 215 y concordantes del TRLCAP.

30.- Devolución de la garantía y fin de la responsabilidad del contratista

30.1. - Las garantías constituidas, una vez finalizado en su caso el periodo de garantía, liquidadas las eventuales responsabilidades con cargo a las mismas, previo informe favorable del director del contrato u órgano competente, serán devueltas de oficio por la Administración de acuerdo con lo previsto en los artículos 47 TRLCAP y 55 RGLCAP.

30.2. - Procederá el reintegro o cancelación proporcional de la garantía definitiva cuando se produzcan las recepciones parciales.

VII.- PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACION

31. - Prerrogativas de la Administración

31.1. - Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en el TRLCAP y en el RGLCAP, durante la vigencia del contrato el órgano de contratación ostentará respecto al mismo las prerrogativas de interpretación, resolución de dudas, dirección, modificación y resolución. Igualmente podrá modificar por razones de interés público los contratos celebrados, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta.

31.2. - La Administración podrá acordar el comienzo de la ejecución del contrato, aún sin haberse formalizado éste, cuando haya sido declarado de urgencia y exista constancia de la constitución de las garantías pertinentes.



31.3. - La adopción de acuerdos requerirá, en su caso, los correspondientes informes previos de la Asesoría Jurídica.

Los acuerdos adoptados pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos. En el correspondiente expediente se dará audiencia al contratista.

Contra los acuerdos que pongan fin a la vía administrativa procederá el recurso contencioso-administrativo, conforme a lo dispuesto en la Ley reguladora de dicha jurisdicción.

31.4 - La Administración se reserva la facultades de comprobación al tiempo de excepción de la calidad del objeto del contrato.

VIII.- OTRAS CUESTIONES

32. - Disposición de los pliegos. Información administrativa y técnica

El órgano de contratación facilitará las copias de los pliegos a los interesados que lo soliciten con la debida antelación, en un plazo de seis días siguientes al de la recepción de la solicitud. Se entenderá que los interesados han solicitado los pliegos con la debida antelación cuando resten al menos seis días para la finalización del plazo de presentación de ofertas. La información y documentación se podrá solicitar:

SERVICIO CENTRAL DE CONTRATACIÓN.	
Dirección:	C/ Avellanas, 14-4º-K, 46003 Valencia
Teléfono / Fax:	963 985084/963 985090
Correo electrónico:	
Horario:	Atención al público
Asuntos: Tablón de anuncios, disposición de la documentación e información de carácter administrativo.	

SERVICIO DE GESTIÓN INMOBILIARIA. Información técnica.	
Dirección:	C/ Palau, 12, 46003 Valencia
Teléfono / Fax:	963865161 / 963865483
Correo electrónico:	
Horario:	Atención al público
Información de carácter técnico	

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento ha sido informado como pliego de cláusulas administrativas particulares por la Asesoría Jurídica de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo de la Generalitat Valenciana, con fecha 12-02, y que el mismo ha sido aprobado por el Director General de Patrimonio en su condición de órgano de contratación, de conformidad con lo dispuesto en



ANEXO 1

MODELO DE SOLICITUD DE RETIRADA DE PLIEGOS

Yo/Dña. (_____ nombre y apellidos _____),
en representación de (_____ identificación de la empresa que representa _____),
licitada del Servicio Central de Contratación, c/ Avellanas, 14-4-K, 46003-Valencia, la
retirada de un ejemplar de los pliegos que rigen la contratación del expediente
_____ identificación del expediente _____).

Asimismo, y a los únicos efectos de información, remisión de pliegos o comunicación
de incidencias durante la fase de licitación, presta la conformidad para que el órgano que
tramite puede dirigirse a

Empresa: _____
Dirección: _____
Persona de contacto: _____
Teléfono: _____ Telefax: _____
E-mail: _____

Valencia, a _____

Presta su conformidad,



ANEXO II:
MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN PROHIBICIONES DE CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN

D/Dña. (nombre y apellidos), con domicilio en calle/plaza/avenida, código postal, localidad, provisto de D.N.I. (o documento que reglamentariamente haga sus veces) número, actuando en su propio nombre y derecho o en representación de (identificación de la persona que representa), con C.I.F. (o documento que reglamentariamente haga sus veces) número, y domicilio en calle/plaza/avenida, código postal, localidad, por su calidad de (apoderado, administrador, etc.), MANIFIESTA:

Que la empresa, todos sus socios y sus administradores, no están incursos en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que determinan la prohibición de contratar con la Administración, y en especial, DECLARA expresamente hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Lo que declara a efectos de lo previsto en el apartado 5 del artículo 21 del citado texto legal.

(lugar, fecha y firma)

**ANEXO III:****MODELO DE DECLARACIÓN DE VIGENCIA DE LA CERTIFICACIÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE CONTRATISTAS Y EMPRESAS CLASIFICADAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

D/Dña. (nombre y apellidos), con domicilio en calle/plaza/avenida, código postal, localidad, provisto de D.N.I. (o documento que reglamentariamente haga sus veces) número, actuando en su propio nombre y derecho o en representación de (identificación de la persona que representa), con C.I.F. (o documento que reglamentariamente haga sus veces) número, y domicilio en calle/plaza/avenida, código postal, localidad, por su calidad de (apoderado, administrador, etc.), MANIFIESTA:

Que los datos acreditados mediante certificación de inscripción en el Registro Oficial de Contratistas y Empresas Clasificadas de la Comunidad Valenciana se encuentran vigentes, así como las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la referida certificación.

Lo que se declara a efectos de lo previsto en los artículos 25 del Decreto 79/2000, de 30 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se crea la Junta Superior de Contratación Administrativa y se regulan los registros oficiales de Contratos y de Contratistas de la Comunidad Valenciana y las garantías globales, y 15 de la Orden de 23 de mayo de 2.001, de la Conselleria de Economía Hacienda y Empleo, por la que se dictan normas para la clasificación de empresas por la Generalitat Valenciana y se regula el funcionamiento e inscripción en el Registro Oficial de Contratistas y Empresas clasificadas de la Comunidad Valenciana.

(lugar, fecha y firma)



ANEXO IV:
MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA ¹

D/Dña. (nombre y apellidos), con domicilio en calle/plaza/avenida, código postal, localidad, provisto de D.N.I. (o documento que reglamentariamente haga sus veces) número, actuando en su propio nombre y derecho o en representación de (identificación de la persona que representa), con C.I.F. (o documento que reglamentariamente haga sus veces) número, y domicilio en calle/plaza/avenida, código postal, localidad, por su calidad de (apoderado, administrador, etc.), EXPONE,

Que enterado de las condiciones y requisitos que se exigen para la contratación por concurso del (identificación del expediente, objeto del contrato), que acepta en este acto y a cuya realización se compromete en su totalidad, con estricta sujeción a los pliegos de prescripciones técnicas y cláusulas administrativas particulares, presenta la siguiente oferta: (en cifra y letra)

- 1) Por la Redacción del Proyecto de ejecución:

Cifra:

Letra

- 2) Por la dirección de las obras:

Cifra:

Letra:

Que dentro de la presente oferta se consideran y aceptan como incluidos, sin perjuicio de lo dispuesto en la Resolución 6/1997, de 10 de julio, de la Dirección General de Tributos, el Impuesto sobre el Valor Añadido y cualquier otro tributo, gravamen o gasto que se derive de la ejecución del contrato y que no figure expresamente excluido en los pliegos, sin que, por tanto pueda ser repercutido como partida independiente.

Que se compromete a que las remuneraciones mínimas que han de percibir los trabajadores de cada oficio y categoría empleados en la realización de la asistencia por jornada legal de trabajo y por horas extraordinarias, no sean inferiores a los tipos fijados por las disposiciones vigentes.

(Lugar, fecha, y firma)

¹ En caso U.T.E. deberán suscribir la oferta económica todos los integrantes del mismo sean personas físicas o jurídicas



ANEXO V:
MODELO DE AVAL

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca), NIF, con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos), en calle/plaza/avenida, código postal, localidad, y en su nombre (nombre y apellidos de los apoderados), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior del documento, AVALA a: (nombre y apellidos o razón social del avalado), NIF, en virtud de lo dispuesto por: (normas/s y artículo/s que impone/n la constitución de esta garantía) para responder de las obligaciones siguientes (detallar el objeto del contrato u obligación asumida por el garantizado) ante la Generalitat Valenciana por importe de (en letra) Euros, (en cifra) €.

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento de los Servicios Territoriales de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, en Alicante, Castellón o Valencia, con sujeción a los términos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Hacienda Pública y de la Tesorería de la Generalitat Valenciana.

El presente aval estará en vigor hasta que (indicación del órgano de contratación) o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas y legislación complementaria.

(lugar y fecha)
(razón social de la entidad)
(firma de los Apoderados)

BASTANTEO DE PODERES POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA :C.G.D. O ABOGACÍA DEL ESTADO		
Conselleria:	Fecha:	Número o Código



ANEXO VI:
MODELO DE GARANTÍA MEDIANTE VALORES ANOTADOS
 (con inscripción)

Don/Doña (nombre y apellidos), en representación de, NIF, con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en la calle/plaza/avenida, código postal, localidad, PIGNORA a favor de la Generalitat Valenciana los siguientes valores representados mediante anotaciones en cuenta, de los cuales es titular el pignorante y que se identifican como sigue:

Número Valores	Emisión (entidad emisora), clase del valor y fecha de emisión	Código Valor	Referencia del Registro	Valor nominal unitario	Valor de realización de los valores a fecha de inscripción

en virtud de lo dispuesto por: (normas/s y artículo/s que impone/n la constitución de esta garantía). para responder de las obligaciones siguientes (detallar el objeto del contrato u obligación asumida por el garantizado), contraídas por (contratista o persona física o jurídica garantizada), NIF, con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en la calle/plaza/avenida, código postal, localidad, por la cantidad de: (en letra) Euros, (en cifra) €.

Este contrato se otorga de conformidad y con plena sujeción a lo dispuesto en legislación de Contratos de las Administraciones Públicas, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Hacienda Pública y de la Tesorería de la Generalitat Valenciana.

(nombre o razón social del pignorante) (firma/s).
 Con mi intervención, el Notario, (firma)

Don/Doña (nombre y apellidos), con DNI, en representación de (entidad adherida encargada del registro contable), certifica la inscripción de la prenda.
 (fecha y firma)



ANEXO VII:
MODELO DE GARANTÍA MEDIANTE PIGNORACIÓN DE PARTICIPACIONES DE FONDOS DE INVERSIÓN

Don/Doña (nombre y apellidos), en representación de, NIF, con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en la calle/plaza/avenida, código postal, localidad, PIGNORA a favor de la Generalitat Valenciana las siguientes participaciones, de las cuales es titular el pignorante y que se identifican como sigue:

Número de Participación	Identificación del fondo de inversión, nombre y número de registro administrativo de la CNMV	Entidad Gestora	Entidad depositaria	Valor liquidativo a la fecha de la inscripción	Valor total

en virtud de lo dispuesto por: (normas/s y artículo/s que impone/n la constitución de esta garantía). para responder de las obligaciones siguientes (detallar el objeto del contrato u obligación asumida por el garantizado), contraídas por (contratista o persona física o jurídica garantizada), NIF, con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en la calle/plaza/avenida, código postal, localidad, por la cantidad de: (en letra) Euros, (en cifra) €.

Este contrato se otorga de conformidad y con plena sujeción a lo dispuesto en la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Hacienda Pública y de la Tesorería de la Generalitat Valenciana. La entidad gestora del fondo se compromete a mantener la prenda sobre las participaciones señaladas, no reembolsando, en ningún caso, al participe el valor de las participaciones mientras subsista la prenda, así como a proceder al reembolso de las participaciones a favor de la Tesorería de la Generalitat Valenciana a primer requerimiento de la misma.

(nombre o razón social del pignorante) (firma/s).
Con mi intervención, el Notario, (firma)

Don/Doña (nombre y apellidos), con DNI, en representación de (entidad gestora del fondo), certifica la constitución de la prenda sobre las participaciones indicadas.
(fecha y firma)



ANEXO VIII:
MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN

Certificado número .(razón social completa de la entidad aseguradora) (en adelante, asegurador), con domicilio en, calle, y NIF, debidamente representado por don/doña (nombre y apellidos del apoderado/s), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

ASEGURA a (nombre de la persona asegurada), NIF, en concepto de tomador del seguro, ante la Generalitat Valenciana, en adelante asegurado, hasta el importe de (importe en letra, por el que se constituye el seguro) Euros, en los términos y condiciones establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, normativa de desarrollo y pliego de cláusulas administrativas particulares por la que se rige el contrato (identificación expediente, objeto del contrato), en concepto de garantía (expresar la modalidad de seguro de que se trata, provisional, definitiva, etc...), para responder de las obligaciones, penalidades y demás gastos que se puedan derivar conforme a las normas y demás condiciones administrativas precitadas frente al asegurado.

El asegurado declara, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos exigidos en el artículo 57.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento de la Tesorería de la Generalitat Valenciana, en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y normas de desarrollo.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que la Generalitat Valenciana, o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución, de acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y legislación complementaria.

(lugar y fecha)

Firma:

Asegurador

BASTANTEO DE PODERES POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA C.G.D. O ABOGACÍA DEL ESTADO		
Conselleria:	Fecha:	Número o Código:

Fdo.: _____

Francisco Garcia Ortega Cerrar sesión

Outlook.com

✎ Modificar en Word

🖨 Imprimir

✕ Salir

🔍 Buscar

...



Ministerio de Economía y Hacienda
Subsecretaría de Economía y Hacienda
Dirección General del Patrimonio del Estado

Subdirección General del Patrimonio

C/ Serrano, 35
28001 Madrid
Teléfono (91) 578 09 09

MPM/mb
Desafectación
R.G. 14/95

El Estado Español es dueño de la finca sita en **Valencia** que a continuación se describe, actualmente afectada al Ministerio de Interior, con destino penitenciarios (Hombres).

Por dicho Departamento se ha solicitado de este Centro la desafectación de esta finca por no estimarse necesaria para el uso penitenciarios a la que fue afectada.

La finca donde se asienta el Centro Penitenciario se describe así:

"Finca urbana, sita en la calle Castán Tobeñas número 77 de Valencia, con una superficie de solar de 36.907,19 metros cuadrados.

Linderos: A la derecha entrando, con la calle Nueve de Octubre; a la izquierda, con calle Rincón de Ademuz; y al fondo, con calle Luis de los Ríos. Sin cargas.

Está inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de los de tomo 2.287, libro 725, de la sección 4ª A, folio 199, finca registrada con el número 55.927 con la superficie y linderos anteriormente indicados.

46051



Ministerio de Economía y Hacienda
Subsecretaría de Economía y Hacienda
Dirección General del Patrimonio del Estado

Subdirección General del Patrimonio del Estado

C/ Serrano, 35
28001 Madrid
Teléfono (91) 578 09 09

En su virtud, y en aplicación de los preceptos contenidos en el artículo 120 y ss. de la Ley del Patrimonio del Estado y el artículo 221 de su Reglamento, esta Dirección General ha dispuesto la

DESAFECTACION del dominio público de la finca mencionada y su incorporación al Patrimonio del Estado.

Por el Ministerio de Interior, se designará un representante, que junto con el nombrado por esta Dirección General procederán a la formalización de la correspondiente Acta de entrega del referido inmueble al Patrimonio del Estado.

Madrid, 29 de enero de 1.997.
EL DIRECTOR GENERAL
DEL PATRIMONIO DEL ESTADO
(P.D. Resolución 28-02-83)
EL SUBDIRECTOR GENERAL,

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA	
DIRECCION GRAL. DEL PATRIMONIO DEL ESTADO	
SUBDIRECCION GRAL. DEL PATRIMONIO	
REGISTRO	
25 FEB. 1997	
SALIDA	5792

MINUTA

Fdo.: Gregorio Madero Ruiz-Jarabo

DIRECCION GENERAL DE INSTITUCIONES PENITENCIARIAS.
Ministerio del Interior.
c/ Alcalá 38-40
28.071 MADRID.



2 ABR. 2015

Expediente nº: 2015/006

2015.006

Fecha de recepción: 19/abril/2012

Texto de la solicitud/comentario: "información en relación a una operación de permuta con pago de parte del precio en metálico, relativa a la adquisición del terreno sito en Valencia, destinado entonces a dependencias penitenciarias masculinas. El motivo de la solicitud es para la realización del trabajo de fin de grado de estudios en Gestión y Administración Pública, impartidos por la Universidad Politécnica de Valencia. Necesitaría conocer a qué normativa estaban sujetos en materia de enajenación de inmuebles, esto es, si podían enajenar Uds. directamente el terreno o requirieron autorización de los responsables ministeriales, tal como exigía la normativa vigente en aquel momento. De alguna manera, en el fondo se trata de saber si era una potestad pública o podía efectuarla directamente la SA, de lo cual se infiere que los estatutos contendrán el elenco de las facultades de los directivos. Por último, decir que dispongo del acto administrativo de desafectación del bien por el Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección General de Patrimonio y de la entrega del acta"

TIPO DE RESOLUCIÓN: CONCESIÓN DE INFORMACIÓN SOLICITADA

La Presidencia de la Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios S.A., en contestación a la información solicitada por **D. FRANCISCO GARCÍA ORTEGA** a través del cuestionario habilitado para tal fin en el apartado de Portal de la Transparencia en el portal web de aquella, resuelve, con fecha 21 de abril de 2015 y, en aplicación de los artículos 12 a 22, de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, facilitarle la información solicitada:

La operación de permuta a que se refiere (terreno destinado, en su momento, a dependencias penitenciarias masculinas, en la ciudad de Valencia,) se realizó por esta sociedad estatal en base a la autorización que emana del acuerdo del Consejo de Ministros de fecha 2 de Noviembre de 2001, en el que se autoriza a SIEP a negociar con la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y otras corporaciones o entidades de derecho público, cuantos aspectos se refieran al uso y destino de los inmuebles que se hallen incluidos en el Plan de Amortización y Creación de Centros Penitenciarios y en sus sucesivas modificaciones.

En aplicación del artículo 19.2, se le indica que dispone de un plazo máximo de diez días para aportar lo solicitado y que, una vez transcurrido sin haberlo recibido, se le tendrá por desistido. Esta resolución también deja en suspensión el plazo para dictar resolución

Y firmo la presente resolución en Madrid, a 21 de abril de 2015

El Presidente de SIEP

Fdo.:



DELEGACION PROVINCIAL DE ECONOMIA Y
HACIENDA DE VALENCIA
C/ Guillén de Castro, 4
C. Postal: 46071 Valencia

SECCION PATRIMONIO ESTADO

ACTA DE DESAFECTACION Y ENTREGA POR LA DIRECCION GENERAL DE
INSTITUCIONES PENITENCIARIA AL PATRIMONIO DEL ESTADO, DEL
INMUEBLE "CENTRO PENITENCIARIO" (HOMBRES) DE VALENCIA.

En Valencia, **7 MAR 1997**

REUNIDOS

Ilmo. Sr. D. GABRIEL ANGEL LUIS VAQUERO, Delegado de
Economía y Hacienda de Valencia, en representación del
Ministerio de Economía y Hacienda.

Y Doña MERCEDES JABARDO QUESADA, Directora Gerente del
Establecimiento Penitenciario "Valencia", radicado en
Picassent en representación del Ministerio de Interior,

cuyas respectivas representaciones ostantan, proceden a dar
cumplimiento a la resolución de la Dirección General del
Patrimonio del Estado de 29 de enero de 1.997, por la que se
dispone la DESAFECTACION del inmueble que a continuación se
describe y su correspondiente entrega en este acto al
Patrimonio del Estado:

La finca donde se asienta el Centro Penitenciario se
describe así:

"Finca urbana, sita en la calle Castán Tobeñas número
77 de Valencia, con una superficie de solar de 36.907,19
metros cuadrados. Linda: a la derecha entrando, con la calle
Nueve de Octubre; a la izquierda, con la calle Rincón de
Ademus, y al fondo, con la calle Luis Lamarca".

Consta inscrita en virtud de certificación de dominio
en el Registro de la Propiedad número dos de los de Valencia
al Tomo 2.287, Libro 725, de la sección 4ª A, Folio 199,
Finca registral número 55.927 con la superficie y linderos
anteriormente indicados.



DELEGACION PROVINCIAL DE ECONOMIA Y
HACIENDA DE VALENCIA
C/ Guillén de Castro, 4
C. Postal: 46071 Valencia

Sobre esta finca existen varias edificaciones con una superficie construida de 36.032 m² y no 8.963 m² como figura en la inscripción registral.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 121 de la Ley del Patrimonio del Estado y de la Resolución Departamental antes citada, el representante del Ministerio de Interior hace entrega al del Ministerio de Economía y Hacienda de la finca antes descrita que queda incorporada al Patrimonio del Estado y desafectada del dominio público..

Del contenido de la Presente Acta se toma nota en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado.

Lo que en prueba de conformidad y por cuadruplicado ejemplar, firman los comparecientes en el lugar y fecha indicada.

POR EL MINISTERIO DE
INTERIOR.


Fdo.: Mercedes Jabardo.

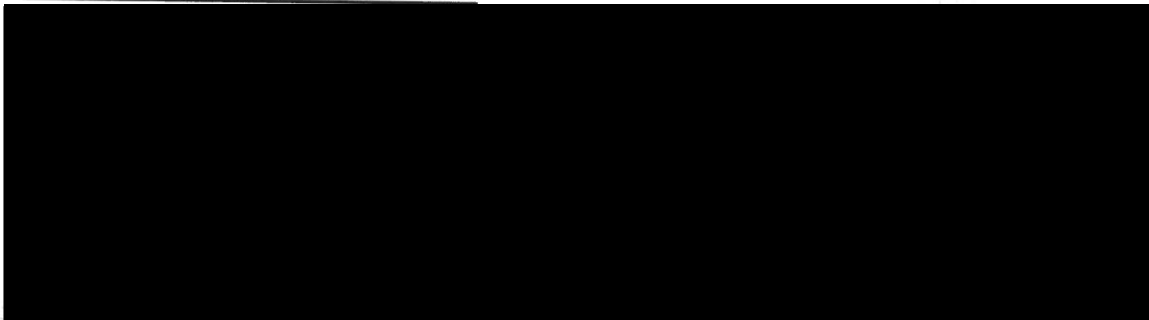
POR EL MINISTERIO DE ECONOMIA Y
HACIENDA,


Fdo.: Gabriel A. Luis Vaguero.



CONSELLERIA DE ECONOMIA, HACIENDA Y EMPLEO
Palau, 12
46003 VALENCIA
Tel. 963.86.62.00
Fax. 963.86.20.06

PLIEGO TIPO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA EL CONTRATO DE OBRAS POR CONCURSO, PROCEDIMIENTO ABIERTO



I. ELEMENTOS DEL CONTRATO

1. RÉGIMEN JURÍDICO

- 1.1. El presente contrato, que tiene carácter administrativo, se regirá por lo establecido en este Pliego, en los Pliegos de Prescripciones Técnicas Generales y Particulares, y para lo no previsto en ellos, por las normas contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y en sus normas de desarrollo, así como por las demás disposiciones existentes en materia de contratación, en tanto no se opongan a aquellos, especialmente por el Decreto 3854/70 de 31 de diciembre por el que se aprueba el pliego de cláusulas generales para contratación de obras por la Administración del Estado. Además, será de aplicación la normativa propia de la Generalitat Valenciana en la materia.
- 1.2. El licitador acepta de forma expresa su sumisión a la legislación anteriormente citada, así como a las cláusulas del presente Pliego.
- 1.3. El contratista adjudicatario se obliga al cumplimiento, bajo su responsabilidad, de todas las disposiciones vigentes en materia laboral y de seguridad social, de prevención de riesgos laborales, sanitarios, y en su caso, medioambientales, así como cualesquiera otras de carácter general. Las Direcciones Territoriales de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo facilitarán la normativa vigente en esta materia (disposición final 4ª del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio).



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

2. OBJETO DEL CONTRATO

- 2.1. Será objeto de este Contrato la ejecución de las obras indicadas en el apartado 1º del Cuadro de Características del presente Pliego.
- 2.2. Las necesidades administrativas a satisfacer son las especificadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.
- 2.3. Las obras se ejecutarán conforme al proyecto que ha sido aprobado por la Administración, y cuya totalidad de documentos que lo integran tendrá carácter contractual. En particular y de conformidad con lo establecido en el artículo 128 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, la memoria tendrá carácter contractual en todo lo referente a la descripción de materiales básicos o elementales que forman parte de las unidades de obra.
- 2.4. El proyecto, la memoria y los planos deberán reunir toda la documentación y requisitos exigidos por el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y el Reglamento General de la misma. Las fechas de redacción del proyecto, supervisión, en su caso, y aprobación del mismo y del pliego de prescripciones técnicas, así como la del levantamiento del acta de replanteo son las indicadas en el apartado 2ª del cuadro de características del presente Pliego.

3. PRESUPUESTO Y EXISTENCIA DE CRÉDITO.

- 3.1 El presupuesto máximo de licitación es el que figura en el apartado 3º del Cuadro de Características, distribuido en las anualidades que en el mismo se expresan.
- 3.2 En este presupuesto se incluyen absolutamente todos los factores de valoración y costes económicos, así como cualquier tributo que corresponda devengar por razón del presente contrato y, en particular, el Impuesto sobre el Valor Añadido, el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, y la Tasa municipal por concesión de Licencia, por lo que se entenderá que el licitador, al formular su propuesta económica, ha incluido en la misma los citados tributos. También se incluyen los derechos de acometidas de instalaciones y las tasas de legalización de las mismas.
- 3.3 Las obligaciones derivadas del contrato se financiarán con cargo al Presupuesto de la Generalitat Valenciana, con la distribución de anualidades expresadas en el apartado 3º del Cuadro de Características, existiendo consignación de crédito adecuada y suficiente en la aplicación presupuestaria indicada en dicho apartado.

Quando el contrato se formalice en ejercicio anterior al de la iniciación de la ejecución, la adjudicación quedará condicionada a la existencia de crédito adecuado y suficiente para financiar las obligaciones derivadas del mismo en el ejercicio correspondiente, de conformidad



con lo establecido en el artículo 69.4 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

4. PLAZO

- 4.1 El plazo total de ejecución de las obras será el fijado en el apartado 4º del Cuadro de Características, iniciándose su cómputo el día siguiente al de la comprobación del replanteo.
- 4.2. Los plazos parciales serán los fijados, en su caso, en el apartado 4º del Cuadro de Características, a los que deberá ajustarse el programa de trabajo, que debe presentar el adjudicatario en los términos y plazos establecidos legalmente, y que será aprobado por el órgano de contratación.
- 4.3. En el supuesto de que el programa de trabajo constituya uno de los elementos de valoración del concurso, la ejecución de la obra deberá ajustarse al mismo, salvo que se estime la necesidad de introducir modificaciones en aquél.
- 4.4. El acta de comprobación de replanteo y los plazos parciales que puedan fijarse al aprobar el programa de trabajo con los efectos que en la misma se determinen, se entenderán como integrantes del contrato a los efectos de su exigibilidad.
- 4.5. El plazo contractual sólo será prorrogable cuando concurren las circunstancias y requisitos exigidos por la normativa vigente.

II. FORMA DE ADJUDICACIÓN

5. MODALIDAD CONTRACTUAL

La forma de adjudicación será el de CONCURSO, mediante PROCEDIMIENTO ABIERTO, en virtud de lo dispuesto en los arts. 73.2, 74.3, 85 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

6. EMPRESAS LICITADORAS. FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN EXIGIDA

- 6.1. **Empresas licitadoras.**- Podrán presentar proposiciones las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que, tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional, requisito este último que será sustituido por la correspondiente clasificación en los casos que sea exigible por el TRLCAP.

En el supuesto de personas jurídicas dominantes de un grupo de sociedades, se podrá tener en cuenta a las sociedades pertenecientes al grupo, a efectos de acreditación de la solvencia económica, financiera y técnica o profesional, o de la correspondiente clasificación, en su caso, de la persona jurídica dominante, siempre y cuando éste acredite que tiene efectivamente a su disposición los medios de dichas sociedades necesarios para la ejecución de los contratos.



Podrán, asimismo, presentar proposiciones las uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto de conformidad con el artículo 24 del TRLCAP. Cada uno de los empresarios que componen la agrupación, deberá acreditar su capacidad de obrar y la solvencia económica, financiera y técnica o profesional, con la presentación de la documentación a que hacen referencia las cláusulas siguientes, debiendo indicar en documento privado los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a la Administración y que asumen el compromiso de constituirse en Unión Temporal de Empresas (artículo 24 del RGLCAP). El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la Unión.

La presentación de proposiciones presume por parte del licitador la aceptación incondicionada de las cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

- 6.2. **Documentación.**- Se presentarán en tres sobres cerrados, "A", "B" y "C", firmados por el licitador o nombre de la persona que lo represente, en los que se indique la denominación en cada uno de ellos, la razón social del licitador, el expediente a cuya licitación se concurre.

Las proposiciones deberán presentarse, en el plazo señalado al efecto, en el anuncio de licitación en el Registro General de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo o en los Registros de las Direcciones Territoriales de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo de Valencia, Castellón o Alicante.

Asimismo, podrán ser enviadas por correo dentro del plazo de admisión señalado en el anuncio de la convocatoria, justificando la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciando al órgano de contratación (Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, c/ Palau, 12.-46003 Valencia, FAX nº 963985090) la remisión de la oferta, mediante telex, FAX o telegrama, en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición recibida una vez finalizado el plazo de presentación. Transcurridos diez días naturales siguientes a la finalización de dicho plazo, sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

El licitador deberá presentar la documentación exigida con los requisitos fijados en la normativa vigente, en original o fotocopia debidamente autenticada.

Cada licitador no podrá presentar más que una sola proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

Asimismo, no podrán presentarse variantes o alternativas salvo que en el apartado 5º del cuadro de características del contrato se admita expresamente dicha posibilidad.

Una vez entregada la proposición, no podrá ser retirada bajo ningún pretexto.

Todas las condiciones ofertadas por las empresas licitantes, y que sirvan de base para la adjudicación del presente concurso, formarán parte del contrato como elementos esenciales del mismo. Cualquier modificación de aquéllas que pretenda llevar a cabo la empresa adjudicataria, deberá ser autorizada expresamente por el órgano de contratación.



Los licitadores indicarán un número de fax a efecto de notificaciones, al que se dirigirá, en su caso, la solicitud de subsanación al que se refiere el apartado 8 de este pliego.

Los documentos serán presentados en cualquiera de los dos idiomas oficiales de la Comunidad Valenciana, castellano o valenciano, de acuerdo con los artículos 3 de la Constitución Española, 6 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana y 36 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como la Llei 4/1983, de 23 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, d'Us i Ensenyament del Valencià.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 23 del RGLCAP, las empresas extranjeras presentarán la documentación traducida de forma oficial en cualquiera de las dos lenguas oficiales de la Comunidad Valenciana.

6.2.1 DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA. SOBRE A

En dicho sobre deberán incluirse obligatoriamente los siguientes documentos:

- a) La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas que se acreditará mediante escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el anexo I del RGLCAP, en función de los diferentes contratos

La capacidad de obrar de las empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior se acreditará mediante informe expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato. En estos supuestos, además, deberá acompañarse informe de la Misión Diplomática Permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Economía sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio, siempre que se trate de contratos de cuantía igual o superior a la prevista en los artículos 135.1, 177.2 y 203.2 de la Ley o, en caso contrario, el informe de reciprocidad a que se refiere el artículo 23.1 del TRLCAP.

En el supuesto de concurrir un empresario individual acompañará el Documento Nacional de Identidad.

- b) Declaración responsable de no estar incurso el licitador en las prohibiciones para contratar recogidas en el artículo 20 del TRLCAP, que comprenderá expresamente la circunstancia de



hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones legales vigentes (según el modelo del anexo II). La prueba de estas circunstancias podrá hacerse por cualquiera de los medios señalados en el artículo 21.5 del TRLCAP.

La acreditación de la no existencia de deudas con la Administración Autónoma se hará por certificado expedido por las Direcciones Territoriales de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo. Se entenderá que las empresas se encuentran al corriente cuando concurren las circunstancias señaladas en los artículos 13 y 14 del RGLCAP.

- c) Poder bastante al efecto a favor de las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, acompañando su correspondiente Documento Nacional de Identidad. Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el artículo 94.1.5 del Reglamento del Registro Mercantil. El bastanteario del poder deberá ser efectuado por el Servicio Jurídico de cualquiera de las Consellerias de la Generalitat Valenciana.
- d) Los que justifiquen los medios de solvencia económica, financiera y técnica o profesional del contratista y los criterios que, de manera preferente, se aplicarán para la selección del contratista y que se señalan en el apartado 6 del Cuadro de Características del Contrato, de conformidad con los artículos 16 y 19 del TRLCAP y 11 del RGLCAP. Este requisito será sustituido por la clasificación que se indica en el apartado 7 del mencionado Cuadro de Características del Contrato en los casos previstos en el artículo 25.1 del TRLCAP.

De conformidad con lo establecido en el artículo 15, último párrafo del TRLCAP, redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, BOE nº 313 de 31-12-2001), además de la clasificación que resulte procedente para la ejecución del contrato, los órganos de contratación podrán exigir a los candidatos o licitadores, haciéndolo constar en los pliegos de cláusulas administrativas particulares, que completen en la fase de selección y a efectos de la misma, la acreditación de su solvencia mediante el compromiso de adscribir a la ejecución los medios personales o materiales suficientes para ello, que deberán concretar en su candidatura u oferta (apartado 7 del Cuadro de Características del Contrato).

- e) Resguardo acreditativo de haber constituido una garantía provisional por importe señalado en el apartado 8 del Cuadro de Características del Contrato, y en cualquiera de las formas previstas en el artículo 35 del TRLCAP y en su desarrollo en los artículos 56 a 58 del RGLCAP, siempre y cuando el indicado presupuesto sea superior a la cantidad fijada en el artículo 35.1 del TRLCAP

En caso de uniones temporales de empresarios, la garantía provisional podrá constituirse por una o por varias de las empresas participantes en la unión, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida en el artículo 35.1 del TRLCAP y garanticen solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal (artículo 61.1 del RGLCAP).

En relación con las formas de constitución de la garantía provisional se estará a lo dispuesto en el artículo 61 del RGLCAP. Igualmente, la ejecución y cancelación de la citada garantía provisional se regularán, respectivamente por lo previsto en los artículos 64 y 65.1 del RGLCAP.



La constitución de la garantía global eximirá de la constitución de la garantía provisional, produciendo aquella los efectos inherentes a esta última en los términos en que se establece en el artículo 36.2 del TRLCAP.

Las garantías provisionales en metálico o valores deberán ser ingresadas en los Servicios Territoriales de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, incluyendo en el sobre "A" de documentación administrativa el correspondiente resguardo acreditativo.

Cuando la constitución de la garantía provisional se realice mediante aval o contrato de seguro de caución, el correspondiente documento se incluirá directamente en el sobre "A" de documentación administrativa.

- f) Las empresas extranjeras aportarán una declaración expresa de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles en cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera correspondiente al licitante.
- g) Una relación de todos los documentos incluidos en este sobre.

Los documentos podrán presentarse originales o mediante copias de los mismos que tengan carácter de auténticas, conforme a la legislación vigente.

Los licitadores que figuren inscritos en el Registro de Contratistas y Empresas Clasificadas de la Comunidad Valenciana aportarán el certificado expedido por el citado órgano en vigor, copia auténtica o fotocopia compulsada por la Administración, acompañado de una declaración expresa responsable de vigencia de los datos que constan en el mismo. Esta certificación dispensará la obligación de presentar la documentación que haya sido inscrita en el Registro, en concreto la acreditativa de la personalidad, capacidad de obrar, representación y, en su caso, de la clasificación empresarial.

6.2.2 SOBRE (B) PROPOSICIÓN ECONÓMICA

Contendrá una sola proposición económica expresada conforme al modelo que figura como ANEXO nº I, entendiéndose a todos los efectos, que las ofertas comprenden no sólo el precio de contrata, sino también el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.), así como todos los impuestos o tasas municipales que graven la obra a ejecutar. También se incluirán en la oferta los derechos de acometidas de instalaciones y las tasas de legalización de las mismas, así como los gastos derivados de la publicación de los anuncios en la prensa o diarios oficiales, sin que por tanto puedan ser repercutidos como partidas independientes.

No serán admisibles aquellas ofertas que introduzcan modificaciones técnicas en el proyecto aprobado distintas de las previstas en este pliego.

En caso de discordancia entre la cantidad expresada en cifra y en letra, prevalecerá esta última, con las consecuencias que de ello se pudieran derivar.

En el caso de admisión de variantes conforme a lo establecido en el apartado 5 del Cuadro de Características del Contrato, presentarán, junto con la proposición económica normal, las demás proposiciones que correspondan a las distintas soluciones que aporte, haciendo



constar la justificación de cada una de ellas además de los datos exigidos en el modelo de proposición antes reseñado.

6.2.3 SOBRE (C) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

Las empresas deberán aportar la documentación técnica señalada en el apartado 9º del Cuadro de Características.

7. MESA DE CONTRATACION

El órgano de contratación para la adjudicación de los contratos estará asistido por una Mesa de Contratación que estará constituida por un presidente, un mínimo de cuatro vocales y un secretario designados por el órgano de contratación, el último entre funcionarios del mismo o, en su defecto, entre el personal a su servicio. Entre los vocales deberán figurar necesariamente un funcionario de entre quienes tengan atribuido legal o reglamentariamente el asesoramiento jurídico del órgano de contratación y un Interventor.

Para la presente contratación, la Mesa de Contratación estará constituida de conformidad con lo establecido en el apartado 17 del Cuadro de Características del Contrato.

8. APERTURA DE PROPOSICIONES

8.1 Calificación de la documentación

Finalizado el plazo de ofertas y antes de la fecha señalada para la sesión pública de apertura de las proposiciones, la Mesa de Contratación se constituirá para calificar la documentación a que se refiere el artículo 79.2 TRLCAP, en la forma prevista en los artículos 81 y 82 RGLCAP.

Si la Mesa de Contratación observase defectos y omisiones subsanables en la documentación presentada, o precisase del licitador aclaraciones o documentación complementaria, lo comunicará a los interesados, indicando en cada caso el plazo de subsanación o cumplimentación, conforme a lo previsto en los artículos 81.2 y 22, respectivamente del RGLCAP.

La Mesa de Contratación podrá utilizar, además de la comunicación verbal, otros medios que considere oportunos. Los licitadores subsanarán o cumplimentarán ante la propia Mesa de Contratación dentro del plazo habilitado.

La Secretaría de la Mesa hará público el resultado mediante anuncio colocado en el Tablón de Anuncios del Servicio Central de contratación, sito en la calle Avellanas, 14-4ºK de Valencia.

Una vez calificada la documentación a que se refiere el artículo 79.2 TRLCAP, subsanados, en su caso, los defectos y omisiones de la documentación presentada, y presentadas las aclaraciones o documentación complementaria requerida, la Mesa de Contratación procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de selección de la presente contratación, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.



8.2 Apertura de proposiciones

Con posterioridad a las actuaciones anteriores, la apertura en sesión pública de la proposiciones correspondientes a las ofertas admitidas en la calificación previa se realizará en el lugar, día y hora indicados en el anuncio de la licitación, en la forma prevista en los artículos 83 y siguientes del RGLCAP.

La Presidencia manifestará 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 éstas últimas y notificará el resultado de la calificación en los términos previstos en el artículo 82 RGLCAP.

Las ofertas que correspondan a proposiciones rechazadas quedarán excluidas del procedimiento de adjudicación del contrato y los sobres que las contengan no podrán ser abiertos.

Antes de la apertura de la primera proposición se invitará a los licitadores interesados a que manifiesten las dudas que se les ofrezcan o pidan las explicaciones que estimen necesarias, procediéndose por la Mesa a las aclaraciones y contestaciones pertinentes, pero sin que en este momento pueda aquélla hacerse cargo de documentos que no hubiesen sido entregados durante el plazo de admisión de ofertas, o el de subsanación o cumplimentación a que se refieren los artículos 81.2 y 22 RGLCAP.

En caso de discrepancias entre las proposiciones que obren en poder de la Mesa y las que como presentadas se deduzcan de las certificaciones de que dispone la misma, o que se presenten dudas sobre la condiciones de secreto en que han debido ser custodiadas, se suspenderá el acto y se realizarán urgentemente las investigaciones oportunas sobre lo sucedido volviéndose a anunciar, en su caso, nuevamente en el tablón de anuncios del Servicio Central de Contratación la reanudación del acto público una vez que todo hay quedado aclarado en la debida forma.

8.3 Rechazo de proposiciones

Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese del presupuesto base de licitación, variara sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa, en resolución motivada.

Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno o la otra no alteren su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición.



8.4 Valoración de las proposiciones

Las proposiciones no rechazadas serán valoradas por la Mesa de Contratación, pudiendo recabar para su evaluación cuantos informes estime conveniente o bien el asesoramiento de los Técnicos o de la Comisión Técnica que a tal efecto se haya designado.

Respecto a la valoración de las proposiciones formuladas por distintas empresas pertenecientes a un mismo grupo, se estará a lo dispuesto en los apartados 1 a 3 del artículo 86 RGLCAP, así como a lo que se haya establecido, en su caso, en los presentes pliegos, en relación a la consideración de ofertas desproporcionadas o temerarias.

En el caso de concursos en los que se exigiera al licitador, para continuar en el proceso selectivo, un umbral mínimo de puntuación en alguno/os criterios de adjudicación, se procederá a la valoración y calificación de la documentación de la que se desprenda la acreditación de dicho mínimo. Todas las proposiciones que no alcancen dicho umbral mínimo se considerarán inaceptables y no serán tenidas en cuenta para continuar en el proceso selectivo.

En cuanto al procedimiento a efectos de baja desproporcionada o temeraria se estará a lo dispuesto en el artículo 83.3 TRLCAP.

8.5 Propuesta de adjudicación

La Mesa, una vez analizadas las proposiciones, determinará la proposición económicamente más ventajosa, a favor de la cual formulará propuesta de adjudicación, o propondrá declarar desierto el concurso.

La Mesa elevará al órgano de contratación su propuesta de adjudicación, juntamente con el acta de la sesión y el informe y observaciones que hubieran sido formuladas por los licitadores, en su caso.

La propuesta de adjudicación de la Mesa incluirá en todo caso la ponderación de los criterios de valoración a tener en cuenta en la adjudicación o propondrá en su caso la conveniencia de dejar desierto el concurso. Asimismo, si observase que alguna de las proposiciones puede incurrir en baja desproporcionada o temeraria, lo hará constar.

La propuesta de adjudicación no creará derecho alguno a favor del empresario propuesto, frente a la Administración, mientras no se la haya adjudicado el contrato por acuerdo del órgano de contratación.

9. ADJUDICACIÓN

- 9.1 La Administración tendrá, alternativamente, la facultad de adjudicar el contrato a la proposición económicamente más ventajosa, mediante la aplicación de los criterios establecidos, o declarar desierto el concurso, con pronunciamiento expreso, en su caso, sobre las reclamaciones presentadas.



- 9.2 A la vista de los informes emitidos, y en su caso las alegaciones presentadas y resueltas, la Mesa de Contratación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, elevará propuesta de adjudicación al órgano de contratación, que resolverá sobre la misma, en el plazo previsto en el apartado 4.1 del Cuadro de Características, a contar desde la apertura de las proposiciones. De no dictarse la adjudicación en dicho plazo el empresario tiene derecho a retirar su proposición y a que se le devuelva la garantía depositada.

Previamente, se concederá un plazo máximo de cinco días hábiles al licitador propuesto como adjudicatario del contrato para que acredite la circunstancia de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, mediante la aportación de los correspondientes certificados. Durante dicho plazo deberá aportarse, además, el alta o el último recibo del Impuesto de Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente a la actividad que se contrate.

La Mesa de Contratación podrá proponer que el licitador cuya proposición haya obtenido la segunda mejor puntuación, en aplicación de los criterios objetivos de valoración, sea el adjudicatario del contrato para el caso en que el propuesto no cumpliera las condiciones, en el plazo concedido al objeto, necesarias para la formalización del contrato (artículo 84 del TRLCAP).

- 9.3 La adjudicación del contrato, una vez acordada por el órgano de contratación, se publicará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 93 del TRLCAP.

10. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN.

- 10.1 Los criterios objetivos que servirán de base para la adjudicación del concurso son los recogidos en el apartado 10º del Cuadro de Características, que se enumeran por orden decreciente de importancia, señalándose la ponderación atribuida a cada uno de ellos y la fórmula para evaluar y acreditar alguno/s de los criterios.
- 10.2 En cuanto a las bajas temerarias se estará a lo establecido en los artículos 86 del TRLCAP y 83 de dicho TRLCAP, sobre tramitación de proposiciones y garantías a constituir.

La adjudicación, si recayese en alguna de las proposiciones incursas inicialmente en presunción de temeridad, exigirá una garantía definitiva del 20% del importe de adjudicación, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 36.4 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

III. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

11. OBLIGACIONES PREVIAS A LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Acusado recibo de la notificación de adjudicación, el contratista, dentro del plazo de quince (15) días hábiles, deberá aportar los siguientes documentos:



- 11.1. Compromiso expreso del pago del Impuesto Municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, así como de las tasas municipales que gravan la concesión de licencias de obras, como sujeto pasivo sustituto, de acuerdo con los artículos 23.2.b) y 101 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en los supuestos en que se le exija, conforme al modelo que se recoge como Anexo IV a este Pliego.
- 11.2. Certificación del Registro público o análogo y cuando no fuere posible, documento público fehaciente que acredite la subsistencia de los poderes, cuando el adjudicatario no tenga su residencia en España.
- 11.3. Documento en el que se adscriba nominativamente a la obra un Jefe de obra y un encargado, ambos con dedicación plena y el primero de ellos con capacidad suficiente para representar a la empresa en todo cuanto afecte a su correcta ejecución. No será necesaria la presentación de este documento cuando al señalar la adscripción nominativa se trate de uno de los requisitos técnicos exigidos a efectos de la baremación del concurso.
- 11.4. Escritura pública, debidamente inscrita en el Registro Mercantil o análogo, de constitución de agrupación temporal de empresas, cuando el licitante adjudicatario tuviera tal condición.
- 11.5. Documento que acredite haber constituido a disposición del órgano de contratación garantía definitiva por importe del 4 % del importe de la adjudicación, con las formas y requisitos establecidos en el TRLCAP y RGLCAP, y, la garantía adicional o complementaria, cuando así se establezca en los apartados 12 y 13 del cuadro de características. No obstante, no será necesaria la constitución de la garantía definitiva para aquellos contratistas que acrediten haberse acogido al régimen de garantías globales regulado por el artículo 36.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en cuyo caso deberán aportar la certificación comprensiva de la existencia de la garantía global y suficiencia de la misma.

A efectos del cómputo de plazos y, en particular, del plazo de inicio de obras en los contratos declarados de urgencia, el contratista deberá comunicar la constitución de la garantía al órgano de contratación.
- 11.6. Documento que acredite el pago de los anuncios de la licitación publicados en los Boletines Oficiales y en prensa, en su caso, por los importes establecidos en el apartado 18 del Cuadro de Características del Contrato.
- 11.7. Escritura de poder de la persona que actúa en representación de la sociedad o de la U.T.E., inscrita, en su caso, en el Registro Mercantil, salvo que aquella hubiese sido presentada en el momento de la licitación. La persona que actúa en representación de la sociedad o de la U.T.E. deberán tener poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo.
- 11.8. Plan de Seguridad y Salud, de conformidad con el art. 7 del R.D. 1627/1997, de 24 de octubre. Deberán presentarse 5 (cinco) ejemplares del mismo ante el órgano de contratación, y deberá ir acompañado del informe favorable del técnico designado como coordinador en materia de seguridad y salud.
- 11.9. Declaración jurada en la que manifieste que la empresa adjudicataria cumple todos los requisitos y obligaciones exigidos por la normativa en vigor para su apertura, instalación y



funcionamiento legal. El Organismo contratante podrá comprobar, en cualquier momento, la veracidad y exactitud de esta declaración, pudiendo su falsedad estimarse como causa de resolución contractual.

- 11.10. Declaración expresa de conocer y aceptar en su totalidad el proyecto, el presente Pliego y el Pliego de Prescripciones Técnicas.

12. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

- 12.1 El contrato se formalizará en documento administrativo dentro del plazo de treinta días naturales a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público, pudiendo, no obstante, elevarse a escritura pública cuando lo solicite el contratista, siendo a su costa, los gastos derivados de su otorgamiento.
- 12.2 Si por causas imputables a la Administración o al adjudicatario no pudiera formalizarse el contrato se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 54 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

IV EJECUCIÓN DEL CONTRATO

13. DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DEL CONTRATO

- 13.1 La dirección de la ejecución del contrato será ejercida por el Servicio de Gestión Inmobiliaria de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, sin perjuicio de las facultades de la dirección de obra.
- 13.2 Con el fin de garantizar el cumplimiento del contrato la dirección cursará al contratista y, en su caso, a la dirección de la obra las instrucciones necesarias a tal fin.
- 13.3 A los efectos de lo previsto en el artículo 142 del RGLCAP la dirección del contrato resolverá cuantas incidencias puedan surgir entre la Administración y el contratista a la mayor brevedad adoptando las medidas convenientes para no alterar el ritmo de las obras.

Las incidencias que afecten a las condiciones o elementos básicos que rigen de la contratación, serán puestos en conocimiento del órgano de contratación que resolverá lo procedente.

14. COMPROBACIÓN DEL REPLANTEO DE LA OBRA

- 14.1 En el plazo que se fije en el apartado 2º del Cuadro de Características y, en todo caso, dentro del mes siguiente a la formalización del contrato se practicará el acto de comprobación del replanteo de las obras, que se sujetará a las reglas previstas en los artículos 139 y 140 del RGLCAP.



- 14.2 El plazo de ejecución del contrato de obras comenzará a contarse desde el día siguiente al de la firma del acta de comprobación del replanteo.
- 14.3 Cuando la obra haya sido declarada de urgencia, el cómputo del plazo para la comprobación del replanteo se iniciará a partir del día en que se tenga constancia de la constitución de la garantía definitiva, aunque no se haya formalizado el contrato.

Cuando el contratista se haya acogido al régimen de garantías globales, el plazo se computará a partir del momento en que el órgano de contratación tenga constancia de dicha circunstancia y de la inmovilización del importe de la garantía a constituir, en base a la certificación a la que se refiere el artículo 36 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

El plazo de inicio de la ejecución del contrato no podrá ser superior a dos meses desde la fecha de adjudicación, quedando resuelto el contrato en caso contrario, salvo que el retraso se debiera a causas ajenas a la Administración y al contratista, y así se hiciera constar en la correspondiente resolución motivada.

- 14.4 Si como consecuencia de la comprobación del replanteo se deduce la necesidad de introducir modificaciones en el proyecto la dirección redactará en el plazo de quince días, sin perjuicio de la remisión inmediata del acta, una estimación razonada del importe de dichas modificaciones. Si el órgano de contratación decide la modificación del proyecto ésta se tramitará con arreglo a las normas generales de la Ley y del RGLCAP, acordando la suspensión temporal, total o parcial de la obra, ordenando en este último caso la iniciación de los trabajos en aquellas partes no afectadas por las modificaciones previstas en el proyecto.

15. PROGRAMA DE TRABAJO

- 15.1 Cuando se establezca expresamente en el cuadro de características del contrato, y siempre que la total ejecución de la obra esté prevista en más de una anualidad, el contratista estará obligado a presentar un programa de trabajo en el plazo máximo de treinta días, contados desde la formalización del contrato.
- 15.2 El órgano de contratación resolverá sobre el programa de trabajo dentro de los quince días siguientes a su presentación, pudiendo imponer la introducción de modificaciones o el cumplimiento de determinadas prescripciones, siempre que no contravengan las cláusulas del contrato.
- 15.3 En el programa de trabajo a presentar, en su caso, por el contratista se deberán incluir los siguientes datos:
- a) Ordenación en partes o clases de obra de las unidades que integran el proyecto, con expresión de sus mediciones.
 - b) Determinación de los medios necesarios, tales como personal, instalaciones, equipo y materiales, con expresión de sus rendimientos medios.
 - c) Estimación en días de los plazos de ejecución de las diversas obras u operaciones preparatorias, equipo e instalaciones y de los de ejecución de las diversas partes o unidades de obra.



- d) Valoración mensual y acumulada de la obra programada, sobre la base de las obras u operaciones preparatorias, equipo e instalaciones y partes o unidades de obra a precios unitarios.
 - e) Diagrama de las diversas actividades o trabajos.
- 15.4 El director de la obra podrá acordar no dar curso a las certificaciones hasta que el contratista haya presentado en debida forma el programa de trabajo cuando éste sea obligatorio, sin derecho a intereses de demora, en su caso, por retraso en el pago de estas certificaciones.

16. MEDICIONES, RELACIONES VALORADAS Y PARTIDAS ALZADAS.

- 16.1 La dirección de la obra realizará mensualmente y en la forma y condiciones que establezca el pliego de prescripciones técnicas particulares, la medición de las unidades de obra ejecutadas durante el período de tiempo anterior, con los requisitos y condiciones fijados en el mismo.
- 16.2 El director de la obra, tomando como base las mediciones de las unidades de obra ejecutadas a que se refiere el artículo anterior y los precios contratados, redactará mensualmente la correspondiente relación valorada al origen, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 148 y 149 del RGLCAP.
- 16.3 Las partidas alzadas, en su caso, se valorarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 154 del RGLCAP.

17. ABONO DE LAS OBRAS

- 17.1 El contratista tiene derecho al abono, con arreglo a los precios convenidos, de la obra que realmente ejecute con sujeción al proyecto, a las modificaciones aprobadas y a las órdenes que en interpretación del proyecto diera el facultativo director de las obras.
- 17.2 A los efectos del pago, el director de la obra, sobre la base de la relación valorada, expedirá mensualmente, en los primeros diez días siguientes al mes a que corresponden, certificaciones que comprendan la obra ejecutada durante dicho periodo de tiempo, cuyos abonos tienen el concepto de pagos a cuenta sujetos a las rectificaciones y variaciones que se produzcan en la medición final, y sin suponer, en forma alguna, aprobación y recepción de las obras que comprenden.

En la misma fecha en que se tramite la certificación, se remitirá al contratista una copia de la misma a los efectos de su conformidad o reparos, que el contratista podrá formular en el plazo de 15 días. En su defecto, y transcurrido dicho plazo, se considerará aceptado por el contratista como si hubiera prestado su conformidad.

- 17.3 Con la última certificación, previa a la recepción, el contratista deberá aportar el justificante de haber satisfecho el importe del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, y la tasa de concesión de la licencia necesaria para la ejecución de las obras. En el supuesto de que no se aporte dicho justificante, el importe liquidado por el Ayuntamiento respectivo se deducirá del pago de la certificación.



Asimismo, deberá aportar los boletines necesarios para la legalización de las instalaciones; no se dará curso a dicha certificación hasta que no se aporten los boletines correspondientes, sin que haya lugar al abono de intereses de demora.

- 17.4 El contratista tendrá derecho a percibir abonos a cuenta por materiales acopiados, instalaciones y equipos en los términos, requisitos y límites establecidos en los artículos 155 y 156 del RGLCAP, debiendo asegurar los referidos pagos mediante la prestación de garantía, de conformidad con lo establecido en los artículos 145.2 del TRLCAP y 157 del RGLCAP.

18. REVISIÓN DE PRECIOS

Caso de proceder, su fórmula polinómica vendrá reflejada en el apartado 14º del Cuadro de Características. La fórmula de revisión del contrato, será invariable durante la vigencia del mismo y determinará la revisión de precios en cada fecha respecto de la fecha final del plazo de presentación de ofertas. En el caso de demora por incumplimiento de plazos se estará a lo previsto en el artículo 107 del TRLCAP.

19. OBLIGACIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

- 19.1 Como máximo, dentro del mes siguiente al día en que deba iniciarse la obra, el contratista está obligado, a su costa, a:
- 19.1.1 Instalar las señales necesarias de orientación y de peligro, así como los elementos de balizamiento y protección que exigen las disposiciones vigentes o indique el Director de la obra.
- 19.1.2 Colocar en el lindero del solar que fije el Arquitecto Director, un cartel, como mínimo, ajustado al formato establecido por el órgano de contratación.
- 19.1.3 Presentar un programa de trabajo, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 15 del presente Pliego, en el que se especificarán los periodos e importes de ejecución de las distintas unidades de obra, ajustado a los plazos parciales establecidos, en su caso, en el apartado 4º del Cuadro de Características, salvo que dicho programa sea uno de los documentos técnicos exigidos para la baremación del concurso y haya sido presentado con la oferta.
- 19.2 Con la última certificación ordinaria de obra se presentarán en el órgano de contratación, tres fotografías de color, de tamaño 18 x 24 cm, dos de ellas del exterior de la construcción y la tercera del interior.
- 19.3 A la finalización de las obras, debe presentarse un juego de planos definitivo de las obras que contemplen la realidad geométrica de la misma, incluyendo cualquier modificación realizada durante su ejecución y obras complementarias, en su caso.
- 19.4 De conformidad con lo dispuesto en el artículo 153 del RGLCAP, todos los trabajos, medios auxiliares y materiales que sean necesarios para la correcta ejecución y acabado de cualquier unidad de obra, se considerarán incluidos en el precio de la misma, aunque no figuren todos ellos especificados en la descomposición o descripción de los precios.



Todos los gastos que por su concepto sean asimilables a cualquiera de los que, bajo el título genérico de costes indirectos se mencionan en el artículo 130.3 del RGLCAP, se considerarán siempre incluidos en los precios de las unidades de obra del proyecto cuando no figuren en el presupuesto valorados en unidades de obra o en partidas alzadas.

20. NORMAS GENERALES

- 20.1 En todo lo relativo a la exigencia de derechos y cumplimiento de obligaciones, incidencias y modificaciones contractuales, extinción y liquidación del contrato se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de contratación administrativa.
- 20.2 Las modificaciones en el contrato de obras tendrán lugar por las causas previstas en los artículos 158 a 161 del RGLCAP y de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 146 del TRLCAP.
- 20.3 Tendrán la consideración de obras complementarias aquellas que no figuren en el proyecto ni en el contrato pero que resulte necesario ejecutar como consecuencia de circunstancias imprevistas que puedan ser destinadas al uso o servicio público. Las obras complementarias requerirán de un procedimiento de contratación independiente, en la forma prevista en el artículo 141 del TRLCAP.

En ambos casos deberán formalizarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 del TRLCAP.

- 20.4 El contratista deberá cumplir durante la ejecución del contrato la normativa vigente en materia de Seguridad y Salud y prevención de riesgos laborales y adoptar todas aquellas medidas que la Administración considere necesarias para garantizar el cumplimiento de dicha normativa.
- 20.5 La dirección facultativa de las obras, para control de calidad de éstas, podrá ordenar que se verifiquen los estudios, ensayos, análisis de materiales, instalaciones y unidades de obra que considere necesarios, por laboratorios homologados en cada especialidad que serán a cuenta del contratista. Correrán íntegramente por cuenta del contratista, los gastos derivados de los controles que sea necesario realizar como consecuencia de defectos en la calidad o en la ejecución de las obras.
- 20.6 En todo caso, las obras, se ejecutarán con estricta sujeción a sus proyectos, a las cláusulas del presente Pliego y Pliegos de Prescripciones Técnicas y siguiendo las instrucciones que, en interpretación de aquél, diere al contratista el Facultativo director de la misma.

21. RECEPCIÓN. PLAZO DE GARANTÍA.

- 21.1 El contratista con una antelación de 45 días hábiles, deberá comunicar por escrito al director de la obra, la fecha prevista para la terminación de las obras, salvo que la duración del contrato no permita cumplir dicho plazo, siendo éste de 10 días hábiles a los efectos de que se pueda realizar su recepción.
- 21.2 Terminadas las obras, se procederá en el plazo máximo de un mes a la recepción formal de las mismas. Al acto de recepción asistirán, en todo caso, un facultativo designado por la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, integrante de la dirección del contrato, que



actuará en representación de ésta, el facultativo encargado de la dirección de las obras y el contratista asistido, si lo estima oportuno, por un facultativo.

La inasistencia del contratista a la recepción de las obras se actuará conforme al artículo 164 del RGLCAP.

- 21.3 Si se encuentran las obras en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por la Administración contratante y representante de ésta las dará por recibidas, levantándose la correspondiente acta y comenzando entonces el plazo de garantía.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta y el director de las mismas señalará los defectos observados y detallará las instrucciones precisas fijando un plazo para remediar aquéllos. Si transcurrido dicho plazo el contratista no lo hubiere efectuado, podrá concedérsele otro nuevo plazo improrrogable o declarar resuelto el contrato.

- 21.4 El plazo de garantía será el fijado en el apartado 15º del Cuadro de Características, no pudiendo ser inferior a un año, salvo casos especiales.
- 21.5 No obstante, en aquellas obras cuya perduración no tenga finalidad práctica como las de sondeos y prospecciones que hayan resultado infructuosas o que por su naturaleza exijan trabajos que excedan el concepto de mera conservación, como los de dragados, no se exigirá plazo de garantía.
- 21.6 Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el contrato y en todo caso las obras complementarias. En estos supuestos se expedirá la correspondiente certificación a cuenta (artículo 165 RGLCAP).
- 21.7 La recepción de obras de carácter inventariable y, en su caso, de las de mejora irá seguida de su incorporación al correspondiente inventario general de bienes y derechos.

A estos efectos, la dirección de las obras acompañará al acta de recepción un estado de dimensiones y características de la obra ejecutada que defina con detalle las obras realizadas tal como se encuentran en el momento de la recepción.

22. CERTIFICACIÓN FINAL, LIQUIDACIÓN Y DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA

- 22.1 Recibidas las obras, se procederá a la medición general, con asistencia del contratista o de un representante suyo, formulándose por el director de la obra, en el plazo de 1 mes desde la recepción, la medición de las realmente ejecutadas de acuerdo con el proyecto. A tal efecto, en el acta de recepción el director de la obra fijará la fecha para el inicio de dicha medición, quedando notificado el contratista para dicho acto.

La obligación del contratista de asistir al acto de medición, así como los requisitos, datos e incidencias del acto de medición general son los establecidos en el artículo 166 del RGLCAP.

Aquellas modificaciones que durante la correcta ejecución de la obra se hubieran producido únicamente por variación en el número de unidades realmente ejecutadas sobre las previstas en las cubriciones del proyecto podrán ser recogidas en la certificación final, siempre que no representen un incremento del gasto superior al 10% del precio primitivo del contrato.



- 22.2 El director de la obra expedirá y tramitará la correspondiente certificación final.
- 22.3 Dentro del plazo de dos meses a contar desde la fecha de recepción, el órgano de contratación deberá aprobar la certificación final de las obras ejecutadas, que será abonada al contratista a cuenta de la liquidación del contrato.
- 22.4 El contratista procederá a la conservación y policía de la obra durante el plazo de garantía, con arreglo a lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas y según las instrucciones que reciba del Director de la obra, siempre de forma que tales trabajos no obstaculicen el uso o servicio público.

El contratista responderá de los daños y deterioros que puedan producirse en la obra durante el plazo de garantía, a no ser que pruebe que los mismos han sido ocasionados por el mal uso y no al incumplimiento de sus obligaciones de vigilancia y policía de la obra. En ese supuesto no quedará exonerado de la realización de los trabajos, sin perjuicio del derecho a ser reembolsado del importe de los trabajos que deba realizar para restablecer en la obra las condiciones debidas, lo que se incluirá en la liquidación.

- 22.5 Dentro del plazo de 15 días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, el director facultativo de la obra, de oficio o a instancia del contratista, redactará un informe sobre el estado de las obras. Si éste fuera favorable, el contratista quedará relevado de toda responsabilidad salvo por vicios ocultos de la construcción, procediéndose a la devolución o cancelación de la garantía y a la liquidación, en su caso, de las obligaciones pendientes, aplicándose al pago de las mismas lo dispuesto en el artículo 99.4 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. En caso de que el informe no fuera favorable y los defectos observados se debieran a deficiencias en la ejecución de la obra y no al uso de lo construido, durante el plazo de garantía el director facultativo procederá a dictar las oportunas instrucciones al contratista para la debida reparación de lo construido, concediéndole un plazo para ello, durante el cual continuará encargado de la conservación de las obras, sin derecho a percibir cantidad alguna por ampliación del plazo de garantía.
- 22.6 Si el saldo de la liquidación fuere favorable a la Administración, ésta requerirá al contratista para que proceda al reintegro del exceso percibido y en tanto áquel no se hiciera efectivo, no se procederá a la devolución de la garantía, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

23. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS

- 23.1 El contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva. La constitución en mora del contratista no precisará intimación previa de la Administración.
- 23.2 Si el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de penalidades diarias en la proporción de lo establecido en el artículo 95.3 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Esta misma facultad tendrá la Administración respecto al incumplimiento por parte del contratista de los plazos parciales.



- 23.3 Cada vez que las penalidades por demora alcance un múltiplo de 5 por 100 del precio del contrato, el órgano de contratación estará facultado para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución, con imposición de nuevas penalidades.

24. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Son causas de resolución del contrato, las indicadas en los artículos 111 ,149 y 150 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas con los efectos previstos en los artículos 113 y 151 del citado Texto Refundido, sin perjuicio de otras causas que, en su caso, se señalen en el apartado 16º del Cuadro de Características.

25. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA

- 25.1 Durante el desarrollo de las obras y hasta que se cumpla el plazo de garantía, el contratista es responsable de los defectos que en la construcción puedan advertirse.

- 25.2 Si la obra se arruina con posterioridad a la expiración del plazo de garantía por vicios ocultos de la construcción debido a incumplimiento del contrato por parte del contratista, responderá éste de los daños y perjuicios durante el término de quince años a contar desde la recepción.

Transcurrido este plazo sin que se haya manifestado ningún daño o perjuicio, quedará totalmente extinguida la responsabilidad del contratista.

- 25.3 Fuerza mayor. Si el contratista estimase que concurre alguna de las causas del artículo 144.2 del TRLCAP, se estará a lo dispuesto en el artículo 146 del RGLCAP

26. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

- 26.1 Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, el órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta.

- 26.2 En caso de modificación de contrato, cuando suponga la introducción de unidades de obra no comprendidas en el proyecto o cuyas características difieran sustancialmente de ellas, los precios de aplicación serán fijados por la Administración, a la vista de la propuesta del Director Facultativo de las obras, y de las observaciones del contratista a esta propuesta en trámite de audiencia, por plazo mínimo de 3 días hábiles. Si éste no aceptase los precios fijados, el órgano de contratación podrá contratarlo con otro empresario en los mismos precios que hubiere fijado o ejecutarla directamente.

- 26.3 Estos acuerdos, que serán adoptados previo informe del Servicio Jurídico, serán inmediatamente ejecutivos. En el correspondiente expediente, se dará audiencia al contratista.



27. SUBCONTRATACIÓN Y CESIÓN DEL CONTRATO

27.1 La subcontratación se regirá por lo dispuesto en el artículo 115 del TRLCAP. A estos efectos, el adjudicatario aportará a la Administración la relación de subcontratistas y el porcentaje de obra que será objeto de subcontratación con cada uno de ellos.

La Administración a la vista de lo anterior podrá realizar las observaciones que estime oportunas en relación a alguno/s de los subcontratistas propuestos.

En ningún caso podrá concertarse por el contratista la ejecución parcial del contrato con personas inhabilitadas para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendidas en alguno de los supuestos del artículo 20, con excepción de su párrafo k), del TRLACP o que estén incurso/s en la suspensión de clasificaciones.

27.2 La posibilidad de subcontratación y, en su caso, los límites de la misma se fija en el apartado 18 del cuadro de características del contrato

27.3 La cesión del contrato sólo podrá tener lugar con autorización expresa de la Administración y de acuerdo con lo establecido en el artículo 114 del TRLCAP.

28. JURISDICCIÓN

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos de los contratos administrativos serán resueltas por el órgano de contratación competente, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos, se podrá formular, en el plazo de dos meses desde el día siguiente a su notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 14, 46 y 115 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y potestativamente, en el plazo de un mes desde el día siguiente a su notificación, recurso de reposición ante el Conseller de Economía, Hacienda y Empleo, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 116 y 117 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El contratista

Por la Administración



ANEXO Nº I MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

D....., corDNI Nº, actuando en (nombre propio o representación de).....C.I.F. nº, con domicilio en....., provincia..... calle.....Teléfono:..... FAX....., a efecto de notificaciones, enterado del anuncio, y de las condiciones y requisitos para concurrir al Concurso abierto de las obras de Publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº..... el día..... de.....de 2.....

DECLARA:

1º.- Que conoce el proyecto en su totalidad, con todos los documentos, precios y mediciones que lo integran, así como el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y demás documentación que ha de regir el presente contrato, que expresamente asume y acata en su totalidad.

2º.- Que se compromete a la ejecución de las **obras** por el precio total deen(número y en letra) euros, en el que se incluye la cantidad correspondiente a todas las tasas e impuestos que graven la obra a ejecutar en la localidad mencionada, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, y los derechos de acometidas de Instalaciones y las tasas de legalización de las mismas.

3º.- Que se compromete a la ejecución de la **conservación y mantenimiento integral** del Complejo Administrativo 9 de Octubre por el precio -calculado en euros corrientes- deen(número y en letra) euros, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, **para la primera anualidad de servicios, supuesto un nivel de ocupación total del 100%**, importe que será actualizada al inicio de los servicios conforme a lo previsto en Pliegos.

(fecha y firma del proponente)



ANEXO Nº II

**DECLARACIÓN DE NO ESTAR INCURSO EN INCAPACIDAD PARA
CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN**

D....., con D.N.I. nº....., actuando en
(nombre propio o representación de) con domicilio
en..... provincia de....., calle....., CIF
nº....., Teléfono., y FAX.....

DECLARA:

- Que la empresa a la que represento no se halla comprendida en ninguna de las causas que incapacitan para contratar con la Administración reguladas en los artículos 15 a 20 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Que la empresa a la que represento se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
- Que señala como medio preferente para realizar las notificaciones, de conformidad con la cláusula 6.2 del pliego, el siguiente nº de FAX.....

(fecha y firma del declarante)



ANEXO Nº III
DECLARACIÓN DE SOMETIMIENTO A LOS JUECES Y TRIBUNALES
ESPAÑOLES DE LOS EMPRESARIOS EXTRANJEROS

D.con D.N.I. nº....., actuando en
(nombre propio o representación de)....., CIF nº.....con
domicilio en....., provincia..... calle.....,
teléfono....., FAX....., como licitador a la obra
....., publicada en el
Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº, el día..... de de 2....., me
comprometo en nombre de (propio o de la empresa a quien represento), en caso de resultar
adjudicatario, a someterme a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier
orden para todas las incidencias que de modo directo e indirecto pudiesen derivar del contrato, con
renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderme.

(fecha y firma del declarante)



ANEXO Nº IV

COMPROMISO DE PAGO DE LOS TRIBUTOS MUNICIPALES
QUE GRAVAN LA OBRA

D....., con DNI nº....., actuando en
(nombre propio o representación de)
C.I.F. nº, con domicilio en....., provincia.....
calle.....Teléfono:.....
FAX.....

Me comprometo expresamente al pago del Impuesto Municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, así como de la tasa municipal por concesión de licencia, necesarios para la ejecución de la obra
de la cual soy adjudicatario, como sujeto pasivo sustituto, de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales.

Asimismo, me comprometo a realizar los trabajos relativos a la dotación al Complejo de todas las acometidas de las instalaciones proyectadas, incluidos todo tipo de tasas y gravámenes asociados.

(fecha y firma del apoderado)



ANEXO N° V
GARANTIA GLOBAL

D.....con DNI N°, actuando
en (nombre propio o representación de)
C.I.F. n°, con domicilio en....., provincia.....
calle.....Teléfono:.....
FAX.....

DECLARA:

Que para la ejecución de las obras de
..... se acoge a la garantía global por importe de
....., constituida con fecha..... y carta de pago
n°....., adjuntando el certificado al que se refiere el artículo 36 de la Ley de
Contratos de las Administraciones Públicas.

(Fecha y firma del apoderado)

INFORMACIÓN SITUACIÓN JURÍDICA EDIFICIOS PARADORES, S.A.

Buenos días,

Los inmuebles que ocupan los paradores de turismo son patrimonio del Estado, adscritos al Instituto de Turismo de España (Turespaña) de conformidad con el artículo 73 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, toda vez que Turespaña es un organismo autónomo sujeto en su régimen jurídico al Derecho Administrativo.

Este organismo ostenta sobre dichos inmuebles todas las competencias demaniales, así como la vigilancia, protección jurídica, defensa, administración, conservación, mantenimiento y demás actuaciones que requiera el correcto uso y utilización de los mismos.

Para la explotación de dichos inmuebles, y dada la finalidad mercantil que se persigue con ellos, Turespaña tiene cedida su explotación a la sociedad mercantil Paradores de Turismo de España, S.A. en régimen de concesión administrativa, en virtud de la cual dicha sociedad paga un canon concesional a este organismo autónomo.

Más información en la web de Paradores de Turismo de España, S.A. y en la normativa patrimonial del Estado.

Un saludo,

AnabelValbuenaAlonso

Arquitecta Jefa de Area de Gestion Inmobiliaria

Subdirección General de Gestion Economico-Administrativa y Tecnologias de la Información

C/ Capitan Haya, 41 -Planta 3- 28071 Madrid

Tfno: 91.343.38.18

INSTITUTO DE TURISMO DE ESPAÑA

[Acciones](#)

Francisco Garcia Ortega

25/11/2015

Para: anabella.valbuenaalonso@tourspain.es

Buenas tardes,

Soy Paco García. Estoy realizando el TFG de Gestión y Administración Pública acerca del patrimonio inmobiliario de la Generalitat Valenciana. Con motivo del mismo, me gustaría conocer en qué concepto están cedidos los edificios que ocupan los hoteles de Paradores, pues realizada la consulta en un principio a la Dirección General de Patrimonio, me remitieron a Uds. Una vez puesto en contacto con Uds., sus compañeros de Gestión Económica me han remitido a Ud. a fin de intentar resolver la consulta efectuada.

Anticipadamente, le agradezco la dedicación dada la premura con la que se realiza la consulta y la rapidez con la que me están ayudando.

Un saludo,

