

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE REGIRÁN EL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD MUNICIPAL ANTIGUO HOSPITAL DE SEGORBE PARA SU ADECUACIÓN COMO HOTEL DE CATEGORÍA SUPERIOR DENOMINADO “HOTEL MARTÍN I EL HUMANO”, EQUIPAMIENTO Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DEL MISMO, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.**

**Cláusula 1. Régimen jurídico.**

El presente contrato tiene carácter administrativo. Las partes quedan sometidas expresamente a lo establecido en este pliego y en el correspondiente proyecto de ejecución, que el Ayuntamiento aprobará una vez redactado.

Con el fin de garantizar el debido respeto al edificio, dada su condición de catalogado, el proyecto de ejecución se redactará por los técnicos que contrate el Ayuntamiento. Los licitadores podrán presentar en sus ofertas consideraciones o variantes sobre el anteproyecto aprobado, justificadas adecuadamente en su experiencia y conocimiento del sector y en un estudio del edificio en relación con sus necesidades de explotación, que resulten técnica y cronológicamente posibles, a juicio de los técnicos redactores contratados y de los servicios técnicos municipales. Las que resultaran admitidas serán incluidas en el proyecto de ejecución que se redacte. El licitador asume que la no admisión de estas variaciones, no debe invalidar el resto de parámetros presentados en su proposición. A los efectos de que el Ayuntamiento pueda valorar más adecuadamente la conveniencia de aceptar las variantes propuestas, los licitadores podrán indicar la repercusión de éstas en el Plan Económico-financiero de la concesión y de explotación de las Instalaciones, cuando las mismas tuvieran incidencia económica, realizando una comparativa de resultados que refleje ambas opciones (la prevista en el anteproyecto y la planteado por el licitador).

Para lo no previsto en los pliegos, el contrato se regirá por la Ley de Contratos del Sector Público, Ley 30/2007, de 30 de octubre (LCSP); por el capítulo IV del Título V del Libro II del Texto Refundido de la Ley de contratos de las administraciones Públicas aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio; por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre (RGLCAP) y demás legislación de aplicación.

En todo caso, las normas legales y reglamentarias citadas anteriormente serán de aplicación en todo lo que no se oponga a la LCSP. Supletoriamente, se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las de derecho privado.

## **Cláusula 2. Capacidad para contratar.**

Podrán optar a la adjudicación del presente contrato las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal de empresarios, que tengan plena capacidad de obrar, que no se encuentren incurso en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración establecidas en el artículo 49 de la LCSP, y que acrediten su solvencia económica, financiera y técnica, de conformidad con lo establecido en el presente pliego y sus anexos.

En el caso de personas jurídicas, los licitadores deberán presentar la documentación que acredite debidamente que las prestaciones objeto del contrato están comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales, les sean propias.

Los empresarios deberán contar asimismo con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituya el objeto del contrato.

Las empresas extranjeras no comunitarias, deberán reunir además, los requisitos establecidos en el artículo 44 de la LCSP.

### **1. La capacidad de obrar del empresario se acreditará:**

a. De los empresarios que fueren **personas jurídicas** mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

b. De los empresarios **no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea** por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

c. **De los demás empresarios extranjeros**, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

2. La prueba, por parte de los empresarios, de la **no concurrencia** de alguna de las **prohibiciones para contratar** reguladas en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público podrá realizarse:

a. Mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

b. Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

### 3. La **solvencia del empresario**:

3.1 La **solvencia económica y financiera** del empresario podrá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:

a) Declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

b) Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda. Los empresarios no obligados a presentar las cuentas en Registros oficiales podrán aportar, como medio alternativo de acreditación, los libros de contabilidad debidamente legalizados.

c) Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente al objeto del contrato, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

**Como mínimo**, la acreditación de la solvencia económica y financiera, requerirá la presentación de:

- Declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

**Criterio:** Se entenderá acreditada la solvencia mediante la presentación de un informe de entidad financiera relativo a la capacidad del licitador para la ejecución del contrato.

3.2. La **solvencia técnica** del empresario podrá ser acreditada por uno o varios de los medios siguientes, siendo imprescindible la acreditación, al menos del apartado a):

- a) Experiencia en el sector de la hostelería y la restauración
- b) Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.
- c) Compromiso de adscripción a la ejecución del contrato de medios personales o materiales.

**a) Experiencia en el sector de la hostelería y la restauración.**

Relación de los principales servicios o trabajos realizados, que incluya datos por anualidades, volumen de negocio, número de usuarios o clientes, que se formulará a través de una declaración del empresario, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.

**b) Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones**, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.

Criterio:

Los licitadores deberán acreditar que el equipo técnico para la ejecución del contrato, en la fase de explotación, dispone de la cualificación técnica necesaria para el desarrollo de la gestión del establecimiento hotelero y de restauración.

**c) Compromiso de adscripción a la ejecución del contrato de medios personales o materiales:**

Los licitadores deberán incluir, acompañando a los documentos acreditativos de la solvencia exigida, compromiso de adscripción o dedicación de los medios personales y/o materiales suficientes para la ejecución del contrato.

No obstante lo anterior, **como mínimo**, la acreditación de la solvencia técnica, requerirá la presentación de:

Relación de los principales servicios o trabajos realizados, que incluya datos por anualidades, volumen de negocio, número de usuarios o clientes, que se formulará a través de una declaración del empresario, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.

Criterio:

- La solvencia se entenderá cumplida por aquellos licitadores que acrediten haber gestionado establecimientos hoteleros y de restauración y salón de eventos, con un resultado de rentabilidad empresarial y que permanezcan en activo en el sector, debiendo presentar los siguientes documentos:

a) Documentos oficiales que justifiquen el ejercicio de la actividad y el período de tiempo de su ejercicio.

b) Memoria en la que se hagan constar la experiencia de la empresa en relación con la prestación de servicios de hostelería y restauración (con indicación de antigüedad en el ejercicio de la actividad, capacidad para la atención de grandes eventos, volumen del negocio y de usuarios, puestos de trabajo permanentes, especialidades de la empresa y todos aquellos aspectos que acrediten la experiencia, potencialidad, viabilidad del negocio, calidad, prestigio y reconocimiento), avalado con los anexos documentales, gráficos o de cualquier otra índole que acrediten los extremos indicados en la memoria, en los aspectos en que fuera posible.

## **Sección primera. Del contrato**

### **Cláusula 3. Objeto del contrato.**

El contrato tiene por objeto adjudicar la concesión de la obra pública consistente, debiendo el concesionario proceder a la EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD MUNICIPAL

ANTIGUO HOSPITAL DE SEGORBE PARA SU ADECUACIÓN COMO HOTEL DE CATEGORÍA SUPERIOR, EQUIPAMIENTO Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DEL MISMO POR UN PERÍODO DE 30 AÑOS. La obra se ubica en la calle Fray Bonifacio Ferrer, núm. 7, del municipio de Segorbe. El alojamiento se denominará obligatoriamente “Hotel Martín I El Humano”, en atención a la memoria histórica de nuestra ciudad.

El contrato conllevará para el adjudicatario la obligación de ejecución, a su riesgo y ventura, de las obras de rehabilitación del edificio para su conversión en hotel de categoría superior definido en el presente pliego, en el anteproyecto de construcción y explotación de la obra y en el proyecto de ejecución que se aprobará por el Ayuntamiento, su equipamiento y su posterior explotación como alojamiento hotelero y de restauración.

A fin de hacer posible el contrato, el Ayuntamiento cederá el edificio que a continuación se describe, durante el plazo del contrato, revirtiendo todos los bienes, incluido el equipamiento, al patrimonio municipal, una vez concluido el plazo de explotación de la concesión.

Descripción de inmueble: EDIFICIO HISTÓRICO ANTIGUO HOSPITAL DE SEGORBE.

- Ubicación: Calle Fray Bonifacio Ferrer, número 7.
- Superficie: El edificio tiene una superficie solar de 1315 m<sup>2</sup>.
- Linderos: Norte, calle de su situación; Sur, calle Monseñor Romualdo Amigó; Este, Iglesia Padres Franciscanos, Oeste, edificio privado.
- Cargas y gravámenes: Sin cargas y gravámenes.

El bien está inscrito en el Registro de la Propiedad de Segorbe, en el Tomo 38, Libro 16, Hoja 16, Finca 3262.

La fecha de inicio de la explotación de las instalaciones dependerá de la agilidad del concesionario para ejecutar las obras y proceder a su equipamiento y a la obtención de las autorizaciones y permisos necesarios para el comienzo de la actividad cuyo trámite le corresponde asumir.

El contrato de concesión de obras públicas comprenderá necesariamente durante todo el término de vigencia de la concesión:

- La explotación del negocio conforme a su propia naturaleza y finalidad.
- La conservación de las obras.
- La adecuación, reforma y modernización de las obras para adaptarlas a las características técnicas y funcionales requeridas para la correcta prestación de los servicios o la realización de las actividades económicas a las que aquellas sirven de soporte material.

— Las actuaciones de reposición y gran reparación que sean exigibles para mantener apto el edificio, a fin de que los servicios y actividades a los que aquellas sirven puedan ser desarrollados adecuadamente de acuerdo con las exigencias económicas y las demandas sociales.

El contrato definido tiene la calificación de contrato administrativo de concesión de obras públicas, tal y como establece el artículo 7 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

El proyecto de ejecución que apruebe el Ayuntamiento que servirá de base a la realización de las obras, el estudio relativo al régimen de utilización y explotación de la obra del anteproyecto y el pliego de cláusulas administrativas particulares revestirán carácter contractual. A tal fin, antes de la firma del contrato, el concesionario aceptará expresamente el proyecto de ejecución resultante, que recogerá, en su caso, las variaciones propuestas por el concesionario que hayan sido admitidas o las que el Ayuntamiento, durante su redacción, pudiera considerar beneficiosas para la maximización de las potencialidades del edificio, tanto en cuanto se refiere a su capacidad, y servicios como a sus valores constructivos.

#### **Cláusula 4. Zonas accesorias o vinculadas a la principal.**

Dado que el edificio objeto de concesión es un bien catalogado, y no es posible disponer de un aparcamiento en el mismo, el Ayuntamiento, en la medida de sus posibilidades, habilitará las plazas de aparcamiento necesarias para que las instalaciones puedan cumplir los requisitos establecidos en la normativa turística, considerándose los mismos como bienes accesorios al principal y afectos a la concesión.

El adjudicatario estará obligado en relación con estos bienes a conservarlos, mantenerlos, repararlos y asumir los gastos derivados del normal funcionamiento de los mismos (impuestos, gastos de comunidad y demás obligaciones que se deriven en relación con los mismos) en las mismas condiciones que el resto de bienes de la concesión.

#### **Cláusula 5. Titular de la concesión.**

El titular de la concesión podrá ser una sociedad concesionaria constituida o a constituir por el adjudicatario.

En la proposición, los licitadores deberán incluir, en su caso, relación de promotores de la futura sociedad concesionaria y características jurídicas y financieras de la misma.

## **Cláusula 6. Financiación de las obras.**

Las obras públicas y el equipamiento del edificio objeto de la concesión serán financiadas parcialmente por el concesionario y parcialmente por la Administración autonómica y provincial, de acuerdo con el detalle que se especifica en el Anexo I del presente pliego, siempre y cuando el concesionario cumpla las obligaciones vinculadas a la recepción de la subvenciones.

La aportación pública consiste también en la entrega al concesionario de bienes inmuebles para su explotación durante el período de la concesión; éstos se integrarán en el patrimonio afecto a la concesión, destinándose al uso previsto en el proyecto de la obra, y revertirán a la Administración en el momento de su extinción.

En todo caso, el concesionario asumirá el riesgo de la financiación en función de la inversión realizada.

El concesionario podrá recurrir a la financiación privada para hacer frente a sus obligaciones, en los términos y condiciones que legalmente se establezcan.

Asimismo, podrá obtener financiación mediante la contratación de préstamos o créditos con entidades de crédito conforme al ordenamiento jurídico vigente, debiendo comunicar estos contratos al órgano de contratación en el plazo de un mes desde su suscripción, cuando éstos se refieran a la financiación de la obra. Previa autorización del órgano de contratación, el concesionario podrá recurrir a otros medios de financiación privada.

## **Cláusula 7. Retribución del concesionario.**

El concesionario asumirá los riesgos económicos derivados del contrato y tendrá derecho a percibir una retribución, mediante precio a abonar por los usuarios, por la utilización de las instalaciones en la forma prevista en el Anexo I al presente pliego.

## **Cláusula 8. Existencia de crédito.**

Dado que la Administración local no realizará aportaciones económicas a la obra ni al equipamiento, no se precisa la existencia de crédito para este fin.



### **Cláusula 9. Duración y prórroga de la concesión.**

La duración de la concesión de obra pública será de 30 años.

En el supuesto de retraso en el plazo de ejecución de la obra debido a fuerza mayor o causa imputable a la Administración concedente, el plazo de duración de la concesión fijado podrá prorrogarse por un plazo que será igual al retraso habido, a no ser que se pidiera una menor.

Asimismo, cuando concurren las causas señaladas en el artículo 241.3 de la LCSP podrá prorrogarse el plazo de la concesión hasta un periodo que no exceda del 15 por 100 de su duración inicial para restablecer el equilibrio económico del contrato.

El plazo de la concesión podrá ser reducido para restablecer el equilibrio económico del contrato, de acuerdo con lo previsto en el citado artículo de la LCSP.

### **Cláusula 10. Procedimiento.**

El contrato se adjudicará por procedimiento abierto y se llevará a cabo atendiendo a una pluralidad de criterios, según lo dispuesto en el Anexo I al presente pliego y en aplicación del artículo 134 de la LCSP, conforme a los términos y requisitos establecidos en dicho texto legal.

### **Cláusula 11. Criterios de adjudicación.**

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación, son los señalados en el Anexo I al presente pliego, con la ponderación atribuida a cada uno de ellos o, en su caso, por orden de importancia decreciente.

### **Cláusula 12. Efectos de la propuesta de adjudicación.**

La propuesta de adjudicación provisional del contrato no crea derecho alguno en favor del empresario propuesto, que no los adquirirá, respecto a la administración, mientras no se le haya adjudicado el contrato por acuerdo del órgano de contratación.

### **Cláusula 13. Adjudicación del contrato.**

La adjudicación del contrato corresponde al órgano de contratación, que en este caso será la Junta de Gobierno Local, dada cuenta de la delegación

efectuada por el Ayuntamiento Pleno, por acuerdo adoptado en la sesión plenaria de 14 de julio de 2010.

El órgano de contratación tendrá alternativamente la facultad de adjudicar el contrato a la proposición más ventajosa en su conjunto, mediante la aplicación de los criterios de adjudicación señalados en el pliego, o declarar desierta la licitación, motivando en todo caso su resolución con referencia a los criterios indicados

La adjudicación provisional se acordará en resolución motivada en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la apertura de las proposiciones. Estos plazos se ampliarán en quince días hábiles en el supuesto de que haya que seguir los trámites señalados en el artículo 136.3 de la LCSP para las proposiciones desproporcionadas o anormalmente bajas.

**La adjudicación provisional no podrá realizarse hasta que quede definitivamente aprobada la Modificación Puntual Num. 29 del Plan General de Ordenación Urbana de Segorbe, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Segorbe.**

Si como consecuencia de la demora en la aprobación definitiva de dicha Modificación Puntual, se retrasara la adjudicación del contrato y el inicio de las obras, de modo que fuera inviable la justificación de la anualidad del 2010 de la subvención otorgada por la Consellería de Agricultura, el Ayuntamiento deberá restablecer el equilibrio económico financiero de la concesión.

La adjudicación provisional se notificará a los licitadores y se publicará, en todo caso, en el perfil de contratante del órgano de contratación.

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional, no podrá producirse antes de que transcurran quince días hábiles contados desde el siguiente a aquél en que se publique aquella en el perfil de contratante del órgano de contratación.

Durante este plazo, el adjudicatario deberá presentar la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social así como, en su caso, cualquier otro documento acreditativo de su aptitud para contratar o de la efectiva disposición de los medios que se hubiesen comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato, conforme al artículo 53.2 de la LCSP. Asimismo, el adjudicatario deberá presentar, en su caso, la constitución de la garantía definitiva y el pago del anuncio o anuncios de licitación.

La acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social ante el órgano de contratación, se realizará de acuerdo con lo siguiente:

- Obligaciones tributarias:

a) Original o copia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados b), e) y f) 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, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Las uniones temporales de empresarios deberán acreditar, una vez formalizada su constitución, el alta en el impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de la misma.

b) Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.

Además, el empresario propuesto como adjudicatario no deberá tener deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Segorbe. La Administración local, de oficio, comprobará mediante los datos obrantes en su propia Tesorería el cumplimiento de dicha obligación.

- Obligaciones con la Seguridad Social:

Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.

La adjudicación definitiva del contrato se realizará en el plazo máximo de veinticinco días hábiles contados desde la publicación de la adjudicación provisional en el perfil de contratante.

#### **Cláusula 14. Perfección y formalización del contrato.**

El contrato se perfeccionará mediante la adjudicación definitiva realizada por el órgano de contratación, formalizándose en documento administrativo dentro del plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación definitiva del mismo.

El contrato podrá formalizarse en escritura pública si así lo solicita el contratista, corriendo a su cargo los gastos derivados de su otorgamiento. En este caso, el contratista deberá entregar a la Administración una copia legitimada y una simple del citado documento en el plazo máximo de un mes desde su formalización.

Cuando el concesionario no tenga la condición de empresa constructora de obras clasificada, deberá contratar la ejecución de las mismas con empresa que reúna los requisitos de clasificación determinados en el anexo I del presente pliego. Las relaciones contractuales entre el concesionario y la empresa contratista se formalizarán en un contrato privado. El concesionario, en el plazo máximo de 5 días desde la formalización de este contrato, hará llegar una copia del mismo al Órgano de contratación del Ayuntamiento de Segorbe.

#### **Cláusula 15. Resolución del contrato.**

Son causas de resolución del contrato las recogidas en el artículo 245 de la LCSP, así como las siguientes:

- La pérdida sobrevenida de los requisitos para contratar con la Administración.
- El incumplimiento de lo dispuesto en el Anexo I del pliego sobre la contratación con empresa clasificada.
- La obstrucción a las facultades de dirección e inspección de la Administración.
- El incumplimiento de la obligación del concesionario de guardar sigilo respecto de los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto de la concesión y de los que tenga conocimiento con ocasión de la misma.
- El incumplimiento por parte del concesionario de ejecutar las obras con arreglo a lo dispuesto en el contrato o el retraso culpable en la ejecución.
- El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.

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

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

Para la aplicación de las causas de resolución se estará a lo dispuesto en los artículos 246 de la LCSP y para sus efectos a lo dispuesto en los artículo 247 de la LCSP .

En caso de existir titulares de derechos o cargas inscritos o anotados en el registro de la propiedad sobre la concesión, para la resolución de la misma se observarán las reglas contenidas en el artículo 258 de la LCAP.

## **Sección segunda. De las garantías**

### **Cláusula 16.-. Garantía provisional.**

No se requiere.

### **Cláusula 17. Garantía definitiva.**

El adjudicatario provisional estará obligado a constituir, a disposición del órgano de contratación, una garantía definitiva correspondiente al 5% sobre el valor estimado del contrato, que se reducirá una vez ejecutada la obra, durante el período previsto para la explotación, justificándose dicha reducción en el menor riesgo que para Administración supone el contrato, una vez superada dicha fase de ejecución de obra. Finalizada la fase de ejecución de la obra y una vez suscrita el acta de recepción, la garantía definitiva se reducirá hasta el 3%. Durante el período de explotación, se podrá continuar reduciendo la garantía, de forma progresiva e inversamente proporcional al tiempo que reste de vigencia del contrato, sin que pueda suponer una minoración del importe de la misma por debajo del 2% del valor estimado del contrato.

Su cuantía será la que se establece en Anexo I al presente pliego. La constitución de esta garantía deberá ser acreditada por el adjudicatario en el plazo de 15 días hábiles, contados desde que se publique la adjudicación provisional en el perfil del contratante.

En todo caso, la garantía definitiva responderá de los conceptos a que se refiere el artículo 88 de la LCSP.

La garantía definitiva se constituirá de conformidad con lo preceptuado en el Capítulo I del Título IV del Libro I de la LCSP y en cualquiera de las formas que se establecen en el artículo 84.1 de la LCSP, debiendo consignarse en la Tesorería Municipal.

Cuando como consecuencia de la modificación del contrato, experimente variación el precio del mismo, se reajustará la garantía en el plazo de 15 días naturales, contados desde la fecha en que se notifique al empresario el acuerdo de modificación, a efectos de que guarde la debida proporción con el precio del contrato resultante de la modificación, incurriendo, en caso contrario, en causa de resolución contractual. En el mismo plazo contado desde la fecha en que se hagan efectivas las penalidades o indemnizaciones el adjudicatario deberá reponer o ampliar la garantía en la cuantía que corresponda, incurriendo, en caso contrario, en causa de resolución. A estos efectos, no se considerarán las variaciones de precio que se produzcan como consecuencia de una revisión del mismo conforme a lo señalado en los artículos 77 y siguientes de la LCSP.

La garantía definitiva quedará afecta hasta que termine el plazo de la concesión.

**Cláusula 18.** Reducción de la garantía definitiva correspondiente a la fase de explotación.

Aprobada la recepción del contrato, si no resultasen responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la garantía definitiva, se dictará acuerdo de reducción de aquella hasta el 3% del valor estimado del contrato, tal y como se dispone en el artículo anterior.

### **Sección tercera. De las proposiciones**

**Cláusula 19.** Presentación de proposiciones.

Tras la publicación del anuncio de licitación, las proposiciones se presentarán en se presentarán en el Ayuntamiento, plaza Agua Limpia, núm. 2, en horario de atención al público (8 a 15 h.), dentro del plazo de veintiséis días naturales contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón y en el Perfil de contratante.

Las proposiciones podrán presentarse en las formas legalmente previstas.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Si se emplean medios electrónicos, informáticos y telemáticos, deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la disposición adicional decimonovena de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurara en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

La presentación de una proposición supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en tres sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, de acuerdo con las indicaciones previstas en el Anexo I a este pliego, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Proposición para licitar a la contratación, por procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa con varios criterios de adjudicación, de la concesión de la obra pública de EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD MUNICIPAL ANTIGUO HOSPITAL DE SEGORBE PARA SU ADECUACIÓN COMO HOTEL DE CATEGORÍA SUPERIOR, EQUIPAMIENTO Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DEL MISMO».

Las empresas que ejerzan o estén sometidas a influencia dominante respecto a otras en los términos establecidos en el artículo 129.4 de la LCSP deberán

acompañar a sus ofertas una lista exhaustiva de las empresas vinculadas. La presentación de proposiciones diferentes por empresas vinculadas supondrá la exclusión del procedimiento de adjudicación, a todos los efectos, de las ofertas formuladas. No obstante, si sobreviniera la vinculación antes de que concluya el plazo de presentación de ofertas, podrá subsistir la oferta que determinen de común acuerdo las citadas empresas.

La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicional por el empresario del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones previstas en los pliegos que rigen el contrato, sin salvedad o reserva alguna.

## **Cláusula 20. Forma y contenido de las proposiciones.**

Las proposiciones constarán de los sobres indicados en el Anexo I al presente Pliego.

Los sobres se presentarán cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, debiendo figurar en el exterior de cada uno de ellos la denominación del contrato al que licitan, el nombre y apellidos del licitador o razón social de la empresa y su correspondiente NIF o CIF. En su interior se hará constar una relación numérica de los documentos que contienen. Los sobres se dividen de la siguiente forma:

**A) SOBRE DE "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA"** que incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos:

### **1.- Capacidad de obrar.**

**1.1.-** Si la empresa fuera persona jurídica, la escritura o documento de constitución, los estatutos o acto fundacional en los que conste las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro Público que corresponda según el tipo de persona jurídica de que se trate, así como el Código de Identificación Fiscal (CIF), todo ello en original o copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello.

**1.2.-** Si se trata de empresario individual, el DNI o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, en copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello.

**1.3.-** La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea, se acreditará mediante su inscripción en el registro procedente, de acuerdo con la legislación del



Estado donde estén establecidos o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

**1.4.-** Cuando se trate de empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior, informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa, en el 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.

Igualmente deberán acompañar informe de la Misión Diplomática Permanente española, que acredite que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de las empresas españolas en la contratación con la Administración y con el sector público. En los contratos sujetos a regulación armonizada, se prescindirá del informe sobre reciprocidad en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio.

Estas empresas deberán acreditar que tienen abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que están inscritas en el Registro Mercantil.

**1.5.-** Las empresas extranjeras presentarán su documentación traducida de forma oficial al castellano.

## **2.- Bastanteo de poderes.**

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar también escritura de poder debidamente bastanteado por el Secretario Municipal, a cuyo efecto los poderes y documentos acreditativos de la personalidad serán presentados previamente en la Secretaría municipal, todo ello en original o copia compulsada.

Igualmente deberá presentar fotocopia compulsada del D.N.I. de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

Se significa que, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Fiscal de Tasas por expedición de documentos vigente, la solicitud de bastanteo se encuentra sujeta a tasa.

### **3.- Declaraciones relativas a no estar incursos en prohibiciones para contratar con la Administración, de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de que no existen deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo con el Ayuntamiento de Segorbe.**

Declaración responsable, conforme al modelo fijado en el Anexo V al presente pliego, de que el empresario, si se tratare de persona física, o la empresa, sus administradores y representantes, si se tratare de persona jurídica, así como el firmante de la proposición, no están incursos en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 49 de la LCSP. Esta declaración comprenderá expresamente hallarse al corriente del cumplimiento de las Obligaciones Tributarias y con la Seguridad Social, impuestas por las disposiciones vigentes, así como de no tener deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago.

### **4.- Acreditación de la finalidad de la empresa y de su organización.**

En el caso de personas jurídicas, los licitadores deberán presentar la documentación que acredite debidamente que las prestaciones objeto del contrato están comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales, les sean propias.

### **5.- Solvencia económica, financiera y técnica.**

Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica, financiera y técnica en los términos y por los medios que se relacionan en el apartado 2 de este pliego y en el Anexo I al mismo.

Los licitadores podrán acreditar su solvencia basándose en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que para la ejecución del contrato, dispone efectivamente de esos medios.

### **6.- Uniones temporales de empresarios.**

Para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz la unión temporal frente a la Administración deberán presentar, todos y cada uno de los empresarios, los documentos exigidos en la presente cláusula, además de **un escrito de compromiso** en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de los que la constituyan; la participación de cada uno de ellos así como la asunción del

compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios.

El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la unión.

Respecto a la determinación de la solvencia económica y financiera y técnica de la unión temporal y a sus efectos, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de la misma. En caso de exigirse clasificación, el régimen de acumulación de las mismas será el establecido en el artículo 52 del RGLCAP.

En el supuesto de que el contrato se adjudicase a una unión temporal de empresarios, ésta acreditará su constitución en escritura pública, así como el CIF asignado a dicha unión, antes de la formalización del contrato. En todo caso, la duración de la unión será coincidente con la del contrato hasta su extinción.

#### **7.- Jurisdicción de empresas extranjeras.**

Las empresas extranjeras deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de 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 corresponderles.

De conformidad con lo establecido en el artículo 51.2 de la LCSP, los requisitos mínimos de solvencia que deba reunir el empresario deberán estar vinculados al **objeto** del contrato y ser **proporcionales** al mismo

#### **8.- Compromiso de constitución de una sociedad como titular de la concesión.**

Los licitadores podrán aportar documento de compromiso de constituir una sociedad, que será la titular de la concesión. La constitución y, en su caso, la forma de la sociedad deberán ajustarse a lo que establezca la correspondiente legislación específica, en su caso.

#### **9.- Empresas vinculadas.**

Las empresas que se hallen en las circunstancias indicadas en el artículo 129.4 de la LCSP, deberán presentar una lista exhaustiva de las empresas vinculadas, en los términos previstos en el mismo.

## **B) SOBRE DE "CRITERIOS NO VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES"**

En este sobre se incluirá la documentación relativa a aquellos criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor que impida su valoración mediante cifras o porcentajes.

Entre ellos:

a) Plan Económico-financiero de la concesión y de explotación de las instalaciones, incluyendo, entre los aspectos que le son propios, el sistema de tarifas, la inversión y los costes de explotación y obligaciones de pago y gastos financieros, directos o indirectos, estimados, tarifas, demanda prevista e incidencia de la demanda en las tarifas, así como en las previsiones de amortización, en el plazo concesional y en cualquier otra variable de la concesión prevista en este pliego.

b) Acreditación de la condición de joven empresario emprendedor.

c) En su caso, plan de ampliación o mejora en las instalaciones y bienes que garanticen el mantenimiento de la competitividad y calidad del proyecto durante la vigencia de la concesión.

d) ) Plan de Calidad y Excelencia en la prestación de los servicios.

e) Plan de oferta complementaria para la atracción de turismo de calidad a la ciudad.

f) Otras mejoras para el Ayuntamiento.

## **C) SOBRE DE "CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES"**

Dentro del sobre denominado "Criterios valorables en cifras o porcentajes", se incluirá la proposición económica que se presentará redactada conforme al modelo fijado en anexo al presente pliego, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase 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 de contratación mediante resolución motivada, sin

que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

Asimismo, se incluirá en este sobre la documentación relativa a aquellos criterios evaluables de manera automática mediante cifras o porcentajes por aplicación de las fórmulas establecidas en los pliegos.

Además, en este sobre se incluirá la documentación relativa a los siguientes extremos:

- a) Relación de promotores de la futura sociedad concesionaria, en su caso, y características jurídicas y financieras de la misma.
- b) Plan de realización de las obras, con indicación de las fechas previstas para su inicio, terminación y apertura al uso.
- c) Mejoras ofertadas por los licitadores, en su caso, en relación con las características estructurales de la obra, régimen de explotación, medidas medioambientales o mejoras sustanciales.

## **Cláusula 22. Calificación de la documentación presentada, valoración de los requisitos de solvencia y apertura de proposiciones.**

Constituida la Mesa a los efectos de calificación de la documentación, si observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a los interesados, mediante telefax, correo electrónico o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción por el interesado, de la fecha en que se reciba y del contenido de la comunicación, concediéndose un plazo no superior a cinco días naturales para que los licitadores los corrijan o subsanen o para que presenten aclaraciones o documentos complementarios. Sin perjuicio de lo anterior, las circunstancias reseñadas además podrán hacerse públicas por la secretaría de la Mesa a través del Tablón de Anuncios del organismo contratante.

Una vez calificada la documentación y realizadas, si procede, las actuaciones indicadas, la Mesa determinará las empresas que se ajustan a los requisitos de solvencia que se establecen en el pliego.

Evaluados, en su caso, los criterios no cuantificables y previa emisión de los informes que se estimen pertinentes, la Mesa procederá en acto público a hacer un pronunciamiento expreso sobre los admitidos a licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo,

Posteriormente, procederá a la apertura y lectura de la oferta económica.

Seguidamente, una vez emitidos, en su caso, los informes solicitados, la Mesa elevará las proposiciones junto con el acta y la propuesta que estime pertinente, que incluirá en todo caso la ponderación de los criterios indicados en el pliego, al órgano de contratación.

Notificada la adjudicación definitiva del 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. Si éstos no retiran su documentación en los tres meses siguientes a la fecha en que se les notifique la adjudicación, la Administración no estará obligada a seguirla custodiando, a excepción de los documentos justificativos de la garantía provisional, que se conservarán para su entrega a los interesados.

## **CAPÍTULO SEGUNDO.- CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS**

### **Sección primera. Del proyecto de las obras**

#### **Cláusula 23. Proyecto de obras y replanteo.**

El Ayuntamiento contratará la redacción del proyecto de ejecución para la realización de las obras objeto de la presente licitación, con el fin de garantizar el debido respeto al edificio, dada su condición de edificio catalogado.

El proyecto de ejecución podrá recoger las variantes o mejoras planteadas por del concesionario al anteproyecto aprobado, justificadas adecuadamente en su experiencia y conocimiento del sector, que hayan sido admitidas por el Órgano de contratación, por resultar técnica y cronológicamente posibles, a juicio de los técnicos redactores y de los servicios técnicos municipales, de conformidad con lo previsto en la cláusula primera de este Pliego y en el apartado 15 del Anexo I de este pliego. Así mismo, el proyecto podrá incluir las variaciones que el Ayuntamiento considere apropiadas para mejorar las potencialidades del edificio, tanto en cuanto se refiere a su capacidad como a la de sus valores constructivos y al respeto a su condición de edificio catalogado. Cuando estas variaciones tuvieran efectos sobre el plan económico-financiero de la concesión, deberá reajustarse éste.

Con carácter previo a la firma del contrato, el concesionario deberá suscribir la aceptación de dicho proyecto de ejecución.

Una vez redactado el proyecto de ejecución, se procederá a su supervisión, aprobación y replanteo.

El proyecto de ejecución que apruebe el Ayuntamiento en desarrollo del proyecto básico, que servirá de base a la realización de las obras, el estudio relativo al régimen de utilización y explotación de la obra del anteproyecto y el pliego de cláusulas administrativas particulares revestirán carácter contractual.

#### **Cláusula 24. Interpretación del proyecto.**

El Representante de la Administración o, en su caso, al responsable del contrato, tendrá la facultad de interpretar técnicamente el proyecto, pudiendo dar instrucciones al efecto.

#### **Sección segunda. De la comprobación del replanteo. Ejecución de las obras por terceros.**

##### **Riesgo y ventura. Dirección de las obras y Responsable del contrato**

#### **Cláusula 25. Comprobación del replanteo.**

Tras la aprobación del proyecto, en el plazo que se señale en el documento de formalización del contrato, y en todo caso, dentro del plazo de un mes desde la fecha de aprobación del proyecto, se procederá a la comprobación del replanteo, acto en el que intervendrán el concesionario o su representación legal, el director de la obra y el responsable del contrato, si se hubiese nombrado, o un facultativo designado por la Administración, representante de ésta, extendiéndose acta que deberá ser firmada por todos los intervinientes. El acta deberá recoger expresamente lo dispuesto en el artículo 140 del RGLCAP.

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

Si existen circunstancias que lo impidan, quedará suspendida la iniciación de las obras, haciéndolo constar en el acta, resolviendo la Administración lo que proceda. Desaparecida la causa que motivó la falta de inicio, el órgano de contratación dictará la resolución correspondiente, que se notificará fehacientemente al concesionario. El plazo de ejecución empezará a contarse

desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo de autorización de inicio de las obras.

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

Todos estos plazos podrán ser agilizados, dada cuenta de la necesidad de comenzar la obra con urgencia, a la vista de la necesidad de justificar la anualidad correspondiente de la subvención otorgada.

#### **Cláusula 26. Modalidades de ejecución de las obras.**

Las obras se realizarán conforme al proyecto aprobado en el plazo establecido en Anexo I al presente pliego, y aprobado por el órgano de contratación.

#### **Cláusula 27. Ejecución de las obras por terceros.**

Cuando el adjudicatario del contrato no fuere empresa clasificada como contratista de obras, el concesionario deberá concertar con empresa clasificada la realización de las obras, de acuerdo con la clasificación requerida en el anexo I al presente pliego.

No obstante, en el supuesto de empresas que se hayan agrupado para obtener la concesión, cuando una de ellas fuera empresa constructora clasificada con la clasificación requerida, no será preciso dicha concertación.

El adjudicatario comunicará por escrito al Ayuntamiento de Segorbe los datos relativos a la empresa contratada por éste para la realización de las obras, y deberá acreditar que ésta no se encuentra inhabilitada para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos del artículo 49.1 a) de la LCSP, así como la justificación de estar en posesión de la clasificación requerida. Igualmente, deberá presentar al Ayuntamiento una copia del contrato que se suscriba entre el concesionario y la empresa constructora.

En caso de producirse subcontrataciones, deberá comunicarlo fehacientemente a la Administración y deberán cumplirse las normas generales sobre subcontratación establecidas en la Ley 32/2006, de 18 de octubre, Reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción y sus normas de desarrollo, cuyas infracciones, conforme a lo indicado en su artículo 11, serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto.



El concesionario está obligado al cumplimiento de los requisitos y obligaciones establecidos en los artículos 210 y 250 del citado texto legal.

Corresponde al concesionario el control de la ejecución de las obras que contrate con terceros, mediante un plan que deberá someter a la aprobación del órgano de contratación, quien podrá, en cualquier momento, recabar información sobre la marcha de las obras y realizar las visitas de inspección que considere oportunas.

El concesionario será responsable ante el órgano de contratación de las consecuencias derivadas de la ejecución o resolución de los contratos que celebre con terceros y responsable asimismo único frente a éstos de las mismas consecuencias.

#### **Cláusula 28. Riesgo y ventura.**

La construcción y explotación de las obras públicas objeto de concesión se realizará a riesgo y ventura del concesionario, quien asumirá los riesgos económicos derivados de su ejecución y explotación en los términos y con el alcance establecidos en la LCSP, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 225 de dicha ley.

El concesionario es el responsable del resultado final de la ejecución de las obras, tanto por mayor o menor medición de unidades de obra como por la aparición de imprevistos, con sujeción estricta al cumplimiento de las condiciones técnicas del proyecto. A tal fin, deberá estudiarse adecuadamente el proyecto redactado por la Administración, al efecto de descubrir posibles defectos, con anterioridad al inicio de la ejecución de las obras.

#### **Cláusula 29. Dirección de las obras y Responsable del contrato**

La Dirección de las obras deberá estar a cargo de personal ajeno al titular de la concesión, pudiendo ser contratada por el Ayuntamiento de Segorbe, en atención a la condición del edificio incluido en el catálogo arquitectónico en orden a garantizar la preservación del mismo. En este caso, los costes de la dirección serán repercutidos al concesionario y no podrán superar lo dispuesto en el anexo I en cuanto a los costes previstos de la concesión.

Corresponde al órgano de contratación el control de la ejecución de la obra en los términos que figuran en el pliego de prescripciones técnicas.

El órgano de contratación, a través del Responsable del contrato, en su caso, o el Representante de la Administración y de su equipo, podrá en cualquier momento recabar información sobre la marcha de las obras efectuando para

ello la inspección, comprobación y vigilancia precisas para la correcta realización de las mismas. Estas funciones no supondrán ninguna reducción de la responsabilidad de la Dirección de obra en sus actuaciones ni corresponsabilidad del Representante de la Administración ni de su equipo.

El concesionario guardará y hará guardar las consideraciones debidas al Responsable del contrato, en su caso, o el Representante de la Administración, que tendrá libre acceso a todos los puntos de trabajo y almacenes de materiales destinados a las obras para su previo reconocimiento.

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

El Responsable del contrato, en su caso, o el Representante de la Administración podrá ordenar la apertura de catas cuando sospeche la existencia de vicios ocultos de construcción o haberse empleado materiales de calidad deficiente. De confirmarse la existencia de tales defectos, serán de cuenta del concesionario los gastos derivados del reconocimiento y subsanación. En caso contrario, el Representante de la Administración certificará la indemnización que corresponde a la ejecución y reparación de las calas, valoradas a los precios unitarios del proyecto. En cuanto a la demolición y reconstrucción de las obras defectuosas o mal ejecutadas y sus gastos, se estará a lo dispuesto en la cláusula 44 del Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la Contratación de Obras del Estado, en cuanto no se oponga a lo establecido en la LCSP y RGLCAP.

Asimismo, el Responsable del contrato, en su caso, o el Representante de la Administración podrá ordenar la realización de ensayos y análisis de materiales y unidades de obra y que se recaben los informes específicos que en cada caso resulten pertinentes, siendo a cargo del concesionario los gastos que por estas operaciones se originen.

El procedimiento a seguir en los casos de fuerza mayor del artículo 214.2 de la LCSP, será el establecido en el artículo 146 del RGLCAP, correspondiendo al responsable del contrato, en su caso, o el Representante de la Administración las funciones que se encomiendan en el mismo al director de la obra.

La resolución de incidencias surgidas en la ejecución del contrato se tramitará, mediante expediente contradictorio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 97 del RGLCAP.

### **Sección tercera. Del Plan de Seguridad y Salud, Programa de trabajo y relaciones Valoradas.**

#### **Cláusula 30. Plan de Seguridad y Salud.**

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

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

En todo caso, respecto del plan de seguridad y salud en las obras de construcción se estará a lo dispuesto sobre el mismo en el RD. 1627/1997, de 4 de octubre.

El concesionario será responsable del cumplimiento de las obligaciones sociales y laborales tanto de la fase de la ejecución de la obra como durante la fase de explotación.

#### **Cláusula 31. Programa de trabajo.**

El concesionario, con base en el proyecto de ejecución, habrá de someter a la aprobación del órgano de contratación correspondiente el programa de trabajo para su realización, en el que deberán incluirse los datos exigidos en el artículo 144 del RGLCAP.

El órgano de contratación resolverá sobre el mismo dentro de los 15 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.

#### **Cláusula 32. Relaciones valoradas y justificación de subvenciones.**

Con el fin de que la Administración pueda comprobar el ritmo de construcción de las obras y su sujeción al programa de trabajo, por parte del concesionario se presentarán ante el órgano de contratación, con periodicidad mensual,

relaciones valoradas a origen de las unidades de obra ejecutadas en cada período.

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

En el supuesto de resolución del contrato durante la fase de construcción de las obras, se tendrán en cuenta las relaciones valoradas para computar las obras ejecutadas hasta ese momento.

No obstante, dada cuenta de que la justificación de las subvenciones otorgadas por la Administración, requerirá la presentación de certificaciones de obra y expedición de facturas, una copia de las mismas se elevará al Ayuntamiento para el seguimiento de la ejecución de la obra.

#### **Sección cuarta. Del plazo de ejecución de las obras**

##### **Cláusula 33. Plazo de ejecución de las obras.**

El plazo de ejecución de las obras será el que figura en el Anexo I al presente pliego o el que se determine en la adjudicación del contrato, siendo los plazos parciales los que se fijen como tales en la aprobación del programa de trabajo.

El cómputo del plazo se iniciará desde el día siguiente al de la fecha del acta de comprobación del replanteo, si la Administración autoriza el inicio de la obra.

Los plazos parciales que se fijen en la aprobación del programa de trabajo, con los efectos que en la aprobación se determinen, se entenderán integrantes del contrato a los efectos legales pertinentes.

El concesionario podrá desarrollar los trabajos con mayor celeridad que la necesaria para efectuar las obras en el plazo contractual, salvo que, a juicio del Responsable del contrato, en su caso, o el Representante de la Administración, existiesen razones para estimarlo inconveniente.

##### **Cláusula 34. Cumplimiento del plazo y penalidades por demora.**

El concesionario 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.

Si el concesionario se retrasa en la ejecución de la obra, ya sea en el cumplimiento de los plazos parciales o del plazo total, y el retraso fuese debido a fuerza mayor o a causa imputable a la Administración concedente, aquél tendrá derecho a una prórroga en el plazo de ejecución de la obra y correlativa y acumulativamente en el plazo de concesión, la cual será, por lo menos, igual al retraso habido, a no ser que pidiera una menor, regulándose su petición conforme a lo establecido en el artículo 100 del RGLCAP.

Cuando el concesionario, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total o de los plazos parciales, si éstos se hubiesen previsto, se estará a lo dispuesto en el régimen de penalidades establecido en el artículo 196 de la LCSP.

La aplicación y el pago de las penalidades no excluyen la indemnización a que la Administración pueda tener derecho por daños y perjuicios ocasionados con motivo del retraso imputable al contratista.

Si la concurrencia de fuerza mayor implicase mayores costes para el concesionario a pesar de la prórroga que se le conceda, se procederá a ajustar el plan económico-financiero. Si la fuerza mayor impidiera por completo la realización de las obras se procederá a resolver el contrato, debiendo abonar el órgano de contratación al concesionario el importe total de las ejecutadas, así como los mayores costes en que hubiese incurrido como consecuencia del endeudamiento de terceros.

## **Sección quinta. De la modificación, suspensión y terminación de las obras**

### **Cláusula 35. Modificación del proyecto.**

El órgano de contratación podrá introducir modificaciones en el proyecto en los casos previstos y en la forma establecida en el artículo 202 de la LCSP. El plan económico-financiero de la concesión deberá recoger en todo caso, mediante los oportunos ajustes, los efectos derivados del incremento o disminución de los costes.

En lo concerniente a su régimen se estará a lo dispuesto en los artículos 194, 195, 202 y 217 de la LCSP, así como a lo dispuesto en los artículos 158 a 162 del RGLCAP.

### **Cláusula 36. Suspensión de las obras.**

La Administración, por razones de interés público, podrá acordar la suspensión de la ejecución de la obra. A efectos de la suspensión del contrato se estará a lo dispuesto en el artículo 203 de la LCSP, así como en el artículo 103 del RGLCAP.

### **Cláusula 37. Terminación de las obras.**

A la terminación de las obras se procederá a levantar un acta de comprobación por parte de la Administración concedente, que deberá ser firmada por los concurrentes a la misma: el responsable del contrato, si se hubiera nombrado o un facultativo designado por la Administración, representante de ésta, el Director de la obra y el concesionario.

Cuando las obras no se hallasen en correcto estado, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo al concesionario para remediar los defectos observados, y detallando las instrucciones precisas para ello, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación.

Si el concesionario no hubiere subsanado en plazo los defectos la Administración podrá conceder un nuevo plazo improrrogable o atendiendo a la importancia de los defectos advertidos decidir sobre la puesta en servicio para uso público de las obras, sin perjuicio de las penalidades y/o indemnización de daños y perjuicios a que pueda haber lugar mediante la tramitación del correspondiente expediente contradictorio, en los términos previstos en el artículo 97 del RGLCAP, o resolver el contrato.

Con la aprobación del acta de comprobación de las obras por el órgano de la Administración concedente comenzará el plazo de garantía de la obra cuando haya sido ejecutada por terceros distintos del concesionario, así como la fase de explotación.

El concesionario será responsable de la obtención de todas las autorizaciones y permisos necesarios para el ejercicio de la actividad correspondiente y del cumplimiento de toda la legislación en materia laboral, fiscal y cualquier otra que le sea aplicable.

## **CAPÍTULO CUARTO.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

### **Sección primera. De los derechos del concesionario**

#### **Cláusula 38. Derechos del concesionario.**

El concesionario tendrá los siguientes derechos:

- a) Derecho a explotar la obra pública y percibir la retribución económica prevista en el contrato durante el tiempo de la concesión.
- b) Derecho al mantenimiento del equilibrio económico de la concesión, en la forma y con la extensión prevista en el artículo 241 de la LCSP.
- c) Derecho a utilizar los bienes de dominio público de la Administración concedente necesarios para la construcción, modificación, conservación y explotación de la obra pública.
- d) Derecho a ceder la concesión de acuerdo con lo previsto en el artículo 209 de la LCSP y a hipotecar la misma en las condiciones establecidas en la Ley, previa autorización del órgano de contratación en ambos casos.
- e) Derecho a titularizar sus derechos de crédito, en los términos previstos en la Ley.

### **Cláusula 39. Financiación privada.**

Además del derecho a hipotecar la concesión, el concesionario podrá acogerse a otras modalidades de financiación privada.

El concesionario podrá contratar préstamos o créditos con entidades de crédito, de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente, debiendo comunicar al órgano de contratación estos contratos en el plazo de un mes desde su suscripción, cuando éstos tengan como objeto la financiación de la obra o del equipamiento inicial.

El orden jurisdiccional competente para conocer las cuestiones litigiosas que se susciten por aplicación de estos preceptos será el orden jurisdiccional civil, salvo para las actuaciones en ejercicio de las obligaciones y potestades administrativas que, en su caso, con arreglo a lo dispuesto de dichos preceptos, se atribuyen a la Administración concedente, en las que será competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

### **Sección segunda. De las exigencias al concesionario**

#### **Cláusula 40. Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario.**

Son obligaciones generales del concesionario:

- a) Ejecutar las obras con arreglo a lo dispuesto en el contrato.

b) Explotar la obra pública, asumiendo el riesgo económico de su gestión con la continuidad y en los términos establecidos en el contrato u ordenados posteriormente por el órgano de contratación . El plazo de las autorizaciones de cesión de uso, que para la referida explotación realice el concesionario con terceros, no puede exceder del periodo de vigencia del presente contrato.

c) Admitir la utilización de la obra pública por todo usuario, en las condiciones que hayan sido establecidas de acuerdo con los principios de igualdad, universalidad y no discriminación, mediante el abono, en su caso, de la correspondiente tarifa.

d) Cuidar del buen orden y de la calidad de la obra pública, y de su uso, y mantener el local en perfectas condiciones higiénico-sanitarias y de más necesarias para su destino de hotel de categoría superior, pudiendo dictar las oportunas instrucciones, sin perjuicio de los poderes de policía que correspondan al órgano de contratación.

e) Indemnizar los daños que se ocasionen a terceros por causa de la ejecución de las obras o de su explotación, cuando le sean imputables de acuerdo con el artículo 198 de la LCSP.

f) Proteger el dominio público que quede vinculado a la concesión, en especial, preservando los valores ambientales del mismo y conservar a su costa los elementos muebles y equipamiento del hotel, haciéndose cargo de las reposiciones que fueran necesarias por deterioro, uso u obsolescencia de los mismos.

g) Cumplir lo dispuesto en la legislación vigente en relación con la protección de datos de carácter personal, seguridad social y prevención de riesgos laborales, autorizaciones administrativas que procedan, etc.

h) Asumir los gastos e impuestos, anuncios, ya sea en Boletines, Diarios Oficiales, o en cualquier medio de comunicación, los de formalización del contrato en el supuesto de elevación a escritura pública, así como de cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan, en especial la tasa por prestación de servicios urbanísticos, por el concepto de licencia de obras y otros, además de cuantos visados sean preceptivos para la entrega debidamente legalizada de las instalaciones. Asimismo, vendrá obligado a satisfacer todos los gastos que la empresa deba realizar para el cumplimiento del contrato, como son los generales, financieros, de seguros, transportes y desplazamientos, materiales, instalaciones, honorarios del personal a su cargo, de comprobación y ensayo, tasas y toda clase de tributos, en especial el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras si este fuera exigible, el IVA y cualesquiera otros que pudieran derivarse de la ejecución del contrato durante la vigencia del mismo.



i) Suscribir, a su cargo, las pólizas de seguros que estime convenientes el órgano de contratación. Su determinación y momento de entrega se contienen en el Anexo I al presente pliego.

j) El concesionario tendrá la obligación de colocar, a su cargo, carteles informativos de la obra, siguiendo los modelos e instrucciones de la Administración.

El concesionario queda obligado a realizar, a su costa, si así lo solicita el Responsable del contrato, en su caso, o el Representante de la Administración, un reportaje fotográfico mensual sobre las mismas, así como cuantas fotografías le puedan ser exigidas durante la ejecución de aquellas.

El concesionario está obligado a instalar, a su costa, las señalizaciones precisas para indicar el acceso a la obra, las de circulación en la zona que ocupan los trabajos, así como las de los puntos de posible peligro debido a la marcha de aquellos, tanto en dicha zona como en sus lindes o inmediaciones.

k) El concesionario está obligado no sólo a la ejecución de las obras, sino también a su conservación y policía hasta el acta de comprobación de las obras. Igualmente, el adjudicatario responderá de la vigilancia de los terrenos así como de los bienes que haya en los mismos.

l) Tanto en las ofertas que formulen los licitadores como en las propuestas de adjudicación, se entenderán comprendidos, a todos los efectos, los tributos de cualquier índole que graven los diversos conceptos.

J) Abonar el canon correspondiente en la forma estipulada en el anexo I del presente pliego.

K) Asumir los gastos originados por los honorarios técnicos que haya debido satisfacer previamente el Ayuntamiento, con el límite dispuesto en el apartado 4 del anexo I de este pliego.

L) Cumplir adecuadamente y en los plazos previstos con las obligaciones impuestas en las resoluciones y convenios de otorgamiento de las subvenciones con las que se financia parcialmente el proyecto.

M) Utilizar los inmuebles de propiedad municipal de acuerdo a su naturaleza, destinándolos a su explotación como hotel de categoría superior y establecimiento de restauración y aparcamientos, en su caso, debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan.

N) Solicitar la previa y expresa autorización del Ayuntamiento para la realización de cualquier tipo de obra que se el concesionario considere necesaria para la más adecuada explotación del edificio.

#### **Cláusula 41. Uso y conservación de la obra pública.**

El concesionario deberá cuidar de la adecuada aplicación de las normas sobre uso, policía y conservación de la obra pública.

El concesionario deberá mantener la obra pública de conformidad con lo que, en cada momento y según el progreso de la ciencia, disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y eliminación de barreras y de seguridad de los usuarios que resulte de aplicación.

El concesionario podrá impedir el uso de la obra pública a aquellos usuarios que no abonen la tarifa correspondiente, en su caso, sin perjuicio de lo que, a este respecto, se establezca en la legislación sectorial correspondiente.

#### **Sección tercera. De los abonos al concesionario y equilibrio económico del contrato**

#### **Cláusula 42. Abono de la retribución por uso de la obra y aportaciones públicas a la explotación de la obra.**

La retribución por la utilización de la obra será abonada en la forma establecida en el Anexo I al presente pliego.

Las tarifas que, en su caso, abonen los usuarios serán fijadas por el órgano de contratación en el acuerdo de adjudicación, de acuerdo con lo previsto en la proposición que resulte adjudicataria. Deberán recogerse en el Plan económico-financiero las tarifas propuestas, con indicación de las oscilaciones temporales que correspondan. Estas tarifas tendrán el carácter de máximas, pudiendo el concesionario aplicar tarifas inferiores cuando así lo estime conveniente.

El concesionario deberá separar contablemente los ingresos provenientes, en su caso, de las aportaciones públicas y los procedentes de las tarifas abonadas por los usuarios de la obra.

Con el fin de garantizar la viabilidad económica de la explotación de la obra, el Ayuntamiento cederá a favor del concesionario, en su caso, las subvenciones que se indican en el Anexo I al presente pliego.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 200 de la LCSP, y en los términos establecidos en el mismo, los contratistas podrán ceder el derecho de cobro que tengan frente a la Administración conforme a Derecho.

El concesionario deberá justificar ante el Ayuntamiento los pagos realizados, en su caso, al contratista de las obras, profesionales u otros, liberatorios de sus obligaciones de pago, relacionados con el contrato de concesión.

#### **Cláusula 43. Revisión de los costes de explotación.**

El importe de la retribución por la explotación de la obra será revisado, de acuerdo con la variación de los costes de la explotación, según el procedimiento establecido en el apartado Anexo I al presente pliego. En el plan económico-financiero de la concesión se establecerá la incidencia en el importe de la retribución de los rendimientos de la demanda de utilización de las instalaciones, cuando no alcancen o cuando superen, respectivamente, los niveles mínimo y máximo que se consideren en la oferta.

#### **Cláusula 44. Mantenimiento del equilibrio económico del contrato.**

La Administración restablecerá el equilibrio económico del contrato, en beneficio de la parte que corresponda, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando la Administración modifique, por razones de interés público, las condiciones de explotación de la obra.
- b) Cuando causas de fuerza mayor, o actuaciones de la Administración determinaran de forma directa la ruptura sustancial de la economía de la concesión.

A estos efectos se entenderá por causa de fuerza mayor las enumeradas en el artículo 214 de la LCSP.

- c) Cuando se produzcan los supuestos que, en su caso, se determinan en el Anexo I al presente pliego.

El restablecimiento del equilibrio económico del contrato se realizará mediante la adopción de las medidas que en cada caso procedan, pudiendo consistir en la modificación de las tarifas establecidas por la utilización de la obra, la reducción del plazo concesional, y, en general, en cualquier modificación de las cláusulas de contenido económico incluidas en el contrato.

Asimismo, en los casos previstos en el apartado 2. b) del artículo 241 de la LCSP, y siempre que la retribución del concesionario proviniera en más de un 50 por ciento de tarifas abonadas por usuarios, podrá prorrogarse el plazo de la concesión por un periodo que no exceda de un 15 por ciento de su duración inicial.

#### **Sección cuarta. De las disposiciones laborales y sociales**

##### **Cláusula 45. Obligaciones laborales y sociales.**

El concesionario está obligado al cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social, de integración social de minusválidos y de prevención de riesgos laborales, conforme a lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales y en el Reglamento de los Servicios de Prevención, aprobado por Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, así como de las que se promulguen durante la ejecución del contrato.

#### **Sección quinta: De la confidencialidad y protección de datos de carácter personal**

##### **Cláusula 46. Deber de confidencialidad.**

El contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se le hubiese dado el referido carácter en los pliegos o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal.

Los órganos de contratación no podrán divulgar la información facilitada por los empresarios que estos hayan designado como confidencial. A estos efectos, los licitadores deberán incorporar en cada uno de los sobres una relación con la documentación a la que hayan dado ese carácter.

##### **Cláusula 47. Protección de datos de carácter personal.**

La empresa adjudicataria y su personal están obligados a guardar secreto profesional respecto a los datos de carácter personal de los que haya podido tener conocimiento por razón de la prestación del contrato, obligación que subsistirá aún después de la finalización del mismo, de conformidad con el artículo 10 de la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal, de 13 de diciembre de 1999.

El adjudicatario deberá formar e informar a su personal de las obligaciones que en materia de protección de datos estén obligados a cumplir en el desarrollo de sus tareas para la prestación del contrato, en especial las derivadas del deber de secreto, respondiendo la empresa adjudicataria personalmente de las infracciones legales en que por incumplimiento de sus empleados se pudiera incurrir.

## **Sección sexta. De los seguros y responsabilidades por daños**

### **Cláusula 48. -Seguros**

El concesionario, estará obligado a suscribir, a su cargo, las pólizas de seguros que se indican en el Anexo I al presente pliego, por los conceptos, cuantías, coberturas, duración y condiciones que se establecen en el mismo.

### **Cláusula 49. Responsabilidad del contratista por daños y perjuicios.**

El concesionario será responsable de todos los daños y perjuicios directos e indirectos que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato. Si los daños y perjuicios ocasionados fueran consecuencia inmediata y directa de una orden dada por la Administración, ésta será responsable dentro de los límites señalados en las leyes. En todo caso, será de aplicación lo preceptuado en el artículo 198 de la LCSP.

## **CAPÍTULO QUINTO.- PRERROGATIVAS Y DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN.**

### ***Sección primera. Prerrogativas de la Administración y Recursos***

#### **Cláusula 50. Prerrogativas de la Administración.**

De acuerdo con lo establecido en la cláusula primera del pliego, este contrato tiene carácter administrativo. El órgano de contratación tiene la facultad de resolver cuantas cuestiones se susciten durante la vigencia del mismo sobre su interpretación, modificación, efectos y extinción, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos señalados en la ley.

El cumplimiento de las obligaciones del concesionario será vigilado y controlado por el órgano de contratación, a cuyo efecto podrá inspeccionar el servicio, sus obras, instalaciones y locales, así como la documentación, relacionados con el objeto de la concesión.

El órgano de contratación ejercerá las funciones de policía, en el uso y explotación de la obra pública en los términos que se establezcan en la legislación sectorial específica. Asimismo, podrá imponer con carácter temporal las condiciones de utilización de la obra pública que sean necesarias para solucionar situaciones excepcionales de interés general, abonando la indemnización que en cada caso proceda, asumiendo la explotación de la obra pública en los supuestos en que se produzca el secuestro de la concesión y ostentara las restantes prerrogativas que establece el artículo 232 de la LCSP.

El ejercicio de las prerrogativas de la Administración se ajustará a lo dispuesto en la LCSP y en la legislación específica que resulte de aplicación.

#### **Cláusula 51. Modificación de la obra pública.**

Durante la vigencia de la concesión, cuando lo exija el interés público, el órgano de contratación podrá acordar la modificación de la obra pública, si concurren las circunstancias del artículo 202 de la LCSP, así como su ampliación o la realización de obras complementarias directamente relacionadas con el objeto de la concesión durante la vigencia de ésta, procediéndose, en su caso, a la revisión del plan económico-financiero al objeto de acomodarlo a las nuevas circunstancias.

Las modificaciones que afecten al equilibrio económico de la concesión se regirán por lo dispuesto en el artículo 241 de la LCSP.

Las modificaciones que debido a sus características físicas y económicas, permitan su explotación independiente serán objeto de nueva licitación para su construcción y explotación.

#### **Cláusula 52. Secuestro de la concesión.**

Si el concesionario no puede hacer frente, temporalmente y con grave daño social, a la explotación de la obra pública por causas ajenas al mismo o incurriese en un incumplimiento grave de sus obligaciones que pusiera en peligro la explotación, el órgano de contratación podrá acordar el secuestro de la concesión, previa audiencia del concesionario. El acuerdo del órgano de contratación se notificará al concesionario, concediéndole un plazo para corregir las deficiencias, transcurrido el cual sin que esto se haya llevado a efecto, se ejecutará el secuestro. Asimismo, se podrá acordar el secuestro en los demás casos recogidos en la LCSP con los efectos previstos en la misma

Una vez efectuado el secuestro, el órgano de contratación asumirá la explotación directa de la obra pública y la percepción de la contraprestación establecida, pudiendo utilizar el mismo personal y material del concesionario. El órgano de contratación designará uno o varios interventores que sustituirán plena o parcialmente al personal directivo de la empresa concesionaria. La explotación de la obra pública objeto de secuestro se efectuará por cuenta y riesgo del concesionario, y le será devuelta, una vez finalizado el secuestro, con el saldo resultante tras satisfacer todos los gastos, incluidos los honorarios de los interventores y deducida, en su caso, la cuantía de las penalidades impuestas.

El órgano de contratación determinará la duración del secuestro, que tendrá carácter temporal, no pudiendo exceder, incluidas las posibles prórrogas, de tres años. El cese del secuestro será acordado por el órgano de contratación, de oficio o a solicitud del concesionario, cuando se acredite la desaparición de las causas que lo motivaron y el concesionario justifique estar en condiciones de proseguir la normal explotación de la obra pública. Si, una vez transcurrido el plazo fijado para el secuestro, el concesionario no garantiza la asunción completa de sus obligaciones, el órgano de contratación procederá a la resolución del contrato.

En el caso de que el concesionario haya acudido a la financiación privada mediante emisión de títulos, la Administración podrá optar entre resolver la concesión o acordar el secuestro cuando se produzca causa de resolución de la concesión imputable al concesionario, sin que los acreedores hayan obtenido el reembolso correspondiente a sus títulos en los supuestos que prevé el artículo 254.4 a) de la LCAP y, de la misma forma, puede optar por el secuestro de la concesión cuando la causa de resolución de la concesión no sea imputable al concesionario y los acreedores no se hubieran satisfecho íntegramente de sus derechos.

### **Cláusula 53. Penalidades por incumplimiento del concesionario.**

El concesionario está obligado al cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en el presente pliego y en el contrato. En caso de incumplimiento, el órgano de contratación podrá imponerle penalidades económicas, de forma proporcional al tipo de incumplimiento y a la importancia económica de la explotación, conforme al catálogo establecido en el I Anexo I al presente pliego. En este mismo apartado se establecen los incumplimientos graves que darán lugar al secuestro o resolución de la concesión, con independencia de las penalidades que en cada caso procedan por razón del incumplimiento.

El límite máximo de las penalidades no podrá exceder del 10 por ciento del presupuesto total de la obra durante su fase de construcción y del 20 por ciento

de los ingresos obtenidos por la explotación de la obra pública durante el año anterior si la concesión estuviese en fase de explotación.

Se recuerda que con arreglo a lo previsto en el artículo 235.1 de la LCSP deberán considerarse penalizables el incumplimiento total o parcial por el concesionario de las prohibiciones establecidas en la LCSP, la omisión de actuaciones que fueran obligatorias conforme a ella y, en particular, el incumplimiento de los plazos para la ejecución de la obras, la negligencia en el cumplimiento de sus deberes de uso, policía y conservación de la obra pública, la interrupción injustificada total o parcial de su utilización, y el cobro a usuarios de cantidades superiores a las legalmente autorizadas.

Durante la fase de ejecución de la obra el régimen de penalidades a imponer al concesionario será el establecido en el artículo 196 de la LCSP.

Si, a pesar de la imposición de penalidades, el concesionario persiste en el incumplimiento de sus obligaciones, la Administración le requerirá nuevamente otorgándole un plazo para su cumplimiento, transcurrido el cual sin que se hayan cumplido, podrá imponerle multas coercitivas por importe diario de 3.000 euros, salvo que la legislación específica determine otro importe.

#### **Cláusula 54. Procedimiento para la imposición de penalidades.**

La imposición de penalidades exigirá la instrucción de expediente contradictorio, que se iniciará por el órgano de contratación, de oficio o a instancia de otros órganos o de parte interesada, y comprenderá preceptivamente las actuaciones siguientes:

- Informe del servicio competente.
- Audiencia del contratista.
- Informe del Servicio Jurídico y de la Intervención, en su caso.
- Resolución motivada del órgano de contratación y notificación al contratista.

Los informes indicados así como el trámite de audiencia se evacuarán en un plazo de cinco días hábiles.

La tramitación del procedimiento de imposición de penalidades no determinará la paralización del contrato, salvo que motivos de interés público lo justifiquen.



## **CAPÍTULO SEXTO.-EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN**

### **Sección primera. Del cumplimiento de la concesión**

#### **Cláusula 55. Cumplimiento de la concesión.**

La concesión se entenderá extinguida por cumplimiento cuando transcurra el plazo establecido o, en su caso, el resultante de las prórrogas acordadas conforme a los artículos 225 y 241.3 o de las reducciones, que se hubiesen decidido, en su caso.

#### **Cláusula 56. Reversión de la obra pública y acta de recepción.**

Con anterioridad a la finalización del plazo de la concesión, el órgano de contratación adoptará las medidas oportunas para verificar el estado de conservación y uso de las obras, así como de los bienes e instalaciones, para que su entrega se verifique en las condiciones convenidas.

Extinguida la concesión, el concesionario deberá entregar a la Administración concedente las obras públicas incluidas en la concesión y los bienes e instalaciones precisos para su explotación, de acuerdo con lo establecido en el contrato, debiendo quedar reflejado todo ello en el acta de recepción.

El acto de entrega será comunicado, cuando resulte preceptivo, a la Intervención General, a efectos de su asistencia potestativa al mismo.

Si las obras se encuentran en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por la Administración contratante o, en el caso de que se hubiese nombrado, el responsable del contrato, las dará por recibidas, levantándose la correspondiente acta por cuadruplicado, que deberá ser firmada por los concurrentes a la recepción, entregándose un ejemplar al funcionario técnico que represente a la Administración, otro al director de la obra, el tercero al representante de la Intervención General y el cuarto al concesionario.

Si las obras, bienes e instalaciones no se hallasen en estado de ser recibidos, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo al concesionario para remediar los defectos observados, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación de los mismos.

#### **Cláusula 58. Recursos**

En los supuestos previstos en el artículo 37 de la LCSP, procederá la interposición de recurso administrativo especial en materia de contratación, que

en todo caso deberá interponerse con anterioridad al correspondiente recurso contencioso-administrativo, sin que proceda la interposición de recurso potestativo de reposición. Contra la resolución del recurso administrativo especial en materia de contratación, sólo procederá la interposición del recurso contencioso-administrativo.

Para aquellos supuestos no contemplados en el citado artículo, se estará a lo dispuesto en los artículos 116 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Segorbe, 16 de julio de 2010

EL ALCALDE,

EL SECRETARIO,

## ANEXO I.-

### CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD MUNICIPAL ANTIGUO HOSPITAL DE SEGORBE PARA SU ADECUACIÓN COMO HOTEL DE CATEGORÍA SUPERIOR DENOMINADO “HOTEL MARTÍN I EL HUMANO”, EQUIPAMIENTO Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DEL MISMO

#### **1.- Definición del objeto del contrato.**

El objeto del contrato es la concesión de obra pública para la ejecución de las obras de rehabilitación de un edificio municipal para su habilitación como hotel de categoría superior y su equipamiento y posterior explotación por un período de 30 años como alojamiento hotelero y de restauración y eventos.

Por parte de la Administración se ha redactado y sometido a información pública el Anteproyecto y Estudio de Viabilidad Económico-financiera de la construcción y explotación del hotel, documentación que ha sido sometida a información pública por período de un mes, sin que se hayan presentado alegaciones o sugerencias a dichos documentos.

Necesidades administrativas a satisfacer mediante el contrato:

Se pretende la construcción de un hotel de categoría superior del que carece la ciudad de Segorbe, con el fin de mejorar la oferta turística del municipio y apoyar el sector servicios y la generación de riqueza y empleo en la zona, con un proyecto sostenible como es éste.

#### **2.- Situación.**

Edificio Antiguo Hospital de Segorbe.  
Calle Fray Bonifacio Ferrer, núm. 7.  
12400 Segorbe.

#### **3.- Órgano de contratación.**

Junta de Gobierno Local, por delegación del Ayuntamiento Pleno, adoptado en sesión plenaria de 14 de julio de 2010.

#### 4.- Presupuesto estimado de la inversión y régimen económico

##### **COSTES ESTIMADOS EN LA REHABILITACIÓN Y EQUIPAMIENTO DEL HOTEL**

<b>OBRA</b>	
COSTE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA	2.434.152€
GASTOS GENERALES (13% PEM)	316.439,76€
BENEFICIO INDUSTRIAL (6% I.V.A.)	146.049,12€
IVA 18%	521.395,36€
SUBTOTAL OBRA	3.418.036,24€
<b>HONORARIOS TÉCNICOS</b>	
Redacción proyecto básico	58.000€
Estudio previo estructural del edificio	17.866€
Redacción proyecto de ejecución	30.000€
Redacción Estudio Seguridad y Salud	2.000€
Redacción proyectos ingeniería	23.334€
Dirección obra arquitecto	36.000€
Dirección ejecución obra arquitecto técnico	36.000€
Coordinación Seguridad y Salud en ejecución de obra	12.000€
Dirección obra ingeniero (proyectos ingeniería)	11.666€
	226.866€
IVA 18%	40.835,88€
SUBTOTAL HONORARIOS	267.701,88
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Memoria de equipamiento	1.092.694,06€
IVA 18%	196.684,93€
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO	1.289.378,99€
<b>VALLA</b>	
Valla publicitaria	1.600€
IVA 18%	288€
SUBTOTAL VALLA	1.888€
<b>TOTAL COSTES PREVISTOS (SIN IVA)</b>	<b>4.217.800,94€</b>
<b>IVA 18%</b>	<b>759.204,17€</b>
<b>COSTE TOTAL ESTIMADO</b>	<b>4.977.005,11€</b>

#### 5.- Expropiaciones:

No proceden.

#### 6.- Ingresos a satisfacer al Ayuntamiento:

### **6.1.- Canon:**

El concesionario está obligado a satisfacer un canon anual al Ayuntamiento de Segorbe, que comenzará a devengarse en la anualidad que se disponga en la adjudicación del contrato de concesión.

El canon anual estará compuesto de una cuota fija y una variable. La cuota fija será la indicada en el acuerdo de adjudicación. La cuota variable será un tanto por ciento sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio económico anterior, siendo, por tanto requisito de su aplicación, la existencia de dichos beneficios.

Cada licitador realizará en su proposición una oferta en la que indicará la anualidad en qué, de conformidad con su plan de negocio y viabilidad, se compromete a ingresar el canon al Ayuntamiento. Indicará, igualmente, la cuantía que establece como canon fijo y el porcentaje sobre los beneficios que ofrece como canon variable. El acuerdo de adjudicación fijará el canon.

Atendido que el compromiso de pago del canon manifestado en la proposición, representa uno de los criterios para la adjudicación del contrato, el concesionario vendrá obligado a ingresar la cuota fija del canon anual a partir del año estipulado, aún cuando en dicha fecha no se hubiere cumplido la previsión de obtención de beneficios en la explotación del negocio.

El devengo de la parte fija del canon se producirá el uno de enero de cada año (desde aquél en qué deba comenzar esta obligación, de acuerdo con lo fijado en el contrato) hasta el final del plazo del contrato, y se hará efectivo a lo largo del mes de enero de cada ejercicio, mediante ingreso en la cuenta del Ayuntamiento de Segorbe, sin necesidad de requerimiento previo por la administración

Por el contrario, el concesionario no vendrá obligado a ingresar la parte variable del canon, sino con respecto al ejercicio económico en que se produzcan beneficios económicos en la actividad.

El devengo de la parte variable del canon se producirá en la anualidad en que se obtengan beneficios, aunque su ingreso en el Ayuntamiento se realice durante el ejercicio siguiente. El ingreso se practicará en el mes de julio del año inmediatamente posterior a aquél en el que se devengue, una vez realizado el cierre del ejercicio contable.

### **6.2.- Otros gastos a cargo del adjudicatario:**

El Ayuntamiento trasladará al adjudicatario del contrato de concesión de obra pública, los costes derivados de los estudios previos y redacción de los proyectos técnicos necesarios para la ejecución de las obras que hubiere contratado el Ayuntamiento, así como los restantes honorarios profesionales derivados de la ejecución de la obra asumidos por la Corporación (dirección de obra y otros, en su caso), que deberán ser abonados al Ayuntamiento dentro del ejercicio económico en el que los mismos se produzcan. Los satisfechos por el Ayuntamiento en ejercicios anteriores con motivo de la elaboración de los trabajos técnicos preparatorios de este contrato, se deberán abonar en el plazo máximo de un mes desde que formule el requerimiento de pago por parte del Ayuntamiento. El concesionario deberá justificar dichos gastos ante las Administraciones concedentes de las subvenciones que financian parcialmente los costes incluidos en el contrato.

#### **7.- Plazo de ejecución y plazo de garantía.**

Duración de la concesión: 30 años.

Prórrogas: En su caso, las previstas en los supuestos previstos en el artículo 241.3 del la LCSP.

Plazo de ejecución de las obras: 24 meses.

Plazo de garantía: Un año desde la recepción de la obra.

#### **8.- Procedimiento y criterios de adjudicación.**

Tramitación anticipada: No.

Tramitación: Ordinaria.

Procedimiento: Abierto

Criterios de adjudicación: Se atiende a una pluralidad de criterios.

#### **9.- Garantía provisional.**

Procede: No.

#### **10.- Garantía definitiva.**

Garantía definitiva correspondiente a la fase de construcción de las obras: 5% sobre el valor estimado del contrato.

Garantía definitiva correspondiente a la fase de explotación: Inicialmente, el 3% sobre el valor estimado del contrato. Durante el período de explotación, se podrá continuar reduciendo la garantía, de forma progresiva e inversamente proporcional al tiempo que reste de vigencia del contrato, sin que pueda suponer una minoración del importe de la misma por debajo del 2% del valor estimado del contrato.

### **11.- Forma de las proposiciones:**

Las proposiciones deberán presentarse en tres sobres:

Sobre A) : Contendrá la documentación administrativa.

Sobre B): Contendrá la documentación referente a criterios no valorables en cifras o porcentajes.

Sobre C): Contendrá la documentación relativa a los criterios valorables en cifras o porcentajes.

### **12.- Solvencia económica, financiera y técnica.**

La que se indica en el pliego.

### **13.- Financiación de las obras.**

Financiación parcial por parte de la Administración: SI

Para la construcción de la obra pública objeto de concesión, así como el equipamiento, se han otorgado subvenciones de la Administración Autonómica y Provincial, concretamente de la Consellería de Agricultura y la Diputación Provincial de Castellón, destinadas a la ejecución de la obra de rehabilitación del edificio para su conversión en hotel de categoría superior y para el equipamiento del mismo.

Dichas ayudas serán cedidas al concesionario con destino a la financiación de las obras, honorarios técnicos, equipamiento y otros costes (valla publicitaria, entre otros) de acuerdo con cada una de las resoluciones de concesión. A tal fin, el Ayuntamiento adoptará un acuerdo de cesión, que será comunicado a ambas administraciones públicas.

Será responsabilidad del concesionario el cumplimiento de los deberes de justificación de la subvención en los plazos y condiciones estipulados en la resolución o convenio de concesión. La pérdida o minoración de la misma, como consecuencia de incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones estipuladas en la Orden, Resolución o convenio que regula las ayudas, así como de los plazos o modos de justificación, producirá el efecto de

que el concesionario deberá asumir a su cargo la financiación de la parte que había comprometido la Administración.

La minoración de las subvenciones que pueda producirse como consecuencia del menor coste de la obra o el equipamiento, no darán derecho al concesionario a solicitar financiación de la Administración para completar las cantidades inicialmente previstas.

Las ayudas otorgadas hasta el momento son las siguientes:

- **Resolución de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación, Programa Ruralter-Paisaje, que otorga una subvención de acuerdo con el siguiente extracto**

NÚM. EXPTE.	107
SOLICITANTE	AYUNTAMIENTO DE SEGORBE
ACTUACIÓN	REHABILITACIÓN EDIFICIO HISTÓRICO PARA HTOEL RURAL
INVERSIÓN TOTAL SUBVENCIONADA	3.080.240,88 euros
PORCENTAJE DE AYUDA	35%
IMPORTE TOTAL AYUDA	1.078.084,31 euros
- Anualidad 2009	323.425,29 euros
- Anualidad 2010	377.329,50 euros
- Anualidad 2011	195.329,50 euros
- Anualidad 2012	182.000,00 euros
CONCEPTO DE GASTOS EXCLUIDOS	IVA

Dada cuenta de que la obra no ha podido comenzarse en el año 2009, la anualidad correspondiente a dicho ejercicio no ha podido justificarse, por lo que no será objeto de ingreso, no pudiéndose beneficiar de la misma el concesionario.

No obstante, por el Ayuntamiento de Segorbe, se ha solicitado una nueva subvención para equipamiento, con lo que se compensará en todo o en parte de esta minoración, todavía pendiente de resolución. Dicha subvención, en caso de resultar favorable, será también cedida al concesionario.

Con anterioridad al 1 de Noviembre de cada anualidad de las indicadas anteriormente, el concesionario deberá haber justificado ante la Consellería de Agricultura el importe correspondiente a ese ejercicio económico, de acuerdo con los siguientes datos:



Anualidad	Fecha máxima justificación	Importe a justificar	Anualidad subvención
2010	1 noviembre 2010	1.078.084,29€	377.329,50€
2011	1 noviembre 2011	558.084,29€	195.329,52€
2012	1 noviembre 2012	520.0 €	182.000,00 €

**- Convenio de colaboración con la Diputación Provincial de Castellón destinada al hotel.**

El importe de la subvención concedida por la Diputación asciende a la cifra máxima de Un millón de euros (1.000.000€), sobre una inversión estimada de 5.0000.000€, lo que representa el 20% del coste total del proyecto, con cargo a las siguientes anualidades:

Anualidad 2011	150.000€
Anualidad 2012	200.000€
Anualidad 2013	300.000€
Anualidad 2014	350.000€

Dado que la inversión realmente prevista es de 4.977.005,11 euros, la subvención se reajustará, calculando el 20% sobre dicha cantidad, siempre que se justifique esta cantidad.

La fecha límite para la justificación total de este convenio será el día 20 de noviembre de 2014, quedando automáticamente anulados por la Diputación dichos créditos si llegado el citado día no se hubiese efectuado la justificación. No obstante, es conveniente que los gastos se vayan justificando a medida que se producen, para que pueda cumplirse la financiación en las anualidades previstas.

La eficacia y validez del convenio queda supeditada a la aprobación del mismo por acuerdo del Pleno de la Diputación de Castellón. La falta de esta aprobación, requerirá del Ayuntamiento el restablecimiento del equilibrio económico financiero de la concesión en los términos, adoptándose para ello las medidas que resulten más apropiadas para el interés general y el del concesionario.

Las bajas que pudieran producirse en la adjudicación de los contratos de obras, servicios o suministros que se realicen, se aplicarán proporcionalmente a la aportación de la Generalitat y la Consellería, de manera que se verán reducidas las aportaciones de ambas administraciones, modificándose la financiación anteriormente especificada.

En cualquier caso, el menor coste que para el concesionario supongan estas posibles bajas, implicará que se adelante el período en el que el adjudicatario debe satisfacer al Ayuntamiento de Segorbe la parte de cuota fija del canon anual por la explotación de la obra, reajustándose así el equilibrio económico financiero de la concesión.

Por consiguiente, las bajas que puedan producirse, tanto en la contratación de las obras, como en los de servicios profesionales, como en los de suministro, tendrán como consecuencia:

- 1.- La minoración de las subvenciones, en la proporción correspondiente.
- 2.- La antelación del período en el que la cuota fija del canon anual a satisfacer al Ayuntamiento debe comenzar a devengarse.

Las subvenciones tienen carácter finalista, por lo que el concesionario deberá destinarlas obligatoriamente al pago de los conceptos subvencionados. A los efectos de comprobación de estos extremos el concesionario dará cuenta al Ayuntamiento de Segorbe de su efectiva aplicación al pago de los costes y entregará una copia de la documentación que vaya remitiendo para justificar las subvenciones. Todo ello en el plazo máximo de quince días naturales desde que los pagos o las justificaciones se realicen.

#### **14.- Retribución del concesionario.**

Forma: Mediante precio a abonar por los usuarios.

Las tarifas a abonar por los usuarios serán como máximo las fijadas por el órgano de contratación en el acuerdo de adjudicación del contrato de concesión de obra pública en función de la oferta del adjudicatario, pudiendo aplicar el concesionario tarifas inferiores cuando lo considere conveniente.

Dichas tarifas serán revisadas en función del IPC o cuando, solicitándolo expresamente el concesionario, el Ayuntamiento lo autorice.

Las tarifas se referirán a los siguientes usos:

- Espacios del alojamiento hotelero.
- Aparcamiento.

Los licitadores incluirán en sus proposiciones el importe máximo de las tarifas que consideran adecuado para el funcionamiento de su negocio, con la variaciones estacionales o temporales que en su caso procedan, fijándose éstas en el acuerdo de adjudicación.

Beneficios económico-financieros y tributarios: No procede.

Aportaciones públicas a la explotación de la obra: Las indicadas anteriormente.

### **15.- Admisibilidad de variantes**

Procede: Sí. Las que planteadas por el concesionario, y siendo aceptadas por el Ayuntamiento, se incorporen al proyecto de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el pliego.

### **16.- Pólizas de seguros.**

Procede: Sí.

#### **Póliza durante la contratación.**

El concesionario formalizará, previo al replanteo de la obra, **una póliza de seguro a todo riesgo en tanto dure la construcción**, así como, el período de garantía, por un importe mínimo equivalente al presupuesto de ejecución material de la obra, con un sublímite por accidente de trabajo de 300.000,00 euros por víctima, que cubrirá los daños a la obra civil y las instalaciones, así como un seguro de responsabilidad civil frente a terceros, por importe adecuado a las circunstancias de la obra, con un mínimo de 600.000 euros. Esta póliza de seguro deberá abarcar la responsabilidad civil por actos de los subcontratistas, responsabilidad civil cruzada y la patronal. Será responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen a las propiedades vecinas, que deberá dejar en el estado en que se encontraban al empezar las obras. Asimismo, el contratista se comprometerá a incluir en dicha póliza de seguros de responsabilidad civil a los técnicos municipales que intervengan en la obra como dirección facultativa o los que se incorporen con posterioridad.

Cuando el concesionario no ejecute directamente las obras de construcción, podrá repercutir esta obligación al constructor, debiendo pactar esta circunstancia en el contrato que suscriban concesionario y constructor. En cualquier caso, el concesionario será el obligado a presentar la póliza ante el Ayuntamiento, ya sea suscrita directamente por él o por el contratista de las obras.

Momento de entrega de la póliza: Con anterioridad a la firma del replanteo de la obra.

#### **Póliza durante la explotación**

**Previamente a la explotación de la concesión, el concesionario deberá suscribir una póliza**, por un capital no inferior a 2.000.000 de euros, que cubra, durante el tiempo de explotación, el inmueble y sus instalaciones, de la que será beneficiario el Ayuntamiento (con objeto de recuperar la inversión realizada por la Administración Pública al contrato de concesión), sin perjuicio del derecho del concesionario de contratar una póliza por importe superior en cualquier momento del período de vigencia de la explotación, que cubra la totalidad de la aportación, bienes e instalaciones incorporadas a la concesión por el concesionario, y que tenga como objeto que éste pueda resarcirse de las aportaciones realizadas.

El concesionario asumirá el pago de las primas, debiendo depositar a disposición del órgano de contratación la póliza y los recibos satisfechos. Dicha póliza cubrirá, asimismo, la responsabilidad civil frente a terceros.

Las correspondientes pólizas dispondrán de una cláusula de revalorización automática en función de los incrementos que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC) anualmente, así como del valor atribuido en cada momento al inmueble, a todo lo largo de la explotación.

El Ayuntamiento dará su conformidad a las correspondientes pólizas y en todo momento podrá exigir el justificante del pago regular de las primas.

## **17.- Ejecución de las obras por terceros**

Dada la cuantía de la obra y con el fin de garantizar su adecuada ejecución, el concesionario, cuando no fuera empresa clasificada con la clasificación requerida, deberá contratar las obras objeto de la concesión con empresa que se encuentre en posesión de la siguiente clasificación, dada cuenta de que las mismas se enmarcan en un edificio catalogado:

Grupo: K                      Especiales  
Subgrupo: 7                  Restauración bienes inmuebles histórico-artísticos  
Categoría: d)

Del contrato que se suscriba entre el concesionario y el constructor de la obra, cuando sea este el caso, se entregará una copia al Ayuntamiento para conocimiento de los pactos establecidos.

## **18.- Penalidades.**

Por demora: De conformidad con lo establecido en el artículo 196 de LCSP.

Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario:

### Incumplimientos leves:

- Falta de limpieza y mantenimiento de las instalaciones.
- Efectuar un cobro inadecuado por la utilización de las instalaciones.
- No facilitar la hoja de reclamaciones al usuario que lo solicite.
- El incumplimiento del Plan de Trabajo ofertado por el adjudicatario.

### Incumplimientos graves:

- Efectuar reiteradamente cobros inadecuados por la utilización de las instalaciones.
- El incumplimiento reiterado del Plan de Trabajo ofertado por el adjudicatario.
- El incumplimiento de cualquiera de los servicios que debe acoger el edificio.
- El incumplimiento del modelo de gestión, bien en relación con los medios técnicos o bien en relación con el personal ofertados en la proposición.

### Incumplimientos muy graves que pueden dar lugar al secuestro o resolución de la concesión:

- El incumplimiento que consista en destinar el edificio a la prestación de servicios distintos a las que son objeto de la concesión, sin la previa autorización municipal expresa.
- La falta de prestación de los servicios durante un período de tiempo que determine que el edificio y la inversión realizada, están siendo infrautilizados.
- La negligencia en la gestión y prestación de los servicios objeto de la concesión, cuando ésta afecte a la rentabilidad del negocio.
- El incumplimiento, la falsedad en los datos, la falta de transparencia, retraso en el cumplimiento de la obligación de aportar la información contable de las cuentas anuales de explotación y el resto de estudios financieros relevantes, que deben facilitarse al Ayuntamiento, a efectos de calcular el canon anual determinable en base a los beneficios anuales de la explotación. A tal efecto, se entenderá que la información, debe facilitarse como máximo 15 días después de la fecha en que finalice el plazo legal para la realización del cierre del ejercicio contable.
- El impago o retraso injustificado del pago de los cánones municipales.
- El impago de los demás gastos imputables al concesionario, según el presente pliego.

Tanto las penalidades por demora como por incumplimiento de las obligaciones concesionales, no serán de aplicación en el supuesto de que la causa del incumplimiento no sea enteramente imputable al adjudicatario.

No obstante lo anterior, el concesionario podrá solicitar y el Ayuntamiento conceder en su caso, aplazamiento del pago del canon u otros gastos imputables al mismo, cuando ello quede debidamente justificado y se den los supuestos legalmente previstos para el aplazamiento de las deudas con la Administración.

Una vez acreditados los incumplimientos por el contratista, que pudieran dar lugar a la imposición de penalidades, se dará traslado al mismo, para que, en el plazo de diez días hábiles, realice las alegaciones oportunas. De todo ello se dará traslado al órgano competente quien resolverá, en su caso, sobre la imposición de la penalidad.

Las cuantías de las penalidades serán las siguientes:

- Por incumplimiento leve: Hasta 100.000 euros.
- Por incumplimiento grave: Hasta 500.000 euros.
- Por incumplimiento muy grave: Hasta 1.000.000 euros

El importe de las penalidades se actualizará anualmente de acuerdo con el IPC.

Las penalidades serán satisfechas en metálico dentro de los quince primeros días a contar desde la notificación del acuerdo de la imposición de la penalidad.

#### **19.- Actuaciones ambientales a efectuar por el concesionario en relación con las obras accesorias o vinculadas con la principal.**

No procede

#### **20.- Gastos de publicidad de la licitación a cargo del concesionario.**

El concesionario asumirá los gastos de publicación de anuncios oficiales preceptivos para la licitación y adjudicación del contrato de concesión de obra pública.

#### **21.- Criterios de adjudicación**

La adjudicación del contrato se efectuará mediante la valoración de los siguientes criterios:

<b>CRITERIO</b>	<b>PUNTUACIÓN</b>
Criterios valorables en cifras o porcentajes	
1.-Canon.	Hasta 15 puntos.
2.-Aportación de fondos propios del arrendatario.	Hasta 15 puntos
3.-Declaración relativa a la creación de puestos de trabajo.	Hasta 10 puntos.
4.- Acreditación de que la actividad es liderada por jóvenes emprendedores.	Hasta 10 puntos.
5.-Otras mejoras que beneficien los intereses generales del municipio	Hasta 6 puntos.
Criterios no valorables en cifras o porcentajes	
6.- Plan Económico-financiero de la concesión y de explotación de las Instalaciones.	Hasta 15 puntos.
7.-Ampliación o mejora en las instalaciones y bienes que garanticen el mantenimiento de la competitividad y calidad del proyecto durante la vigencia de la concesión.	Hasta 10 puntos.
8.-Plan de Calidad y Excelencia en la prestación de los servicios.	Hasta 5 puntos.
9.-Plan de Oferta complementaria para la atracción de turismo de calidad a la ciudad.	Hasta 5 puntos.

## **22.1.- Criterios valorables en cifras o porcentajes**

### **1. Canon.- Hasta 15 puntos.**

El concesionario está obligado a satisfacer un canon anual al Ayuntamiento de Segorbe, que comenzará a devengarse en la anualidad que se disponga en la adjudicación del contrato de concesión.

El canon anual estará compuesto de una cuota fija y una variable. La cuota fija será la indicada en el acuerdo de adjudicación. La cuota variable será un tanto

por ciento sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio económico anterior, siendo, por tanto requisito de su aplicación, la existencia de dichos beneficios.

Cada licitador realizará en su proposición una oferta en la que indicará la anualidad en qué, de conformidad con su plan de negocio y viabilidad, se compromete a ingresar el canon al Ayuntamiento. Indicará, igualmente, la cuantía que establece como canon fijo y el porcentaje sobre los beneficios que ofrece como canon variable. El acuerdo de adjudicación fijará el canon.

Atendido que el compromiso de pago del canon manifestado en la proposición, representa uno de los criterios para la adjudicación del contrato, el concesionario vendrá obligado a ingresar la cuota fija del canon anual a partir del año estipulado, aún cuando en dicha fecha no se hubiere cumplido la previsión de obtención de beneficios en la explotación del negocio.

El devengo de la parte fija del canon se producirá el uno de enero de cada año (desde aquél en qué deba comenzar esta obligación, de acuerdo con lo fijado en el contrato) hasta el final del plazo del contrato, y se hará efectivo a lo largo del mes de enero de cada ejercicio, mediante ingreso en la cuenta del Ayuntamiento de Segorbe, sin necesidad de requerimiento previo por la administración

Por el contrario, el concesionario no vendrá obligado a ingresar la parte variable del canon, sino con respecto al ejercicio económico en que se produzcan beneficios económicos en la actividad.

El devengo de la parte variable del canon se producirá en la anualidad en que se obtengan beneficios, aunque su ingreso en el Ayuntamiento se realice durante el mes de julio del ejercicio siguiente, una vez cerrado el ejercicio contable.

**Se valorará con un máximo de 5 puntos**, la oferta que establezca una cuota fija del canon que represente unos mayores ingresos para el Ayuntamiento, atendiendo a la cuantía fijada y al año en que comenzará a devengarse, y el resto de proposiciones en proporción a la misma.

**Se valorará con un máximo de 10 puntos**, la proposición que comprometa la aplicación de un porcentaje más elevado sobre los beneficios de la explotación, a los efectos del cálculo de la parte variable del canon, y el resto de proposiciones en proporción a la misma.

La suma de ambas, constituirá la puntuación obtenida en el presente criterio de adjudicación.



## **2.- Aportación de fondos propios del arrendatario.- Hasta 15 puntos.**

Se otorgará la máxima puntuación a la oferta que comprometa la mayor aportación de fondos propios en la ejecución del proyecto y al resto en proporción a la misma, siendo requisito imprescindible que el licitador asuma con fondos propios una parte del importe del contrato, que alcance como mínimo los 250.000 euros. No obtendrán puntuación en este apartado las empresas que no mejoren dicha cantidad.

## **3.-Declaración relativa a la creación de puestos de trabajo. Hasta 10 puntos.**

Se valorará la creación de puestos de trabajo, obteniendo la mayor puntuación la oferta que comprometa la contratación de mayor plantilla de personal y el resto en proporción a la misma. A estos efectos, se deberá justificar la plantilla adecuada y necesaria para la explotación del negocio, que deberá ser coherente con los planteamientos y expectativas contenidos en el plan de negocio.

El Ayuntamiento podrá requerir a los licitadores la clarificación por escrito de cualquiera de los extremos que figuren en su proposición, cuando ello resulte imprescindible para poder llevar a cabo la valoración homogénea de las ofertas presentadas.

El Ayuntamiento podrá considerar que la proposición incurre en valores anormales o desproporcionados, cuando comprometa la creación de una plantilla no justificada de forma coherente con los parámetros contenidos en su plan de negocio. En tal caso, procederá de acuerdo con lo previsto en el artículo 136 de la Ley de Contratos del Sector Público.

## **4.- Acreditación que la actividad es liderada por jóvenes emprendedores.- Hasta 10 puntos.**

Se valorará que la actividad esté liderada por jóvenes emprendedores, considerando que se dará esta circunstancia cuando las personas naturales o los socios que constituyan las personas jurídicas que opten a la adjudicación del presente contrato, tengan una edad comprendida entre los 25 y los 45 años. Cuando el empresario sea unipersonal y cumpla este requisito de edad, o siendo varios los socios, todos ellos cumplan estos requisitos, se aplicará la máxima puntuación en la valoración. Cuando unos socios se encontraran en este tramo de edad y otros no, se aplicará la valoración de forma proporcional.

**5.-Otras mejoras que beneficien los intereses generales del municipio para el Ayuntamiento. Hasta 6 puntos.**

Se valorará el compromiso de puesta a disposición del Ayuntamiento de las instalaciones del edificio (alojamiento en régimen de pensión completa u otros) para su utilización en compromisos institucionales, sin coste para la entidad, el compromiso de integración en la obra de trabajadores en situación legal de desempleo y cualquier otra mejora ofertada por el licitador, que el Ayuntamiento considere beneficiosa para los intereses de la entidad y del municipio. Obtendrá la mayor puntuación la oferta que resulte económicamente más ventajosa y las restantes en proporción a la misma. Para que la valoración resulte objetiva, las mejoras ofrecidas deberán ser valoradas o expresadas en términos que permitan su cuantificación.

**22.2.- Criterios no valorables en cifras o porcentajes**

**6.- Plan Económico-financiero de la concesión y de explotación de las Instalaciones. Hasta 15 puntos.**

Se valorará la presentación de un plan económico-financiero de la concesión y de explotación de las instalaciones, que analice adecuadamente, de forma rigurosa y realista, la viabilidad del negocio. Incluirá, como mínimo, el sistema de tarifas, la inversión y los costes de explotación y obligaciones de pago y gastos financieros directos o indirectos. Deberá ser objeto de consideración específica la incidencia en las tarifas, así como en las previsiones de amortización, en el plazo concesional y en otras variables de la concesión previstas en el pliego, de los rendimientos de la demanda de utilización de la obra.

**7.-Ampliación o mejora en las instalaciones y bienes que garanticen el mantenimiento de la competitividad y calidad del proyecto durante la vigencia de la concesión. Hasta 10 puntos.**

Se valorará el compromiso del arrendatario de realización, a su cargo, de mejoras en las instalaciones que garanticen el mantenimiento de la competitividad y calidad del proyecto, a partir de un determinado año de la vigencia del contrato.

Se otorgará la máxima puntuación a la empresa que proponga una mayor inversión por este concepto y al resto en proporción a la misma. A tales

efectos, por los licitadores se deberá cuantificar el importe al que ascienden las mejoras propuestas.

**8.-Plan de Calidad y Excelencia en la prestación de los servicios. Hasta 5 puntos.**

Se valorará la aportación de un Plan de Actuación y Prestación de Servicios, que garantice una calidad y excelencia acordes con un establecimiento hotelero y de restauración de categoría superior, cuyas propuestas y medidas serán de obligada aplicación en caso de resultar adjudicatarios del contrato.

Obtendrá la máxima puntuación el Plan que garantice en mayor medida esta prestación de calidad y el resto en relación con aquél.

**9.-Plan de Oferta complementaria para la atracción de turismo de calidad a la ciudad. Hasta 5 puntos.**

Se valorará la aportación de un Plan que desarrolle alternativas de oferta complementaria que coadyuven a la estrategia de fomento del turismo de calidad a nuestra ciudad. Las propuestas y medidas que deba promover el concesionario, recogidas en el Plan, serán de obligada aplicación para el mismo.

Obtendrá la máxima puntuación la oferta que presente el mejor Plan y el resto en relación con aquél.

**23.- Mecanismos para medir la calidad del servicio ofrecida por el concesionario.**

**Presentación de documentación:**

El adjudicatario deberá presentar, en el primer trimestre de cada año, con carácter anual al órgano del Ayuntamiento supervisor de la explotación de la concesión, una Memoria sobre la actividad del establecimiento en el período inmediatamente anterior, refiriéndose como mínimo a los siguientes conceptos:

- Estadísticas de ocupación y utilización de las instalaciones.
- Sugerencias y reclamaciones presentadas por los usuarios

- Las cuentas anuales de la explotación y el resto de estudios financieros relevantes y la extensión del impacto económico generado, tanto en términos de empleo como de resultado del ejercicio.

El Ayuntamiento podrá requerir cualquier información adicional que resulte procedente en relación con los aspectos del contrato de concesión de obra pública.

### **Reuniones de seguimiento: Comisión Paritaria.**

Se constituirá una Comisión Paritaria entre el Ayuntamiento y el concesionario, que celebrará al menos una sesión al año y que podrá reunirse, no obstante, a petición de cualquiera de las partes, para el seguimiento del negocio, la supervisión del cumplimiento de los objetivos de la explotación de la concesión, de los compromisos financieros, tributarios y del canon, del uso y mantenimiento del inmueble y de sus enseres, de la inversión en mejoras, actualización y ampliación y de cualquier otro asunto que pueda plantearse por las partes.

### **24.- Deber de confidencialidad:**

Duración: 5 años desde el conocimiento de la información.

### **25.- Observaciones:**

La dirección de acceso al perfil de contratante en el Ayuntamiento de Segorbe es [www.segorbe.es](http://www.segorbe.es).

### **26.- Condición suspensiva de la adjudicación:**

La adjudicación no podrá realizarse hasta que quede aprobada definitivamente la Modificación Puntual Núm. 29 de Plan General de Ordenación Urbana de Segorbe , aprobada inicialmente por este Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá renunciar a la celebración del contrato antes de la adjudicación provisional, en cuyo caso será de aplicación lo previsto en el artículo 139 de la Ley de Contratos del Sector Público.

### **27.- Mesa de Contratación.**

La Mesa de Contratación, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a cuatro. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

## **28.- Comité de expertos.**

Para la valoración de los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor, podrá constituirse un comité constituido por un mínimo de tres miembros, que cuenten con cualificación apropiada, para asesorar al Órgano de contratación en cuanto se refiere a estos criterios, los cuáles realizarán una evaluación de las ofertas aplicando dichos criterios, emitiendo un informe técnico de valoración de las mismas. La composición de este Comité, en caso de constituirse, se publicará en el Perfil del Contratante del Órgano de Contratación.

Segorbe, 16 de julio de 2010

EL ALCALDE,

EL SECRETARIO,

## ANEXO II MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D./Dña....., con DNI  
número.....en nombre (propio) o (de la empresa que  
representa)..... con CIF/NIF..... y  
domicilio fiscal .....

.....en.....calle.....

.....  
..número.....enterado del anuncio publicado en el (perfil de  
contratante del Ayuntamiento de Segorbe y Boletín Oficial de la Provincia de  
Castellón, núm. ...., del día..... de..... de..... y de  
las condiciones, requisitos y obligaciones sobre protección y condiciones de  
trabajo que se exigen para la adjudicación del CONTRATO DE CONCESIÓN  
DE OBRA PÚBLICA PARA LA "EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE  
REHABILITACIÓN DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD MUNICIPAL ANTIGUO  
HOSPITAL DE SEGORBE PARA SU ADECUACIÓN COMO HOTEL DE  
CATEGORÍA SUPERIOR DENOMINADO "HOTEL MARTÍN I EL HUMANO",  
EQUIPAMIENTO Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DEL MISMO, A ADJUDICAR  
POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, CON VARIOS CRITERIOS DE  
ADJUDICACIÓN, se compromete a tomar a su cargo la ejecución de las  
mismas, con estricta sujeción a los expresados requisitos y condiciones de  
acuerdo con lo establecido en el anteproyecto, pliegos de prescripciones  
técnicas y cláusulas administrativas particulares que sirven de base a la  
convocatoria, cuyo contenido declara conocer y acepta plenamente, por un  
canon que establece en:

- Parte fija del canon

Se compromete al pago de un canon anual (en su parte fija) de  
..... Euros (...€) , cuyo devengo se iniciará en el \_\_\_ año  
de la concesión (contado a partir de la fecha de formalización del contrato  
de concesión de obra pública).

- Parte variable del canon.

Se compromete al pago de un canon anual variable, que se calculará  
aplicando el porcentaje de \_\_\_\_\_% sobre los beneficios obtenidos en  
cada ejercicio económico, cuando éstos se produzcan.

Para la explotación del servicio se compromete a percibir del usuario por la utilización de la obra pública las **siguientes tarifas** por el siguiente importe:

Así mismo, Declara:

- Que la empresa a la que representa, sus administradores y representantes, así como el firmante, no están incurso en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 49 de la Ley de Contratos del Sector Público, Ley 30/2007, de 30 de octubre, en los términos y condiciones previstos en el mismo.
- Que la citada empresa se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como no tener deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Segorbe

Fecha y firma del licitador,