



Excelentísimo Ayuntamiento de

**Cuenca**

Sección de Patrimonio y Montes

Ref. SMP/PMD



## **PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS REGULADOR DEL ARRENDAMIENTO DEL ALBERGUE MUNICIPAL “SIERRA DE CUENCA”.**

### **1ª.- OBJETO DEL CONTRATO.-**

El objeto del contrato es el aprovechamiento forestal consistente en la explotación de las instalaciones recreativas ubicadas en el área recreativa de Tejadillos en el monte de U.P. nº 119 “SIERRA BARRANCOS”, para su explotación como albergue municipal.

En el presente Pliego, se fijan las cláusulas que regirán en la adjudicación y ejecución de la explotación del albergue municipal “SIERRA DE CUENCA-TEJADILLOS”, incluyendo como actividades complementarias la gestión del Servicio de cafetería y comedor. El albergue será adjudicado junto con una zona perimetral de terreno de 1,88 has.

Se recoge en el ANEXO I del Pliego de Condiciones Particulares, los planos de situación de las instalaciones, así como el inventario de los bienes inmuebles que componen las instalaciones objeto de este aprovechamiento y el inventario de los bienes muebles contenidos en las instalaciones. Antes del inicio de la explotación de las instalaciones se levantará un acta de entrega de las mismas en la que se cotejarán los inventarios de bienes muebles e inmuebles y su estado de conservación.

El adjudicatario, asumirá el riesgo y ventura derivado de la explotación así como la conservación de las instalaciones y su zona de influencia.

### **2ª.- NATURALEZA DEL CONTRATO Y RÉGIMEN JURÍDICO.-**

Los contratos por los que se rige la enajenación de productos forestales y recursos procedentes de los montes declarados de utilidad pública, con independencia de su titularidad, tendrán el carácter de contrato administrativo especial (art. 41.2 de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha).

El presente arrendamiento queda sujeto al Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público; a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP); a la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBL); al Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, (RB); la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha; Ley 5/2007, de 8 de marzo, de Declaración

del Parque Natural de la Serranía de Cuenca y la demás normativa estatal, autonómica y municipal que resulte de pertinente aplicación por razón de la materia.

El contrato que regula el arrendamiento es de carácter administrativo especial y las instalaciones deberán ser destinadas al servicio público de albergue municipal mediante la prestación de servicios turísticos de alojamientos y otros complementarios compatibles con el medio rural en cualquiera de las formas previstas en el del Decreto 93/2006, de 11 de Julio, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha, de acuerdo con los usos y condiciones reguladas en el Decreto 99/2006, de 1 de agosto, que aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Serranía de Cuenca y con la Ley 5/2007, de ocho de marzo, de Declaración del Parque Natural de la Serranía de Cuenca.

De conformidad con lo previsto en el artículo 4.2 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, se aplicarán los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de carácter administrativo y, en su defecto, de carácter privado.

El presente Pliego de Condiciones tiene carácter contractual y obligatorio para los participantes en la licitación, considerándose conocido y aceptado por la sola participación en la licitación.

La presentación de ofertas por parte de los licitadores determina la expresa sumisión a la legislación de contratos del Sector Público.

### **3ª.- ÓRGANO COMPETENTE.**

El órgano de contratación competente será la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca.

El Excmo. Ayuntamiento de Cuenca tiene la facultad para adjudicar el correspondiente contrato administrativo y, en consecuencia, ostenta las prerrogativas de interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su ejecución, modificarlo y acordar su resolución, con sujeción a la normativa aplicable.

Corresponde al órgano de contratación por razones de interés público debidamente justificadas renunciar a celebrar un contrato antes de la propuesta de adjudicación. Igualmente, podrá desistir del procedimiento antes de la propuesta de adjudicación cuando se aprecie una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación.

Los acuerdos que a este respecto dicte el órgano competente serán ejecutivos y pondrán fin a la vía administrativa, sin perjuicio del derecho del concesionario a su impugnación ante la Jurisdicción competente.

### **4ª. CAPACIDAD PARA LICITAR.**

Podrán ser adjudicatarios las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar, no se hallen comprendidas en ninguna de las **causas de prohibición** para contratar con el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca de acuerdo con lo establecido en los artículos 54 al 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Cuando sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituya el objeto del contrato una determinada habilitación empresarial, se



acompañará copia compulsada del certificado que acredite las condiciones de aptitud profesional.

En cuanto a las empresas no españolas de estados miembros de la Unión Europea, tendrán capacidad para contratar aquéllas que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberá acreditar que cumplen este requisito.

La capacidad de las mismas se acreditará por su inscripción en el Registro procedente, de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidas, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, de acuerdo a lo establecido en el anexo I del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Las demás empresas extranjeras deberán justificar mediante informe, en la forma recogida en el artículo 55 TRLCSP, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 del TRLCSP, en forma sustancialmente análoga.

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 de Comercio.

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

## **5ª.- PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.**

La forma de adjudicación del contrato será el procedimiento abierto, mediante concurso, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato, de acuerdo con el artículo 157 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta más ventajosa deberá de atenderse a varios criterios directamente vinculados al objeto del contrato, de conformidad con los artículos 150 y 160 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Contratos del Sector Público y con la cláusula decimonovena de este Pliego.

No es necesaria ninguna autorización especial para la eficacia y validez del contrato que, en virtud de la adjudicación, se haya de formalizar para su cumplimiento y perfección. Ello no obsta a que el adjudicatario, para poner en marcha las actividades, albergue, cafetería y comedor, deba tramitar y obtener las oportunas autorizaciones y licencias que procedan, que deberán ajustarse a lo establecido en la normativa sectorial aplicable a las mismas.

## **6ª.- CANON ANUAL.-**

El canon anual a satisfacer vendrá determinado por el valor económico de la proposición sobre la que recaiga la adjudicación, no pudiendo ser el canon anual inferior a 10.000.- €/anuales, IVA EXCLUIDO.

El canon correspondiente a la primera anualidad del contrato, que se hará efectivo a la firma del contrato, será proporcional a los meses completos de disfrute de la concesión, a partir de la fecha de adjudicación definitiva.

Se establece como fórmula de revisión anual del precio de adjudicación el incremento anual del IPC referido al 30 de junio del año inmediatamente anterior.

Todas estas cantidades podrán ser mejoradas e incrementadas en las ofertas que sean presentadas, no pudiéndose ofertar, en ningún caso, un canon inferior al arriba señalado.

## **COMPENSACIÓN DEL CANON.-**

Las instalaciones se entregarán sin estar totalmente terminadas, tal y como se describe en el ANEXO I, corriendo a cuenta del arrendatario su terminación conforme a las prescripciones contenidas en dicho anexo.

Consecuentemente, se aplicará una reducción sobre el precio anual de adjudicación, durante los 15 años de vigencia de la misma, equivalente a 1/15 de la cuantificación económica de la inversión contemplada en la Memoria del anexo I.

## **7ª.- DURACION DEL CONTRATO.-**

La duración máxima del contrato será de 15 anualidades.

La primera anualidad regirá desde la fecha de adjudicación hasta el 31 de diciembre del año en curso. El resto de anualidades corresponderán a años naturales, finalizando el plazo de adjudicación el 31 de diciembre de la decimoquinta anualidad.

El plazo de vigencia del contrato podrá prorrogarse por expreso y mutuo acuerdo entre las partes por periodos de un año, hasta un máximo de 5 prórrogas.

## **8ª.- GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA.**

Será requisito necesario para ser admitido en los procedimientos a los que se refiere el presente Pliego, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 103.1 del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, la acreditación de la constitución previa de una **garantía provisional** de 4.500.- € equivalente al 3% del tipo de licitación establecido en la cláusula quinta, referido a las 15 anualidades de duración del contrato.

Cuando el licitador presente su proposición bajo la forma de unión temporal de empresarios, la garantía provisional podrá constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía exigida anteriormente y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión.

En cuanto a la forma y requisitos de las garantías se estará a lo previsto en los artículos 96 y 103 del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Esta garantía deberá constituirse y depositarse en la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuenca.



La garantía provisional se extinguirá automáticamente y se devolverá a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación definitiva. Al licitador que resulte adjudicatario del contrato, le será retenida hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva del contrato e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

En todo caso, la garantía provisional responderá del mantenimiento de las proposiciones hasta la adjudicación contrato, art. 103.4 del RDL 3/2011 de la LCSP. Por su parte, la garantía provisional presentada por el licitador que resulte adjudicatario provisional del contrato, responderá de la proposición de éste hasta la constitución de la garantía definitiva, así como de las demás obligaciones que se establecen en el art. 151.2 del RDL 3/2011 de la LCSP.

El adjudicatario, deberá constituir una **garantía definitiva y complementaria** cuyo importe, será del 10% del precio de adjudicación referido a las 15 anualidades.

Tal constitución habrá de realizarse, **en el plazo de diez días hábiles** desde su requerimiento, en la Tesorería del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca pudiendo efectuarse en cualquiera de las formas establecidas en la vigente legislación.

En todo caso, la garantía definitiva responderá de los conceptos a que se refiere el art. 100 del Texto Refundido de la ley de Contratos del Sector Público.

La garantía definitiva se constituirá de conformidad con lo preceptuado en el Capítulo I del Título IV del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y en cualquiera de las formas que se establecen en su artículo 96.1.

Los avales deberán ir verificados por Notario o Corredor de Comercio, deberán ajustarse al modelo establecido por este Ayuntamiento que podrá obtenerse en la Tesorería General o en la página web del Ayuntamiento [www.cuenca.es](http://www.cuenca.es).

## **9ª.- SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA O PROFESIONAL.**

Conforme al art. 65.1.b) TRLCSP, en su nueva redacción dada por el número tres de la disposición final de la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso a la factura electrónica y creación del registro contable de facturas en el Sector Público., los licitadores podrán acreditar su solvencia indistintamente mediante la presentación de la clasificación **Grupo U, subgrupo 1, categoría a**, o bien acreditando el cumplimiento de los siguientes requisitos específicos de solvencia:

La solvencia técnica, mediante una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años que incluya importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente. Se considerará cumplida la solvencia técnica, en esta segunda manera de acreditación, si en alguno de los últimos tres años, en los subgrupos indicados, el importe de los servicios supera los 75.000 euros (50% de la anualidad media máximas de la categoría a).

La solvencia económica y financiera, deberá acreditarse justificando la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales de un importe mínimo de 100.000 euros.

## 10ª. 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 adjudicatario. 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 o profesional de la unión temporal y a sus efectos, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de la misma.

En el supuesto de que la concesión 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 de la concesión. En todo caso, la duración de la unión será coincidente con la de la concesión hasta su extinción. Dichos empresarios responderán solidariamente ante la Administración y deberán nombrar un representante o un apoderado único de la Unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que de la adjudicación se deriven, hasta la extinción de la misma, todo ello, conforme a lo dispuesto en el art. 59 del TRLCSP.

## 11ª.- PUBLICIDAD DE LA LICITACIÓN.-

La **publicación** del anuncio se efectuará con una antelación mínima de **treinta días hábiles** al señalado como último para la recepción de proposiciones. Si el último día de presentación de proposiciones coincidiese en sábado, se trasladará al siguiente día hábil.

## 12ª.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

Las ofertas se presentarán en la Sección de Patrimonio y Montes del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, en horario de 9 a 14 horas, dentro del plazo **de 30 días hábiles** contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cuenca.

Si el último día de presentación de proposiciones coincidiese en sábado se trasladará al siguiente día hábil.

Las proposiciones se presentarán en la Sección de Patrimonio y Montes del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, en tres sobres cerrados, que podrán ser lacrados y precintados, durante el plazo de admisión.

En el señalado con el **número 1**, figurará la inscripción: *"PROPOSICIÓN para tomar parte en la licitación del aprovechamiento para la explotación del ALBERGUE SIERRA DE CUENCA del monte de U.P. Nº 119 "SIERRA BARRANCOS"; suscrita por....."* y contendrá exclusivamente la oferta económica firmada por el propio licitador o persona que legalmente le represente, ajustada al modelo que al final se inserta.

En el sobre señalado con el **número 2** figurará la inscripción: *"DOCUMENTACIÓN para tomar parte en la licitación del aprovechamiento para la*



*explotación del ALBERGUE SIERRA DE CUENCA del monte de U.P. N° 119 "SIERRA BARRANCOS", presentada por.....*” y contendrá los siguientes documentos:

1.- Documento Nacional de Identidad o fotocopia autenticada. Escritura de poder, si se actúa en representación de otra persona, legalizada en su caso, y bastantada por el Secretario del Ayuntamiento.

2.- Escritura de constitución de la sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil, cuando concurra una sociedad de esta naturaleza.

3.- Declaración jurada de no hallarse incurso en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

4.- Justificante de estar al corriente de pago de sus obligaciones tributarias y seguros sociales, o bien declaración responsable en tal sentido.

5.- Resguardo acreditativo de haber constituido el importe de la fianza provisional.

7.- Acreditación de la solvencia económica, financiera, técnica y profesional.

8.- Documentación, en su caso, de la Unión temporal de empresarios conforme a la cláusula novena de este Pliego.

9.- Hoja resumen de los datos del licitador a efectos de notificación, en la que conste dirección completa del licitador, número de teléfono, fax y correo electrónico.

En el sobre señalado con el **número 3**, se incluirá la documentación cuya ponderación depende de un juicio de valor, conforme a los criterios establecidos en la cláusula decimonovena.

Entregada y admitida la plica, no podrá el licitador retirarla, presuponiendo la presentación de proposiciones la aceptación incondicional de las cláusulas de este Pliego

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 147 y 148 de la Ley 3/2011, de 14 de noviembre, del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. 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.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciará la remisión de su oferta al órgano de contratación, en el mismo día, mediante fax o telegrama. Transcurrido diez días naturales siguientes a la fecha de terminación del plazo de presentación de ofertar sin haberse recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

### **13ª.- MESA DE CONTRATACIÓN.**

**La Mesa de contratación**, órgano competente para la valoración de las ofertas, estará constituida por el Alcalde-Presidente o Concejal en quien delegue, el Sr. Secretario de la Corporación, la Sra. Interventora de Fondos Municipales, o funcionarios de carrera en los que deleguen; un concejal de cada grupo político con representación en el Excmo. Ayuntamiento; el Sr. Jefe del Servicio de Medio Ambiente; un representante del Servicio del Medio Natural de la Consejería de Agricultura y por el Jefe de la Sección de Montes y Patrimonio.

#### **14ª.- APERTURA DE PLICAS.**

La Mesa de Contratación se constituirá el cuarto día hábil siguiente a aquel en que finalice el plazo para la presentación de las proposiciones, a las 12 horas, si el día de apertura de proposiciones coincidiese en sábado, se trasladará al siguiente día hábil.

La Presidencia procederá a la apertura de los Sobres «**núm. 2**» calificando la documentación administrativa contenida en los mismos.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen de los sobres «**núm. 3**», que contienen los criterios cuya ponderación dependen de un juicio de valor.

Si se detectaran errores u omisiones en la documentación presentada en el Sobre «**núm. 3**», la Mesa concederá un plazo inferior a siete días para subsanarlos, según el artículo 27 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Tras la lectura de dichas proposiciones, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios y a las ponderaciones establecidas en este Pliego.

Reunida de nuevo la Mesa de Contratación, se dará a conocer la ponderación asignada a los criterios dependientes de un juicio de valor.

A continuación se procederá a la apertura de los sobres «**núm.1**».

A la vista de la valoración de los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor (Sobre «**núm.3**») y de los criterios cuya ponderación es automática (Sobre «**núm.1**»), la Mesa de Contratación formulará propuesta de adjudicación al órgano de contratación.

Hecha la propuesta de adjudicación, el Secretario unirá al expediente los resguardos de los depósitos y las proposiciones presentadas, incluso las que se hubieran desechado, salvo que los licitadores a quienes afecten estas últimas, firmen en él su conformidad, con expresa renuncia a sus posibles derechos y acciones, en cuyo caso les serán devueltas y podrán retirar las garantías que hubiesen constituido.

**Propuesta la adjudicación**, se invitará a los licitadores asistentes a que expongan cuantas reclamaciones o reservas estimen oportunas contra el acto celebrado, y finalmente se levantará acta que recoja sucinta, pero fielmente, todo lo sucedido.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

#### **15ª.- MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA.-**

"Don....., con domicilio en....., calle....., y DNI. núm....., y teléfono de contacto ....., enterado del anuncio y de las condiciones y requisitos que se exigen para tomar parte en la licitación de *"Explotación del Albergue Municipal Sierra de Cuenca ubicado en el monte de U.P n º 119 Sierra de los Barrancos"*, convocada para la adjudicación por quince años, al precio de tasación de 10.000.- € anuales IVA excluido, se comprometo, (en nombre propio o en representación de....., que acredita con escritura de poder que, debidamente bastanteada, se acompaña y cuyo mandato no ha sido revocado, modificado o restringido hasta el momento), a abonar por el indicado aprovechamiento la cantidad de ..... Euros anuales IVA EXCLUIDO (en número y letra), aceptando o comprometiéndose a cumplir todas y cada una de las condiciones de la licitación, que figuran en los Pliegos de Condiciones y Anuncios que la regulan, que íntegramente conoce y acepta en todos sus extremos.



En Cuenca, a      de      de 2.016.

Firma del interesado”

#### **16ª.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.**

Una vez acordada la adjudicación por el órgano de contratación, se **requerirá al licitador que haya presentado la oferta más ventajosa** para que, dentro del plazo de **diez días hábiles**, si no lo ha hecho con antelación, presente la documentación requerida en la cláusula duodécima de este pliego y **justificante de haber constituido la garantía definitiva** que sea procedente, según lo establecido en el artículo 151.2 del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Conforme al art. 95.2 del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, el adjudicatario deberá constituir fianza definitiva por importe del 5% del precio de adjudicación, referido a la suma de las 15 anualidades, en el plazo anteriormente establecido de diez días hábiles. Tal constitución habrá de realizarse en la Tesorería del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, pudiendo efectuarse en cualquiera de las formas establecidas en la vigente legislación. También conforme al artículo 151.3 de la citada ley y transcurrido este plazo, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible con los criterios que figuren en el pliego.

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y simultáneamente se publicará en el perfil del contratante según lo estipulado en los artículos 153 y 154 de la citada Ley.

La propuesta de adjudicación de la concesión no crea derecho alguno en favor del empresario propuesto, que no los adquirirá, respecto a la Administración, mientras no se haya formalizado la concesión.

#### **17ª.- GASTOS.-**

Al tiempo de constituir la fianza definitiva, el adjudicatario abonará, en su caso, en la Tesorería Municipal el importe total de los anuncios efectuados por el Excmo. Ayuntamiento, con motivo del expediente.

Son de cuenta del adjudicatario los gastos y tributos derivados del contrato, de la formalización del contrato, honorarios de gestión técnica y en general todos aquellos que lleve inherente el aprovechamiento.

Igualmente, son de cuenta del adjudicatario todos los gastos a que de lugar la explotación del albergue, consumo de agua, gas, electricidad...y demás suministros que conlleve el funcionamiento de las instalaciones

## **18ª- ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.**

El Excmo. Ayuntamiento de Cuenca deberá adjudicar el contrato en el plazo de cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación requerida en la cláusula decimosexta.

La formalización deberá tener lugar dentro del plazo de quince días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación.

Dentro de los veinte días hábiles siguientes al de la notificación de la adjudicación, el rematante vendrá obligado a ingresar el importe íntegro del precio de adjudicación.

Transcurridos veinte días hábiles desde el siguiente a la notificación de la adjudicación sin que el rematante haya cumplido sus obligaciones, será requerido para hacerlo en el plazo improrrogable de cinco días hábiles más. Si desatendiese dicho requerimiento, procederá la resolución del contrato por incumplimiento del contratista, con las consecuencias previstas en la legislación aplicable en materia de contratación.

## **19ª.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.**

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta más ventajosa se atenderá a varios criterios de adjudicación, que se puntuarán en orden decreciente de la siguiente manera:

### **CRITERIOS PONDERABLES MATEMÁTICAMENTE:**

a) Canon anual ofrecido: hasta **51 puntos**, a la oferta más ventajosa económicamente se le otorgará la puntuación máxima, otorgándose puntos al resto proporcionalmente.

### **CRITERIOS CUYA PONDERACIÓN DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR, HASTA UN MÁXIMO DE 49 PUNTOS:**

### **MEMORIA BÁSICA DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y MEJORA EN INSTALACIONES.**

Se asignará una puntuación máxima de 20 puntos, con el siguiente desglose:

- **MEMORIA BÁSICA:** se asignarán 10 puntos a la oferta que presente la Memoria Básica mas completa y detallada. Al resto de las ofertas se les asignará la puntuación en función de su nivel de detalle.

- **MEJORAS:** se asignará un máximo de 10 puntos.

● Se valorarán como máximo con 5 puntos, cualquier mejora técnica susceptible de valorarse y que superen las prescripciones técnicas contenidas en el ANEXO I, tales como:

- Equipamiento albergue.
- Instalación agua potable.
- Instalación saneamiento y depuración.



- Instalación eléctrica y depósito gasoil.
- Instalación calefacción biomasa/complemento diesel.
- Acondicionamiento edificio de instalaciones.
- Acondicionamiento exterior.
- Gestión de residuos.

Y en general, cualquier otra mejora técnica susceptible de valorarse y que superen las prescripciones técnicas contenidas en el ANEXO I.

La asignación de puntos se realizará en función de las mejoras propuestas en la oferta, a tal efecto, las mejoras propuestas se presentarán valoradas económicamente por el licitador.

La proposición que se presente deberá incorporar presupuesto formal de suministrador, instalador o contratista que se requiera para la ejecución de dichas mejoras. Dicho presupuesto formará parte del contrato que se formalice, y cualquier variación sobre los términos contenidos en el mismo deberá ser previamente autorizado por la Administración Municipal, al objeto de comprobar el cumplimiento de las inversiones en mejoras ofertadas, de modo que el incumplimiento de esta condición, que se considera esencial del contrato por constituir criterio de adjudicación, podrá derivar en la resolución del mismo.

- Se valorarán hasta con 5 puntos, las mejoras en equipamientos y servicios complementarios. El licitador presentará un programa de ejecución de mejoras, en el que se detallará el momento en que deberán estar ejecutadas, así como el importe de cada una de ellas.

Se valorará:

- la idoneidad y viabilidad de las actuaciones complementarias ofertadas en las zonas que lindan con el Albergue.
- Corrección o mejora de instalaciones e infraestructuras existentes.
- Equipamiento y mobiliario exterior.
- Accesibilidad de las instalaciones y zonas exteriores.
- Las propuestas de instalación en el área exterior de nuevas edificaciones, con especial atención a su adaptación al entorno y los materiales utilizados.

El incumplimiento del compromiso adquirido podrá implicar la rescisión del Contrato.

## **PROYECTO DE EXPLOTACIÓN Y GESTIÓN.**

**Se asignará una puntuación máxima de 20 puntos.**

Se otorgará una puntuación máxima de 10 a aquella oferta que presente la mejor memoria de explotación, al resto, de manera proporcional en comparación con la mejor. Se tendrán en cuenta las propuestas de mantenimiento y limpieza del Albergue; fomento turístico; difusión publicitaria del albergue y sus peculiaridades turística y cualquier otra que la Mesa considere susceptible de valoración.

Se otorgará una puntuación máxima de 4 a la propuesta de actividades medioambientales, culturales, deportivas y de ocio.

Se otorgará una puntuación máxima de 6 a la propuesta de puesta en funcionamiento del Albergue, asignándose 2 puntos por cada mes de adelanto sobre el plazo máximo de finalización de las obras.

El incumplimiento del compromiso adquirido podrá implicar la rescisión del Contrato.

### **MEMORIA DE FOMENTO DEL EMPLEO Y FORMACIÓN Y CALIFICACIÓN PROFESIONAL.**

**Se asignará una puntuación máxima de 9 puntos**

Los licitadores deberán presentar declaración responsable especificando los contratos de nueva creación.

Se valorará hasta un máximo de 2,5 puntos, las propuestas que contemplen la inserción laboral de personas o colectivos desfavorecidos y/o personas discapacitadas.

Se valorará hasta un máximo de 2,5 puntos la formación y calificación profesional del personal que desarrollará la actividad.

Se valorará la experiencia profesional del licitador en el sector hostelero/turístico, asignando 0.75 puntos por año de experiencia acreditada hasta un máximo de 4 puntos.

### **20ª.- DERECHOS DEL ARRENDATARIO.**

El concesionario tendrá los siguientes derechos:

- A.) Ejercer la actividad de explotación turística del albergue, así como los servicios complementarios de cafetería y comedor con sujeción a las prescripciones establecidas en este Pliego y en los demás preceptos legales que resulten aplicables por razón de la materia.
- B.) Percibir los ingresos derivados de la actividad.
- C.) Utilizar los bienes de la Administración arrendataria necesarios para desarrollar su actividad en los términos previstos en este Pliego.
- D.) En el supuesto de rescate o modificación del arrendamiento, a ser indemnizado del perjuicio material sufrido conforme a los criterios establecidos en la LPAP y demás legislación aplicable.
- E.) Los demás previstos en este Pliego y en la normativa que resulte de aplicación.

### **21ª.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.**

Son obligaciones del concesionario:

- A) Realizar, asumiendo el riesgo del aprovechamiento, la actividad de explotación turística del Albergue, cafetería y comedor, en la manera establecida en este Pliego



- B)** El arrendatario queda obligado a conservar el área recreativa, las instalaciones del edificio del Albergue Municipal, sus elementos e instalaciones principales y accesorias que se puedan construir por el adjudicatario, así como el perímetro marcado, en plenas condiciones de seguridad, salubridad, tranquilidad, operatividad, ambientación y limpieza, realizando las obras y actuaciones de reparación, conservación o mantenimiento necesarias, salvo las expresamente exceptuadas.

La Administración municipal podrá ordenar la ejecución de las obras o actuaciones necesarias para conservar o restablecer las condiciones apuntadas. El adjudicatario estará obligado a realizar con una periodicidad anual, labores de limpieza en profundidad y pintura de las instalaciones a fin de asegurar el correcto mantenimiento de las mismas.

El adjudicatario será responsable de todos los daños y perjuicios que se originen sobre las instalaciones y el medio circundante, así como del incumplimiento de todo lo establecido en los Pliegos de Condiciones por los que se regula el aprovechamiento.

- C)** En el plazo de un mes desde la firma del contrato, el arrendatario deberá contratar una póliza de seguros que cubra el valor de la totalidad de inmueble, instalaciones, equipamientos y mobiliario durante todo el periodo de vigencia del contrato. En dicha póliza figurará como beneficiario el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca. En caso de siniestro el adjudicatario estará obligado a reconstruir y restituir los bienes dañados.

Igualmente, el arrendatario deberá suscribir una póliza de seguro que cubra las posibles responsabilidades civiles, en las que, como consecuencia de la realización de su actividad, pueda incurrir frente a terceros, que deberá estar vigente durante todo el plazo de adjudicación del contrato.

Asimismo, el adjudicatario estará obligado a suscribir todos aquellos seguros que de acuerdo a la legislación vigente esté obligado a contratar en virtud de la actividad desarrollada por el mismo.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las anteriores obligaciones, el Excmo. Ayuntamiento podrá declarar resuelto el contrato y/o suscribir directamente las oportunas pólizas de seguro, repercutiendo las primas de seguro al adjudicatario.

- D)** El arrendatario deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento la relación de todo el personal adscrito a la gestión del servicio.

El concesionario deberá disponer en todo momento de personal suficiente y capacitado para la prestación del servicio, sin que la reducción del mismo pueda justificarse por razones de absentismo o enfermedad y quedando, en consecuencia, obligado a mantener, durante todo el contrato, el número de trabajadores inicialmente propuestos.

- E)** El Albergue deberá permanecer abierto al público durante todo el año, salvo que no sea posible por cierre planificado por mantenimiento o lo impidan las condiciones climatológicas u otras de fuerza mayor. No podrán modificarse los periodos y horarios de apertura sin previo conocimiento del Ayuntamiento.

- F)** Colocar y mantener en lugar visible lista de precios y disponer de las correspondientes hojas de reclamaciones.

- G)** El arrendatario deberá proveerse de las correspondientes licencias y permisos necesarios para ejercer la actividad.

- H) El adjudicatario queda obligado a redactar, a su costa, un Plan de Autoprotección para emergencias e incendios para el conjunto de las instalaciones y su zona de influencia.

## **22º.- PERSONAL.-**

El personal necesario para la realización del contrato o aquel otro que haya de emplearse transitoriamente para determinados casos, será contratado por el adjudicatario.

El personal que por su cuenta contrate y utilice el adjudicatario depende única y exclusivamente del mismo, quedando obligado con arreglo a la legislación laboral y social vigente y a la que en lo sucesivo se promulgue.

Asimismo no tendrán derecho alguno frente a este Ayuntamiento, sin que en ningún caso resulte el Ayuntamiento responsable de las obligaciones surgidas entre ambos, aun cuando los despidos y medidas que se adopten sean como consecuencia directa o indirecta de la ejecución y/o extinción del contrato.

## **23ª.-CESIÓN DEL CONTRATO DE EXPLOTACIÓN.**

Previa y expresa autorización del Ayuntamiento, el arrendatario podrá ceder a un tercero la totalidad de los derechos y obligaciones dimanantes del contrato subrogándose el arrendatario en los derechos y obligaciones de aquél. En todo caso, será requisito imprescindible para autorizar la subrogación que el nuevo arrendatario cumpla todos y cada uno de los requisitos exigidos en la convocatoria y en los correspondientes pliegos.

No podrá autorizarse la subrogación del contrato antes de que haya transcurrido una quinta parte de su plazo de duración.

## **24ª.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.**

Serán causas de resolución del contrato las previstas en el artículo 223 Real- Decreto Legislativo 3/201, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Serán, igualmente, causas de extinción las siguientes:

- a) La pérdida sobrevenida de los requisitos para contratar con la Administración, por incurrir el titular en alguna de las prohibiciones de contratación previstas en la Ley de Contratos del Sector Público.
- b) La no formalización del contrato en el plazo previsto por causa imputable al adjudicatario.
- c) La concurrencia de fuerza mayor que implique la imposibilidad permanente de explotar la concesión.
- d) El abandono o renuncia unilateral del arrendatario.
- e) La modificación del contrato impuesta por el órgano competente por razones de interés público para atender causas imprevistas.
- f) El incumplimiento de las propuestas hechas en la oferta.



- g) Cualquier otro incumplimiento por parte del concesionario, no previsto en los apartados anteriores, que contradigan lo previsto en este Pliego y sean considerados de carácter muy grave.
- h) Por sanción, si de esta forma concluye el expediente contradictorio seguido al efecto.
- i) Por incumplimiento del concesionario de alguna de las siguientes obligaciones esenciales:
  - a) Por suspensión o abandono de la explotación de la gestión del Albergue Municipal "Serranía de Cuenca" por tiempo superior a un mes, sin autorización municipal.
  - b) Por cesión o traspaso de la concesión sin consentimiento previo del Ayuntamiento.
  - c) Por incumplimiento de las instrucciones dictadas por los Servicios Técnicos Municipales sobre conservación de las instalaciones.
  - d) Por dedicar los bienes concedidos, a usos diferentes de los específicamente señalados en el presente Pliego, sin la autorización de la Corporación Municipal
  - e) La no prestación de la actividad por plazo superior a tres meses, salvo autorización municipal expresa.

La resolución por incumplimiento requerirá previo apercibimiento al arrendatario, y la tramitación de expediente contradictorio con arreglo al procedimiento reglamentariamente establecido.

## **25ª.- PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO O DE INCIDENCIAS EN LA EXPLOTACIÓN DEL ALBERGUE.-**

Las incidencias que surjan entre el Ayuntamiento y el arrendatario en la ejecución de la explotación de las instalaciones por diferencias en la interpretación de lo convenido o por la necesidad de modificar sus condiciones, se tramitarán mediante expediente contradictorio, que comprenderá, preceptivamente, las actuaciones siguientes:

- a) Propuesta de la Administración o petición del concesionario.
- b) Audiencia del concesionario o informe del servicio competente a evacuar en ambos casos en un plazo de diez días hábiles.
- c) Resolución motivada del órgano competente y subsiguiente notificación al arrendatario.

Salvo que motivos de interés público lo justifiquen o la naturaleza de las incidencias lo requiera, la tramitación de estas últimas no determinará la suspensión de la concesión.

## **26ª.- EFECTOS DE LA EXTINCIÓN.-**

En los casos de extinción de la concesión por causa imputable al concesionario, le será incautada la garantía definitiva 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 competente en decisión motivada previa atendiendo, entre otros factores, a los mayores gastos que ocasione al Ayuntamiento.

En caso de extinción del mismo por causas no imputables al concesionario, éste será indemnizado del perjuicio material surgido de la extinción anticipada.

Cuando la resolución se produzca por mutuo acuerdo, los derechos de las partes se acomodarán a lo validamente estipulado por ellas.

En todo caso el acuerdo de extinción contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida.

## **27ª.- INFRACCIONES.-**

El Ayuntamiento podrá exigir responsabilidad administrativa al concesionario por infracción de sus deberes, con independencia de la procedente respecto a la extinción del contrato.

Las infracciones que cometa el concesionario en ejecución del servicio objeto de contratación, se clasifican en muy graves, graves y leves.

Se considerarán infracciones muy graves:

- a) El incumplimiento de los deberes del arrendatario establecidos en el presente Pliego, cuando hayan sido previamente exigidos por la Administración Municipal.
- b) Las modificaciones no autorizadas del proyecto definido en la proposición adjudicada, y de las condiciones de la oferta valoradas en la adjudicación.
- e) La deficiente conservación de los bienes, obras e instalaciones.
- d) La percepción de precios en cuantía superior a los informados al público.
- e) El retraso en el comienzo de la prestación de los servicios por tiempo superior a un mes, a partir del requerimiento por la Administración Municipal.
- g) El incumplimiento de las condiciones de la oferta valoradas en adjudicación.
- h) La comisión de una segunda infracción grave en el período de un año.
- i) La cesión o traspaso de la concesión en contra del régimen establecido en este Pliego.

Se considerarán infracciones graves las que implicando un incumplimiento o defectuoso cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Pliego, no tengan la consideración de faltas muy graves, y entre ellas las siguientes:



- a) La no puesta en conocimiento de la Administración Municipal de los actos que se prescriben en el presente Pliego.
- b) Los retrasos en el abono del canon anual.  
Incumplimiento de acuerdos o decisiones municipales sobre variaciones de la explotación, que no supongan mayores gastos para el contratista.
- c) Irregularidades inadmisibles en la ejecución de la explotación, con arreglo a las condiciones fijadas en el presente Pliego.
- e) Incumplimiento de las obligaciones laborales y de Seguridad Social con el personal adscrito al servicio.
- f) La falta de aseo y limpieza en la prestación de los servicios.
- g) La no realización de prestaciones o la realización defectuosa de las mismas, siempre que la irregularidad haya sido advertida formalmente al arrendatario por la Administración Municipal.
- h) La comisión de una segunda falta leve en el período de un año.

Se considerarán infracciones leves todas las demás no previstas anteriormente y que conculquen de algún modo las condiciones establecidas en este Pliego, en perjuicio leve de la explotación del Albergue Municipal "SERRANÍA DE CUENCA", incluido el servicio complementario de Cafetería y Comedor.

Las sanciones que podrá imponer la Corporación al contratista, como resultado de expediente sancionador instruido al efecto serán las siguientes:

- Por comisión de infracciones muy graves, multas de 600 a 1.200.-€. La comisión de dos infracciones graves podrá ser sancionada con la rescisión del contrato, incautación de la garantía definitiva e indemnización de daños y perjuicios.

- Por la comisión de infracciones graves, multas de 300 a 600.-€. La comisión de cinco faltas graves podrá ser sancionada con la rescisión del contrato, incautación de la garantía definitiva e indemnización de daños y perjuicios.

- Por comisión de infracciones leves, multa de 30 a 300.- €.

La imposición de sanciones requerirá la incorporación del oportuno expediente sancionador. En dicho procedimiento se dará audiencia al contratista, se practicará la información y prueba necesaria para la justificación de los hechos y se observarán las garantías jurídico-administrativas prescritas por la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en lo que resulte aplicable.

La resolución del expediente será competencia de la Alcaldía cuando se trate de sancionar infracciones leves. Es competencia de la Junta de Gobierno Local la imposición de sanciones graves, muy graves o de cinco graves acumuladas.

## **28º.- JURISDICCION.-**

Los litigios que se puedan plantear serán resueltos por los Tribunales competentes del domicilio de la administración contratante; con renuncia expresa de cualquier otra jurisdicción.

## **29ª.-PERFIL DEL CONTRATANTE.-**

Acceso al Perfil del Contratante: [www.cuenca.es](http://www.cuenca.es)

Cuenca, 20 de julio de 2016.  
EL JEFE DE SERVICIO,



## ANEXO I

### VALORACIÓN OBRAS NECESARIAS PARA LA FINALIZACIÓN DEL ALBERGUE.

RESUMEN DEL PRESUPUESTO	
CONCEPTO	IMPORTE
01 EQUIPAMIENTO ALBERGUE	35.132,19
02 INSTALACIÓN AGUA POTABLE	15.996,49
03 INSTALACIÓN SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN	5.183,17
04 INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y DEPÓSITO GASOIL	14.902,55
05 INSTALACIÓN CALEFACCIÓN BIOMASA + COMPLEMENTO DIESEL	27.252,97
06 ACONDICIONAMIENTO EDIFICIO DE INSTALACIONES.	15.831,62
07 ACONDICIONAMIENTO EXTERIOR	2.853,64
08 GESTIÓN DE RESIDUOS	1.642,50
09 SEGURIDAD Y SALUD	3.465,00
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	122.260,14
21,00 % I.V.A	25.674,63
<b>TOTAL</b>	<b>147.934,77</b>

El equipamiento del albergue comprende:

- Mobiliario de todo el albergue: Vestíbulo, dormitorios zonas comunes de aseos y duchas, comedor, cocina, lavandería, almacén, vestuarios, etc.
- Aparatos y elementos sanitarios.
- Carpintería metálica.

El Excmo. Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento, el estado de las obras a fin de comprobar su correcta ejecución y el cumplimiento de plazos.

El Plazo máximo para la finalización de las obras será de **nueve meses** desde la firma del contrato para:

- Instalación de agua potable.
- Instalación de saneamiento y depuración.
- Instalación eléctrica y depósito de gasoil.
- Instalación de calefacción.
- Gestión de residuos.

El Ayuntamiento, a petición del adjudicatario, podrá prorrogar puntualmente este plazo por razones técnicas debidamente justificadas.

Cuenca, 20 de julio de 2016  
EL JEFE DE SERVICIO,



