

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 0843/23

### AYUNTAMIENTO DE SOLANA DE ÁVILA

#### A N U N C I O

Habiéndose instruido en este Ayuntamiento expediente de concesión administrativa de uso privativo del bien inmueble ubicado en la calle Escuelas n.º 10 de esta localidad, a continuación se publica el pliego de cláusulas administrativas particulares que ha de regir la concesión, abriendo un plazo de treinta días naturales a fin de que se puedan presentar ofertas por parte de los interesados.

A su vez, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento (dirección <https://solanadeavila.sedelectronica.es>).

#### CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DE BIEN DE DOMINIO PÚBLICO

##### PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

**1. Objeto de la concesión. Necesidad e idoneidad de la concesión. Naturaleza jurídica de la concesión demanial. Procedimiento de selección y adjudicación.**

**1.1. Objeto de la concesión.**

Es objeto del presente contrato la concesión administrativa, mediante procedimiento abierto en régimen de concurrencia, con varios criterios de adjudicación, del inmueble municipal sito en la calle Escuelas n.º 10 de Solana de Ávila (Ávila) para explotación de actividad de Hotel \*\*\*, restaurante y bar/cafetería, abiertos al público, sin que pueda destinarse a actividad distinta.

Descripción de inmueble:

- a) Situación geográfica: c/ Las Escuelas n.º 10 de Solana de Ávila.
- b) Superficie construida: 567 m<sup>2</sup>, distribuido en tres plantas, dotado de salón comedor, cocina, almacén, bar-cafetería, terraza, recepción y nueve habitaciones, sobre parcela de 1.061 m<sup>2</sup>.
- c) Linderos: al frente, derecha e izquierda con calle de su situación y fondo con calle Parrilla.
- d) Cargas o gravámenes: carece de toda clase de cargas y/o gravámenes.
- e) Destino del bien: hotel con Restaurante y Bar/ Cafetería abiertos al público.
- f) Referencia Catastral: 8162401TK7686S0001BH.
- g) Inscrito en el Registro de la Propiedad de Piedrahíta al Tomo 2059, Libro 22, Folio 33.

### **1.2. Necesidad e idoneidad de la concesión.**

El art. 96 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece que, para la iniciación de oficio de cualquier procedimiento de otorgamiento de una autorización o concesión, el órgano competente deberá justificar la necesidad o conveniencia de la misma para el cumplimiento de los fines públicos que le competen y que el bien ha de continuar siendo de dominio público.

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, las entidades locales, para el cumplimiento de sus fines y en el ámbito de sus respectivas competencias, de acuerdo con la Constitución y las leyes, tendrán plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, establecer y explotar obras o servicios públicos y a tenor de lo dispuesto en el art. 25, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal, tales como la promoción de la actividad turística de interés y ámbito local y de ocupación del tiempo libre.

A estos efectos, se hace constar que Solana de Ávila, del que dependen 8 entidades: Casas del Rey, La Zarza, Los Loros, Los Narros, Mazalinos, Santa Lucía de la Sierra, Serranía y Tremedal, enclavado en la comarca de El Barco de Ávila-Piedrahíta (Alto Tormes, Sierra de Gredos y Valle del Corneja), a 88 km. de Ávila capital y situado a 1.148 metros de altitud, necesita de un espacio de ocio y esparcimiento que fomente las relaciones entre sus vecinos y atraiga al municipio un turismo de interior, de calidad, que pueda disfrutar de la rica gastronomía que ofrece esta tierra y que dinamice la vida del municipio y su economía.

Para ello cuenta el Ayuntamiento con el inmueble que es objeto de esta concesión, en beneficio de sus habitantes y visitantes.

El Ayuntamiento de Solana de Ávila no cuenta ni con los medios ni con el personal necesarios para la explotación del citado inmueble, necesario para satisfacer una necesidad básica de los vecinos cual es disponer de un espacio de ocio y esparcimiento que fomente las relaciones vecinales y atraiga al municipio un turismo de interior, de calidad, que dinamice la vida del municipio y su economía.

El contrato carece de coste alguno para el Ayuntamiento, dado que el concesionario se hará cargo de dotar al edificio de todas las instalaciones, mobiliario y equipamiento que resulte necesario para su explotación, así como de todos los costes derivados de ésta, percibiendo el municipio un ingreso que es el canon previsto en el Pliego y restante documentación del expediente.

Por todo ello, se considera que el objeto del presente contrato resulta idóneo para satisfacer las necesidades descritas anteriormente.

Se da así cumplimiento del interés público de forma motivada del art. 28 LCSP, sin perjuicio de la memoria explicativa que será publicada en el perfil del contratante, justificando la necesidad de la concesión, conforme al artículo 28 LCSP, en el sentido expuesto en los artículos 63.3.a) y 116 LCSP.

### **1.3. Naturaleza y régimen jurídico.**

El artículo 78 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL) establece que el uso privativo de bienes de dominio público estará sujeto a concesión administrativa que

se otorgará previa licitación, con arreglo a los artículos siguientes y a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales.

El negocio jurídico definido tiene la calificación de concesión administrativa para la utilización privativa del dominio público, de acuerdo con los artículos 86.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 78.1.a del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

La presente concesión administrativa de uso privativo se regirá por lo dispuesto en el presente pliego que constituye ley del contrato y forma parte íntegramente del mismo; en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Vigentes en materia de Régimen Local, el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014.

En caso de discordancia entre el presente Pliego y cualquiera de los documentos contractuales, prevalecerá el Pliego de Cláusulas Administrativas. El otorgamiento de la concesión se realizará y se entenderá hecho siempre salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y con total sometimiento a las condiciones de este pliego.

Tanto el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, así como los restantes documentos que constan como anexos al mismo y los que presente el licitador que resulte adjudicatario y que concreten su oferta, tendrán naturaleza contractual.

#### **1.4. Procedimiento de selección y adjudicación.**

La forma de adjudicación de la concesión será mediante procedimiento abierto, en base a lo establecido en el artículo 156 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al Ordenamiento Jurídico Español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta mejor relación calidad-precio se atenderá a varios criterios directamente vinculados al objeto del contrato, de conformidad con los artículos 145 a 150 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, del Sector Público y con lo establecido en este Pliego.

Cualquier interesado podrá presentar una oferta.

#### **2. Órgano competente.**

El órgano competente para el otorgamiento de la concesión es el Pleno de la Corporación.

Corresponde, por tanto, al Pleno del Ayuntamiento de Solana de Ávila la prerrogativa de interpretar los términos de la Concesión administrativa, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarla por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos. Los acuerdos que a este respecto adopte, serán ejecutivos, sin perjuicio de derecho del contratista a su impugnación ante la Jurisdicción competente.

### 3. Duración de la concesión.

La concesión se otorga por un plazo de quince (15) años, contados desde el siguiente al día de la formalización por escrito de la concesión en documento administrativo, pudiendo prorrogarse expresamente por otros dos plazos de cinco años cada uno, siempre que ninguna de las partes comunique a la otra con, al menos, seis meses de antelación a la fecha de finalización del contrato o de la prórroga de éste, de manera que quede constancia en derecho, su intención de no prorrogarlo.

El adjudicatario estará obligado a continuar al frente de la explotación una vez terminada, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, a fin de que la explotación no se vea interrumpida durante el período de tiempo necesario para la adjudicación de una nueva concesión, y en todo caso como máximo 1 año, debiendo abonar el pago del canon correspondiente.

En todo caso, la posibilidad de prórroga estará condicionada al estricto cumplimiento de todas las obligaciones de la concesión y al óptimo estado de mantenimiento del inmueble.

Concluida la vigencia de la concesión, la posesión del inmueble revertirá automáticamente al Ayuntamiento, sin derecho del concesionario a indemnización alguna y sin necesidad de requerimiento previo, en las mismas condiciones que se entrega, con las mejoras realizadas, a cuyo efecto, el Ayuntamiento designará el técnico encargado de inspeccionar el estado en que se encuentran las instalaciones, ordenando a la vista de los resultados de la inspección técnica, la ejecución de obras y trabajos de reparación y reposición que se estimen necesarios para mantener el inmueble que es objeto de concesión en las condiciones previstas.

Las obras y trabajos de reparación o reposición que deban efectuarse serán por cuenta del concesionario, respondiendo de las mismas la garantía definitiva.

El concesionario vendrá obligado a abandonar y a dejar libre, a disposición del Ayuntamiento, dentro del plazo, los bienes objeto de utilización y a reconocer la potestad de aquélla para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.

Asimismo, el concesionario vendrá obligado a acceder al cambio de titularidad de todas las licencias una vez finalizada la concesión.

El Ayuntamiento se reserva el derecho de rescatar la concesión antes de su vencimiento, si lo justifican circunstancias de interés público.

Salvo cuando el rescate esté basado en motivos imputables a culpa o dolo del concesionario, procederá el resarcimiento de daños e indemnización de perjuicios de acuerdo con las normas vigentes en la materia.

No obstante, finalizado el contrato se estará a lo establecido en la cláusula correspondiente de este pliego sobre las consecuencias de la extinción del contrato y la reversión de las instalaciones.

### 4. Condiciones de explotación

#### 4.1. Condiciones generales

4.1.1. El cumplimiento fiel y exacto de los términos de la concesión, viniendo obligado el concesionario a desarrollar la actividad de acuerdo con la normativa vigente y respetando todas las condiciones técnicas, urbanísticas, sanitarias, etc., impuestas en las disposiciones legales y reglamentarias.

La adjudicación del título de ocupación del inmueble se efectúa por el Ayuntamiento exclusivamente en su condición de propietario, sin que ello implique el otorgamiento de otras autorizaciones, permisos o licencias municipales exigidas por la legislación, cuya obtención es responsabilidad exclusiva del adjudicatario. Por ello, la presente concesión no prejuzga la actividad municipal preceptiva en los procedimientos administrativos necesarios para el otorgamiento de las autorizaciones exigidas por la legislación.

El adjudicatario deberá, en su caso, solicitar licencia para la ejecución de las obras de adecuación que estime necesarias, así como licencia ambiental, en un plazo máximo de un mes desde la formalización del contrato.

La efectiva ejecución de las obras de adecuación deberá iniciarse en el plazo máximo de un mes desde la notificación de la concesión de las licencias oportunas. Transcurrido dicho plazo sin el cumplimiento de la presente condición, salvo interrupción no imputable al concesionario, el Ayuntamiento podrá entender incumplido el pliego de condiciones e iniciar el expediente de caducidad.

Las obras imprescindibles de adecuación que el concesionario deberá llevar a cabo a su costa consistirán en la pintura del interior del edificio.

El concesionario deberá dotar el inmueble del equipamiento necesario para la puesta en funcionamiento de las instalaciones y para la prestación de un servicio de calidad a los usuarios.

Con carácter mínimo:

- En HABITACIONES, cabeceros, somieres, colchones, almohadas, fundas, mesas de escritorio y sillas, mesillas, taburetes, televisores (mínimo 22”), lámparas de techo, lámparas de mesilla y ropa de cama. Cortinas, plafones, papeleras, dosificadores de jabón, secadores de manos, portarrollos de papel, escobilleros, toalleros y ropa de baño.
- En CAFETERÍA:  
DENTRO DE LA BARRA: Cafetera de dos grupos, Fregadero con bastidor, Lava vasos, Máquina de hielo, Caja registradora, dos Botelleros enfriadores, Exprimidor de cítricos, dos molinos de café, microondas, vitrina fría sobre barra, vitrina caliente sobre barra, mueble corrido paralelo a la barra sobre la pared.  
FUERA DE LA BARRA: cinco taburetes de barra, cinco mesas de 80x80 cm., veinte sillas, tres Papeleras para barra. TV con soporte para colgar.
- EN COMEDOR:  
Mueble para menaje, cubiertos, etc. 5 mesas de 80x80 cm. 20 sillas, 2 apliques, lámpara de techo y una percha.
- EN COCINA Y CUARTO AUXILIAR:  
Cocina a gas de fuegos y con horno, planchas, freidora eléctrica, mesa para freidora, fregadero con cuba y escurridor de 180x60x85 cm. Mesa 160x60x80 cm Baño María a gas. Tostador, grifo ducha, grifo Electrónico, mesa de apoyo, cortadora, batidora/trituradora, lavavajillas, armario congelador, armario refrigerador, estantería con columnas y respaldo de acero inoxidable. Dos cubos de basura.

– EN TERRAZA:

Cuatro Apliques, seis mesas de 80x80, veinticuatro sillas. Televisor de 36 pulgadas con soporte para colgar.

Además, tienen que aportar el menaje habitual para cocina, cafetería, y restaurante: vajillas, cuberterías, cristalerías y demás enseres. Todos los enseres deberán estar homologados y reunir todos los requisitos sanitarios que contemplen las normativas al respecto.

– WIFI Instalado para el edificio.

4.1.2. Prestar los servicios de hospedaje, restauración y bar, al menos once meses al año y en temporada alta, dentro de los horarios que legal o reglamentariamente se determinen y garantizar a los particulares el derecho a utilizarlo y cuidar el orden en el interior del recinto en todo momento, en las condiciones establecidas.

4.1.3. El adjudicatario vendrá obligado a mantener el inmueble en las debidas condiciones de seguridad, limpieza y estética.

4.1.4. El adjudicatario en su caso, deberá proveerse de los permisos necesarios para la explotación del Inmueble tramitando los cambios de titularidad de licencias que procedan o solicitando las no concedidas y cumpliendo las disposiciones vigentes en materia de Seguridad Social y Prevención de Riesgos Laborales. Asimismo, será de obligado cumplimiento la normativa en materia de manipulación de alimentos, productos alimenticios y cualquier otra que le sea de aplicación o pudiera serlo durante la prestación de los servicios ligados a la concesión.

4.1.5. El adjudicatario está obligado al cumplimiento de la normativa vigente en cada momento en materia laboral, de seguridad y salud, seguridad industrial, seguridad vial y protección y gestión medioambiental y cualquier otra que le fuera aplicable. Los costes que este cumplimiento pueda suponer serán en todo caso a costa del concesionario, que también deberá hacer frente a las sanciones que las autoridades competentes puedan imponer por el incumplimiento de estas normas.

4.1.6. No se podrá, ni total, ni parcialmente, ceder o traspasar a terceros los derechos y obligaciones derivados de la concesión sin autorización del Ayuntamiento.

No se considerará cesión, ni traspaso, la instalación máquinas expendedoras y/o recreativas de cualquier tipo.

4.1.7. Permitir la inspección por parte de los técnicos municipales de las instalaciones objeto de la concesión y proporcionar los antecedentes, informes y datos necesarios para facilitar las mismas.

4.1.8. Facilitar a la propiedad un número de teléfono de contacto de la persona responsable del inmueble.

4.1.9. El adjudicatario vendrá obligado al abono de todos los suministros, impuestos, contribuciones, arbitrios y tasas que origine la explotación, así como los gastos de los anuncios de la licitación.

4.1.10. Los elementos instalados en el inmueble, en el supuesto de que se realicen reformas, revertirán al Ayuntamiento una vez finalizada la concesión por cualquier causa.

#### **4.2. Instalaciones.**

4.2.1. El Ayuntamiento pondrá a disposición del concesionario el edificio y recinto exterior donde se ubica el Inmueble, dotados de conexión a la red eléctrica y abastecimiento de agua potable.

4.2.2. El adjudicatario se obliga a conservar el edificio, sus instalaciones y el recinto exterior y a mantenerlos en perfecto estado de funcionamiento, higiene y seguridad.

4.2.3. Toda obra o modificación que pretenda realizar el adjudicatario una vez adjudicado el contrato, deberá contar con la previa autorización municipal.

#### **4.3. Ejecución material de las inversiones ofertadas.**

El concesionario deberá llevar a cabo la ejecución material de las obras imprescindibles, equipamiento e inversiones propuestas en su oferta en el plazo máximo de un mes desde la formalización del contrato.

La efectiva ejecución de las obras deberá iniciarse en el plazo máximo de un mes desde la notificación de concesión de las licencias oportunas.

Al margen de los controles establecidos en el otorgamiento de las correspondientes licencias, podrá nombrarse a un supervisor municipal en los términos y con las facultades previstos por los artículos 94 y 95 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas que velará, solicitando al efecto la documentación que considere conveniente, por el cumplimiento de los términos establecidos en la oferta del adjudicatario y en el proyecto concesional aprobado, el cual podrá dictar las instrucciones oportunas para el fiel cumplimiento de lo convenido.

La ejecución de las obras se realizará completamente a riesgo y ventura del concesionario, que podrá ejecutarla por sus propios medios o mediante su contratación con terceros.

El concesionario deberá cumplir -o asegurar que se cumpla- toda la normativa aplicable a la ejecución de obras en el momento de acometerse estas, especialmente la relativa a seguridad y salud en el trabajo.

A la terminación de las obras, sin perjuicio de la obtención de las licencias correspondientes, las obras habrán de ser formalmente recibidas en presencia del concesionario, por el responsable municipal del contrato y por el Sr. Secretario-Interventor del Ayuntamiento a efectos de verificar el cumplimiento de los compromisos que en cuanto a inversiones propuso el concesionario en su oferta.

#### **4.4. Horario.**

El adjudicatario deberá cumplir los horarios de apertura al público que determine la legislación vigente para el tipo de instalación que es objeto de concesión.

#### **4.5. Servicios ofertados al público**

##### **4.5.1. CALIDAD.**

El concesionario correrá con los gastos de los controles bromatológicos, calidad general y limpieza que, atendiendo a los servicios que presta y con la periodicidad que se determine, haya de someterse a fin de garantizar la calidad e idoneidad de los servicios prestados.

#### 4.5.2. PERSONAL.

La presentación del personal habrá de ser correcta. El adjudicatario se responsabilizará de que el trato con el público sea en todo momento amable y correcto.

#### 4.5.3. NORMATIVA TURÍSTICA.

1. El adjudicatario tendrá a disposición del público las listas de precios, hojas de reclamaciones, cartel indicativo en su caso, de la categoría del Inmueble y resto de indicadores y documentación exigida por la normativa turística.

2. Debe respetarse la normativa municipal para la protección del medio ambiente contra las emisiones de ruidos y vibraciones.

3. El adjudicatario podrá instalar una terraza en el exterior del edificio, dentro del recinto en el que se encuentra.

4. Todas las actividades publicitarias, de propaganda, promoción y análogas del Inmueble, deberán comunicarse al Ayuntamiento de Solana de Ávila.

5. El adjudicatario podrá dar al inmueble el nombre comercial que estime conveniente, que deberá guardar relación con el municipio o entorno en el que se encuentra.

#### 4.6. SEGURIDAD Y LIMPIEZA.

4.6.1. El adjudicatario deberá velar por la seguridad de los espacios donde se desarrolle la actividad del Inmueble, así como de los equipamientos y mobiliario, debiendo mantener en perfecto estado los mismos.

4.6.2. Los gastos de seguridad y limpieza de las instalaciones objeto de la concesión y de la terraza serán por cuenta del adjudicatario. Por tanto, deberá contratar un sistema de alarma/intrusión, conectado a alguna central receptora.

4.6.3. El personal de seguridad contratado por el adjudicatario no se implicará en los desórdenes que puedan producirse en el Inmueble, así como en la terraza, tales como peleas, desalojos de personas, etc.

#### 4.7. Obligaciones en materia fiscal, laboral y seguridad social.

4.7.1. Cumplir las normas vigentes en materia fiscal, laboral, de Seguridad Social y de prevención de riesgos laborales, quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidades por este incumplimiento no generándose, en ningún caso, vínculos laborales entre el Excmo. Ayuntamiento de Solana de Ávila y el personal contratado por el concesionario.

#### 4.8. Responsabilidad del adjudicatario.

La concesión se otorga en todo caso a riesgo y ventura del concesionario. El concesionario no tiene derecho a solicitar subvención del Ayuntamiento ni a obtener ninguna otra compensación económica, ni siquiera en el caso de pérdidas en la explotación. En tal sentido se establece que el Ayuntamiento no está obligado a mantener el equilibrio económico-financiero de la concesión demanial.

El concesionario será directamente responsable de todos los daños y perjuicios que se puedan ocasionar por la ocupación del dominio público o se causen como consecuencia o con motivo del funcionamiento normal o anormal de la actividad que se desarrolle en el inmueble objeto de la concesión, sin que el Ayuntamiento sea responsable de las obligaciones contraídas por aquél, ni de los daños o perjuicios causados a terceras personas o cosas, de las que deberá responder el concesionario.

El concesionario deberá tener obligatoriamente contratados los siguientes seguros:

1. Póliza de daños materiales para el inmueble.
2. Póliza de Responsabilidad Civil

LA PÓLIZA DE DAÑOS MATERIALES. Debe establecer los valores reales de continente (edificación e instalaciones fijas) y del contenido (ajuar y mobiliario) incluyendo el alumbrado y el cableado.

LAPÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL. Debe establecer las siguientes definiciones:

Asegurados:

- El adjudicatario final.
- El Ayuntamiento de Solana de Ávila, por todas aquellas reclamaciones patrimoniales interpuestas contra el mismo en vía administrativa previa y/o cualquier otra vía jurisdiccional, cuya causa/origen se derive de la explotación de la actividad objeto de contratación por parte del adjudicatario, teniendo por tanto el Ayuntamiento la consideración de asegurado en los mismos términos que el adjudicatario.

Terceros:

A título meramente enunciativo, pero no limitativo, tendrán la consideración de terceros perjudicados:

- Cualquier persona física o jurídica distinta del Tomador del Seguro.
- El propio Ayuntamiento de Solana de Ávila por todos aquellos daños sufridos en su patrimonio y/o derechos y cuya causa/origen se derive de la explotación de la actividad objeto de explotación por parte del adjudicatario.

Las coberturas obligatorias deben ser:

- Responsabilidad Civil General y/o Explotación.
- Responsabilidad Patrimonial imputable al Ayuntamiento de Solana de Ávila con motivo de la explotación de la actividad objeto de licitación.
- Responsabilidad Civil Patronal.
- Responsabilidad Civil Profesional.
- Defensa jurídica.
- Constitución de Fianzas Civiles y Criminales.
- Liberación de Gastos.

En cuanto al ÁMBITO TEMPORAL DE COBERTURA de la póliza de responsabilidad civil, la póliza deberá cubrir todas aquellas reclamaciones interpuestas contra el adjudicatario y/o el Ayuntamiento de Solana de Ávila por hechos ocurridos y reclamados durante la vigencia de la misma o reclamados hasta 12 meses desde su vencimiento (período de descubrimiento de 12 meses).

El adjudicatario tendrá la obligación de tener suscritas ambas pólizas durante todo el período de explotación de la presente concesión, acreditándolo ante el Ayuntamiento.

Para el caso de que durante la vigencia de la concesión el adjudicatario cambiara de compañía aseguradora y/o póliza, la nueva compañía y/o póliza con quien suscriba el riesgo, deberá de cubrirse en los mismos términos y condiciones que la póliza inicial.

En caso de cambio de la póliza, esta última deberá de contemplar el preceptivo periodo de retroactividad que fuere necesario para la cobertura de todas aquellas reclamaciones interpuestas durante su vigencia por hechos ocurridos con anterioridad a la entrada en vigor de esta última y reclamados en su periodo de vigencia.

#### **4.9. Riesgo y ventura.**

La concesión se celebra a riesgo y ventura del concesionario, no asumiendo la Administración Municipal responsabilidad alguna, directa o indirecta en los resultados de la explotación ni relación alguna con el posible personal laboral, ni haciéndose responsable de la falta de pago del concesionario a sus proveedores, ni de los deterioros o robos que puedan cometerse en las instalaciones.

Solamente en caso de fuerza mayor podrá el Ayuntamiento conceder una exención temporal y justificada del canon concesional que perciba o una ampliación del plazo concesional dentro del límite temporal máximo legalmente previsto. A estos efectos se entenderá por fuerza mayor los supuestos establecidos en el artículo 239.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

#### **5. Derechos y obligaciones de las partes.**

##### **5.1. Derechos y obligaciones del concesionario.**

5.1.1. Sin perjuicio de los demás previstos en el presente Pliego, el concesionario tiene los siguientes derechos:

- a) Derecho a que el Ayuntamiento ponga a su disposición los bienes de dominio público objeto del presente contrato.
- b) Derecho a usar de forma privativa, limitativa y excluyente el inmueble de dominio público objeto de la concesión.
- c) Derecho a gestionar y explotar la actividad.
- d) Derecho a percibir de los usuarios del servicio, los precios que, en su caso, procedan.

5.1.2. Obligaciones del concesionario:

Sin perjuicio de las demás que se derivan de este Pliego, son obligaciones del concesionario:

- a) El cumplimiento fiel y exacto de los términos de la concesión especialmente en todo aquello que se refiere a las condiciones de explotación.
- b) Obtener las previas licencias y autorizaciones pertinentes para el ejercicio de la actividad, debiendo disponer en todo momento de la licencia de actividad y demás permisos precisos. Serán de cuenta del concesionario los gastos de tramitación de licencias u otras autorizaciones necesarias, incluyendo el pago de los impuestos y tasas que graven los trabajos o los trámites administrativos de concesión de dichas autorizaciones y licencias.
- c) Cumplir las normas vigentes en materia turística, urbanística, higiénico-sanitaria, fiscal, laboral, de Seguridad Social y de prevención de riesgos laborales, así como la normativa vigente que regula la actividad de hostelería, quedando el

Ayuntamiento exonerado de responsabilidades por este incumplimiento, no generándose, en ningún caso, vínculos laborales entre el Excmo. Ayuntamiento de Solana de Ávila y el personal contratado por el concesionario.

- d) Abonar el canon en la cuantía y la forma que se indica en el presente pliego.
- e) Ejercer por sí la concesión, con la prohibición de cederla excepto con la autorización expresa y fehaciente del Ayuntamiento.
- f) Prestar el servicio con la continuidad convenida y garantizar a los particulares el derecho a utilizarlo y cuidar el orden en el interior del recinto en todo momento, en las condiciones establecidas, dedicando o adscribiendo a la ejecución del contrato los medios personales o materiales suficientes para ello. El personal que contrate dependerá exclusivamente del adjudicatario, por cuanto éste tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empresario y deberá cumplir las disposiciones vigentes en materia laboral, de seguridad social y de prevención de riesgos laborales, seguridad e higiene en el trabajo, referidas al propio personal a su cargo, sin que en ningún caso pueda alegarse derecho alguno por dicho personal en relación con la administración contratante, ni exigirse a ésta ninguna responsabilidad como consecuencia de las obligaciones existentes entre el adjudicatario y sus empleados, aún en el supuesto de que los despidos o medidas que adopte el adjudicatario respecto a sus empleados se basen en el incumplimiento, interpretación o resolución del contrato, quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones descritas.
- g) Abonar el importe de los daños y perjuicios que se causaren a los bienes o al uso general o servicio al que estuvieren destinados. Indemnizar a terceros por los daños y perjuicios que puedan producirse como consecuencia del uso o funcionamiento normal o anormal de la actividad que desarrolla en el bien objeto de la concesión, salvo que se hubiere realizado en cumplimiento de una orden dada por el Ayuntamiento.
- h) Llevar a cabo la ejecución material de las obras imprescindibles, equipamiento e inversiones propuestas en su oferta en el plazo máximo de un mes desde la formalización del contrato.
- i) Conservar y mantener la concesión en perfecto estado de funcionamiento, limpieza y salubridad durante todo el plazo de la concesión. Durante el plazo de la concesión, el concesionario está obligado a hacer a su cargo todas las reparaciones mayores y menores, tanto ordinarias como extraordinarias, que sean necesarias para mantener la concesión en perfectas condiciones de uso y funcionamiento, a fin de conservarlo en estado de servir al uso a que está destinado, sin que el Ayuntamiento tenga que abonar cantidad alguna por estas reparaciones.  
  
Antes de realizar las reparaciones, el concesionario deberá someter a la autorización municipal el oportuno proyecto. Todas las obras y reparaciones que se realicen por el concesionario quedarán en beneficio del Ayuntamiento sin que éste tenga que abonar ninguna cantidad.
- j) Abonar los gastos derivados de la inspección técnica del edificio, si fuera necesaria.

- k) El adjudicatario vendrá obligado al mantenimiento preventivo y correctivo, reparaciones y sustituciones de equipos, mobiliario, instalaciones y sistemas del inmueble.
- l) Mantener en perfecto estado la maquinaria, menaje, vajilla, cubertería, cristalería, etc.
- m) Será a cargo del adjudicatario la limpieza del inmueble, instalaciones, aseos, mobiliario, equipamiento y recinto exterior.
- n) Serán por cuenta del concesionario los consumos de agua, gas, electricidad y cualquier otro suministro, para lo cual deberá instalar a su cargo los controles necesarios para la lectura del consumo, si éstos fueran necesarios.
- ñ) Suscribir y mantener en vigor los seguros que se establecen en el presente Pliego, pagando a su respectivo vencimiento la prima correspondiente.
- o) Abonar los impuestos, contribuciones, arbitrios y tasas que origine la explotación, así como los gastos de publicación de la presente licitación.
- p) El adjudicatario asumirá la gestión de compras y provisión de todos los alimentos y material necesarios. El pago a proveedores será realizado a cargo del concesionario.
- q) Informar al Ayuntamiento de las incidencias que se produzcan en relación con el bien objeto de la concesión, y cumplir las instrucciones que se le dicten.
- r) Facilitar al Ayuntamiento cualquier documentación o información que le sea requerida relacionada con el servicio prestado en el bien objeto de la concesión y permitir la inspección por parte de los técnicos municipales de las instalaciones objeto de la concesión.
- s) Abandonar y dejar libres a disposición del Ayuntamiento, dentro del plazo fijado, los bienes objeto de la utilización, reconociendo la potestad de aquél de acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.

## **5.2. Facultades y deberes del ayuntamiento.**

5.2.1. Sin perjuicio de las demás recogidas en el presente pliego, corresponde al Ayuntamiento:

- a) Ordenar discrecionalmente las modificaciones en la concesión que aconsejare el interés público, interpretar el contrato y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- b) Imponer al concesionario las correcciones y sanciones pertinentes por razón de las infracciones que cometiere.
- c) Inspeccionar en cualquier momento el bien objeto de la concesión, las instalaciones y construcciones y su uso adecuado, pudiendo ordenar al concesionario las reparaciones que deban realizarse, así como lo necesario para la correcta utilización del bien.
- d) Entrar en posesión del inmueble en caso de incumplimiento grave por parte del concesionario de sus obligaciones o de precisar el inmueble por razones de interés público, sin necesidad de concluir el expediente de resolución anticipada de la concesión, sin perjuicio de los derechos indemnizatorios que en su caso puedan corresponder al cesionario.

e) Las demás que legal o reglamentariamente le correspondan.

#### 5.2.2. Deberes del Ayuntamiento:

Constituyen obligaciones para el Ayuntamiento las recogidas en las distintas cláusulas de este pliego y en los demás documentos contractuales y normativa aplicable y, en general, las que derivan de los derechos que se confieren al concesionario, y de manera indicativa, las siguientes:

- a) Poner a disposición del adjudicatario el inmueble objeto de la concesión con las instalaciones de que actualmente dispone de manera inmediata a la formalización del documento concesional.
- b) Compensar al concesionario en los términos previstos en este pliego en caso de dejar sin efecto la concesión antes de su vencimiento por razones de interés público o de resolver anticipadamente la misma por causa que no sea imputable al adjudicatario.
- c) Las demás que legal o reglamentariamente le correspondan.

### 6. Capacidad para contratar.

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y que no estén incurso en prohibiciones de contratar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2017, LCSP. Sólo podrán contratar con el Sector Público, quienes tengan plena capacidad de obrar y no estén incurso en una prohibición de contratar y acrediten su solvencia económica, financiera y profesional.

Las personas Jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto y ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas funcionales, le sean propios.

En los que respecta a las personas físicas o empresas comunitarias o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Europeo y las empresas no comunitarias se estará a lo dispuesto en los artículos 67 y 68 de la Ley 9/2017, LCSP.

La Administración podrá contratar con uniones de empresas que se constituyan temporalmente al efecto, de conformidad con el artículo 69 de la Ley 9/2017, LCSP.

Cada uno de los empresarios que componen la unión, deberá acreditar su capacidad y solvencia económica, financiera y técnica o profesional, con la prestación de la documentación a que harán referencia las cláusulas siguientes, debiendo indicar en documento privado los nombres y circunstancias que los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a la Administración y que asumen el compromiso de constituirse en Unión Temporal de Empresas. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la unión.

De conformidad con lo establecido en el artículo 11.5 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, los licitadores estarán exentos de los requisitos de acreditación de solvencia económica y financiera y técnica y profesional al no exceder el valor estimado del contrato de 35.000 €.

## **7. Canon de la concesión. Actualización.**

### **7.1. Canon de la concesión.**

La presente concesión demanial no origina gastos para el Excmo. Ayuntamiento de Solana de Ávila.

El art. 93 de la Ley 33/2003 establece que las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición o estar sujetas a la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público regulada en el Capítulo VIII del Título I de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de Modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, o a las tasas previstas en sus normas especiales.

La utilización privativa del dominio público genera la obligación en el concesionario de abonar el correspondiente canon anual, que está exento de IVA a tenor de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

El canon que sirve de base a la licitación se fija en la cantidad de seis mil (6.000) euros, no admitiéndose propuestas inferiores a dicha cantidad.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, durante los tres (3) años primeros de vigencia, la cantidad que el concesionario vendrá obligado a satisfacer en concepto de canon asciende a mil ochocientos (1.800) euros anuales.

Durante los dos (2) años siguientes, la cantidad que el concesionario vendrá obligado a satisfacer en concepto de canon asciende tres mil (3.000) euros anuales.

Transcurridos los cinco (5) primeros años, el concesionario vendrá obligado a satisfacer anualmente el canon íntegro.

El pago se realizará semestralmente, dentro de los últimos diez (10) días de este periodo.

Siendo el canon un ingreso de Derecho Público, su falta de pago en el plazo señalado llevará consigo el devengo de los recargos e intereses que conforme a la normativa de aplicación corresponda; además, en su caso, su impago podrá conllevar la extinción de la concesión y de la imposición de las correspondientes sanciones administrativas de acuerdo con lo previsto en este Pliego.

### **7.2. Actualización del canon.**

Transcurridos los primeros cinco años, el canon se actualizará anualmente con efectos del mes en que se otorgue el contrato, tomando como base el canon vigente en cada periodo, al que se aplicará la variación porcentual experimentada por el Índice General de Precios que publique el INE u organismo que lo sustituya para dicho periodo.

Esta actualización operará de manera automática y sin necesidad de requerimiento ni comunicación previa por parte de la arrendadora.

## **8. Garantías provisional y definitiva.**

### **8.1. Garantía provisional.**

Para tomar parte en la licitación, los licitadores deberán constituir previamente, a disposición del órgano de contratación, una garantía provisional, por importe del 2 % del valor del dominio público objeto de ocupación, conforme a lo establecido en el artículo 87.3 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Se cifra este porcentaje en la cantidad de nueve mil cuatrocientos ochenta y tres (9.483) euros.

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 en el párrafo anterior y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión.

En cuanto a la forma y requisitos de la garantía, se estará a lo previsto en el artículo 106 y ss. de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, así como a lo dispuesto en los artículos 55, 56, y 57 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la citada ley, en cuanto no se oponga a lo previsto en la misma.

La garantía provisional permanecerá vigente hasta la adjudicación de la concesión, extinguiéndose ésta y siendo devuelta a los licitadores no seleccionados inmediatamente después de la formalización del contrato.

En todo caso, la garantía será retenida al licitador cuya proposición hubiera sido seleccionada para la adjudicación hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

#### **8.2. Garantía definitiva.**

El adjudicatario estará obligado a constituir, a disposición del órgano de contratación, una garantía definitiva ascendente al 3 % del valor del bien de dominio público objeto de concesión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Se cifra este porcentaje en la cantidad de catorce mil doscientos veinticinco euros y setenta y cuatro céntimos (14.225,74 €).

La constitución de esta garantía deberá efectuarse por el adjudicatario propuesto en el plazo de 10 días hábiles, contados desde el siguiente a aquél en que se le notifique al licitador el requerimiento de su constitución por haber sido el que ha presentado mejor oferta.

En todo caso, la garantía definitiva responderá de cuantas responsabilidades incurra el concesionario frente a la Administración en ejecución de la concesión, conforme a la legislación aplicable y a este Pliego, incluidas las sanciones que pudieran imponerse por el órgano competente.

En cuanto a la forma y requisitos de la garantía, se estará a lo previsto en el artículo 107 y ss. de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, así como a lo dispuesto en los artículos 55, 56, y 57 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la citada ley, en cuanto no se oponga a lo previsto en la misma.

Si la garantía provisional se hubiese constituido en metálico será potestativo para el adjudicatario aplicar su importe a la garantía definitiva o proceder a la nueva constitución de ésta última.

Esta garantía responderá de las obligaciones asumidas por la concesión y se mantendrá durante todo el plazo de ejecución de la concesión y hasta su cancelación y responderá de los siguientes conceptos:

- De las penalidades impuestas al concesionario por incumplimientos de las obligaciones establecidas en este pliego o cualquiera de los documentos que tienen naturaleza contractual de acuerdo con lo señalado en el presente Pliego.
- De las obligaciones derivadas de la concesión que correspondan al adjudicatario y éste no haya cumplido.
- De los daños y perjuicios que se imputen al concesionario como consecuencia de la ejecución de la concesión.
- De la incautación que pueda decretarse en caso de extinción de la concesión por causa imputable al contratista.

En todo caso, la cuantía de la garantía definitiva no determina el límite de responsabilidad que por cualquier causa el Ayuntamiento pueda reclamar al concesionario por el cumplimiento de sus obligaciones concesionales, sino que dicho límite vendrá determinado por el importe total de las penalizaciones o indemnizaciones que sean reclamables al concesionario.

La devolución y cancelación de las garantías se efectuará de conformidad y en los términos dispuestos en el artículo 111 LCSP y artículo 65.2 y 3 de su Reglamento.

## **9. Reglas relativas al procedimiento y forma de adjudicación del contrato.**

### **9.1. Procedimiento y forma de adjudicación.**

La adjudicación del contrato se realizará mediante procedimiento abierto.

### **9.2. Publicidad, información y plazos.**

1. La licitación y la formalización serán objeto de la publicidad obligatoria que dispone la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público en sus arts. 135 y concordantes, mediante su publicación en el Perfil de Contratante, así como en el Boletín Oficial de la provincia de Ávila.
2. El plazo de presentación de las proposiciones será de treinta días.
3. Todos los plazos que se señalan por días en este pliego, salvo que expresamente se diga otra cosa, se entienden referidos a días naturales.

### **9.3. Participación.**

9.3.1. Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

9.3.2. Lugar, plazo y mecanismos de presentación de ofertas.

Las ofertas se presentarán en el Excmo. Ayuntamiento de Solana de Ávila, con domicilio en Plaza Cotanillo n.º 1, en horario de (lunes de 11:00 a 13:30 horas, martes de 16:00 a 18:00 horas, miércoles de 11:00 a 13:30 horas y jueves de 11:30 a 18:00 horas), dentro del plazo de treinta días naturales contado a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de contratante.

También podrán presentarse en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (Sede electrónica del Ayuntamiento: <https://solanadeavila.sedelectronica.es>)

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 fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

No se determina por el órgano de contratación el empleo de medios electrónicos en el procedimiento al no disponer éste de equipos ofimáticos adecuados y de un acceso a internet estable. (D.A. Decimosexta 3.c) Ley 9/2017).

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.

En ambos casos (presentación directa o por correo) el plazo finalizará a las 14,30 horas del último día del plazo, o el inmediato día hábil si aquél coincidiera con un día inhábil o sábado.

#### 9.3.3. Información a los licitadores.

Cuando sea preciso solicitar la información adicional o complementaria a que se refiere el artículo 138 de la LCSP, la Administración contratante deberá facilitarla, al menos, seis días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, siempre que dicha petición se presente con una antelación mínima de doce días respecto de aquella fecha. Dicha solicitud se efectuará al número de fax o a la dirección de correo electrónico previsto en el anuncio de licitación.

#### 9.3.4. Contenido y forma de las proposiciones.

Las ofertas para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda "Oferta de licitación de la concesión de hotel restaurante en Solana de Ávila". La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre "A": Documentación Administrativa.
- Sobre "B": Oferta Económica y Documentación Técnica.

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

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos, así como una relación numerada de los mismos:

SOBRE "A"  
DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica y la capacidad de obrar del licitador.

- En el caso de personas físicas: Fotocopia del DNI o en su caso, el documento que haga sus veces, debidamente compulsadas.
- En el caso de personas jurídicas: Modelo de declaración responsable (Anexo I); 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. Fotocopia de la Tarjeta de Código de Identificación Fiscal (CIF), debidamente compulsada.

Tendrán capacidad para contratar con el sector público, en todo caso, las empresas no españolas de estados miembros de la Unión Europea, que, con arreglo a la legislación del Estado en que están establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

La capacidad de obrar se acreditará 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.

Además, en ambos casos declaración firmada de sometimiento expreso a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden para las incidencias que de forma directa o indirecta pudieran surgir del contrato, con renuncia al fuero jurisdiccional extranjero del licitante.

- Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración. Deberán acreditar su capacidad de obrar 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. Y es necesario que estas empresas tengan abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

En todo caso, declaración firmada de sometimiento expreso a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales Españolas de cualquier orden para las incidencias que de forma directa o indirecta pudieran surgir del contrato, con renuncia al fuero jurisdiccional extranjero del licitante.

En las uniones de empresarios, cada uno de ellos deberá acreditar su personalidad y capacidad, acompañando la documentación expresada en la presente cláusula e indicando en documento privado los nombres y circunstancias de los empresarios que constituyan la unión temporal, la participación de cada uno de ellos, así como la designación de un representante o apoderado único de la unión, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar las empresas para cobros y pagos de cuantías significativas y que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal, caso de resultar adjudicatarios.

El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la Unión.

Poder y bastanteo.

Poder.

Cuando el licitador no actúe en nombre propio o se trate de Sociedad o Persona Jurídica deberá acompañarse Poder Notarial para representar a la Persona o Entidad en cuyo nombre actuará ante la Administración Contratante.

Los poderes a que se refiere el apartado anterior deberán bastantearse previamente por el Secretario de la Corporación, presentado original o copia compulsada de los poderes y del DNI de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación.

DNI de apoderados.

Se acompañará fotocopia compulsada del DNI o, en su caso, el documento que haga sus veces del apoderado o apoderados.

- b) Una declaración responsable de no estar incurso en la prohibición de contratar y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, incluidas las del Ayuntamiento de Solana de Ávila y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
- c) El resguardo acreditativo de la garantía provisional.
- d) Para las empresas extranjeras la declaración de someterse a la jurisdicción española, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero en los términos del art. 140.1.4.º) LCSP.
- e) Una dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones.

Toda la documentación a presentar por los licitadores habrá de ser documentación original o bien copias que tengan carácter de auténticas o compulsadas conforme a la legislación vigente en la materia, excepto el documento acreditativo de la garantía provisional, en su caso, que habrá de aportarse en original.

Los licitadores, que sean contratistas del Ayuntamiento o sus Organismos Autónomos, por tener contrato en vigor, no tendrán que presentar la documentación que ya estuviera en poder de esta Administración, siendo suficiente presentar declaración responsable de que dicha documentación se encuentra en pleno vigor sin que haya sufrido ninguna modificación, conforme al modelo que se anexiona a este pliego.



En el SOBRE A no se puede incluir ninguna información que permita conocer el contenido del SOBRE B relativo a los criterios evaluables mediante cifras o porcentajes y criterios que dependen de un juicio de valor. El incumplimiento de esta obligación implica la exclusión de la licitación.

**SOBRE "B"**  
**OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

a) Oferta económica.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

"D. \_\_\_\_\_, con domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_, c/ \_\_\_\_\_ n.º \_\_\_\_\_, con DNI n.º \_\_\_\_\_ en representación de la Entidad \_\_\_\_\_, con CIF n.º \_\_\_\_\_, enterado del expediente de concesión administrativa del HOTEL con Restaurante y Bar abiertos al público ubicado en la c/ Escuelas número 10 de Solana de Ávila, por procedimiento abierto, anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila, n.º \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_ y en el Perfil de Contratante, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación ofreciendo en concepto de CANÓN ANUAL la cantidad de ..... (..... €).

En ....., a ..... de ..... de 2023.

Firma del licitador,

Fdo. \_\_\_\_\_"

b) Documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación, si así se estima.

1. Memoria de Explotación del Hostal que recoja los criterios que se puntúan.
2. Declaración jurada de las personas desempleadas que se vayan a dar de alta como personal trabajando en el hostel desde el inicio del contrato.
3. Declaración jurada de las personas a empadronar en el municipio.
4. Solvencia técnica o profesional:

Se acreditará por alguno de los siguientes medios:

- Relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años que incluya importe, fechas y el destinatario, público o privado de los mismos. Se acreditará 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. Se deberá acreditar la experiencia al menos en un contrato relacionado con el objeto del presente contrato.

9.3.5. Reglas Generales.

1. Deberán presentarse conjunta y simultáneamente los dos sobres, firmados por el licitador o persona que lo represente.

2. La documentación y la oferta se presentarán en idioma castellano.
- 3 El contenido de cada sobre, deberá estar relacionado numéricamente en hoja independiente.
4. La presentación de la proposición supone por parte del empresario la aceptación incondicionada de las cláusulas y los documentos de carácter contractual citados en el presente pliego (art. 139 LCSP).
5. Recibida la proposición no podrá ser retirada por el licitador.

#### **9.4. Mesa de contratación.**

La Mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa, y actuará conforme a lo previsto en el artículo 326 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 y en el 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, desarrollando las funciones que en estos se establecen.

La Mesa de Contratación estará presidida por el Presidente de la Corporación y actuará como Secretario de la misma el Sr. Secretario de la Corporación.

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

- Presidente: D. Luis Calle Martín.
- Vocal: D.ª Eva María González Calle.
- Vocal: D.ª Helena Mateos Fernández.
- Secretario: D. Ignacio Estévez López-Cuesta.

#### **9.5. Adjudicación.**

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la mejor oferta, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en el presente Pliego, sin atender exclusivamente al canon ofertado.

##### **9.5.1. Criterios de adjudicación.**

Los criterios objetivos (y vinculados al objeto del contrato) para valorar la oferta son:

1.º Precio: Se otorgará un punto por cada 1.000 euros de más que se oferten sobre el canon mínimo del contrato establecido en seis mil (6.000) euros, hasta un máximo de cuarenta puntos.

2.º Memoria de explotación del hotel restaurante y bar - cafetería que contendrá los siguientes criterios:

- A) Mejoras técnicas propuestas por los participantes en el concurso (mejoras en el equipamiento e instalaciones a partir del memorándum de mínimos que figura en el presente pliego). Dichas mejoras deberán valorarse económicamente y se otorgará un punto por cada 1.000,00 euros de mejoras (IVA excluido) con un máximo de 40 puntos.
- B) Desarrollo de actividades culturales, sociales, deportivas, de promoción de la naturaleza y el medio ambiente en el término municipal y de dinamización del entorno, hasta 10 puntos.

3.º Se otorgará un punto por cada persona desempleada que se vaya a dar de alta como personal trabajando en el Hostal desde el inicio del contrato, hasta un máximo de tres puntos.

4.º Se otorgará un punto a todos los licitadores que se comprometan a empadronarse en el municipio en el plazo de un mes desde que resultaran adjudicatarios del presente contrato y un punto más por cada familiar del licitador hasta el primer grado de consanguinidad que se empadrene. Se puntuará de la misma manera a cada licitador que ya se encuentre empadronado en el municipio.

5.º Experiencia profesional: se otorgará un máximo de cinco puntos por la experiencia profesional acreditada en el ramo de la hostelería, restauración y turismo.

9.5.2. En el supuesto de proposiciones formuladas por distintas empresas pertenecientes a un mismo grupo se estará a lo dispuesto por el art. 86 del R.D. 1098/2001.

9.5.3. La preferencia en la adjudicación de contratos, en igualdad de condiciones con las que sean económicamente más ventajosas se ajustará a los términos recogidos en el art. 87 del R.D. 1098/2001.

9.5.4. Reglas de procedimiento.

La apertura de las ofertas deberá efectuarse en el plazo máximo de quince días naturales contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar las ofertas.

La Mesa de Contratación se constituirá en el plazo máximo quince días naturales tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, procederá a la apertura de los Sobres "A" y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo de cinco días naturales para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen de los sobres "B", que contienen las ofertas económicas y los documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

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

En caso de quedar desierto el concurso se convocará una nueva adjudicación con las mismas condiciones que las establecidas en el presente pliego, pero fijando un 10 % menos en el importe del canon.

Posteriormente la Mesa, previos los informes técnicos que considere precisos y se relacionen con el objeto del contrato, propondrá al órgano de contratación la adjudicación del contrato al licitador que en su conjunto haga la proposición más ventajosa.

9.5.5. Plazo de presentación de documentación.

El Secretario de la Corporación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez días naturales, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la siguiente documentación:

- a) Justificación acreditativa de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, o autorización al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello.

- b) Justificación acreditativa de hallarse al corriente de sus obligaciones con la Seguridad Social, o autorización al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello.
- c) Cualquiera otro documento acreditativo de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato.
- d) Documento acreditativo de la constitución de la garantía definitiva.
- e) Documento acreditativo de estar dado de alta en el impuesto de Actividades Económicas cuando se ejerzan actividades sujetas a dicho impuesto. Se acreditará mediante la presentación del alta y del último recibo del impuesto de Actividades Económicas acompañando con una declaración responsable de no haberse dado de baja en el citado impuesto. Los licitadores que no estén obligados al pago del impuesto acreditarán esta circunstancia mediante declaración responsable.

Los propuestos como adjudicatarios que sean contratistas del Ayuntamiento o sus Organismos Autónomos, por tener contrato en vigor, no tendrán que presentar la documentación que ya estuviera en poder de esta Administración, siempre y cuando estuvieren vigentes.

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.

#### 9.5.6. Adjudicación y notificación.

El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los quince días naturales siguientes a la recepción de la documentación (art. 151.1 LCSP).

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

En particular expresará los siguientes extremos:

- a) En relación con los candidatos descartados, la exposición resumida de las razones por las que se haya desestimado su candidatura.
- b) Con respecto de los licitadores excluidos del procedimiento de adjudicación, también en forma resumida, las razones por las que no se haya admitido su oferta.
- c) En todo caso, el nombre del adjudicatario, las características y ventajas de la proposición del adjudicatario determinantes de que haya sido seleccionada la oferta de éste con preferencia a las que hayan presentado los restantes licitadores cuyas ofertas hayan sido admitidas.

Será de aplicación a la motivación de la adjudicación la excepción de confidencialidad contenida en el artículo 133 LCSP.

En todo caso, en la notificación y en el perfil de contratante se indicará el plazo en que debe procederse a su formalización conforme al artículo 151 LCSP.

La notificación se hará por cualquiera de los medios que permiten dejar constancia de su recepción por el destinatario. En particular, podrá efectuarse por correo electrónico a la dirección que los licitadores o candidatos hubiesen designado al presentar sus proposiciones, en los términos establecidos en el artículo 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

#### **10. Renuncia al otorgamiento de la concesión y desistimiento del procedimiento de adjudicación por parte del Ayuntamiento.**

Antes de la adjudicación de la concesión, el órgano de adjudicación podrá renunciar a celebrar la misma por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente, o desistir del procedimiento en caso de detectar alguna infracción de las normas de preparación o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación que no puedan ser subsanadas sin interrupción del procedimiento y sin quebrantar los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos y no discriminación e igualdad de trato entre los candidatos.

En ambos casos, el Ayuntamiento compensará a los candidatos o licitadores por los gastos en que hubiesen incurrido, previa justificación detallada y acreditada de los mismos, hasta un máximo de 500 €.

#### **11. Formalización de la concesión.**

La concesión se formalizará en documento administrativo, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público. No obstante, el concesionario podrá solicitar que el documento administrativo se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos. En ningún caso se podrán incluir en el documento en que se formalice la concesión cláusulas que impliquen alteración de los términos de la adjudicación. Se unirá, como anexo del contrato, una copia certificada del presente pliego de cláusulas administrativas particulares, que deberá ser firmado por el adjudicatario.

La formalización de la concesión deberá efectuarse dentro del plazo de 10 días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación de su adjudicación.

No podrá iniciarse la ejecución de la concesión sin su previa formalización.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado la concesión dentro del plazo indicado se le exigirá el importe del 3% del presupuesto de licitación, en concepto de penalidad, que se hará efectivo, en primer lugar, contra la garantía definitiva, sin perjuicio de incurrir en prohibición para contratar.

En este caso, la concesión se adjudicará al siguiente licitador por el orden en que hubieran quedado clasificadas las ofertas, previa presentación de la documentación pertinente y, en su caso, justificación de la viabilidad de la oferta en los términos antes señalados.

La formalización de la concesión deberá publicarse en un plazo no superior a 15 días naturales tras la misma en el perfil del contratante del órgano de contratación.

#### **12. Recursos administrativos y jurisdicción.**

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos de esta concesión serán resueltas por el órgano competente en cada caso, poniendo fin a la vía administrativa dichas resoluciones o acuerdos.

Contra dichas resoluciones o acuerdos, que ponen fin a la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, y según disponen los arts. 123 y 124 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre y art. 52 de la LBRL, recurso de reposición ante la propia Administración y en el plazo de un mes desde el recibo de la notificación, o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, de acuerdo con lo establecido en los arts 10 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

### **13. Infracciones y penalidades.**

#### **13.1. Infracciones.**

Las infracciones se clasificarán en leves, graves y muy graves.

##### **A) INFRACCIONES LEVES:**

1. Los retrasos en el cumplimiento de las obligaciones del concesionario.
2. No mantener en las debidas condiciones las instalaciones del inmueble y resto de espacios objeto de la concesión.

##### **B) INFRACCIONES GRAVES:**

1. La reiteración por parte del concesionario de actos que den lugar a tres o más sanciones leves de distinta naturaleza, dentro del plazo de doce meses.
2. La actuación del concesionario que dé lugar a la depreciación del dominio público o de las instalaciones. En estos casos y con independencia de la sanción, la Administración podrá imponer la indemnización de los mismos.
3. El uso anormal del dominio público concedido.
4. El ejercicio de una actividad sobre el dominio que no sea la que tiene por objeto dicha concesión.
5. No estar al corriente de los pagos con la Administración municipal, dando lugar a requerimiento.
6. Infracciones graves de normas tributarias o administrativas.

##### **C) INFRACCIONES MUY GRAVES:**

1. Transmisión a un tercero, en todo o en parte, de la concesión, salvo causa justificada y autorización expresa del Ayuntamiento, en todo caso con carácter previo.
2. La reiteración de tres o más sanciones graves en el plazo de doce meses.
3. Interrupción de la prestación del servicio sin autorización municipal.

#### **13.2. Penalidades.**

1. Las infracciones consumadas a que se refiere el presente pliego, sin perjuicio de la facultad prevista en el artículo 80.10 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, de dejar sin efecto la concesión por razones de interés público sin derecho al resarcimiento de daños, se penalizarán con las siguientes multas:

- Infracción leve: entre 60'10 € y 150'25 €, atendiendo a las circunstancias concurrentes.
- Infracción grave: entre 150'26 € y 1.202'02 €, teniendo en cuenta su importancia y las consecuencias de la infracción cometida.

- Infracción muy grave: entre 1.202'03 € y 15.025'30 € y/o rescisión del contrato.

La cuantía de estas sanciones se actualizará en función del IPC anual o índice que lo sustituya.

2. Igualmente, las infracciones en que incurra el concesionario por incumplimiento de los plazos contractuales serán penalizadas con arreglo a lo establecido en los artículos 212 y 213 LCSP y artículos 98 a 100 RGLCAP, pudiéndose llegar incluso a la resolución o rescisión del contrato cuando así lo estime el órgano de contratación, implicando en este supuesto la pérdida de la fianza definitiva.

3. La aplicación y pago de las penalidades por incumplimiento del contrato, mediante la oportuna liquidación, no excluye la indemnización a que el Excmo. Ayuntamiento de Solana de Ávila pudiera tener derecho por daños y perjuicios motivados por los retrasos imputables al adjudicatario.

### **13.3. Procedimiento para la imposición de penalidades.**

1. La imposición de penalidades corresponderá al órgano de contratación, previa audiencia del contratista.

2. Cuando la sanción propuesta consista en la resolución del contrato, se estará a lo dispuesto en los artículos 212 y ss LCSP.

### **14. Hipoteca del derecho concesional y titulación de los derechos de cobro hipoteca del derecho concesional.**

El Ayuntamiento podrá autorizar al concesionario a hipotecar su derecho concesional exclusivamente para garantizar deudas que guarden relación directa con las inversiones realizadas en los bienes objeto de concesión o la explotación de los mismos.

La hipoteca se someterá en su constitución y ejecución a la normativa hipotecar correspondiente.

#### **14.1. Titulación de los derechos de cobro.**

Excepcionalmente y cuando la realización de nuevas inversiones previstas en la oferta inicial del concesionario para su ejecución a lo largo de la vida de la concesión lo permitan, podrá el Ayuntamiento autorizar expresamente la emisión por el concesionario de valores que representen una participación en el derecho al cobro de las tarifas de los usuarios.

Tanto las participaciones como directamente los derechos de crédito a que se refiere el primer párrafo de este apartado podrán incorporarse a fondos de titulación de activos que se regirán por la normativa específica que les corresponda. En todo caso, la cesión de estos derechos se formalizará en escritura pública.

#### **14.2. Normativa aplicable.**

Se aplicarán en ambos casos lo establecido en los artículos 98 y 99 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y su normativa de desarrollo.

En ningún caso la utilización de estas figuras por parte del concesionario podrá alcanzar a la titularidad real del bien objeto de la concesión ni limitará las facultades del Ayuntamiento con respecto a los mismos y al propio derecho concesional.

### **15. Modificación del contrato. Límites y requisitos.**

Las modificaciones del objeto y condiciones de la concesión están sujetas a los límites generales de las modificaciones de los contratos establecida en el momento en el que se pretenda acometer en la normativa sobre contratación pública, actualmente en los artículos 203 a 207 LCSP, por afectar a principios generales de la contratación.

En ningún caso las modificaciones podrán suponer una alteración sustancial de las condiciones originales de la concesión, entendido ese carácter “sustancial” en los términos regulados en el artículo 205 LCSP.

No se considera modificación de la concesión la ejecución de las inversiones de ampliación o mejora de nuevas instalaciones complementarias planteadas por el concesionario en su oferta para su ejecución en diferentes momentos a lo largo de la vida de la concesión.

### **16. Extinción de la concesión.**

El contrato se extingue por cumplimiento del plazo de la concesión, incluidas las prórrogas que en su caso puedan acordarse de acuerdo con lo previsto en este pliego y por resolución anticipada del mismo.

La resolución del contrato por terminación de su plazo de vigencia se producirá de manera automática sin necesidad de acuerdo alguno al respecto, el primer día hábil siguiente a aquel en que concluya el plazo concesional o de la prórroga acordada, plazo que se computa de fecha a fecha desde la de formalización de la concesión.

Asimismo, la concesión se extinguirá por alguno de los motivos recogidos en el artículo 100, de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas:

1. Muerte o incapacidad sobrevenida del usuario o concesionario individual o extinción de la personalidad jurídica.
2. Falta de autorización previa en los supuestos de transmisión o modificación, por fusión, absorción o escisión, de la personalidad jurídica del usuario o concesionario.
3. Caducidad por vencimiento del plazo.
4. Rescate de la concesión, previa indemnización, o revocación unilateral de la autorización.
5. Mutuo acuerdo siempre que no concurra causa de resolución imputable al concesionario.
6. Falta de pago del canon o cualquier otro incumplimiento grave de las obligaciones del titular de la concesión, declarados por el órgano que otorgó la concesión o autorización.
7. Desaparición del bien o agotamiento del aprovechamiento.
8. Desafectación del bien, en cuyo caso se procederá a su liquidación conforme a lo previsto en el artículo 102 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre.
9. Cualquier otra causa prevista en las condiciones generales o particulares por las que se rijan.

10. Por resolución de la concesión en los supuestos y con los efectos previstos en el artículo 211 LCSP y, especialmente, en los siguientes supuestos:

- a. Por sanción, si el adjudicatario incurriere en infracciones de carácter muy grave que pusieran en peligro la buena ejecución del contrato.
- b. Abandono de las labores de conservación sin causa justificada.
- c. Dedicación de los bienes objeto del contrato de usos distintos de los señalados en el presente pliego.

11. Reincidencia del concesionario en incumplimientos contractuales tipificados de muy graves en este pliego.

12. El ejercicio por parte de la Corporación de la facultad prevista en el artículo. 80.10.ª del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL) de dejar sin efecto la concesión por circunstancias sobrevenidas de interés público: rescate de concesión o revocación unilateral por parte del Ayuntamiento de la concesión.

#### **17. Resolución anticipada del contrato.**

Para acordar la resolución anticipada de la concesión se seguirá un procedimiento, iniciado de oficio o a instancia de parte, en el que, tras la notificación de la propuesta inicial de resolución con indicación de las consecuencias que conlleve, se concederá al interesado un plazo de 10 días para formular las alegaciones que estime pertinentes.

Recibidas las alegaciones del concesionario o transcurrido el plazo para ello sin formularlas, se emitirán los informes técnicos y jurídicos que sean precisos por los servicios municipales.

En caso de haberse hipotecado la concesión, se notificará igualmente el inicio del expediente de resolución anticipada de la concesión al acreedor hipotecario. A la vista del expediente tramitado, previa fiscalización del mismo por la Intervención municipal, el órgano de otorgamiento de la concesión adoptará el acuerdo correspondiente.

La resolución anticipada de la concesión tendrá las siguientes consecuencias:

Las obras, construcciones e instalaciones ejecutadas sobre los bienes objeto de concesión, junto con su equipamiento serán adquiridas gratuitamente y libres de cargas y gravámenes por el Ayuntamiento al resolverse la concesión tal y como prevé el artículo 100.2 LPAP, sin que el concesionario tenga derecho a indemnización alguna.

Además, la resolución de la concesión por causa imputable al concesionario determinará la incautación de la garantía definitiva para resarcir al Ayuntamiento por los daños y perjuicios que la extinción anticipada de la concesión le ocasione.

Cuando existiesen acreedores hipotecarios o titulares de otros derechos reales válidamente constituidos sobre los bienes concesionados, serán a costa del concesionario la cancelación de la hipoteca o de cualquier otro derecho que hubiese válidamente constituido sobre los bienes objeto de concesión, entendiéndose éstos constituidos en todo caso a riesgo de su titular. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar la novación subjetiva de la concesión en favor del acreedor cuando la insolvencia del concesionario inicial no permita cancelar la hipoteca o liquidar otro derecho real constituido, cuando éste ofrezca continuar la concesión en los términos establecidos en este pliego y siempre que reúna los mismos requisitos de capacidad y solvencia establecidos en la cláusula S de este pliego.

Sólo en el supuesto de rescate anticipado de la concesión o revocación unilateral de ésta por parte del Ayuntamiento, indemnizará a éste del perjuicio material que tal decisión municipal le cause, incluidas las inversiones realizadas, en función de su grado de amortización y de su estado.

## **18. Recepción, liquidación de la concesión, y reversión de los bienes concesionados.**

### **18.1. Recepción formal de la concesión.**

A la terminación por cualquier causa de la concesión, el adjudicatario entregará al Ayuntamiento todos los bienes que integran la concesión en condiciones óptimas de uso y la documentación generada a lo largo de la misma, consolidándose automáticamente en el Ayuntamiento la nuda propiedad y la posesión de los bienes objeto de la concesión.

Se levantará un acta formal de la recepción en la que se reflejará la entrega de bienes e instalaciones al órgano de contratación, indicando las características y estado de dichos bienes. A este acto formal de recepción asistirá el concesionario, con la asistencia técnica que estime precisa y un representante del Ayuntamiento.

Cuando en el acta de recepción se indique que el estado de los bienes no es el adecuado para su entrega al Ayuntamiento, se emitirá un informe técnico sobre las actuaciones que se han de realizar por el concesionario, dándose por parte de éste las indicaciones y plazo necesario para la subsanación de las deficiencias detectadas.

Transcurrido el plazo concedido para ello se realizará de nuevo el acto formal de recepción y, si los bienes siguiesen en estado de no ser recibidos, se podrá conceder al concesionario un nuevo e improrrogable plazo para realizar las subsanaciones pendientes siempre que se comprometa a realizarlas en dicho plazo, o las ejecutará directamente el Ayuntamiento a costa del concesionario.

### **18.2. Liquidación de la concesión.**

Extinguida la concesión se liquidarán los daños y perjuicios a liquidar en favor de la parte que corresponda, abonando el Ayuntamiento la indemnización que proceda en caso de rescate o revocación unilateral de la concesión y resarcándose el Ayuntamiento de los daños y perjuicios que la resolución por causa imputable al concesionario le haya ocasionado con cargo a la garantía definitiva, o, si se tratase de un daño asegurado, con cargo a la póliza del seguro, liquidándose al concesionario en su caso la cuantía indemnizatoria que exceda de esas coberturas, cantidad que tiene el concepto de ingreso de derecho público al derivar de un derecho de esta naturaleza.

### **18.3. Reversión de los bienes concesionados.**

Extinguida la concesión por cualquier causa, revertirán al Ayuntamiento todas las obras, construcciones e instalaciones ejecutadas sobre los bienes objeto de concesión, junto con su equipamiento, en condiciones óptimas de uso, entendiéndose por tales las que garanticen la continuidad de los servicios destinados al público que allí se prestan en perfectas condiciones.

Tres años antes de la extinción de la concesión por el transcurso del plazo se nombrará un supervisor municipal que realizará las inspecciones y ordenará las actuaciones precisas, en orden a que el inmueble reúna las condiciones de uso propias de haber sido mantenido adecuadamente.

### **19. Interpretación y jurisdicción competente.**

La concesión demanial que regula las presentes cláusulas tiene naturaleza administrativa y como tal, todas las cuestiones o divergencias que puedan surgir se resolverán en vía administrativa, y una vez agotada, por la jurisdicción contencioso-administrativa de los Tribunales de la provincia de Ávila.

Los recursos procedentes contra los actos dictados por el Ayuntamiento de Solana de Ávila para el otorgamiento de la concesión que regula este pliego y los que se dicten en la fase de ejecución de la concesión serán los que legalmente procedan contra los actos administrativos en el momento en que se dicten.

### **20. Legislación aplicable a la preparación y adjudicación del contrato.**

El presente pliego regula una CONCESIÓN DE USO PRIVATIVO DEL DOMINIO PÚBLICO LOCAL, negocio jurídico contractual excluido expresamente de la aplicación íntegra de la Ley de Contratos del Sector Público, aunque le son de aplicación los principios de la normativa contractual pública.

Tiene carácter vinculante, además de este pliego la oferta formulada por el adjudicatario.

En lo no regulado expresamente en estos documentos contractuales, la concesión se regirá por lo dispuesto en la normativa reguladora de los bienes de las Entidades Locales así como por las restantes disposiciones del régimen local directamente aplicables: disposiciones de aplicación plena y básica de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPA, Ley 372003, de 3 de noviembre) y su Reglamento de desarrollo (RLPAP, Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto); disposiciones básicas en materia de bienes locales establecidas en la Ley Reguladora de las Bases del Régimen local (Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL) y del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local (RDLeg. 781/1986, de 18 de abril, TRRL) y disposiciones no básicas sobre patrimonio local, especialmente por lo establecido en Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante RBEL).

Se aplicarán igualmente, los principios de la contratación pública establecidos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) y su normativa de desarrollo (especialmente por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las AAPP dicha Ley, RD 1098/2001, de 12 de octubre, RGLCAP y el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo).

Supletoriamente se aplicarán las demás normas de derecho administrativo y en su defecto las de derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

### **21. Régimen jurídico del contrato.**

El presente contrato tiene carácter administrativo especial y se regirá en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, serán de aplicación el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el

que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en todo lo que no se oponga Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al Ordenamiento Jurídico Español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

El orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en el presente contrato de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al Ordenamiento Jurídico Español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Solana de Ávila, 23 de marzo de 2023.

El Alcalde, *Luis Calle Martín*.

