



PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL CONTRATO DE CONCESION DE OBRA PUBLICA PARA LA REDACCION DE PROYECTO, FINANCIACION, CONSTRUCCIÓN, EXPLOTACIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS DE AMPLIACION Y REFORMA DEL PALACIO MUNICIPAL DE DEPORTES DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



ÍNDICE

| | |
|---|-----|
| CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO..... | 4 |
| A.- OBJETO DEL CONTRATO..... | 4 |
| B.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO..... | 4 |
| C.- GARANTÍAS..... | 4 |
| D.- REVISIÓN DE PRECIOS..... | 4 |
| E.- ADMISIBILIDAD DE VARIANTES..... | 4 |
| F.- ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS..... | 4 |
| G.- CODIFICACIÓN CPA-2.002 Y CPV 2008..... | 4 |
| H.- PLAZO MÁXIMO PARA LA ADJUDICACIÓN PROVISIONAL DEL CONTRATO..... | 4 |
| I.- TRAMITACIÓN..... | 4 |
| J.- PLAZO CONCESIONAL..... | 4 |
| K.- CUADRO DE FINANCIACIÓN..... | 4 |
| I) DISPOSICIONES GENERALES..... | 13 |
| 1. Objeto del contrato..... | 13 |
| 2. Régimen jurídico..... | 23 |
| 3. Definiciones..... | 25 |
| 4. Valor estimado del contrato y canon a devengar a favor del Ayuntamiento..... | 26 |
| 5. Existencia de crédito..... | 28 |
| 6. Plazo de la concesión..... | 29 |
| 7. Órgano de contratación..... | 30 |
| 8. Capacidad de contratar..... | 30 |
| 9. Creación de una empresa concesional..... | 32 |
| 10. Criterios de selección..... | 36 |
| II) ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO..... | 38 |
| 11. Tramitación y procedimiento de adjudicación..... | 38 |
| 12. Mesa de contratación..... | 39 |
| 13. Garantía provisional..... | 40 |
| 14. Presentación de proposiciones..... | 38 |
| 15. Contenido de las proposiciones..... | 39 |
| 16. Criterios base para la adjudicación..... | 51 |
| 17. Clasificación de la documentación general..... | 57 |
| 18. Apertura de proposiciones..... | 58 |
| III) PERFECCIONAMIENTO Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO..... | 59 |
| 19. Propuesta de adjudicación y documentación a presentar..... | 59 |
| 20. Garantía definitiva..... | 58 |
| 21. Adjudicación única..... | 59 |
| 22. Motivación de la adjudicación y su notificación..... | 59 |
| 23. Formalización del contrato..... | 59 |
| 24. Del Responsable de Contrato..... | 60 |
| 25. Perfeccionamiento del contrato..... | 61 |
| 26. Documentación contractual..... | 61 |
| IV) EJECUCIÓN DEL CONTRATO..... | 63 |
| 27. De las obras y la explotación..... | 642 |
| 28. Obligaciones y derechos de las partes..... | 787 |
| 29. Penalidades Administrativas..... | 84 |
| 30. Principio de conservación del equilibrio de la concesión..... | 87 |
| 31. Régimen retributivo del concesionario..... | 88 |
| 32. Del control e inspección de servicios..... | 96 |
| 33. De la explotación del servicio..... | 97 |
| V) CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN..... | 100 |
| 34. Cesión del contrato..... | 100 |
| 35. Subcontratación..... | 100 |
| VI) MODIFICACIÓN DEL CONTRATO..... | 100 |
| 36. Modificación del contrato..... | 100 |
| VII) EXTINCIÓN DEL CONTRATO..... | 101 |



| | |
|--|-----|
| 37. Cumplimiento | 100 |
| 38. Resolución | 100 |
| 39. Plazo de garantía | 101 |
| 40. Devolución y cancelación de la garantía definitiva | 102 |
| 41. Intervención de la ejecución | 102 |
| 42. Finalización de la explotación. Reversión de Instalaciones | 102 |
| 43. Prerrogativas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife | 104 |
| 44. Jurisdicción | 105 |
| VIII) ANEXOS | 105 |



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

A.- OBJETO DEL CONTRATO

La concesión de obra pública para la redacción de proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del Palacio Municipal de Deportes de Santa Cruz de Tenerife.

B.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Al licitarse un contrato por precios unitarios referidos a las tarifas a aplicar en la explotación de las instalaciones deportivas, a los efectos del cálculo del valor estimado del contrato, se estará al importe de la inversión considerada base de licitación para las obras (sin IGIC) que se fija a los efectos de la licitación en catorce millones dieciocho mil setecientos ochenta y seis euros con noventa y nueve céntimos (14.018.786,99 €). el valor estimado del contrato será el fijado por el concesionario en su oferta de conformidad al artículo 150.3 a) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

C.- GARANTÍAS

PROVISIONAL: 70.093,93 € equivalente al 0,5% del importe estimado de la inversión según programa orientativo de la administración. (I.G.I.C. excluido)

DEFINITIVA: 5% del Presupuesto de la inversión (I.G.I.C. excluido) ofertado por el licitador adjudicatario en su propuesta económica. Se exigirá una garantía complementaria del 5% en caso que la oferta del adjudicatario contenga valores anormales o desproporcionados.

En caso de acordarse la modificación del contrato se reajustará la garantía definitiva.

D.- REVISIÓN DE PRECIOS

Fórmula establecida en el presente pliego en el apartado 32.2 Denominado revisión de precios.

E.- ADMISIBILIDAD DE VARIANTES

De acuerdo con lo establecido en el apartado 16.1 del presente Pliego.

F.- ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS

| | | |
|----|---|----|
| SI | X | NO |
|----|---|----|

G.- CODIFICACIÓN CPA-2.002 Y CPV 2008

42.99.12 [Reglamento CE nº 451/2008, de 23 de abril de 2008 (D.O.U.E. L 145/65, 04.06.2008)].
93.11.10 [Reglamento CE nº 451/2008, de 23 de abril de 2008 (D.O.U.E. L 145/65, 04.06.2008)].
45212200-8 [Reglamento CE nº 213/2008, de 28 de noviembre de 2008 (D.O.U.E. L 74/1, 15.03.2008)].
92610000-0 [Reglamento CE nº 213/2008, de 28 de noviembre de 2008 (D.O.U.E. L 74/1, 15.03.2008)].

H.- PLAZO MÁXIMO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

2 meses a contar desde la apertura de proposiciones.

I.- TRAMITACIÓN

Contrato sujeto a regulación armonizada

Tramitación: ordinaria

Procedimiento de adjudicación: abierto

J.- PLAZO CONCESIONAL

40 años (18 meses para la construcción de las instalaciones y 38 años y medio de explotación), contados a partir del día siguiente a la firma del contrato

Pág.: 4

K.- CUADRO DE FINANCIACIÓN

De acuerdo con el programa económico que forma parte del expediente de contratación



INTRODUCCION

1. Características básicas de las instalaciones y directrices de la licitación.

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife es titular de las instalaciones deportivas descritas en el Anteproyecto de Construcción y Explotación definitivamente aprobado, complementado con el estudio de viabilidad que ya fue sometido a información pública. En la misma se expone el estado actual de las instalaciones con sus superficies.

Desde una perspectiva del modo gestor, actualmente se viene gestionando de manera directa por el Ayuntamiento, proponiéndose a través de esta licitación un cambio del modo gestor hacia una gestión indirecta por medio de empresario privado a través del contrato administrativo de concesión de obra pública.

En este caso se justifica el contrato concesional de obra pública a la luz de la nueva Directiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de los contratos de concesión, cuyo efecto directo ha sido analizado por la Dirección General del Patrimonio del Estado, en la Resolución de 16 de marzo de 2016, en la que se da publicidad a la Recomendación de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa.

Al decir de la nueva Directiva, para calificar adecuadamente el contrato cuya licitación se postula como concesión de obra pública, además de cumplir las exigencias del art. 7 del TRLCSP, sujeto a regulación armonizada, debe transferirse el riesgo operacional y contemplar alguna de las actuaciones contenidas en el anexo I de la Directiva.

Con relación a la transferencia del riesgo operacional, éste abarca el riesgo de demanda, entendiendo por este aquél que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto de contrato; y el de suministro o de oferta referido al suministro de las obras, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

De acuerdo con el segundo párrafo de la letra b) del artículo 5.1 de la Directiva de Concesiones deberá considerarse que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, vaya a recuperar las inversiones realizadas ni cubrir los costes en que haya incurrido para explotar las obras o los servicios objeto de concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario deberá suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no sea meramente nominal o desdéniable.

En la presente licitación no se contempla la aportación de recursos públicos ni durante la fase de construcción ni la posterior de explotación, asumiendo el concesionario íntegramente el coste de la inversión sin la concurrencia del órgano de contratación, su equipamiento y posterior explotación con arreglo a la oferta deportiva con que concurra a la licitación y su marco tarifario, debiendo gestionar todas las fases del proceso, a saber, búsqueda de financiación (propia o ajena), redacción de los proyectos técnicos necesarios para la ejecución de las obras de construcción, equipamiento, actividad clasificada, etc. que demanden las instalaciones proyectadas para adecuarla al marco técnico legal de aplicación, su puesta en marcha, su posterior explotación, conservación, mantenimiento y modernización continua, asumiendo las actuaciones de reposición y gran reparación que el estado de las obras e instalaciones demanden para mantenerlas aptas para el cumplimiento del objeto del contrato, incluyendo su mejora y adaptación tecnológica, para garantizar su reversión completamente amortizadas, libre de cargas y gravámenes, y en adecuado estado de uso y conservación, con completa indemnidad económica para la administración concedente; por lo que se considera adecuadamente transferido el riesgo operacional en los términos de la Directiva Europea de Concesiones, estando el contrato y su licitación sometida a la misma habida cuenta que, (i) su valor estimado supera el umbral vigente (5.225.000 €), (ii) se tipifica como tal con arreglo a la Directiva, y (iii) no está expresamente excluido de su ámbito de aplicación.



Finalmente, y en lo que al tratamiento contable se refiere, se han observado las recomendaciones de la Decisión de Eurostat de 11 de febrero de 2004, sobre el tratamiento contable fuera de balance de las relaciones de Colaboración Público Privada.

Sentado lo anterior, las obras públicas que debe acometer el operador concesional son las siguientes:

a. Obra pública del Palacio municipal de los Deportes: En los planos anejos al anteproyecto de construcción y explotación definitivamente aprobado (en adelante AC) se define la situación actual de las instalaciones y su estado constructivo. De estas instalaciones y a los meros efectos de justificar la solución base de licitación se definen las obras nueva construcción, las de terminación y las de reforma. Para todas ellas se ha de redactar el correspondiente proyecto técnico de obra e instalaciones, su financiación a cargo del concesionario pudiendo recurrir a financiación ajena de manera total o parcial, tramitar y obtener las correspondientes licencias de obra, actividad y cuantas otras exija la legislación vigente sin exclusión alguna, y su construcción.

Una vez culminada su construcción se extenderá la correspondiente acta de comprobación y puesta en explotación, diferenciando aquellas obras que serán objeto de explotación por el concesionario y las que deban entregarse al Ayuntamiento para su posterior gestión, no siendo estas últimas susceptibles de remuneración o explotación por el concesionario.

Todas las obras públicas, las que sean susceptibles de explotación por el concesionario, como las que deben entregarse al Ayuntamiento, serán conservadas, mantenidas, y sometidas a un proceso de modernización continua, asumiendo las actuaciones de reposición y gran reparación que el estado de las obras e instalaciones demanden para mantenerlas aptas para el cumplimiento de sus fines, incluyendo su mejora y adaptación tecnológica, para garantizar su reversión completamente amortizadas, libre de cargas y gravámenes, y en adecuado estado de uso y conservación, con completa indemnidad económica para la administración concedente.

b. Obra pública "Nuevo Centro Municipal de Tenis" para trasladar la Escuela Municipal de Tenis que actualmente se ubica en las instalaciones incluidas en el apartado anterior hasta la nueva ubicación descrita en este anteproyecto, con carácter previo o simultáneo a la ejecución de las obras del Palacio Municipal: Al abrigo de la previsión contenida en el art. 257 del TRLCSP "obras públicas diferenciadas", al guardar relación funcional entre ellas, forma parte del objeto del contrato la redacción de proyecto técnico de obra e instalaciones del nuevo centro municipal de tenis, su financiación a cargo del concesionario pudiendo recurrir a financiación ajena de manera total o parcial, tramitar y obtener las correspondientes licencias de obra, actividad y cuantas otras exija la legislación vigente sin exclusión alguna, y su construcción.

Una vez culminada su construcción se extenderá la correspondiente acta de comprobación y se entregará al Ayuntamiento para su gestión, no siendo susceptibles de remuneración o explotación por el concesionario.

El concesionario deberá durante toda la vigencia del contrato deberá conservar, mantener, y someter a un proceso de modernización continua, asumiendo las actuaciones de reposición y gran reparación que el estado de las obras e instalaciones demanden para mantenerlas aptas para el cumplimiento de sus fines, incluyendo su mejora y adaptación tecnológica, para garantizar su reversión completamente amortizadas, libre de cargas y gravámenes, y en adecuado estado de uso y conservación, con completa indemnidad económica para la administración concedente.

Para garantizar la recuperación de la inversión que debe acometer el concesionario según descripción anterior, las tarifas que oferte a la licitación referida a la obra pública susceptible de explotación tendrá en cuenta el importe total de las obras realizadas así como los costes de conservación y mantenimiento.



Una vez observadas las actuaciones preparatorias del contrato concesional de obra pública definidas en los arts. 128 a 131 del TRLCSP se procede a licitar el contrato, correspondiendo a los licitadores concurrir a la licitación con sus correspondientes anteproyectos en los que expondrán sus soluciones constructivas respetando los parámetros urbanísticos de aplicación, los usos permitidos y tolerados, y respetando la obra pública que ha de ser entregada al Ayuntamiento no susceptible de explotación, incluyendo la obra pública diferencia referida al Nuevo Centro Municipal de Tenis, con arreglo a las determinaciones técnicas anejas a este anteproyecto, incluyendo su valoración económica con arreglo al cuadro de precios base de licitación. De esta forma el licitador que resulte adjudicatario deberá confeccionar los correspondientes proyectos que exija la legislación vigente, siendo garante de la calidad técnica de su trabajo de suerte que los errores, imprecisiones, lagunas u omisiones que den lugar a la tramitación de los correspondientes modificados serán asumido íntegramente por éste sin que pueda alterarse la valoración de las obras para subsanar o corregir estas contingencia, o bien para introducir las mejoras que técnicamente se consideren, habida cuenta que la traslación del riesgo de construcción impide autorizar modificaciones de obra puesto que para la valoración del importe de las inversiones realizadas para la ejecución de las obras sólo se computará el valor ofertado a la licitación y contenido en el anteproyecto ofertado siendo el único que a la postre se considerará a los efectos de su amortización con arreglo al art. 271 TRLCSP, excluyendo el importe referido a los modificaciones que sean necesarios ejecutar y cuyo coste asumirá íntegramente y a su costa, con completa indemnidad del órgano de contratación, el concesionario, ni se considerará a los efectos de la restitución del equilibrio económico y financiero del contrato al no considerarse y por tanto excluirse como causa de alteración de éste.

Por tanto, las obras objeto de contrato serán definidas en todas sus características por el concesionario en su proyecto con arreglo al anteproyecto ofertado a la licitación, debiendo valorar las mismas con arreglo al cuadro de precios base de licitación con la baja ofertada, siendo única y exclusiva responsabilidad del concesionario asumir los errores, lagunas, o indefiniciones en los que incurran los proyectos, asumiendo íntegramente las desviaciones de obra por encima de las valoradas y ofertadas a la licitación, sin que nada pueda reclamar al órgano de contratación, ni siquiera se considerarán a los efectos de la valoración y amortización de los activos de cara a la extinción del contrato ni se considerarán estas contingencias causa de alteración del equilibrio económico y financiero del contrato; esto se instituye en obligación contractual esencial a los efectos de la resolución culpable del contrato por causa imputable al concesionario que acepta de manera incondicional por el mero hecho de participar en la licitación por lo que no podrá alegar desconocimiento de la misma para exonerarse de las consecuencias derivadas de su aplicación.

Este anteproyecto fue aprobado inicialmente por el órgano de contratación y sometido a información pública, celebrándose varias reuniones informativas públicas en las que se presentaron sugerencias, por lo que el documento definitivo incluye respecto al documento aprobado inicialmente las siguientes modificaciones:

- a. Se eleva el coste orientativo €/m² para cada tipo de actuación en un 10% sobre los precios unitarios considerados en el documento inicialmente aprobado.
- b. Se fija un único plazo de ejecución de las obras.
- c. Se detallan las operaciones de mantenimiento preventivo a cargo del concesionario de aquellas obras no susceptibles de explotación económica que han de ser entregadas al Ayuntamiento para su gestión y uso público.

2. Sostenibilidad y eficiencia de la concesión de obra pública

La concesión de obra pública propuesta se instituye en la fórmula que permite cumplir con mayor eficiencia los objetivos de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera y asignación eficiente del gasto público (art. 7.2 Ley Orgánica de Estabilidad Presupuestaria); al asignarse el riesgo de explotación de manera íntegra al concesionario, como ahora se expondrá, así como la obtención de recursos económicos en el mercado por la entidad



concesionaria para ejecutar la cuantiosa inversión que la explotación y puesta en uso de la obra pública objeto de contrato demanda, permitiendo que se trate fuera del balance municipal la inversión a ejecutar asumiendo para ello la Decisión de Eurostat de 11 de febrero de 2004 sobre el tratamiento contable de las operaciones de colaboración público-privada, como ahora se verá.

En lo que hace a la asignación del riesgo de explotación al concesionario, para su adecuada calificación jurídica de contrato concesional a diferencia del contrato de obras y de servicios, hemos de estar al Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, en adelante STJCE, que en Sentencia del 10 de noviembre de 2011 (Asunto C-348/10), ha desarrollado que ha de entenderse como riesgo de explotación que debe asignarse a un concesionario, para la debida calificación jurídica del negocio como concesional; en este sentido se puede concretar su doctrina en la asignación de los siguientes riesgos:

- a. **Riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado.** Este riesgo implica que el concesionario se expone a las incertidumbres del mercado y a la competencia de otros operadores.
- b. **Riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda.** Supone que el concesionario ha de poder reajustar su explotación a la demanda del servicio; por ello, debe asumir que la oferta del servicio se vea desajustada con la demanda.
- c. **Riesgo de insolvencia de los deudores en los precios por los servicios prestados.** Habida cuenta que el concesionario se retribuye por tarifas a abonar por los usuarios, no se articula ningún pago garantizado sino en función de los resultados que de una responsable gestión hayan de obtenerse.
- d. **Riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación.** Dada que la retribución al concesionario vendrá integrada por los ingresos de explotación por aplicación de las tarifas ofertadas, se atenderá a que los ingresos obtenidos no cubran íntegramente los costes operacionales, si en la explotación no se lograra garantizar determinados resultados óptimos.

En la misma línea se ha pronunciado el Tribunal Central de Recursos Contractuales en su Resolución de 05 de febrero de 2014, que para determinar la verdadera calificación del contrato como de gestión del servicio público bajo la modalidad de concesión administrativa, dispone:

"Las ideas fundamentales a través de las cuales la Jurisprudencia del Tribunal ha configurado la concesión de servicios se han condensado básicamente en la asunción del riesgo de explotación por parte del concesionario y ello ha llevado a la tantas veces mencionada Directiva a definirla como "un contrato que presenta las mismas características que el contrato público de servicios, con la salvedad de que la contrapartida de la prestación de servicios consista, o bien únicamente en el derecho a explotar el servicio, o bien en dicho derecho acompañado de un precio" (art. 1.4).

Esta definición, sin embargo, debe ser completada con otras ideas básicas expresadas también por la Jurisprudencia:

- a) La atribución de la explotación del servicio al concesionario implica la asunción por éste del riesgo derivado de la misma.
- b) Aunque los destinatarios de la prestación objeto de la concesión de servicio público lo son de una forma natural los particulares como usuarios del mismo, sin embargo, no es requisito imprescindible para que la relación jurídica se califique como tal, que el pago por su uso sea realizado efectivamente por éstos. Por el contrario no se desnaturaliza la concesión por el hecho de que el pago por la



utilización del servicio corra a cargo de la entidad concedente (pago en la sombra), siempre que subsista la asunción de riesgo por el concesionario.

c) La concesión administrativa de servicios públicos comporta la transferencia al concesionario de la organización del servicio, sin perjuicio naturalmente de las potestades de policía que sobre el mismo corresponden a la Administración concedente. Esta potestad organizativa es una exigencia lógica de la propia asunción del riesgo de explotación, pues, esta última requiere dotar al concesionario de la libertad de organización necesaria para establecer el modo de llevar a cabo la explotación que le pueda resultar más acorde con su propia concepción de la empresa.

El conjunto de ideas anterior es recogido por nuestro legislador con carácter disperso a través de varios artículos de la Ley de Contratos del Sector Público: artículo 8, ("El contrato de gestión de servicios públicos es aquél en cuya virtud una Administración Pública encomienda a una persona, natural o jurídica, la gestión de un servicio cuya prestación ha sido asumida como propia de su competencia por la Administración encomendante), artículo 251, (b) La Administración podrá gestionar indirectamente, mediante contrato, los servicios de su competencia, siempre que sean susceptibles de explotación por particulares. En ningún caso podrán prestarse por gestión indirecta los servicios que impliquen ejercicio de la autoridad inherente a los poderes públicos) y artículo 253: ("La contratación de la gestión de los servicios públicos podrá adoptar las siguientes modalidades: a) Concesión, por la que el empresario gestionará el servicio a su propio riesgo y ventura.).

Se deduce de los anteriores preceptos, en primer lugar que al encomendarse al particular la gestión del servicio este asume la organización del mismo, en segundo lugar que el servicio deber ser susceptible de explotación empresarial y por último que el concesionario debe asumir el riesgo de la explotación.

De las circunstancias anteriores debe considerarse que la asunción del riesgo de explotación por el concesionario resulta indispensable para atribuir a la relación jurídica que examinemos la condición de concesión de servicios. Las restantes condiciones, el hecho de que la prestación vaya destinada de forma directa a su utilización por los particulares y que la organización del servicio se encomiende en mayor o menor grado al concesionario son consecuencias, bien del mismo concepto de servicio público que tiene el objeto de la concesión, bien de la propia exigencia de asunción del riesgo derivado de la explotación del servicio.

En el mismo sentido, y en relación con la asunción de riesgo por parte del prestador del servicio público, cabe citar la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 10 de septiembre de 2009 (petición de decisión prejudicial; Asunto C-206/08 Eurawasser) en la que se concluía que: "El hecho de que, en el marco de un contrato de servicios, la otra parte contratante no obtenga el pago de una remuneración directa por parte de la entidad adjudicadora sino que obtenga el derecho a recaudar una remuneración de terceros, basta para que dicho contrato se califique como «concesión de servicios», en el sentido del artículo 1, apartado 3, letra b), de la Directiva 2004/17/CE (LA LEY 4246/2004) del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de marzo de 2004, sobre la coordinación de los procedimientos de adjudicación de contratos en los sectores del agua, de la energía, de los transportes y de los servicios postales, siempre que la otra parte contratante asuma la totalidad, o, al menos, una parte significativa, del riesgo de explotación que corre la entidad adjudicadora, incluso si dicho riesgo es, desde el inicio, muy limitado debido a la configuración jurídico pública de los servicios".



Y en lo que hace al tratamiento contable fuera de balance de la administración del valor de la inversión que necesariamente ha de ejecutar el concesionario para implantar la obra pública, en armonía con el mandato contenido en el art. 1 del TRLCSP que obliga a una asignación eficiente de los recursos públicos presupuestarios de acuerdo a los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, ha de observarse que estando definido el objeto del contrato, así como la modalidad de financiación de las obras y la remuneración del concesionario, resulta clave a determinar sí, a efectos de contabilidad nacional, la infraestructura asociada al contrato debe computar como propia de la administración, o bien ser contabilizadas como propias del socio privado.

Para dar una respuesta adecuada debe partirse de la metodología contenida en el SEC 95 y en el capítulo 4.2 de la Parte IV del manual SEC 95 sobre déficit público y deuda redactado tras la decisión de Eurostat relativa a las asociaciones público-privadas de 14 de febrero de 2004.

EUROSTAT (Oficina Estadística de la UE) ha hecho pública una nueva redacción de la Parte IV del Manual del SEC'95 de Déficit Público y Deuda Pública, correspondiente al tratamiento de las asociaciones público-privadas para la financiación y explotación de activos, o infraestructuras, que desarrolla y concreta los principios establecidos en su decisión de 11 de febrero de 2004.

Desde hace tiempo se observa que las Administraciones Públicas están recurriendo cada más a este tipo de colaboraciones con unidades del sector sociedades para proveerse de servicios o financiar, y en su caso explotar, infraestructuras públicas, movidas por diversos motivos como pueden ser mejorar la eficiencia del gasto público, o incrementar la calidad de los servicios públicos.

El contrato adjudicado puede calificarse de Asociación Público Privada de la Administración con entidades del sector sociedades, al tratarse de un contrato a largo plazo, cuyo objeto es, además de la ejecución de obras de construcción, mantenimiento y conservación de las instalaciones, su explotación como forma de retribución, en función de la demanda de uso de las instalaciones debemos examinar la asignación de riesgos al abrigo de los criterios expuestos en el capítulo 4.2 de la Parte IV del manual SEC 95 sobre déficit público y deuda.

Siendo el aspecto clave el fijar el tratamiento contable, es necesario examinar el reparto de los riesgos que ha de contener el contrato y que se plasmará en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. Así, Eurostat recomienda para que la infraestructura implicada en una Colaboración Público Privada sea clasificada fuera del balance de la administración si concurren las dos condiciones siguientes:

- el socio privado lleve el riesgo de construcción
- el socio privado lleve al menos uno de los riesgos, de demanda o disponibilidad

- **Riesgo de construcción:** Que cubre aspectos que afectan al estado inicial del activo, como retrasos en la entrega, no respetar los niveles de calidad especificados, costes adicionales significativos, deficiencias técnicas u otros factores externos negativos que conllevan pagos compensatorios a terceras partes. Se puede cuantificar el riesgo de construcción que asume cada parte, por la cantidad que cada uno estaría obligado a pagar si se presenta una deficiencia. En este sentido, es importante, que la Administración no esté obligada a pagar por los fallos en la gestión del socio privado en la fase de construcción; quedando fuera de éste ámbito el desperfecto ocasionados por eventos extraordinarios que, por lo general, ni siquiera están cubiertos por las compañías de seguros.

- **Riesgo de demanda,** cubre aquellas variaciones en la demanda que no están directamente vinculadas a los niveles de calidad del servicio provisto por el socio privado.

Para que un activo se clasifique fuera del balance de la Administración, en el caso en que haya caídas inesperadas en los ingresos del socio privado, éste debe tener capacidad para gestionar la situación llevando a cabo, bajo su responsabilidad, las acciones que considere necesarias, tales como promoción, rediseño, etc., para restablecer la demanda.



No obstante, cuando las variaciones en la demanda sean consecuencia directa de decisiones tomadas por la Administración, la ausencia de ajustes o incluso la existencia de pagos compensatorios, no derivaría en la reclasificación del activo en el balance de la Administración.

- *Riesgo de disponibilidad*, hace referencia a aquellos casos en los que, durante la explotación del activo, se reclama la responsabilidad del socio privado, porque a causa de una mala gestión, se reduce el volumen o la calidad del servicio prestado.

Para que la Administración no asuma este riesgo, los pagos que realice deberán depender del grado efectivo de disponibilidad asegurado por el socio privado durante el periodo de vigencia del contrato. En este sentido, se considerará que se incumple la disponibilidad del servicio, cuando haya bajadas del nivel de demanda efectiva, o un bajo nivel de satisfacción de los usuarios, determinándose en función de los indicadores de gestión detallados en el contrato.

Por lo tanto, el análisis del riesgo asumido por cada una de las partes, consiste en determinar cuál es la que asume la mayor parte del riesgo en cada una de las tres categorías anteriormente mencionadas.

En todo caso, quedan al margen de éste análisis los riesgos que no están directamente relacionados con el activo y que puede ser fácilmente separado del contrato principal, así como aquéllos en las que las penalizaciones no dependen de las condiciones del activo principal o de la calidad del servicio.

En el caso de las asociaciones público-privadas, los activos se clasificarán dentro del sector sociedades, únicamente si el socio privado asume:

- El riesgo de construcción, y
- Al menos, uno de los riesgos de disponibilidad o demanda.

Es importante tener en cuenta que se deben cumplir ambas condiciones, para que el activo se considere un activo privado, y como consecuencia, no se registre en el balance de la Administración Pública.

Un criterio clave para ello, es la existencia de penalizaciones por parte de la Administración en el caso en que el socio privado incumpla sus obligaciones del servicio.

Las penalizaciones deben aplicarse de forma automática, y deben tener efectos significativos sobre los ingresos/beneficios del socio privado. Es importante comprobar que las penalizaciones no tienen un carácter puramente simbólico, si no que por su importe afectan significativamente al margen operativo del socio privado. Así, la existencia de penalizaciones que impliquen reducciones en los pagos de la Administración no proporcionales al servicio no provisto, o la existencia de una cantidad máxima o porcentaje máximo de penalizaciones, puede sugerir que los riesgos no han sido suficientemente traspasados al socio privado.

En el caso en que el análisis del riesgo no concluya claramente qué parte asume la mayor parte del riesgo asociado al contrato, existen otro tipo de cuestiones que podrían tenerse en cuenta de cara a la clasificación del activo en el balance, o no, de la Administración Pública.

Así, si el activo sigue siendo propiedad del socio privado al final del contrato, cualquiera que sea su valor económico a dicha fecha, entonces se registrará en el balance del socio privado. Igualmente, en aquellos contratos en los que la Administración sólo tiene la opción de compra del activo al precio del mercado, asumiendo el socio privado el riesgo asociado a la continuación de la demanda, puede llevar a clasificar el activo fuera del balance del sector Administraciones Públicas.

Por el contrario, cuando la Administración tiene la obligación firme de adquirir el activo al final del contrato, a un precio pre-determinado, entonces el activo podría clasificarse en el balance de la Administración si, - el precio fijado es manifiestamente superior al valor económico del bien, - el precio pagado por la Administración es inferior al valor económico del bien, pero la Administración ha venido realizando pagos a lo largo de la duración del contrato para adquirir el



activo, de tal forma que la suma total de pagos realizados se aproxima al valor económico del bien.

En el contrato analizado, la ejecución de las inversiones así como la explotación de las instalaciones u obra pública se hará a riesgo y ventura del contratista en los términos definidos por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 4 de febrero de 2014 (rec. 486/2011), con las excepciones previstas para los supuestos de fuerza mayor. Se contempla que se simultanee la ejecución de las obras con su explotación, fijándose, de un lado, que no se admitirán demoras en la ejecución, ni modificados ni reformados al tener que asumir el concesionario todo el coste necesario aún si supera al previsto en su oferta, debiendo gestionar cuantas incidencias surjan en la ejecución, así como la tramitación y obtención de cuantas licencias, permisos, autorizaciones, etc., se necesiten para la puesta en uso público de la infraestructura asociada, no permitiéndose rebajas en la calidad ofertada a que viene obligado, ligándose la revisión tarifaria o la aplicación de descuentos económicos en función de indicadores de control de calidad que evalúan el resultado de la explotación de manera que ante una gestión ineficiente no tiene garantizada la recuperación de la inversión realizada, con ello se asigna el riesgo de construcción y el de disponibilidad.

Para asignar el riesgo de demanda serán los licitadores los que tras evaluar y estudiar al mercado determinen en su ofertas las prestaciones a ofrecer por la obra pública una vez entre en explotación así como el marco tarifario, sin intervención alguna del órgano de contratación, en el bien entendido que será responsabilidad única y exclusiva de los licitadores realizar, a los efectos de la preparación de su oferta, el estudio, cálculo y diseño de la explotación, sin que puedan apoyarse en la información facilitada por la administración concedente en fase de licitación, a título informativo y orientativo, desprovista de todo valor contractual de suerte que los errores, imprecisiones u omisiones de cualquier dato, serán asumidos por el licitante, sin que nada pueda reclamar a la administración concedente por estos conceptos habida cuenta que se transfiere íntegramente el riesgo de explotación según se ha definido en este anteproyecto pro referencia a la doctrina del TJUE, y singularmente el riesgo de demanda según enseña la jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo, Sala Tercera, sobre las reclamaciones deducidas por las concesionarias de las Autopistas de peaje del Ministerio de Fomento, **de lo que se sigue que en caso que la demanda de uso esperada por el concesionario no supere la prevista en su oferta no dará derecho alguno a reclamar al órgano de contratación por este concepto, aceptando incondicionalmente esta determinación al presentar oferta a la licitación y aceptar incondicionalmente los parámetros de esta.**

A tal efecto, el plazo de presentación de ofertas será lo suficientemente amplio para que los operadores puedan verificar sus cálculos, accediendo de modo permanente a las instalaciones y demás infraestructuras, puesto que deben acompañar a su oferta un anteproyecto de obras en la que identifiquen el estado actual de las instalaciones y la solución técnica propuesta sin que nada puedan reclamar al órgano de contratación por los mayores costes que la ejecución de las obras ofertadas o la explotación de las mismas les irrogue sobre las ofertadas dado que han verificado sus cálculos y la traslación del riesgo de explotación, el de construcción, de demanda y de disponibilidad así lo impiden.

Expuesto el marco teórico en el que debemos desenvolvernos podemos concluir que el diseño de la licitación configurado permite concluir que se ha asignado al socio privado el riesgo de construcción además del de demanda y el de disponibilidad por lo que el activo se deberá registrar fuera del balance del Ayuntamiento.

En este supuesto se considera que la sociedad presta un servicio a la Administración, lo que constituye un gasto en "consumos intermedios", con efectos sobre la capacidad o necesidad de financiación de la administración.

En términos de contabilidad privada el concesionario en aplicación de Orden EHA/3362/2010, de 23 de diciembre, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas concesionarias de infraestructuras públicas, ha de tratarse el



negocio concesional contablemente como un inmovilizado intangible habida cuenta que asume el riesgo de demanda al retribuirse por demanda real y efectivo sin aportaciones mínimas garantizadas de la administración pues en otro caso habría de calificarse de activo financiero.

Por tanto, la necesidad e idoneidad del contrato administrativo a que da soporte este anteproyecto de explotación, halla su justificación en el ejercicio de las competencias atribuidas a la corporación local conforme se ha reseñado; así como, dar cumplimiento a las medidas de control del déficit público logrando la estabilidad presupuestaria y la sostenibilidad financiera que es de obligado cumplimiento a la administración concedente.

Para la efectiva puesta en explotación de las instalaciones, y tras la adjudicación del contrato, el concesionario en conformidad a su oferta, deberá garantizar los resultados de explotación previstos en este anteproyecto de construcción y explotación; para ello, ejecutará las inversiones ofertadas y adscribirá a la explotación la maquinaria y demás dotaciones necesarias.

Junto a los bienes y demás dotaciones que le son adscritos por el Ayuntamiento conforme a la documentación técnica adjunta, el concesionario deberá disponer de los medios materiales y humanos necesarios para lograr los resultados previstos y ofertados en todo caso, siendo nuevos en su origen, a tal efecto se acreditará debidamente esta circunstancia, llevando a cabo durante la vigencia del contrato las renovaciones y reposición, o adaptaciones tecnologías, a su riesgo y ventura con cargo a la explotación de esta dotación para garantizar que en el momento de la reversión de este patrimonio de destino concesional pase a la administración para que pueda dar continuidad a la explotación de las instalaciones de toda la dotación ofertada, en adecuado estado de uso y conservación, libre de cargas y gravámenes y completamente amortizada.

I) DISPOSICIONES GENERALES

1. Objeto del contrato

1.1 Es objeto del presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante **PCAP**) fijar las cláusulas que han de regir el contrato de concesión de obras para la redacción de proyecto, financiación y ejecución de las obras de ampliación y reforma del Palacio Municipal de los Deportes de Santa Cruz de Tenerife, y su posterior explotación, conservación y mantenimiento.

De acuerdo con el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante **TRLCSP**), el objeto del contrato comprende los trabajos de redacción de proyecto, construcción de las instalaciones, equipamiento, conservación de la misma, así como su explotación.

1.2 Las obras de renovación, reforma y nueva construcción de las instalaciones deportivas se definen y detallan en el Anteproyecto de Construcción (en adelante **AC**), y consta de las siguientes superficies:

- *Disponibilidad de los terrenos y descripción de las instalaciones actuales objeto de contrato:* El suelo municipal que se adscribe a la ejecución del contrato de conformidad con el art. 91.4 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas se incluye dentro de ámbito 2.12.1. "La Victoria - Estadio" que, a su vez, pertenece al Área de Ordenación Urbana 2.12 "La Salle", del Plan General de Ordenación, ubicado entre las calles Heliodoro Rodríguez López, Eduardo Zamacois y La Mutine y limitado por el actual Pabellón Municipal de Deportes.

La superficie total de la manzana es de 19.928 m², de los que 9.453 m² se corresponde con el Pabellón Municipal que queda fuera del ámbito de la concesión, por lo que el ámbito objeto de la concesión abarca una superficie de 10.475 m².

La información registral de la finca es la que a pie sigue:



Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife.

Titular: Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

Libro: 556.

Folio: 143.

Finca: 40.805.

Inscripción: 1ª.

Cargas: Inscrito el derecho de superficie de la finca. (Ver nota simple informativa adjunta).

Información catastral:

Referencia catastral; 6789101CS7468N0001HJ

Superficie construida: 8.377 m2

Superficie suelo: 16.654 m2

Los licitadores han de valorar y ponderar adecuadamente la situación registral y catastral a los efectos de la licitación, de suerte que cualquier incidencia que surja debe resolverse por este a su costa de conformidad con el criterio sentado por el Consejo Consultivo de Canarias en su dictamen número 297/2013 de 18 de septiembre de 2013, emitido a petición del Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote sobre la falta de titularidad registral municipal de un suelo por el que adjudicó una concesión de obra pública para la construcción y explotación de unas instalaciones deportivas, por lo que nada podrá reclamar al órgano de contratación derivado de estas contingencias, siendo esto una obligación contractual esencial a los efectos de la licitación.

Dicho ámbito puede diferenciarse en tres, que se describen a continuación:

- **Ámbito A:** correspondiente a la obra paralizada que se encuentra en estructura, limitada por la C/Eduardo Zamacois al sur, las pistas de tenis al oeste, la piscina cubierta al norte y el Pabellón Municipal al este. Existe una edificación en estructura, con parte de los cerramientos ejecutados y con cubierta, donde se proyectaba en planta baja un aparcamiento, locales y zona de agua con vestuarios y vaso de 20 metros de longitud, en planta primera zona deportiva con cancha, vestuarios y salas polivalentes y en planta segunda dos pasillos libres para uso deportivo.
- **Ámbito B:** comprende las tres canchas de tenis y el pabellón Paco Álvarez y su cancha anexa, que se debe demoler para la construcción del aparcamiento subterráneo vinculado al centro deportivo.
- **Ámbito C:** la actual piscina cubierta y las pistas de squash, actualmente en uso. Se incluye no sólo para su futura gestión sino también para optimizar sus dependencias y modificar su sistema de accesos y vestuarios.

Se ha procedido a detectar los principales problemas actualmente existentes en las edificaciones de los ámbitos A y C. Además de su estado de conservación, que ya necesita una renovación importante, se constató otros, entre los que destacan:

- Problemas de accesibilidad y supresión de barreras físicas. El edificio se desarrolla en tres niveles y no existe dotación de ascensor. Además los accesos desde la calle o a espacios exteriores del centro no son accesibles mediante rampas adecuadas. Tampoco hay baños y vestuarios adaptados.



- Problemas de seguridad debido al excesivo número de posibles accesos al edificio, los cuales se han ido habilitando a lo largo del tiempo por sucesivas ampliaciones parciales.
- Las dotaciones de vestuarios y aseos se encuentran duplicadas (es de suponer que por las mismas razones de ampliación parcial).
- También existe un problema de distribución y de organización funcional del complejo, sobre todo el cruce de recorridos o flujos de las distintas áreas del centro.
- Se hace necesaria igualmente una mejora en el tratamiento de los espacios libres exteriores hoy en día infrautilizados o caracterizados como espacios residuales.
- Desde el punto de vista de la gestión de suministros, bien sea de mobiliario como de material consumible, el centro apenas cuenta ni con espacios de almacenaje ni con posibilidad de sustitución o reparación de los existentes.
- Los espacios destinados a salas de máquinas de las piscinas son inadecuados para permitir un correcto mantenimiento, sin interferir en la gestión habitual del centro.
- Tampoco está resuelto el acceso rodado al complejo para el estacionamiento de suministros o para cualquier tipo de reparación o emergencia.

En todo caso será aconsejable el encargo de diferentes ensayos de seguridad estructural de la actual obra, sobre todo en el caso de las cubiertas y las posibles patologías referentes a humedades o filtraciones que requieran una operación de reparación o sustitución.

En relación con el Centro Municipal de Tenis de Tío Pino, en la actualidad la parcela está ocupada casi en su totalidad por una cancha deportiva asfaltada, con cerramiento perimetral y abierta a la acera existente.

Se ubica dentro del Barrio de Tío Pino, en el Distrito Ofra-Costa Sur, en suelo urbano destinado para uso deportivo, en la esquina de la C/Zaragoza y la C/ Tío Pino, Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife.

La parcela tiene una superficie total de 4.263,24 m², con una superficie construida útil de 122,07 m².

• *Solución constructiva base de licitación que podrán variar los licitadores respetando las siguientes superficies:*

La solución base de licitación desarrollada en el AC se presenta de forma orientativa, y sin carácter contractual, pudiendo ser variada por los licitantes en sus ofertas de conformidad a las determinaciones contenidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Sin perjuicio de lo anterior, se han de respetar las siguientes superficies mínimas, según los usos, que los licitantes han de recoger en sus anteproyectos, siendo causa de rechazo y exclusión de la licitación el incumplir esta obligación esencial de la licitación:

- Zona acuática cubierta, con los siguientes vasos:
 - Vaso de 25,00 x 12,50 m, con seis calles, existente y en uso en el ámbito C.
 - Vaso de chapoteo de dimensiones 12,50 x 4,10 m, existente y en uso en el ámbito C.
 - Vaso polivalente, de 20 x 10 m y profundidad media de 1,2 metros, en estructura en el ámbito A.



Podrán modificarse y ampliarse los vasos existentes, además de añadir otros, debiendo conservar al menos la disponibilidad de los existentes.

- Sala de fitness/musculación, con una superficie mínima de 1.000 m².
- Salas de actividades dirigidas/polivalentes, de al menos 1.200 m² en total.
- Pabellón polideportivo tipo PP4 (Norma NIDE 2005), dotado de vestuarios, zonas de servicio y gradas, con acceso independiente, cumpliendo las características recogidas en el Anexo I "Memoria Técnica", en el estudio de viabilidad y en el anteproyecto de construcción base de licitación.
- 4 pistas de squash homologadas, al menos con 370 m², que deberán satisfacer las características recogidas en este anteproyecto dentro de las especificaciones técnicas y en el Anexo I "Memoria Técnica", en el estudio de viabilidad y en el anteproyecto de construcción base de licitación.
- 2 pistas de tenis homologadas.
- Aparcamiento para, al menos, 200 plazas, con un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos de superficie destinada al uso deportivo, y un máximo de 500, vinculadas exclusivamente al centro.

La superficie máxima que puede ser destinada a uso comercial será de 1.700 m².

- Propuesta de intervención a presentar por los licitadores y necesidades a resolver:

La propuesta de intervención a ofertar deberá ser bastante ambiciosa en sus objetivos, y abordará la mejora, ampliación y reforma de todo el complejo, dejando pendiente el denominado ámbito D correspondiente al pabellón municipal de deportes que requiere una mayor reflexión. Para ello se parte de una concepción integrada de todas las funciones que se desarrollan actualmente y las que se quieren implementar para conseguir un uso eficiente y optimizado de toda la dotación.

Se han diferenciado cinco áreas funcionales:

1. El área administrativa, dónde se ubicarán las oficinas vinculadas con la gestión del complejo.
2. Las áreas estrictamente deportivas.
3. Las zonas e itinerarios de servicio y comunicación, entre las que se incluyen las destinadas a almacenamiento, accesos de servicio y salas de máquinas.
4. Los equipamientos de restauración o de otros usos que se instalen y tengan, o puedan tener, un funcionamiento independiente del resto del complejo.
5. Las posibles dotaciones que sirvan a otros usos como puedan ser culturales, educativos o sociales que se vayan a integrar en el complejo, así como la posibilidad de incorporar otros espacios vinculadas al Organismo Autónomo de Deportes, independientes del resto del complejo.

En cuanto a las necesidades o cuestiones a resolver del programa en cada ámbito se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Obra sin terminar (Ámbito A).



- Mantenimiento o no del aparcamiento. El espacio destinado en la actualidad para aparcamiento podría destinarse a alojar una dotación de vestuarios suficiente para la totalidad del complejo, pudiéndose integrar con una posible sala de máquinas para las piscinas.
- Tal como se indica en el punto anterior, se deberá integrar y/o compatibilizar los vestuarios nuevos del Ámbito A con los existentes en el ámbito C.
- Modificación de las cubiertas, ya que al ser ligeras e intransitables no posibilita la instalación de paneles solares en las mismas.
- Optimización de algunos espacios aún indefinidos y la incorporación del espacio exterior para uso para realizar actividades deportivas al aire libre. Se plantea la posibilidad de integrar en él (en los ámbitos A y C) las salas de máquinas de las piscinas, así como espacio para almacenaje y de servicios, además del acceso para materiales y vehículos de servicio.
- Habilitar los espacios del Ámbito A de cancha y aleros para la dotación de gimnasio y salas de actividades dirigidas.
- Reorganización de los accesos y recorrido en función de la visión global e integrada de todo el complejo.

2. Actual Piscina cubierta y pistas de squash (Ámbito C)

- Modificar los accesos y los recorridos.
- Integrar los vestuarios con el ámbito A.
- Eliminación de las pistas de squash, trasladándose esta actividad al ámbito B, y construcción de nuevo vaso de natación para complementar una oferta adecuada de la zona acuática, en función del modelo de gestión que se desarrolle.
- Modificación de la cubierta, adaptada a la nueva propuesta que permita la instalación de paneles solares en la misma.

3. Nueva ampliación (Ámbito B)

- Mantenimiento o no del aparcamiento. Esta decisión está en función del modelo de gestión del complejo, pudiendo depender de lo que se determine con el aparcamiento que se ha previsto y ejecutado en el ámbito A.
- Reorientación del Pabellón Paco Álvarez, integrándose en el resto de la edificación.
- Sistema constructivo que permita una mayor amplitud y versatilidad de espacios.
- Cubrir todas las necesidades previstas para este nuevo ámbito.
- La utilización de las cubiertas como superficie de canchas deportivas, donde localizar las pistas de tenis y pádel.
- Un tratamiento adecuado de la fachada hacia las tres fachadas, con el fin de cualificar el espacio público delantero que se genere, y en concreto, en la C/Eduardo Zamacois, que no suponga un obstáculo visual frente a las edificaciones residenciales a las que da frente.

Se trata por lo tanto de un proyecto de obra completa, es decir, susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, sin perjuicio de ulteriores ampliaciones que posteriormente puedan ser objeto y comprenderán todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra y su posterior explotación.

Atendiendo a su finalidad, la obra pública podrá incluir, además de las superficies para las actividades deportivas, otras zonas para la ejecución de actividades complementarias y comerciales que son convenientes por la utilidad que prestan a los usuarios de las instalaciones y que sean susceptibles de un aprovechamiento económico diferenciado, que se implantarán de acuerdo con lo que determine el planeamiento urbanístico que resulte de aplicación una vez tramitada la correspondiente modificación y los contenidos de los pliegos particulares que rijan la concesión.

Estos espacios quedarán sujetos al principio de unidad de gestión y control del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y serán explotados conjuntamente con la obra por el concesionario directamente o a través de terceros en los términos establecidos en el oportuno pliego de la concesión (Art. 248 del TRLCSP).



Para la explotación, se considerarán los siguientes aspectos:

- a) Disciplinas deportivas (relación no exhaustiva)
 - Natación y waterpolo.
 - Gimnasia preparto.
 - Aquagim y actividades acuáticas.
 - Gimnasio y mantenimiento.
 - Musculación.
 - Salas Polivalentes y espacio multiusos.
 - Actividades dirigidas: spinning, fitness, taichi, yoga, pilates, etc.
 - Squash.
 - Pádel.
 - Tenis.
 - Ping pong.
 - Pista Polideportiva tipo PP3 (Norma NIDE) Paco Álvarez: fútbol sala, balonmano, baloncesto, voleibol, gimnasia rítmica...
 - Esgrima.
- b) Venta material deportivo y explotación comercial vinculada con el deporte.
- c) Administración.
- d) Espacio terapéutico, rehabilitación y masajes.
- e) Aparcamiento con capacidad para más de 200 vehículos.
- f) Zonas de público: área de espera, cafetería...
- g) Ludoteca.
- h) Vestuarios.
- i) Almacenes, salas de máquina y zonas de servicio.

Hay que considerar las actividades que se están desarrollando actualmente en el ámbito de actuación previsto, que quedarán interrumpidas, al menos, durante el desarrollo de las obras.

Analizadas cada una de ellas con el Organismo Autónomo de Deportes, se puede concluir las necesidades a satisfacer para cada una de ellas:

1. Escuela Municipal de Squash: la escuela municipal dispone en el Ámbito C de cuatro pistas de squash, que serán reubicadas en el Ámbito B, no pudiendo prestarse este servicio durante el tiempo que transcurra desde el cierre al uso del Ámbito C y la apertura de las instalaciones del Ámbito B. Esta carencia se compensará con la instalación existente en el Centro Deportivo de Las Retamas, de titularidad municipal, que dispone de dos pistas de Squash homologadas, a donde se trasladará provisionalmente la Escuela Municipal.
2. Escuela Municipal de Tenis: aunque el proyecto contempla la reubicación de las pistas que serán eliminadas en el Ámbito B en la cubierta de ese mismo inmueble, durante el tiempo que duren los trabajos no se podrá prestar ese servicio.
3. Piscina cubierta con vaso de 25 m. y de chapoteo: ubicada en el Ámbito C, se cerrará durante el tiempo que duren las obras en el mismo. No obstante, el Centro Deportivo de Las Retamas, abierto en septiembre de 2014, cuenta con una dotación similar a ésta. Por tanto, se mantiene la oferta de esta actividad, si bien en otro Barrio de la ciudad, aunque se verá atendida también la demanda con las instalaciones existentes en la Piscina Acidalio Lorenzo, de titularidad municipal, ubicada a una distancia de 650 metros.
4. Polideportivo cubierto "Paco Álvarez" y cancha de baloncesto anexa: localizada en el Ámbito B, se cerrará en la ejecución de las obras, dotándose de una Pista Polideportiva tipo PP3 (Norma NIDE) en el inmueble a construir, cuya gestión será asumida por el Organismo Autónomo de Deportes.

En resumen, todas las actividades, servicios y escuelas municipales pueden ser reorganizados por el Servicios Municipal de Deportes durante el tiempo que dure la ejecución de las obras en otros recintos y zonas deportivas municipales, a excepción de la escuela municipal de tenis,



debido al hecho que es la única instalación de este tipo municipal. Para cubrir todas estas necesidades, y poder ofertar a la ciudadanía una oferta adecuada, se concluye en la necesidad de adecuar la instalación deportiva existente del Polideportivo de Tío Pino para la implantación definitiva de la Escuela Municipal de Tenis, previo a la demolición de las pistas de tenis existentes en el Pabellón de Deportes.

Esta adecuación se define de manera elemental por el Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructura y Obras del Excmo. Ayuntamiento de S/C de Tenerife, correspondiendo a los licitadores ofertar sus anteproyectos y al futuro concesionario confeccionar los correspondientes proyectos técnicos que exija la legislación vigente. Se contempla habilitar tres pistas de tenis y otra polivalente de green-set, un vestuario y una zona de oficina y servicios en la parcela. El concesionario tendrá la obligación de ejecutar el proyecto sobre la base del anteproyecto ofertado a la licitación, asumiendo la dirección del mismo bajo la supervisión del Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructura y Obras del Excmo. Ayuntamiento de S/C de Tenerife. Una vez se concluya la obra quedará bajo la gestión directa del Organismo Autónomo de Deportes, no teniendo el concesionario ningún derecho sobre la misma en cuanto a su explotación se refiere, asumiendo su conservación y mantenimiento hasta la finalización del contrato concesional conforme a las determinaciones del anteproyecto.

Las obras cuya solución base de licitación se contienen en el AC tienen un plazo máximo de ejecución de 18 meses, pudiendo los licitadores ofertar un plazo inferior, de modo que pueda iniciarse la actividad en el Centro Deportivo cuanto antes para tener cerrada lo mínimo posible la zona acuática y poder adecuar el nuevo Centro Municipal de Tenis antes del inicio de los trabajos en las pistas de tenis.

En todo caso las actuales instalaciones de tenis se mantendrán abiertas hasta la apertura al uso público de las nuevas instalaciones, debiendo los licitadores tener en cuenta esta obligación contractual esencial en la programación y planificación de las obras ofertadas, siendo causa de resolución del contrato el incumplir esta determinación.

Finalmente, las obras de adecuación, ampliación y reforma de las instalaciones según programa de necesidades descrito anteriormente para garantizar el cumplimiento de la vigente normativa técnica de aplicación, obedecen, de un lado, a la necesidad existente, en cuanto adecuación a un nuevo marco normativo técnico de aplicación, así como para la tramitación y obtención de las licencias, permisos y autorizaciones que graven la actividad e instalación asumiendo la concesionaria todos los costes que ello le irrogue sin que pueda reclamar nada el ayuntamiento por este concepto habida cuenta que le transfiere la gestión de las instalaciones en el estado actual en que se encuentra; de otro, a criterios de eficiencia que favorezcan un mejor aprovechamiento de las instalaciones existentes y mejoren la calidad de la oferta actual mediante intervenciones que el operador justifique en su oferta de forma pormenorizada con objeto de promover la demanda de actividades a desarrollar en este equipamiento y aumentar la rentabilidad de la inversión ofertada.

Se hace necesaria la reforma de las instalaciones definiendo los materiales y equipos más adecuados, así como el estricto cumplimiento de las prescripciones reglamentarias, al objeto de lograr de los organismos competentes, la oportuna autorización para llevar a cabo las obras.

El total de las instalaciones, se realizarán de acuerdo con la Reglamentación en vigor, prestándose, especial interés a las exigencias de bienestar térmico, eficiencia energética y requisitos de seguridad, del Reglamento e Instrucciones Técnicas Complementarias de Instalaciones Térmicas en los Edificios, CTE y demás normas de aplicación.

Bajo esta perspectiva y con objeto de aumentar las condiciones de eficiencia energética, entendida esta como la reducción del consumo de energía debido a un mayor rendimiento, sin disminuir el confort y calidad de uso de las instalaciones, protegiendo el medio ambiente, asegurando el abastecimiento y fomentando un comportamiento sostenible en su uso, las actuaciones a realizar en la instalaciones deben ir encaminadas a la reducción de emisiones



contaminantes, la reducción del impacto ambiental y la disminución del consumo energético originado por el uso de la energía, **debiendo conseguir las instalaciones del edificio objeto de licitación la calificación energética "A"**, se proponen una serie de actuaciones a realizar a modo indicativo, siendo valoradas en este PCAP como criterio de valoración o adjudicación, dejando a criterio del licitador la propuesta técnica que considere más adecuada para lograr la citada calificación.

1.3 De conformidad con el art. 106 Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, el Ayuntamiento durante la vigencia del contrato podrá acordar su modificación, que será obligatoria para el contratista, de conformidad con el procedimiento descrito en este Pliego, para acordar la realización de nuevas obras no contempladas en este pliego o para poner en explotación el aparcamiento a construir, e integrarlas en la explotación de la totalidad de las instalaciones, asumiendo el adjudicatario igualmente la realización de las tareas de conservación y mantenimiento de las instalaciones para garantizar su reversión en adecuado estado de uso y conservación.

1.4 El contrato comprenderá durante todo el término de vigencia la ejecución de las siguientes actuaciones por el contratista.

a) La tramitación y obtención de cuantas licencias, permisos y autorizaciones graven la explotación, incluida la de apertura y funcionamiento, ejecutando cuantas obras e inversiones sean precisas para garantizar la explotación de las instalaciones, con completa indemnidad para el Ayuntamiento.

b) La explotación de las instalaciones y servicios deportivos definidos en el AC, conforme a su propia naturaleza y finalidad que podrán ser alterados por los licitadores con arreglo a las determinaciones de este pliego.

c) La conservación y mantenimiento de las instalaciones, que incluirá tanto el mantenimiento preventivo como el correctivo, así como la ejecución de cuantas obras sean precisas para mantener la plena operatividad y apertura de las instalaciones conforme a la normativa vigente o la que pueda dictarse en el futuro que se integrará automáticamente en el régimen jurídico del contrato sin que pueda el contratista reclamar cantidad económica alguna al Ayuntamiento por la implementación de los cambios normativos sobrevenidos habida cuenta que se le transfiere el riesgo de explotación íntegro.

A estos efectos, desarrollará los trabajos periódicos de mantenimiento preventivo, tales como vigilancia, control, inspección de las instalaciones, y su reparación, la maniobra y verificación periódica del mantenimiento y buen funcionamiento de las mismas, el diagnóstico y reparación de las averías de las instalaciones. Igualmente vendrá obligado a efectuar los trabajos diarios de reparación en función de la planificación de actuaciones propuesta, así como la ejecución de los trabajos, cumpliendo las reglamentaciones y normativas vigentes.

Se considerarán específicamente trabajos de mantenimiento a costa del contratista:

- a. Conservación preventiva: se considerarán trabajos de conservación los de limpieza de los elementos, así como la inspección apreciable directamente del estado y funcionamiento de los mismos, mediante el examen periódico del cumplimiento de las condiciones de uso.
- b. Necesario mantenimiento: se considerarán trabajos de mantenimiento aquellos que suponen la aportación, evacuación o sustitución de productos o piezas que el funcionamiento normal del elemento consumible y que deben ser suministradas periódicamente para asegurar el servicio.

Se incluyen en estos trabajos la sustitución de piezas o elementos con tiempos de caducidad conocidos, cuya renovación periódica está prevista en el funcionamiento normal del sistema y no supone, interrumpir el servicio, así como pequeñas



reparaciones que tengan como finalidad poner a punto el elemento sin que esto suponga recomponerlo, al no haber perdido aún su finalidad.

- c. La reparación de deterioros: se considerarán trabajos de reparación los precisos para poner de nuevo en condiciones de uso un elemento averiado, y que son necesarios realizar para recuperar su funcionalidad.

d) La adecuación a normativa y actuaciones de mejora de la eficiencia energética, la ampliación, reforma y modernización de las instalaciones para adaptarlas a las características técnicas y funcionales requeridas para la correcta prestación de los servicios.

e) Las actuaciones de reposición y gran reparación que sean exigibles en relación con los elementos que ha de reunir cada una de las instalaciones para mantenerse apta a fin de que los servicios y actividades a los que aquéllas sirven puedan ser desarrollados adecuadamente de acuerdo con las exigencias económicas y las demandas sociales.

Igualmente será obligación del adjudicatario asumir los siguientes costes:

- a. El coste de la inversión inicial que oferte para el cumplimiento de las exigencias detalladas en el programa económico base de licitación, en el anteproyecto de construcción y explotación, así como el coste de la inversión, en caso de acordarse la modificación del contrato.
- b. El abono del canon concesional ofertado con arreglo al procedimiento descrito en este pliego (apartado 4.4).
- c. El coste de las auditorías a las que se refiere el apartado 9.6 del presente pliego.
- d. Costes de los anuncios de licitación según lo prevenido en este pliego, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 11.2 del presente PCA.
- e. Cualquier otro coste que deba asumir el adjudicatario de conformidad a las determinaciones de este pliego, en particular los siguientes:
- Los gastos e impuestos derivados del anuncio o anuncios de licitación y adjudicación, en su caso.
 - Los tributos estatales, autonómicos y/o locales de cualquier naturaleza que graven los diversos hechos imposables que deriven del contrato y que sean atribuibles al mismo, incluido el IGIC, el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o cualquier otro que pudiera corresponderle por la realización de las actuaciones objeto del presente contrato.
 - La formalización en escritura pública del contrato concesional si así fuera solicitado por el adjudicatario.
 - La inscripción registral de la concesión administrativa.
 - Serán por cuenta del adjudicatario, igualmente:
 - i. Los gastos de colocación de vallas durante las obras de construcción y adecuación.
 - ii. Los gastos de colocación de carteles, de acuerdo con las indicaciones del Responsable de Contrato, en todas las instalaciones, tanto interiores como exteriores.
 - iii. Los gastos de cualquier índole por prestación de los trabajos facultativos de replanteo, dirección, inspección y liquidación, la licencia de obras, de actividad o clasificada, de legalización de las instalaciones, de tasas administrativas ante Industria y cualquier otra administración, y cualesquiera otro que resulte de aplicación de acuerdo con lo establecido en este pliego y en el anteproyecto de construcción y explotación, y en la normativa vigente que sea de aplicación, en la forma y cuantía que se determine.



iv. Los de control y vigilancia de las instalaciones adscritas al contrato concesional.

v. Todos los costes derivados de la explotación de las instalaciones objeto del contrato, los costes energéticos, de personal, de materiales y cualesquiera otros que fuesen necesarios para el correcto funcionamiento de las obras construidas y para el adecuado cumplimiento del contrato.

vi. Cualesquiera gastos derivados de la puesta en servicio de las instalaciones y de su explotación, así como de las actividades complementarias dimanantes de la gestión, de conformidad con el presente pliego y, en particular, con el anteproyecto de explotación, incluyéndose los gastos por suministros energéticos, por acometidas, por el otorgamiento de licencias o autorizaciones, así como cualesquiera clase de tributos que graven la titularidad o el uso y disfrute de las instalaciones o el ejercicio de la actividad.

1.5 Es cometido de este **PCAP** fijar las cláusulas que han de regir en la adjudicación y posterior ejecución del contrato de concesión de obra pública descrito, conforme a las especificaciones de este pliego, del anteproyecto de construcción y explotación, de las normas generales de utilización de las instalaciones deportivas municipales, a la oferta del concesionario y a la normativa sectorial de aplicación, que en su conjunto forman el régimen jurídico básico regulador de la explotación. Al concesionario se **le transfiere íntegramente el riesgo operacional de la ejecución de las obras (redacción de proyecto, financiación, tramitación y obtención de licencias y todo tipo de autorizaciones, y puesta en marcha) y posterior explotación, con total indemnidad para el Ayuntamiento, que no participará de los riesgos económicos ni tecnológicos derivados del contrato, por lo que nada podrá reclamarse a la administración en caso de que (i) los ingresos de explotación obtenidos por el contratista inferiores a los estimados o calculados en su oferta, (ii) se encuentre en situación de dificultades económicas durante la ejecución del contrato, que (iii) la expectativa de demanda por la comercialización de los servicios ofertados no se acomode a la realmente obtenida, o cualquier otra circunstancia que deba quedar amparada bajo el principio de riesgo y ventura ínsito en todo contrato administrativo.**

Si durante la vigencia del contrato entrara en servicio cualquier otra instalación o servicio en el área de influencia de la obra, sea público o privado, que afecte a las condiciones de la explotación sus consecuencias técnicas y económicas deberán ser asumidas por el contratista, al estar amparadas dichas actuaciones por la planificación actual o que en el futuro pueda dictarse, incluidas las urbanísticas, sean públicas o privadas, con completa indemnidad para el Ayuntamiento. A los efectos de complementar que ha de entenderse por riesgo operacional que necesariamente debe asumir el contratista resultarán de aplicación los considerandos de la Directiva Europea 2014/23 de concesiones y la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que los licitadores declaran conocer por el mero hecho de participar en la licitación, por lo que no podrán alegar desconocimiento o falta de información, debiendo realizar sus estudios de mercado, cálculos económicos referidos a la previsión de ingresos de explotación en función de la demanda espera obtener según sus propios estudios de mercados, de gastos y de amortización, sin intervención ni participación del Ayuntamiento en su confección, lo que enerva o neutraliza cualquier pretensión indemnizatoria derivada por esta contingencia, renunciado por el mero hecho de participar en la licitación a reclamar indemnización o compensación alguna al Ayuntamiento que traiga causa o consecuencia de estas circunstancias.

1.6 La ejecución de las prestaciones contratadas consisten, específicamente, en la ejecución por el adjudicatario de las tareas descritas en este pliego y en el AC, considerando que lo que se contrata es el resultado final de la explotación y no el proceso productivo para conseguir tales resultados. Habida cuenta que no se contempla la aportación de recursos públicos ni durante la ejecución de las obras ni la posterior explotación sino que el concesionario se retribuirá de la explotación de las instalaciones se le confiere libertad tarifaria por los servicios que oferte al asumir íntegramente el riesgo operacional del servicio a



implantar. Para evaluar la correcta ejecución se ha diseñado un sistema de medición de la calidad a garantizar en la ejecución mediante un conjunto de indicadores de control de calidad, complementado con una serie de penalizaciones económicas en función del cumplimiento de determinados objetivos de rendimiento, todo ello al abrigo del art. 87.4 del TRLCSP, cuya finalidad es garantizar la correcta ejecución de la prestación contratada.

Se justifica la necesidad, idoneidad y eficiencia de la presente contratación para la ejecución de las inversiones asociadas a la mejora y ampliación de las instalaciones sin afectar recursos públicos presupuestarios al financiarse principalmente con cargo a las tarifas que abonen los usuarios logrando una asignación más eficiente del gasto corriente al externalizarse la gestión de las instalaciones.

1.7 La justificación del contrato se contiene en el AC, y habida cuenta la elevada inversión económica inicial para satisfacer la causa de interés público explicada en el AC, siendo las obras susceptibles de explotación económica, procede que sea la iniciativa privada la que asuma el riesgo de la inversión en el coste del establecimiento así como su gestión y actualización tecnológica continua que garantice su operatividad y permita su reversión a la finalización del contrato completamente amortizado, libre de cargas y gravámenes, en adecuado estado de uso y conservación y completamente actualizado tecnológicamente, visto la insuficiencia de recursos económicos, medios materiales y personales del Ayuntamiento por las restricciones presupuestarias para financiar las prestaciones objeto de contrato, al ser prioritario el destino de los recursos presupuestarios al sostenimiento de los servicios públicos municipales no susceptibles de ser financiados con cargo a tarifa.

1.8 La gestión técnica, económica y administrativa de la obra pública que se encomienda al concesionario consiste, específicamente, en la ejecución por éste de las funciones propias del adjudicatario de la explotación; además, se hará cargo de la dotación de maquinaria, dotación, equipo y software que de soporte a la explotación ofertada a que viene obligado con carácter mínimo así como a disponer de toda aquella que resulte necesaria para lograr los resultados detallados en el AC que le permitan alcanzar un grado de cumplimiento de los indicadores de control de calidad detallados en este pliego en el bien entendido que se contrata un resultado y no una mera actividad o proceso productivo de suerte que la administración contratante permanecerá ajena a los mayores costes, o a los menores ingresos, que la ejecución del contrato irroque al contratista sobre los considerados en su oferta.

1.9 Se entenderán como objeto del contrato tanto los elementos ya existentes según definición del AC, como aquéllos que el órgano de contratación decida adicionar, suprimir o reducir de conformidad al procedimiento descrito en el PCAP, no reputando modificación de contrato si los elementos incorporados en cada elemento objeto de contrato según relación no suponen más del 5 % de la medición de los mismos establecida al inicio del contrato.

2. Régimen jurídico

2.1 Preparación y adjudicación del contrato.

Se licita un contrato de concesión de obra pública sujeto a regulación armonizada al superar el valor estimado para 2017 y no tratarse de un contrato excluido al decir de la nueva Directiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre concesiones.

De lo que se sigue que la misma resulta de aplicación directa en muchos de sus preceptos a partir del día 18 de abril de 2016 al ser este el último día de transposición sin que el Reino de España lo haya hecho, por lo que muchos de sus artículos tienen efecto directo al tratarse de disposiciones claras y precisas, estableciendo una obligación que no está sujeta a ninguna excepción ni condición.

En lo no previsto en la Directiva según efecto directo descrito, y en lo que se refiere a la capacidad de las empresas, publicidad, preparación, procedimientos de licitación, forma de adjudicación, así como los efectos, cumplimiento y extinción resultará de aplicación el 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 (en adelante TRLCSP) (B.O.E. 276 de 16 de noviembre de 2011), el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley de Contratos del Sector Público, el Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre (B.O.E. 257 de 26 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 a la ley, siendo supletorio en todo aquello que no resulte especialmente contemplado en este PCAP y, a este fin, esta norma actuará como integradora del pliego sin perjuicio de cualquier interpretación más adecuada.

Asimismo, 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 Legales vigentes en materia de Régimen Local, la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

Igualmente resultarán de aplicación las demás disposiciones estatales, regionales y locales que les sean aplicables; y en especial la siguiente normativa sectorial, a título enunciativo y no limitativo:

- a) Los criterios de accesibilidad universal y de diseño definidos en la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre contratación pública; así como al Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, que resulten compatibles con el servicio y con las características físicas de las instalaciones y dependencias dentro de éstas objeto de contrato.
- b) Los criterios de sostenibilidad y protección ambiental, conforme a las definiciones y principios regulados en los artículos 3 y 4, respectivamente de la Ley 16/2002, de 1 de julio, sobre prevención y control integrado de la contaminación.
- c) La normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales, de seguridad social y de seguridad, higiene y salud en el trabajo, y cualquier otra norma que le corresponda según normativa aplicable, así como la que se dicte en el futuro que se incorporará de manera automática al servicio siendo responsabilidad del adjudicatario su observancia y adaptación técnica a la misma en su caso sin que quepa reclamar nada por estos conceptos a la entidad contratante.

2.2 Ejecución del contrato.

Las normas sustantivas de aplicación, esto es, los efectos, cumplimiento y extinción, vienen recogidas en este Pliego, resultando de aplicación el Libro IV del TRLCSP, al abrigo de la libertad de pacto del art. 25 del TRLCSP y de la adherencia del contrato a una finalidad pública lo que justifica la inclusión de cláusulas convenientes para el interés público, y finalmente se aplicarán las disposiciones del derecho privado que resulte de aplicación.

2.3 Recurso especial.

Al tratarse de un contrato sujeto a regulación armonizada será de aplicación el art. 40 TRLCSP en cuanto al recurso especial en materia de contratación, así como el artículo 37 en cuanto a la interposición de la cuestión de nulidad.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo (art. 21.1 TRLCSP) será el competente para conocer de los recursos que se interpongan contra las resoluciones que se dicten por el Ayuntamiento en relación a los actos de preparación y adjudicación del contrato así como para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.



2.4 Cambios normativos sobrevenidos.

Si durante la vigencia del contrato se produjeran cambios normativos que afecten a la ejecución del contrato, la definición de las prestaciones de la ejecución o de cualquier naturaleza, quedarán automáticamente incorporados al contrato como cláusula de progreso, viniendo el contratista obligado a asumir las adaptaciones operativas, de inversión, de logística, redacción de proyecto, tramitación de licencias, permisos y autorizaciones administrativas de toda índole, pago de honorarios profesionales, impuestos, y cualquier otro gasto que la adaptación le irrogue sin exclusión alguna habida cuenta el carácter de resultado del contrato, con completa indemnidad para el órgano de contratación. El contratista por el mero hecho de participar en la licitación hace renuncia expresa a reclamar del Ayuntamiento compensación económica, o indemnización por los cambios normativos sobrevenidos a la adjudicación del contrato que le irroguen unos mayores gastos de ejecución respecto de los previstos en su oferta.

2.5 Autorización para la ocupación del dominio público necesario para la ejecución del contrato.

De conformidad con el artículo 91.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, declarado legislación básica por la Disposición Adicional Segunda de la misma, el contrato administrativo habilitará al contratista para la ocupación de los bienes de dominio público sobre el que se asienta el mismo, en ejercicio de sus prerrogativas y funciones de Policía para facilitar los medios necesarios para posibilitar la ejecución del contrato.

2.6 Plan económico-financiero ofertado por el contratista

El contratista presentará un Plan Económico-Financiero con el que concurre a la licitación según contenido mínimo descrito en el AC. El citado plan carece de todo valor contractual, por lo que no podrá articular reclamación económica ante el Ayuntamiento en caso de que sus previsiones económicas no se cumplan. El citado plan se reajustará durante la vigencia del contrato en caso de que el Ayuntamiento acuerde la modificación del contrato en ejercicio de las prerrogativas previstas en este pliego y tenga trascendencia económica para adaptar éste a la realidad de la ejecución y de la inversión.

En caso de tener que asumir una mayor inversión de la prevista deberá ser a costa y por cuenta del contratista como traslación del riesgo operacional sin que nada pueda reclamar al Ayuntamiento durante la vigencia del contrato o a la finalización de este.

3. Definiciones

3.1 Órgano de contratación

Se entiende la Junta de Gobierno Local de conformidad con la D. A. Segunda del TRLCSP, el cual podrá delegar en un Responsable del Contrato las decisiones relativas a la ejecución del mismo.

3.2 Responsable de Contrato

Se entiende el facultativo, que en su caso, pueda designar el órgano de contratación al que corresponderá supervisar la ejecución del contrato y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada. El coste de este servicio deberá ser asumido por el contratista de conformidad a las determinaciones de este pliego, en caso de ser contratado con persona física o jurídica externa.

3.3 Delegado del contratista



Se entiende el responsable puesto al frente de la ejecución del contrato por el contratista. Sus funciones serán las siguientes:

- a) Actuar como interlocutor de la contratista frente a la administración concedente, canalizando la comunicación entre la contratista y el personal integrante del equipo de trabajo adscrito al contrato, de un lado, y la administración contratante de otro lado, en todo lo relativo a las cuestiones derivadas de la ejecución del contrato.
- b) Distribuir el trabajo entre el personal encargado de la ejecución del contrato, e impartir a dichos trabajadores las órdenes e instrucciones de trabajo que sean necesarias en relación con la prestación del servicio contratado.
- c) Supervisar el correcto desempeño por parte del personal integrante del equipo de trabajo de las funciones que tienen encomendadas, así como controlar la asistencia de dicho personal al puesto de trabajo.
- d) Organizar el régimen de vacaciones del personal adscrito a la ejecución del contrato, debiendo a tal efecto coordinarse adecuadamente la contratista con la administración contratista, a efectos de no alterar el buen funcionamiento del servicio.
- e) Informar a la administración concedente acerca de las variaciones, ocasionales o permanentes, en la composición del equipo de trabajo adscrito a la ejecución del contrato.

3.4 Mejoras

Se entiende, las mejoras que el licitador podrá introducir y que podrán referirse a características estructurales de la obra, a su régimen de explotación, a las medidas tendentes a evitar los daños al medio ambiente y los recursos naturales, o a mejoras sustanciales, pero no a su ubicación.

4. Valor estimado del contrato y canon a devengar a favor del Ayuntamiento

4.1. El contrato no genera gasto alguno para el órgano de contratación, no contemplándose aportaciones públicas durante la ejecución habida cuenta que el contratista se retribuirá por los ingresos que pueda obtener por la explotación de las instalaciones de conformidad con el AC.

4.2 No obstante lo anterior, a los efectos de la Directiva de Concesiones y del TRLCSP, el valor estimado del contrato de conformidad con el artículo 88.3 del TRLCSP se fija en función del importe estimado de la inversión considerado en el AC de conformidad al estudio económico base de licitación en CATORCE MILLONES DIECIOCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (14.018.786,99 €).

El precio del contrato será el fijado por el concesionario en su oferta de conformidad al artículo 150.3 a) del TRLCSP.

A tal efecto se acompaña al anteproyecto de construcción y explotación programa económico orientativo, sobre el que los licitantes deben formular proposición.

4.3. El contratista gozará de libertad tarifaria, al transferirse íntegramente el riesgo operacional, por lo que las tarifas contenidas en el AC lo son para justificar la viabilidad económico-financiera del contrato. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento, dentro de la acción de fomento reconocida por el ordenamiento jurídico vigente podrá otorgar a determinados beneficiarios, según política deportiva, subvención dineraria tipo "bono social deportivo" para ayudarles a costear las tarifas deportivas. En este caso se estará a las ordenanzas municipales que se aprueben, pudiendo al abrigo de las mismas suscribir algún tipo



de acuerdo con la concesionaria para canalizar dichas bonificaciones siempre respetando las tarifas ofertadas por los licitadores para no alterar las normas de la competencia pues se trata de una subvención al precio fijado en la licitación por los ofertantes.

4.4 Como contraprestación por la adjudicación del contrato, el Ayuntamiento recibirá dos cánones, a saber, (i) uno con carácter fijo; y (ii) otro variable.

a. Canon Fijo:

A partir del inicio de la explotación, el contratista abonará a favor del Ayuntamiento, con carácter anual, un canon fijo por importe equivalente al 0,5% de los ingresos brutos por ventas que obtenga como consecuencia de la explotación de las instalaciones. Dicho porcentaje podrá ser mejorado al alza dentro de la oferta con que concurra a la licitación. A estos efectos, dentro del primer mes de cada año natural de ejecución, se ingresará en la tesorería del Ayuntamiento el importe del canon fijo acompañado de un informe de auditoría de la concreta rama de actividad, conforme la legislación vigente en materia de auditoría, suscritos por un auditor colegiado. Al citado informe se acompañará copia de todas las facturas emitidas, relación de facturas cobradas, copia de las liquidación de impuestos (sociedades, IRPF, IGIC, o cualquier otro que proceda) así como copia de la información contable y económica que requiera esta pliego, incluida la comunicación fiscal de las operaciones con terceros de la anualidad.

El importe del canon fijo se considerará como ingreso a buena cuenta, pudiendo el Ayuntamiento realizar las comprobaciones que considere oportunas, sin limitación alguna, durante la vigencia del contrato hasta su liquidación, pudiendo realizar los ajustes que correspondan si se considera que las liquidaciones practicadas con el carácter de a buena cuenta por el contratista son inexactas o erróneas.

b. Canon variable:

A partir del inicio de la explotación, se devengará a favor del Ayuntamiento un **canon variable** si concurre, indistintamente, alguna de las circunstancias siguientes, a elección del Ayuntamiento. En caso de concurrir uno sólo de los supuestos descritos a continuación se aplicarán las determinaciones previstas, en caso de concurrir los presupuestos, indistintamente, de los apartados a continuación descritos, el Ayuntamiento decidirá la aplicación de aquél que le reporte un mayor canon:

a) Que los ingresos brutos de explotación (ingresos por ventas) que obtenga durante la vigencia de la explotación, transcurrido el primer año de vigencia, sean superiores a los previstos y ofertados en más de un 5%, para cualquiera de las anualidades corrientes, se devengará a favor del Ayuntamiento un canon variable equivalente a un 2% de la totalidad de los ingresos por ventas de la anualidad, liquidándose dentro del primer trimestre de la siguiente anualidad natural de ejecución. El citado porcentaje podrá ser mejorado al alza durante la fase de licitación. A tal efecto, se facilitará al Responsable de Contrato toda la documentación contable y financiera que sea necesaria para realizar la labor, siéndole facilitado cuantos datos precisen para llevar a efecto esta fiscalización.

En particular tendrá acceso y podrá solicitar:

- Libros oficiales del superficiario (entre otros el libro diario, libro mayor, cuenta de pérdidas y ganancias, balance de situación y memoria) y sus cuentas anuales (acompañadas de la memoria/informe de gestión del órgano de administración) del ejercicio anterior, según contenido del artículo 34.1 del Código de Comercio
- Auditoría de las cuentas anuales y su presentación en el registro mercantil
- Información mercantil actualizada
- Información publicada en los periódicos económicos
- Facturación derivada de la explotación
- Liquidación de los impuestos que graven la explotación (sociedades, IRPF, etc.)



b) Que el margen neto de la explotación, descontadas las amortizaciones, que obtenga durante la vigencia del contrato, transcurrido el primer año de vigencia, sea superior al previsto y ofertado en más de un 5%, para cualquiera de las anualidades corrientes, se devengará a favor del Ayuntamiento un canon variable equivalente a un 2% de la totalidad de los ingresos por ventas de la anualidad, liquidándose dentro del primer trimestre de la siguiente anualidad natural de ejecución. El citado porcentaje podrá ser mejorado al alza durante la fase de licitación. A tal efecto, se facilitará al Responsable de Contrato toda la documentación contable y financiera que sea necesaria para realizar la labor, siéndole facilitado cuantos datos precisen para llevar a efecto esta fiscalización. En particular tendrá acceso y podrá solicitar:

- Libros oficiales del superficiario (entre otros el libro diario, libro mayor, cuenta de pérdidas y ganancias, balance de situación y memoria) y sus cuentas anuales (acompañadas de la memoria/informe de gestión del órgano de administración) del ejercicio anterior, según contenido del artículo 34.1 del Código de Comercio
- Auditoría de las cuentas anuales y su presentación en el registro mercantil
- Información mercantil actualizada
- Información publicada en los periódicos económicos
- Facturación derivada de la explotación
- Liquidación de los impuestos que graven la explotación (sociedades, IRPF, etc.)

En caso de que no se facilite la información aquí descrita, se falsee la misma, o se incurra en cualquier irregularidad contable, tributaria o fiscal, detectada por los servicios financieros contratados o propios del Ayuntamiento, o por la administración tributaria estatal o autonómica se considerará un incumplimiento contractual muy grave de una obligación esencial con la consiguiente imposición de penalidad o en su caso, de así acordarse por el órgano de contratación, se resolverá el contrato.

El importe del canon variable se considerará como ingreso a buena cuenta, pudiendo el Ayuntamiento realizar las comprobaciones que considere oportunas, sin limitación alguna, durante la vigencia del contrato hasta su liquidación, pudiendo realizar los ajustes que correspondan si se considera que las liquidaciones practicadas con el carácter de a buena cuenta por el contratista son inexactas o erróneas.

4.5 En la oferta del contratista se entienden incluidos todos los costes directos (inversión, amortización, redacción de proyectos, honorarios, tributos de todo tipo, costes de personal, suministros, servicios, etc. que graven la ejecución de la prestación sin limitación ni exclusión alguna.

También se incluyen los gastos generales y el beneficio industrial, así como cualquier tipo de impuesto sea estatal, autonómico o local que grave la ejecución del contrato.

Todos los trabajos, medios auxiliares y materiales que sean necesarios para la correcta ejecución del contrato, se considerarán incluidos en el precio unitario ofertado, aunque no figuren todos ellos especificados en la descomposición o descripción de los precios.

Igualmente todos los gastos que por su concepto sean asimilables a cualquiera de los que, bajo el título genérico de costes indirectos se mencionan en los apartados anteriores se considerarán siempre incluidos aún cuando no figuren en la justificación de precios.

4.6. El precio del contrato será el que resulte de la adjudicación.

5. Existencia de crédito

Dado que este contrato no produce gastos para la administración no se prevé la existencia de crédito presupuestario.



6. Plazo de la concesión

La concesión se otorgará por **un plazo de 40 años a contar desde la formalización del contrato habida cuenta el volumen necesario de inversiones**, estimándose en 18 meses el plazo de duración de la ejecución de las obras **y 38 años y medio de explotación**.

Según procedimiento descrito en este Pliego, se extenderá acta de comprobación de las obras, a la que se incorporará como anejo I un inventario del patrimonio de destinado concesional comprensivo de su estado de uso y conservación con indicación de las sustituciones, renovaciones o reparaciones que deban practicarse para garantizar la adecuada reversión a la finalización del contrato. Igualmente se incorporará como anejo II un inventario de la dotación ofertada y que se adscribe a la explotación por el concesionario comprensivo de su estado de uso y conservación.

Dicha documentación será remitida al Área del Ayuntamiento con competencias en materia de deportes a quién competirá la gestión del presente contrato de concesión de obra pública una vez suscrita el acta de comprobación de las obras, de cara a la explotación, conservación y mantenimiento de las mismas.

Dentro del plazo máximo para la ejecución de las obras se incluye el plazo para la dotación, instalación y adscripción de los vehículos, maquinaria, equipamiento y material ofertado por el adjudicatario, incluyendo la obtención de las autorizaciones licencias y permisos que permitan garantizar de acuerdo al marco legal de aplicación la puesta en marcha de las instalaciones, reputando causa de resolución del contrato el incumplimiento del citado plazo máximo.

Cumplimentados los trámites anteriores el concesionario deberá hacerse cargo de la maquinaria adscrita por el Ayuntamiento, en su caso, si así lo oferta, levantándose acta de inicio de las actuaciones.

El adjudicatario garantizará la explotación de las instalaciones en el supuesto de que una nueva empresa se hiciese cargo de los mismos, hasta el momento en que comenzara la prestación. Dicho periodo tendrá una duración máxima de seis meses.

Igualmente, procederá la determinación de un plazo concesional diferente al establecido en el presente Pliego cuando el concesionario alcance el punto de recuperación de los recursos totales ofertados, entendiéndose que el contrato de concesión se extingue por cumplimiento si, antes de expirar el plazo de concesión de 40 años, se verifica la recuperación por el concesionario de los recursos ofertados.

A los efectos de aplicar esta extinción anticipada normal, se entenderá por recuperación de los recursos ofertados la suma del Valor Actual Neto de los ingresos a percibir por el concesionario, calculados conforme se establece en el apartado de este pliego para el cálculo del canon variable, según oferta, sin incluir las penalizaciones a que hubiese lugar o las liquidaciones de los indicadores de control de calidad en cuanto a la diferencia entre el importe que hubiese correspondido a un estándar de resultado equivalente al 100% de cumplimiento de la totalidad de los indicadores y lo efectivamente liquidado en cada periodo, calculados al día de la firma del contrato, aplicando una tasa de actualización del dinero del 2,5 %. Dicho Valor Actual Neto así calculado no podrá ser superado por el máximo establecido por el licitador en su oferta económica.

En caso de cumplimiento del contrato por recuperación de los recursos ofertados, el Ayuntamiento no asumirá ninguna obligación pendiente que pudiera corresponder al concesionario, por lo que éste deberá cancelar, de forma anticipada sus obligaciones y deberes de forma que la reversión al órgano de contratación no suponga asunción por éste de dichas obligaciones.



7. Órgano de contratación

La Junta de Gobierno Local de conformidad con la D.A. Segunda del TRLCSP.

El mencionado órgano tiene facultad para adjudicar el correspondiente contrato administrativo y, en consecuencia, ostenta las prerrogativas de interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, con sujeción a la normativa aplicable. Los acuerdos que a este respecto dicte serán ejecutivos, sin perjuicio del derecho del contratista a su impugnación ante la jurisdicción competente.

8. Capacidad de contratar

- De acuerdo con el TRLCSP podrán contratar con la Administración las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar, no se hallen comprendidas en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 60 del TRLCSP, y acrediten la solvencia exigida en este pliego, extremo que se podrá acreditar por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 73 del TRLCSP, mediante la presentación de una declaración responsable que siga el contenido mínimo exigido en el anejo a este pliego.
- Las empresas deberán ser personas físicas o jurídicas cuya finalidad o actividad tenga relación directa con el objeto del contrato, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales y dispongan de una organización con elementos personales y materiales suficientes para la debida ejecución del contrato.
- Las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea deberán acreditar su capacidad de obrar mediante certificación de inscripción en uno de los registros profesionales o comerciales que se indican en el anexo I del Reglamento General de la LCAP.
- Las restantes empresas extranjeras deberán acreditar su capacidad de obrar mediante informe expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato, así como el informe de reciprocidad a que se refiere el artículo 55 TRLCSP.
- Con relación a las causas de prohibición de contratar al decir del art. 60 del TRLCSP, y 61 y 61 bis del TRLCSP, y de los motivos de exclusión potestativos o no obligatorios recogidos en el art. 57.4 de la Directiva 2014/24, que se observarán en esta licitación, al abrigo del art. 25 del TRLCSP, las situaciones recogidas en las letras b), c), f), g), h) e i), debiendo aportar el licitador que se encuentre en alguna de ellas, además de la declaración responsable, prueba de que las medidas adoptadas por él son suficientes para demostrar su fiabilidad pese a la existencia de un motivo de exclusión pertinente. Si los medios de prueba aportados al decir de la mesa de contratación se consideran suficientes no se acordará su exclusión de la licitación.

En este supuesto se exigirá además de presentar las pruebas descritas que demuestre que ha pagado o se ha comprometido a pagar la indemnización correspondiente por cualquier daño causado por la infracción penal o falta, que ha aclarado los hechos y circunstancias de manera exhaustiva colaborando activamente con la autoridades investigadoras y que ha adoptado medidas técnicas, organizativas y de personal concretas, apropiadas para evitar nuevas infracciones penales o faltas.



- Además, las licitadoras deberán acreditar su solvencia económica, financiera y técnica o profesional, a través de los medios que establece el TRLCSP, tal y como se describe en este pliego. Para acreditar la solvencia necesaria para celebrar el contrato, el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, a excepción de la experiencia, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, para la ejecución del contrato, disponga efectivamente de esos medios.

De conformidad con el art. 63 de la Directiva 2014/24, que se observarán en esta licitación, al abrigo del art. 25 del TRLCSP, respecto a la experiencia, criterios relativos a la composición del equipo de trabajo, títulos de estudios y profesionales que se indican en el Anexo XII parte II letra f) de la Directiva citada, así como a la acreditación de la experiencia exigida por este Pliego, los licitadores sólo podrán acudir a las capacidades de otros operadores si estos prestarán los servicios para los cuales son necesarias dichas capacidades, debiendo en este caso acompañar un compromiso de dicha entidad al efecto, sin la concurrencia de este requisito se entenderá que no se acredita la solvencia exigida.

A los efectos descritos anteriormente la mesa de contratación comprobará si las entidades a cuya capacidad tiene intención de recurrir el licitador cumple con los criterios de selección exigidos y no se encuentra incurso en prohibición de contratar con arreglo a lo exigido en este pliego, acompañando a estos efectos además del compromiso descrito anteriormente declaración responsable de esta entidad.

La mesa de contratación en el ejercicio de estas facultades de comprobación, si así lo considera, y de acuerdo con el art. 63.1 párrafo segundo de la Directiva 2014/24, que a pesar de no resultar de aplicación, se observarán en esta licitación, al abrigo del art. 25 del TRLCSP, exigirá la sustitución de la entidad a cuya capacidad tiene de recurrir el licitador si no cumple con los requisitos de solvencia o se encuentra en prohibición de contratar, en caso de no ser sustituido no se podrá considerar cumplida los requisitos de solvencia por lo que determinará su exclusión de la licitación.

Si el licitador recurre a las capacidades de otras entidades para acreditar su solvencia económica y financiera con arreglo a lo exigido por este pliego deberá acompañarse compromiso de ambas (licitador y tercero) de quedar vinculados solidariamente frente al órgano de contratación en la ejecución del contrato.

- En ningún caso podrán concurrir a la licitación aquellas empresas que hubieren participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato, siempre que dicha participación pueda provocar restricciones a la libre concurrencia o suponer un trato privilegiado con respecto a las demás empresas licitadoras.
- La presentación de ofertas supondrá por parte de los licitantes el estudio de la naturaleza de los trabajos a realizar, de los medios personales y materiales a emplear, así como la adecuada ponderación de los riesgos, imprevistos y demás circunstancias que pudieran afectar a su oferta. Todos los gastos, honorarios y tributos que se devenguen como consecuencia de la participación en la licitación, serán de exclusiva cuenta y cargo de los concursantes, con completa indemnidad para el Ayuntamiento.
- Los licitantes no adquirirán ningún derecho frente al Ayuntamiento por el hecho de participar en la licitación. Se entenderá que por su simple participación, los licitantes exoneran al Ayuntamiento de cualquier débito y responsabilidad que pudiera derivarse por la utilización de los conocimientos técnicos, o cualesquiera otros amparados por los derechos de la propiedad intelectual e industrial, o que tuvieran el carácter de secretos y a los que la Administración hubiese tenido acceso a través de las ofertas que presenten los licitantes.



- El licitante, por su simple participación, reconoce al Ayuntamiento el derecho a la utilización en cualquier proyecto, estudio o documento, de los conocimientos e información técnica contenida en su oferta, así como a su copia y difusión, quedando exonerado de todo débito y responsabilidad respecto a la propiedad intelectual o industrial, o al quebranto de secreto. No obstante, se entiende que la cesión de sus derechos de propiedad intelectual y/o industrial se limita a la realización de la explotación, en cuyos precios va incluida, en caso de ser adjudicatario. Los licitantes incluirán en los precios de sus ofertas todos los gastos en concepto de propiedad intelectual o industrial, propia o ajena, que pueden afectar a parte o a la totalidad tanto de la oferta base como de las posibles variantes presentadas. Así mismo se subrogan en la responsabilidad en que la Administración hubiera podido incurrir incluyendo en sus estudios, proyecto de explotación, elementos, sistemas o procesos sometidos a una patente particular.
- Podrán, asimismo, presentar proposiciones las uniones de empresarios que se constituyan temporalmente (U.T.E.) al efecto de conformidad con el Art. 59 del TRLCSP. Si varias empresas acudiesen a la licitación constituyendo una Unión Temporal quedarán obligadas solidariamente y cada una de ellas deberá acreditar su personalidad y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de las personas empresarias que la suscriban, la participación de cada una de ellas, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en Unión Temporal en el caso de resultar adjudicatarias del contrato. Así mismo, deberán nombrar 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 cuantía significativa.
- Los que contraten con la entidad, podrán hacerlo por sí, o mediante la representación de personas debidamente facultadas para ello. Las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otra, persona física o jurídica, presentarán poder bastante al efecto y fotocopia legitimada notarialmente de su D.N.I. o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente. Si el ofertante representado fuera persona jurídica, el poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el Art. 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil.
- Quienes concurran individual o conjuntamente con otros a la licitación de la concesión de obras públicas, podrán hacerlo con el compromiso de constituir una sociedad que será la titular de la concesión. La constitución y, en su caso, la forma de la sociedad deberá ajustarse a lo que establezca la correspondiente legislación específica.
- Las normas legales de aplicación a las Sociedades de Capital se complementarán por las especiales contenidas en el presente PCAP.
- La presentación de proposiciones presume, por parte del licitador, la aceptación incondicionada de las cláusulas del presente PCAP y las del anteproyecto de construcción y explotación.

9. Creación de una empresa concesional.

9.1 constitución y estatutos de la sociedad concesionaria

El adjudicatario, en el caso de haberse comprometido en su oferta a constituir una sociedad concesionaria para la ejecución del contrato, deberá hacerlo, en un plazo máximo de 30 días naturales, contados desde la fecha en que le sea notificada la adjudicación. La sociedad



de nueva creación será la titular de la concesión, sin perjuicio de las obligaciones y responsabilidades que correspondan al adjudicatario.

La sociedad concesionaria que, en su caso, se cree, se constituirá con los requisitos y condiciones establecidos en este Pliego y en la normativa de aplicación, así como cumpliendo todo lo indicado por el adjudicatario en su oferta. La sociedad concesionaria deberá ajustarse a las siguientes determinaciones:

- El domicilio social deberá fijarse en la Comunidad Autónoma de Canarias.
- El objeto social consistirá exclusivamente en el objeto del presente Pliego.
- Las acciones de la sociedad serán nominativas, sin que pueda modificarse la naturaleza de dichos títulos durante el periodo concesional. Sin perjuicio del registro de acciones, los órganos rectores de la sociedad deberán comunicar a la Administración, con carácter previo, la titularidad inicial de las acciones y las alteraciones que en ella se experimenten, siendo necesario que la Administración autorice tales cambios de titularidad. Asimismo, deberá ser comunicada previamente a la Administración cualquier modificación de los Estatutos, así como las operaciones de fusión y absorción, que deberán igualmente ser objeto de autorización por el órgano de contratación.
- El órgano de administración estará constituido por un Consejo de Administración, integrado por un mínimo de tres miembros. Los administradores ejercerán su cargo por un plazo de cinco años.
- Se reconocerá a la Administración el derecho a designar un representante permanente, con derecho de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración. Dicho representante no tendrá la condición de consejero.
- Para el ejercicio de este derecho, la Administración deberá comunicar fehacientemente a la sociedad la identidad de la persona que, de modo permanente, le represente en las reuniones del Consejo.
- El representante de la Administración será convocado a las reuniones del Consejo en los mismos términos que los propios consejeros y tendrá derecho a que le sea facilitada la misma información. El representante de la Administración podrá asistir a las sesiones acompañado por los asesores que estime oportunos.
- En general, al referido representante le corresponden las funciones de vigilancia del cumplimiento de las obligaciones del concesionario y cuantas funciones de certificación e informe sean necesarias. En particular, examinará y comprobará los libros y cuentas de la citada sociedad e inspeccionará, en su caso, todas las instalaciones y servicios.
- La normativa de aplicación a las sociedades de capital se complementará con los requisitos contenidos en el presente Pliego, de forma que no podrán incorporarse en los estatutos sociales de la compañía concesionaria prescripciones que contravengan lo establecido en el presente Pliego.
- El adjudicatario, en su condición de accionista de la sociedad concesionaria, se obliga a mantener a la misma en una situación patrimonial saneada, evitando incurrir en los supuestos de desequilibrio patrimonial regulados en la Ley de Sociedades Anónimas.
- En este sentido, cuando la situación patrimonial de la sociedad concesionaria lo requiera, los accionistas deberán adoptar las medidas contempladas por la normativa mercantil de aplicación que se estimen convenientes, tendentes a sanear el patrimonio social, sin perjuicio de las obligaciones contraídas en relación con el capital social mínimo de la sociedad concesionaria, que se regula posteriormente.



- En todo caso, cuando las medidas adoptadas conlleven una alteración en la composición accionarial de la sociedad concesionaria, las mismas deberán ser objeto del procedimiento de autorización por la Administración previsto en el presente Pliego.
- La sociedad concesionaria no podrá disolverse hasta que se produzca la cesión del contrato o la extinción de la concesión.
- El ejercicio social será coincidente con el año natural.
-
- Los socios fundadores, que deberán haber participado como licitadores en el concurso, no se reservarán ninguna ventaja o derecho especial. Los accionistas de la sociedad concesionaria responderán, subsidiariamente respecto de ésta, y solidariamente entre sí, del adecuado cumplimiento de todas las obligaciones que se deriven de este contrato.
- La sociedad concesionaria llevará su contabilidad de conformidad con los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados y por la normativa fiscal vigente. Se consideran principios y normas de contabilidad generalmente aceptados los establecidos en:
 - a) El Código de Comercio, Ley de Sociedades Anónimas y la restante legislación mercantil.
 - b) El Plan General de Contabilidad aplicable a la empresa española y sus adaptaciones sectoriales, en su caso.
 - c) La restante legislación que le sea específicamente aplicable.

9.2. Capital social de la sociedad concesionaria

1. En el caso de que el adjudicatario constituya una sociedad concesionaria, ésta tendrá un capital social inicial mínimo del 10% del importe del Presupuesto establecido para las obras (IGIC excluido) que deberá ser íntegramente suscrito y desembolsado el momento de la constitución, y que no podrá reducirse sin la correspondiente autorización de la Administración.
2. Una vez concluidas las obras, el capital social deberá ser objeto de adaptación para mantener siempre como mínimo el porcentaje citado (10%) sobre el Presupuesto de las obras.
3. Si la sociedad estuviese en causa de disolución obligatoria según Ley de Sociedades de Capital deberá aumentarse su capital social en la medida necesaria para recomponer el equilibrio económico-patrimonial, así como el porcentaje sobre la inversión al que hace referencia el párrafo anterior.

9.3 Recursos ajenos

1. La financiación complementaria que resulte necesaria para hacer frente a la inversión real y, en su caso, a los gastos financieros previstos, se sujetará a lo dispuesto en los artículos del TRLCSP de aplicación y será obtenida por el concesionario sin establecerse limitación alguna en cuanto a su naturaleza.
2. Para ello, el concesionario podrá recurrir a la financiación ajena, apelando al crédito en el mercado de capitales, hasta completar el 90% restante de la financiación requerida que complemente los fondos propios.
3. No podrán emitirse obligaciones cuyo plazo de reembolso total o parcial finalice en fecha posterior al plazo de extinción de la concesión.
4. La contratación de cualquier operación financiera de captación de recursos financieros ajenos por parte del concesionario deberá ser comunicada por escrito al órgano contratante, sin perjuicio de las competencias atribuidas a otros organismos.



9.4 Transmisión de acciones y alteración de la composición del accionariado de la sociedad

1. La transmisión de las acciones de la sociedad o la alteración de la composición del accionariado requerirán comunicación y autorización previa de la Administración, en cuanto a los elementos esenciales de la operación, siendo necesario, como mínimo, la identificación de las acciones (serie y número) que se transmiten o varían, el negocio jurídico por el que se articula e identificación del adquirente, a fin de que la Administración se pronuncie en los términos previstos en los párrafos siguientes:

- En el caso de que la naturaleza y característica de la operación impliquen que se produce una cesión del contrato, la Administración podrá requerir al accionista, en el plazo de treinta (30) días desde la recepción de la comunicación previa, con el fin de que aporte la documentación que estime necesaria para obtener la autorización pertinente conforme al TRLCSP para la cesión de contrato y las previsiones de este Pliego relativas a la cesión del contrato.

- En cualquier otro caso, transcurrido dicho plazo sin que la Administración haya realizado reparos en los términos con anterioridad expuestos, se entenderá producida la conformidad de la Administración.

2. Cualquier otra alteración, tanto cualitativa como cuantitativa, de la composición del accionariado de la sociedad que no implique o se derive de la transmisión de acciones se regirá igualmente por lo previsto en los párrafos anteriores.

3. Las operaciones de fusión, escisión, aportación o transmisión de empresas que afecten a la sociedad concesionaria, requerirán igualmente de la correspondiente autorización del órgano de contratación.

9.5 Pignoración de acciones en garantía de acreedores

1. Las acciones de la sociedad concesionaria podrán otorgarse en prenda a los acreedores de ésta en garantía del cumplimiento de las obligaciones de la misma, requiriendo, en todo caso, autorización previa de la Administración.

2. No se admitirá la constitución en prenda sobre las acciones de la sociedad concesionaria en garantía de deudas que no guarden relación con la concesión.

3. Los acreedores pignoraticios tendrán, en caso de incumplimiento de las obligaciones de la sociedad concesionaria que pudiera dar lugar a la resolución del contrato, derecho a solicitar a la Administración información sobre el referido incumplimiento, y podrán gozar de la condición de interesados a los efectos previstos en la legislación administrativa.

9.6 Realización de auditorías

1. La sociedad concesionaria estará obligada a la realización de las siguientes auditorías, sin perjuicio de lo prevenido en este Pliego:

a) auditorías financieras al cierre de cada ejercicio anual: en el marco de dicha auditoría deberá certificarse un resumen de datos reales, correspondientes al ejercicio, de los parámetros establecidos en el modelo financiero, a los efectos del eventual restablecimiento del equilibrio económico-financiero conforme a lo dispuesto en este pliego y demás cláusulas del resto de documentos contractuales que fueran de aplicación.

b) auditorías operativas al cierre de cada ejercicio anual sobre el funcionamiento de los servicios en la cual se evalúe el cumplimiento de las obligaciones asumidas en relación con el objeto del presente contrato.



c) auditorias de calidad al cierre de cada ejercicio anual que evalúe los indicadores de control de calidad previstos en este pliego para posteriormente ser presentado ante el ayuntamiento para su fiscalización.

2. El coste de estas auditorias será íntegramente asumido por el adjudicatario, siendo necesario, para la elección de las firmas de auditorias, autorización administrativa previa.

3. Las auditorias financieras deberán ser entregadas antes del día 30 de abril del año siguiente a aquel ejercicio o período al que correspondan, siendo el primer ejercicio obligatorio aquél en el que se firme el contrato.

10. Criterios de selección y solvencia

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62 TRLCSP para celebrar contratos con el sector público los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica a determinar atendiendo a lo descrito en los artículos 74, 75 y 79 TRLCSP.

- Acreditación de **solvencia económica y financiera** por los medios siguientes, de acuerdo con el artículo 75.1 letra a) TRLCSP:
 1. Para personas físicas: Declaración contrastada por organismos oficiales o informe de instituciones financieras referentes a los recursos propios de la persona que garantice la financiación de, al menos, el 80% del valor estimado de la inversión (IGIC excluido).
 2. Para personas jurídicas:

a) Presentación de cuentas anuales –balances de situación- y cuenta de pérdidas y ganancias de los tres ejercicios anteriores al de licitación conforme al Anexo del presente Pliego y declaración relativa a los indicadores económicos de la empresa de los tres últimos ejercicios según se recogen en el Anexo del presente PCAP.

Para la valoración de la solvencia económica, la mesa de contratación seguirá el siguiente cuadro de diálogo:



| RATIO | FÓRMULA | VALOR |
|--|--|-------------------------------|
| Ratio de Solvencia | R1 = Activo Total (activo corriente + activo no corriente) /Exigible Total (pasivo corriente + pasivo no corriente) | 1,5 < R₁ |
| Fondo de Maniobra | R₂ = (Activo Corriente – Pasivo Corriente) | R₂ ≥ 0 |
| Ratio de Tesorería o "Acid Test" | R₃ = $\frac{\text{(Realizable + Disponible)}}{\text{Financiación ajena a c/p}}$ | R₃ > 1 |
| Ratio de Disponibilidad o de Liquidez Inmediata | R₄ = Disponible/ Financiación ajena a c/p | R₄ > 0,3 |
| Ratio de Capitalización | R₅ = $\frac{\text{Activo Real}}{\text{Exigible total}}$ | R₅ > 1,5 |
| Ratio de Endeudamiento | R₆ = $\frac{\text{Recursos ajenos}}{\text{Recursos propios}}$ | R₆ < 0,7 |
| Ratio de Autonomía financiera | R₇ = $\frac{\text{Recursos propios}}{\text{Recursos ajenos}}$ | 1 < R₇ |

Las ofertas de aquellos licitadores que no cumplan con, al menos, cinco de los criterios establecidos en la anterior tabla, serán declaradas excluidas de la licitación.

b) Volumen de negocios: Acreditar un volumen de negocios global de la/s empresa/s licitador/as superior en 1,5 veces al importe anualizado del contrato según justificación de precios base de licitación. A estos efectos se considera como importe medio de una anualidad la cantidad de 4.950.932,42 €, por lo que el volumen de negocios global a acreditar será de 7.426.398,63 €.

- Los que acrediten **solvencia técnica**, por todos los medios siguientes que serán de aplicación tanto a personas físicas, como jurídicas (*la solvencia se acreditará mediante certificados originales o autenticados expedidos por la administración pública actuante o entidad privada*):
 - Acreditación de la ejecución de un contrato de concesión de obra pública, o de obras y explotación en caso de que el titular sea una entidad privada, para la construcción y explotación de instalaciones deportivas en los últimos cinco años por un importe mínimo de inversión en obras de 5.000.000 € y plazo de ejecución mínimo de 10 años.
 - Declaración de técnicos o unidades técnicas a disposición del contrato, especialmente control de calidad así como relación de material, instalaciones y equipo técnico que se pondrá a disposición del contrato.
 - Declaración de medidas adoptadas para controlar la calidad durante la ejecución de la prestación.
 - Implantación de sistemas de prevención de riesgos laborales.



- Acreditación por los licitadores, como **criterio de selección y solvencia**, del compromiso de adscribir a la ejecución de la prestación de los medios materiales y personales siguientes; medios que, de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula 14 del presente pliego, deberán detallar en su oferta, y cuya efectiva adscripción se considera obligación esencial a los efectos previstos en el artículo 223 f) del TRLCSP:
 - Software de gestión.
 - Equipos informáticos a disposición del personal de ejecución "in situ de la prestación".
 - Adscribir como personal de estructura de la empresa sin presencia "in situ" pero con dedicación parcial a la ejecución del contrato de al menos 20 horas semanales de dos licenciados o grado en Educación Física con experiencia mínima en gestión de instalaciones deportivas de tres años; de un licenciado o grado en Ciencias Económicas con una experiencia mínima de tres años en gestión deportiva, y de un licenciado o grado en informática con una experiencia mínima de tres años en gestión deportiva. Se acompañará *currículo vitae* de cada uno de ellos. Todo ello sin perjuicio de que se describa en el Plan de Ejecución de los trabajos a incluir en el Sobre B sus funciones y tareas.

El momento decisivo para apreciar la concurrencia de los requisitos de capacidad y solvencia exigidos para contratar con la Administración será el de finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

Si los medios personales y materiales requeridos y que la empresa se compromete a adscribir a la ejecución del contrato pertenecen ya a la empresa en el momento de la presentación de la oferta, se deberá presentar igualmente una relación de los mismos. En el caso de no pertenecer todavía a la empresa en el momento de presentación de la oferta, deberá presentarse una declaración expresa por el responsable de la empresa licitadora en la que se constate el compromiso de adscripción a la ejecución del contrato del personal exigido, reflejando en esa declaración la identidad y *currículum vitae* del mismo.

La valoración de este compromiso de adscripción de medios operará todos los efectos como criterio de solvencia y será, por ello, criterio de selección de las mismas, de forma que los licitadores que no justifiquen de la forma indicada esta adscripción quedarán rechazados.

Los medios personales y materiales formarán parte de la propuesta presentada por los licitadores y por tanto del contrato que se forme con el adjudicatario al instituirse en obligación contractual esencial de manera que su incumplimiento determinará la resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista. Por ese motivo, deberán ser mantenidos por la empresa adjudicataria durante todo el tiempo de ejecución del contrato. Cualquier variación respecto de ellos deberá ser comunicada al órgano de contratación siendo causa de resolución del contrato, si con ello se dejaren de cumplir los criterios de selección.

II) ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

11. Tramitación y procedimiento de adjudicación

11.1 Determinación del procedimiento de adjudicación

A efectos de determinar la publicidad y el procedimiento de adjudicación, y encontrándonos ante un contrato de concesión cuyo valor estimado supera el umbral establecido para 2017 IGIC excluido, el contrato estará sometido a regulación armonizada de conformidad al régimen jurídico del contrato contenido en la Disposición General 2 de este pliego, tramitándose la licitación mediante procedimiento abierto, tramitación ordinaria, tomando como base los criterios de adjudicación que se detallan a continuación, por ser los adecuados para evaluar el interés de las mejoras que se oferten respecto a las características del servicio.



11.2 Anuncio de licitación y otros gastos a cargo del contratista.

De conformidad con el TRLCSP la licitación se publicará en el Diario Oficial de la Unión Europea y en el Boletín Oficial del Estado, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, así como en el perfil de contratante de la entidad, siendo el plazo de presentación de proposiciones no inferior a 60 días contados desde la fecha del envío del anuncio al DOUE.

A partir del envío del anuncio de licitación al Diario Oficial de la Unión Europea, el pliego de cláusulas particulares y demás documentación estará a disposición de los interesados en el Ayuntamiento y en el perfil del contratante de la entidad en la siguiente dirección: <http://contrataciondelestado.es/wps/portal/plataforma>.

Corren por cuenta del adjudicatario los gastos de anuncio de la licitación, hasta un importe máximo de **dos quinientos euros (2.500)**. Los referidos gastos de publicación serán ingresados por la concesionaria en la Tesorería Municipal.

11.3 Reunión informativa y visita de las instalaciones.

En el anuncio de licitación se fijará una fecha de reunión, que estará presidida por el Ilmo. Sr. Concejale Delegado asistido de funcionarios y/o asesores técnicos del ayuntamiento y los posibles licitadores, y en la que se contestarán a las preguntas de estos en relación con las ofertas a presentar. No obstante la respuesta a las preguntas formalizadas se harán públicas en el perfil del contratante previo anuncio indicativo en tal sentido a publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife y en el perfil del contratante.

Dicha reunión se celebrará a partir del decimoquinto día a contar del siguiente a la publicación del anuncio en el perfil del contratante.

Al propio tiempo, en el mismo día de la celebración de la reunión informativa se girará visita a las instalaciones objeto de contrato para que pueda valorarse su superficie, características, estado de uso y conservación, con objeto de que los licitantes puedan disponer de toda la información necesaria para confeccionar su oferta.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de que cualquier licitador pueda solicitar, si así lo considera conveniente, del Ayuntamiento acceso a las instalaciones para realizar las comprobaciones que estime oportuna, fuera de las visitas programadas y siempre dentro del plazo de presentación de ofertas.

12. Mesa de contratación

La Mesa, cuyos miembros designará el propio Órgano de contratación, de acuerdo con la disposición adicional segunda del TRLCSP, tendrá como Presidente, un miembro de la corporación o funcionario de la misma, y formarán parte de ella como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico y el Interventor, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Actuará como Secretario un funcionario de la corporación.

La composición de la mesa de contratación se publicará en el anuncio de licitación.

La mesa de contratación podrá recabar, si lo estima oportuno, la contratación de una consultoría externa para la asistencia a la mesa de contratación.



13. Garantía provisional

De acuerdo con lo establecido en el TRLCSP los licitadores deberán constituir garantía provisional por el importe identificado en el cuadro de características del contrato. La garantía provisional podrá prestarse en cualquiera de las formas previstas en el TRLCSP.

En el supuesto de uniones temporales de empresas, la garantía provisional podrá constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en conjunto alcance la cuantía requerida anteriormente y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal, de acuerdo con el Artículo 61 del RGLCAP.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación definitiva del contrato. En todo caso, la garantía será retenida al adjudicatario hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la licitación.

El adjudicatario podrá aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última, en cuyo caso la garantía provisional se cancelará simultáneamente a la constitución de la definitiva.

14. Presentación de proposiciones

14. Lugar de presentación.

14.1. Las proposiciones y la documentación complementaria se presentarán, en la forma indicada en los apartados siguientes, y en el lugar y en el plazo determinado en el anuncio de licitación que no podrá ser inferior a SESENTA DIAS días naturales a contar desde el envío del anuncio en el D.O.U.E. En los anuncios de licitación se concretarán las fechas de envío al D.O.U.E. y fecha límite para la presentación de las proposiciones.

Las proposiciones se presentarán en el lugar y dentro del plazo, señalados en el anuncio publicado en el Diario Oficial de la Unión Europea.

14.2. La presentación deberá realizarse mediante entrega en el Registro de la corporación, en horario de 8:30 a 13:30 horas de lunes a viernes, o bien mediante envío por correo, en cuyo caso el interesado deberá acreditar con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío a la Oficina de Correos y comunicar, en el mismo día y antes de la hora de finalización del plazo de presentación de proposiciones, al órgano de contratación, por fax -nº de contacto: , télex o telegrama, la remisión de la proposición. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio.

No obstante, transcurridos DIEZ (10) DÍAS NATURALES desde la terminación del plazo, no será admitida ninguna proposición enviada por correo.

14.3. A partir del envío del anuncio al D.O.U.E., los interesados podrán examinar el pliego y la documentación complementaria en el servicio de contratación del Ayuntamiento y en el perfil del contratante de la entidad.

14.4. La presentación de la proposición por los licitadores presume la aceptación incondicional del contenido de la totalidad de las cláusulas de este pliego, sin salvedad alguna.

15. Contenido de la proposición

15.1. Bases para su redacción y presentación.



15.1.1.1. La presentación de proposiciones por parte de la persona licitadora además de suponer la aceptación incondicional de las cláusulas de este Pliego, supone que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

15.1.1.2. Las proposiciones constarán de tres sobres, cerrados y firmados por la persona licitadora o por persona que la represente.

15.1.1.3 El Ayuntamiento podrá pedir justificación documental o aclaraciones de todos los datos aportados por la persona licitadora antes de la adjudicación, condicionando ésta a que dicha justificación o aclaraciones sean suficientes a su juicio.

15.1.1.4. Si durante la tramitación del procedimiento abierto y antes de la adjudicación se produjese la extinción de la personalidad jurídica de una entidad licitadora por fusión, escisión o por la transmisión de su patrimonio empresarial, sucederá en su posición en el procedimiento la entidad absorbente, la resultante de la fusión, la beneficiaria de la escisión o la adquisición del patrimonio, siempre que acredite ante el órgano de contratación reunir las condiciones de capacidad y ausencia de prohibiciones de contratar y la solvencia exigida en este Pliego para poder participar en el procedimiento de adjudicación.

15.1.1.5. Todos los documentos que se presenten, de no ser originales, deberán tener carácter de auténticos conforme a la legislación vigente.

15.1.1.6. Todos los documentos en idioma extranjero que presente el empresario, tanto español como extranjero, deberá ir acompañados de su correspondiente traducción oficial al castellano.

Deberán ir en sobres cerrados, indicando en el exterior

- La licitación a la que se concurre
- Licitador o representante, nombre de la persona, apellidos y firma
- Razón social
- Teléfono/fax y correo electrónico si se considera oportuno
- En el interior de cada sobre, una relación del contenido, enunciado numéricamente

Se entregarán tres sobres, denominados respectivamente:

- SOBRE A: Documentación Administrativa
- SOBRE B: Documentación Técnica
- SOBRE C: Documentación Económica

SOBRE A
DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Título del Contrato: "....."
 LICITADOR: (Nombre y C.I.F.)
 Teléfono: _____
 Fax/correo electrónico: _____
 Fecha y Firma: _____

SOBRE A (DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA)

1.- Los documentos a presentar para personas físicas y jurídicas españolas serán:



- a) Si el empresario fuere **persona física**: Documento Nacional de Identidad o el que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, junto con el resto de datos identificativos y de contacto.
- b) Si la empresa fuera **persona jurídica**: Deberá presentarse lo siguiente:
- Declaración de la composición accionarial así como los datos relativos a la sede social, teléfono, fax, dirección electrónica, etc, que deberá acompañarse de la relación de los distintos socios en función de las distintas clases de acciones, de existir.
 - Escritura pública de constitución y/o modificación, en su caso, con diligencia acreditativa de su inscripción en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil aplicable; si no fuera exigible, escritura o documento de constitución, modificación, estatuto o acto fundacional en el que constarán las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.
 - En el supuesto de que se comparezca o firmen las proposiciones en nombre de otra persona jurídica: Poder bastante al efecto, así como D.N.I., o documento que reglamentariamente le sustituya, del apoderado. Si el representante lo es de persona jurídica, el poder deberá estar debidamente inscrito en el Registro Mercantil.
 - Copia compulsada de la Tarjeta del Número o Código de Identificación Fiscal.
- c) Organigrama organizativo de la nueva empresa concesionaria, en su caso, y *Curriculum Vitae* del equipo de dirección.
- d) Cuentas anuales de los últimos tres ejercicios anteriores al de licitación del contrato, por cada socio y accionistas con participación significativa de cada socio en la compañía concesionaria así como declaración responsable de la empresa licitadora relativa al grupo empresarial al que pertenece y comprensiva de todas las empresas y sociedades comprensivas del mismo.
- e) El compromiso de que el concesionario adoptará el modelo de contabilidad, de conformidad con la normativa aplicable.
- f) En el caso de concurrir a la licitación promotores de una futura sociedad concesionaria o de una unión temporal de empresas, deberá presentarse lo siguiente:
- Relación de promotores, con los documentos acreditativos de la identidad de los mismos (apartado a) para promotores personas físicas y apartado b) para promotores personas jurídicas.
 - Declaración firmada por todos los promotores de las características de la nueva sociedad o unión temporal a constituir, tanto jurídicas como económicas y financieras.
- g) Los que acrediten justificación de requisitos de **solvencia económica**.
- h) Los que acrediten **solvencia técnica**.
- i) Declaración responsable de relación de empresas vinculadas con el oferente, de conformidad con el Anexo del presente Pliego.
- j) Declaración responsable otorgada ante autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado de no estar incurso en prohibición de contratar, conforme al artículo 60 del TRLCSP. Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse antes de la adjudicación definitiva por la empresa a cuyo favor se vaya a efectuar ésta, de conformidad con el Anexo III del presente pliego.



- k) Declaración responsable otorgada ante autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado, en caso de resultar adjudicataria, del cumplimiento con la obligación de tener empleados durante la vigencia del contrato, al menos un dos por ciento (2%) de trabajadores/as con minusvalía si la plantilla de la empresa alcanza un número de 50 o más trabajadores/as, de acuerdo con el artículo 38.1 de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de Minusválidos o, en su caso, la obligación de adoptar las medidas alternativas desarrolladas reglamentariamente por el Real Decreto 27/2000, de 14 de enero, de conformidad con el Anexo del presente pliego.
- l) Declaración responsable otorgada ante autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado, de elaborar y aplicar un plan de igualdad, tal y como se establece en el artículo 45 de Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, de conformidad con el Anexo VI del presente pliego siempre que se halle en alguna de las circunstancias siguientes:
- Disponer de más de 250 trabajadores/as.
 - Cuando así lo establezca el convenio colectivo que le sea aplicable.
 - Cuando la autoridad laboral lo hubiere acordado como medida que sustituye la sanción en un procedimiento sancionador.
- m) La presentación del distintivo empresarial en materia de igualdad eximirá a la licitadora de la aportación de dicha declaración.
- n) En el caso de estar exenta de las obligaciones -tanto en materia social como en igualdad entre hombres y mujeres- por no encontrarse en ninguna de las circunstancias señaladas en los apartados anteriores deberá, en su lugar, presentar declaración responsable que acredite dicha exención.
- o) Resguardo acreditativo de la garantía provisional por cualquiera de los procedimientos establecidos en el Reglamento general de la L.C.A.P. Si se constituye en forma de aval o por contrato de seguro de caución, se presentará el propio aval o el contrato de seguro bastanteados por el Servicio Jurídico del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.
- p) Cuando dos o más empresas presenten ofertas conjuntas de licitación constituyendo una unión temporal, cada una acreditará su personalidad y capacidad, debiendo indicar los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y designará a la persona o entidad que durante la vigencia del contrato ha de ostentar la representación de todas ellas ante la Administración. En el supuesto de resultar adjudicatarios del contrato, deberán acreditar ante el Ayuntamiento la constitución de la misma en escritura pública. Así mismo, deberán nombrar 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 cuantía significativa.
- 2.- Las empresas no españolas de Estados Miembros de la Unión Europea, además de los requisitos señalados en el apartado 1º de la presente cláusula, en aquello que les afecte, deberán aportar los siguientes documentos:
- a) La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de los certificados correspondientes.
 - b) Declaración solemne de someterse a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden para las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato.



- c) Certificado expedido por la autoridad competente del Estado miembro afectado, traducido oficialmente al Castellano con la oportuna apostilla de La Haya, por la que se acredite que la empresa cumplimenta sus obligaciones relativas al pago de sus impuestos y a las cuotas de la Seguridad Social, según las disposiciones de su país.
- d) Acreditarán, igualmente, su solvencia económica, financiera y técnica conforme a los términos previstos en este Pliego; así como la inscripción, en su caso, en un Registro profesional o comercial en las condiciones previstas por la legislación del Estado donde están establecidos.

3.- Las Empresas extranjeras de países no miembros de la Unión Europea acreditarán también:

- a) Su capacidad mediante certificación expedida por la respectiva representación diplomática española, en la que se haga constar que figuran inscritas en el Registro Local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato.
- b) Además deberá acompañarse informe de la representación diplomática española sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio o, en caso contrario, el informe de reciprocidad; esto es que en el Estado de procedencia de la empresa extranjera se admite, a su vez, la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración, en forma sustancialmente análoga.
- c) Deberán contar con sucursal abierta en España con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que están inscritas en el Registro Mercantil.
- d) Declaración solemne de someterse a la Jurisdicción de los juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden para las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato.

4.- Los citados documentos deberán presentarse en original o mediante copia de los mismos que tengan el carácter de auténticas conforme a la legislación vigente. Las compulsas de documentos efectuadas, en su caso, por fedatario público municipal, así como el bastanteo del poder por la Asesoría jurídica.

Transcurrido el plazo de **tres meses** desde la adjudicación del contrato sin que se haya procedido a la recogida de la documentación presentada por los no adjudicatarios, el Ayuntamiento podrá acordar su destrucción.

SOBRE B
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Título del Contrato: "....."

LICITADOR: (Nombre y C.I.F.)

Teléfono: _____

Fax: _____

Fecha y Firma: _____

SOBRE B (DOCUMENTACIÓN TÉCNICA)

Contendrá toda aquella información, a nivel de anteproyecto, referente a la realización técnica de la construcción, conservación y explotación de todas las instalaciones objeto del presente contrato concesional. El anteproyecto deberá contemplar una memoria, planos y presupuesto



tomando como base las determinaciones del anteproyecto de construcción y explotación aprobado por la administración.

En cuanto a la ejecución de las obras, deben contener:

- Anteproyecto de construcción de las obras que forman parte del objeto del contrato **que desarrollará los aspectos prevenidos en el anteproyecto de construcción y explotación base de licitación para definir las características esenciales de las obras ofertadas; además se aportará:**

- Compromiso de poner a disposición del Ayuntamiento, en el ámbito de la obra y durante su ejecución y explotación de la obra, un Técnico coordinador en materia de Seguridad y Salud, cuyas funciones están descritas en el artículo 9 del Real Decreto 1927/1997 de 24 de octubre.
- Memoria técnica de los trabajos a realizar para las obras ofertadas, que asegure la ejecución en los plazos, describiendo las previsiones de tiempo y coste en un diagrama de barras con previsión de relaciones valoradas mensuales, parciales, análisis de materiales, instalaciones y unidades de obra que consideren necesarios, por laboratorios o empresas homologadas en cada especialidad. Se desarrollará a un nivel tal que pueda garantizarse la viabilidad de la solución ofertada en todos sus aspectos: Concepción general, zonas de actuación, procedimientos constructivos propuestos, afecciones al funcionamiento de las instalaciones principales y anejas, trabajos fuera de horario normal, plazo total de ejecución de los trabajos con sus posibles sectorizaciones o plazos parciales.

La memoria de los anteproyectos a presentar por los licitantes, respetando éstos las determinaciones básicas del anteproyecto que sirve de base para la licitación, contendrá toda la documentación necesaria para una descripción concisa y completa del Anteproyecto, de conformidad a las determinaciones exigidas en el anteproyecto de construcción y explotación.

- Para los locales afectos a explotación comercial se incluirán en la documentación del anteproyecto de construcción a ofertar y en la documentación descrita en el apartado anterior las superficies precisas de los mismos considerando el anteproyecto de construcción y explotación elaborado por la administración, su ubicación, el uso que pretenda otorgarse, así como la memoria de calidades a emplear en la ejecución de los mismos, sin que pueda superar la superficie máxima autorizada.
- Para las instalaciones denominadas como obra pública diferenciada que debe ser entregada al Ayuntamiento identificada en el anteproyecto de construcción y explotación elaborado por la administración que deba ejecutar el concesionario, se incluirán en la documentación del anteproyecto de construcción a ofertar y en la documentación descrita en el apartado anterior las superficies precisas de los mismos, su ubicación, así como la memoria de calidades a emplear en la ejecución de los mismos.
- Para el aparcamiento se incluirán en la documentación del anteproyecto de construcción a ofertar y en la documentación descrita en el apartado anterior la superficie precisa del mismo considerando el anteproyecto de construcción y explotación elaborado por la administración, su ubicación, número de plazas, así como la memoria de calidades a emplear en la ejecución de los mismos.
- Propuesta de mejoras que se consideren convenientes y que podrán referirse, entre otras, a características estructurales de la obra, a las medidas tendentes a evitar los daños al medio ambiente y los recursos naturales o mejoras sustanciales, pero no a su ubicación.



- Indicación del porcentaje del valor global de las obras ofertadas que se proponen confiar a terceros, identificando al subcontratista, acompañado de declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar, certificado de estar inscrito en el Registro de Empresas Acreditadas, así como la parte o partes de la obra a subcontratar según anteproyecto presentado a licitación.

En cuanto a la explotación, deben contener:

1.- Proyecto de explotación que desarrolle los siguientes aspectos:

- **INTRODUCCION Y CONTEXTUALIZACIÓN DE LA INSTALACIÓN.**
 - a. Ubicación física.
 - b. Área de influencia poblacional.
 - c. Demanda potencial y demanda estimada.
- **MODELO DE GESTIÓN PROPUESTO.**
 - a. Introducción.
 - b. Modelo de gestión propuesto.
 - c. Política tarifaria y sistemas de abonos.
 - d. Modelos de abonos.
- **PLAN DE ACTIVIDADES.**
 - a. Oferta de Actividades Deportivas acuáticas (Baño libre, cursos natación y otras actv. acuáticas)
 - i. Justificación.
 - ii. Perfil profesional necesario.
 - iii. Segmento al que se dirige
 - iv. Objetivos, contenidos y procedimientos.
 - v. Temporización.
 - vi. Metodología.
 - vii. Ratios.
 - viii. Evaluación y seguimiento.
 - b. Oferta de Actividades Deportivas en seco (gimnasio, clases colectivas, etc.)
 - i. Justificación.
 - ii. Perfil profesional necesario.
 - iii. Segmento al que se dirige
 - iv. Objetivos, contenidos y procedimientos.
 - v. Temporización.
 - vi. Metodología.
 - vii. Ratios.
 - viii. Evaluación y seguimiento.
 - c. Otros tipos de oferta deportiva (Campus, cursos de tenis, etc.)
 - i. Justificación.
 - ii. Perfil profesional necesario.
 - iii. Segmento al que se dirige



- iv. Objetivos, contenidos y procedimientos.
 - v. Temporización.
 - vi. Metodología.
 - vii. Ratios.
 - viii. Evaluación y seguimiento.
- d. Otros tipos de oferta no deportiva (Eventos, cursos, conciertos, etc).
- i. Justificación.
 - ii. Perfil profesional necesario.
 - iii. Segmento al que se dirige
 - iv. Objetivos, contenidos y procedimientos.
 - v. Temporización.
 - vi. Metodología.
 - vii. Ratios.
 - viii. Evaluación y seguimiento.

• **PLAN DE INFRAESTRUCTURAS, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA**

- a. Propuestas de adecuación a normativa de las instalaciones y medidas de eficiencia energética a ejecutar, así como justificación de espacios y aforos y propuestas de ampliaciones y reformas caso de modificación del contrato.
- b. Equipamientos de instalaciones técnicas propuestos:
 - i. Instalaciones técnicas.
- c. Equipamientos deportivos propuestos (según directrices técnicas recogidas en el anteproyecto de explotación):
 - i. Sala fitness
 - ii. Salas Colectivas.
 - iii. Otras salas.
- d. Plan de mantenimiento preventivo.
 - i. Acciones.
 - ii. Temporización.
 - 1. Diarias.
 - 2. Semanales
 - 3. Trimestrales
 - 4. Semestrales
 - 5. Anuales.
 - iii. Evaluación y medidas correctoras.
- e. Plan de mantenimiento correctivo.
 - i. Acciones.
 - ii. Temporización.
 - iii. Evaluación y medidas correctoras.
- f. Plan de inversiones propuesto.



- g. Sistemas y protocolos de registro de limpieza.
- h. Sistemas y protocolos de registro de consumos (agua, luz, etc).
- i. Sistemas y protocolos de registro de reparaciones.

- **PLAN DE CALIDAD.**

- a. Introducción.
- b. Organigrama (responsable de calidad).
- c. Modelo propuesto de gestión de calidad.
- d. Plan de acogida a nuevos usuarios.
- e. Plan de fidelización de usuarios.
- f. Plan de fomento de asociacionismo deportivo.
- g. Temporización de acciones y propuestas.
- h. Sistemas de evaluación de la calidad de servicio.
- i. Sistemas de evaluación de clima laboral.
- j. Plan de formación de personal y reciclajes.
- k. Propuestas de obtención de certificaciones ISO, EFQM u otros.

- **PLAN DE GESTIÓN ECONÓMICA-ADMINISTRACIÓN.**

- a. Introducción.
- b. Modelo de gestión propuesto.
- c. Política tarifaria y sistemas de abonos.
- d. Modelos de abonos y contratos a suscribir con los usuarios.
- e. Modelo de carné deportivo.
- f. Servicios y actividades propuestas para abonados.
- g. Servicios y actividades propuestos para no abonados.
- h. Sistemas de acceso a la instalación:
 - i. Control de accesos y usos de la instalación y espacios.
 - ii. Protocolos de inscripciones.
 - iii. Protocolos de pago de servicios.
 - iv. Protocolos de cobro de servicios a los abonados.
- i. Calendario y horarios de la instalación propuestos.
- j. Periodización de las actividades y servicios.
- k. Normativas:
 - i. Normativa de uso y utilización de las piscinas.
 - ii. Normativa de uso y utilización de las pistas exteriores.
 - iii. Normativa de uso y utilización de sala multiusos y gimnasio.
 - iv. Normativa de uso y utilización de vestuarios y taquillas.
 - v. Otras normativas.
- l. Medios para el control de la gestión: software de gestión utilizado.



- i. Sistemas de control de accesos.
 - ii. Sistemas de control de usos deportivos por usuario.
 - iii. Sistemas de control de usos deportivos por espacio deportivo.
 - iv. Sistemas de control del mantenimiento de la instalación.
 - v. Otros sistemas y protocolos para el control de la gestión:
 1. *Compras y proveedores.*
 2. *Contabilidad y Tesorería.*
 3. *Seguimiento de quejas / reclamaciones.*
- **PLAN RECURSOS HUMANOS.**
 - i. Organización interna.
 - ii. Organización funcional.
 - iii. Selección de personal.
 - iv. Plan de acogida al usuario.
 - v. Plan de formación.
 - vi. Reglamento del servicio (propuesta).
 - **PLAN DE SEGURIDAD Y EVACUACIÓN.**
 - **SISTEMA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.**

Se observarán las determinaciones de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, o cualquier otra norma que la sustituya, y efectuar las siguientes actuaciones:

- a. Plan de prevención de riesgos laborales de la empresa.
- b. Realizar la evaluación de riesgos asociados a las actividades a realizar previo al inicio de la misma.
- c. Medidas de prevención y protección a tomar por el personal de la empresa frente a los riesgos derivados de su actividad.
- d. Relación permanentemente actualizada de los operarios de la contrata, garantías de su formación en prevención de riesgos laborales y cualificación acorde a las tareas a realizar.
- e. Certificado de aptitud laboral de los operarios de la contrata.
- f. Certificado de entrega de los equipos de protección individuales en virtud del RD 773/1997.

El objetivo fundamental del plan de prevención es la formación e información del personal en la prevención de los riesgos inherentes a cada uno de los puestos de trabajo a desarrollar, así como, a la resolución de los distintos problemas que se puedan presentar. En este tipo de trabajos es necesario dedicar una especial atención a los factores ambientales que pueden actuar sobre el individuo, tales como gases, vapores, ruidos, vibraciones e incluso agentes biológicos, esto es, insectos, bacterias, virus, etc.

2.- Memoria descriptiva del equipamiento, tanto de las instalaciones técnicas como del equipamiento deportivo, referidas a la totalidad de las obras descritas en el AC con el que dotará a las instalaciones en su conjunto. En la citada memoria se indicará el periodo de tiempo previsto para concluir la dotación propuesta, plazo que se incluirá en el máximo previsto para la entrada en servicio de las instalaciones. La memoria descriptiva contendrá datos suficientes para la identificación individualizada de todos los elementos que se incluirán en la dotación. Preferiblemente, además de las características constructivas, se indicarán los fabricantes y sus referencias de los distintos elementos. La relación pormenorizada podrá ir acompañada de fotografías que ayuden a identificar los elementos.



3.- Plan de renovación, reposición de la dotación y equipamiento, así como conservación, mantenimiento y limpieza de las instalaciones de conformidad a las determinaciones del anteproyecto de explotación base de licitación.

4.- Propuesta de promoción y difusión de las instalaciones entre la población.

5.- Plan de coordinación de la explotación de las instalaciones durante la fase de ejecución de las obras para garantizar la operatividad y funcionalidad de las mismas conforme a lo prevenido en el AC.

6.- Normas particulares de organización y funcionamiento de las instalaciones ofertadas en cuanto adapten las normas generales aprobadas por el Ayuntamiento a las determinaciones de la oferta.

7.- Para la explotación de la zona complementaria de uso comercial deberá presentarse propuesta de contrato de aprovechamiento a suscribir con terceros en el que se especifiquen y desarrollen las condiciones de aprovechamiento contenidas en el AC.

8.- Para el supuesto de que el Ayuntamiento acuerde la modificación del contrato y le otorgue explotación o aprovechamiento lucrativo al aparcamiento se ofertará e incluirá en el sobre:

- Modelo de contrato de reserva de plaza a formalizar entre los adquirentes del derecho de uso y el concesionario de conformidad al procedimiento regulado en este pliego.
- Plan de Emergencia y Evacuación propuesto de conformidad al anteproyecto de construcción y explotación.

9.- Relación de todos los documentos incluidos en este sobre.

La Mesa de contratación podrá recabar cuanta información considere oportuna de los licitadores sobre los documentos presentados, otorgando un plazo de CINCO DÍAS para la contestación a los requerimientos.

SOBRE C
DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA

Título del Contrato: "....."

LICITADOR: (Nombre y C.I.F.)

Teléfono: _____

Fax: _____

Fecha y Firma: _____

SOBRE C (DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA)

Este sobre contendrá la información que se solicite de carácter económico:

El contenido de la oferta económica será redactado según el modelo anexo I al presente pliego, sin errores o tachaduras que dificulten conocer claramente lo que el órgano de contratación estime fundamental para considerar las ofertas, y que, de producirse, provocarán que la proposición sea rechazada.



En relación con los restantes criterios de adjudicación, se deberá aportar lo siguiente:

- Memoria justificativa de la explotación que deberá contener los siguientes apartados:
 - a. Previsión de ingresos de explotación
 - b. Previsión de costes de la explotación, conservación, mantenimiento y renovación, conforme al siguiente desglose:
 - a. Costes fijos:
 - Personal
 - Aprovisionamientos
 - Mantenimiento y reparación
 - Suministros
 - Gastos generales y de administración
 - Arrendamientos
 - Control de calidad de las instalaciones
 - Servicios profesionales independientes
 - Gestión de clientes
 - Primas de seguros
 - Tributos
 - b. Costes variables:
 - c. Otros gastos que se considere oportuno incluir
 - d. Inversiones en renovación o mejora de las instalaciones
 - e. Gastos generales y beneficio industrial
 - f. Gastos financieros
 - g. Superávit/Déficit de la explotación
 - h. Canon ofertado con carácter fijo y variable
- Plan económico-financiero de la explotación a confeccionar de acuerdo con los principios y normas de contabilidad generalmente aceptadas, que al menos deberá incluir:
 - a. Cuenta de pérdidas y ganancias, que recogerá la previsión de resultados y su distribución durante la vigencia del derecho de superficie
 - b. Plan de inversiones valorado en el tiempo
 - c. Balance de situación
 - d. Estados de flujos de caja:
 - a. Flujos futuros de caja previstos
 - b. El valor de los flujos de caja será el que el Plan General de Contabilidad establece en el estado de flujos de efectivo como flujos de efectivo de las actividades de explotación sin computar los pagos y cobros de intereses, los cobros de dividendos y los cobros o pagos por impuestos sobre el beneficio.
 - e. Memoria explicativa e hipótesis:
 - Gastos operativos previstos y políticas de control y optimización de los mismos
 - Ingresos



- Plan de amortizaciones de la inversión. A estos efectos se aplicará un criterio de amortización lineal.
- Análisis de rentabilidad de la explotación que incluya el cálculo del VAN y la TIR

Se incluirá una separata relativa a la explotación de la zona complementaria de explotación comercial y a los aparcamientos en caso de acordarse la modificación del contrato para disponer su explotación comercial definiendo los usos de cesión de plazas, abonado y rotatorio.

- Al objeto de determinar el equilibrio económico de la concesión, la oferta económica de los licitantes deberá valorar de forma específica la incidencia en las tarifas ofertadas, así como en las previsiones de amortización, en el plazo concesional, en los rendimientos de la demanda de utilización de la obra pública y, en los beneficios derivados de la zona de explotación comercial, cuando no alcancen o cuando se superen los niveles mínimo y máximo de usuarios, respectivamente, que se consideren en la oferta. En cualquier caso, si los rendimientos de la zona comercial -locales de uso terciario y aparcamiento-, después de impuestos, no superan el umbral mínimo fijado en el estudio económico ofertado no podrán considerarse a los efectos de la revisión de los elementos económicos de la concesión señalados anteriormente.
- Certificado de aseguramiento de la inversión expedido por una entidad financiera o en su defecto acreditación fehaciente de disponer de fondos propios suficientes para financiar la inversión.

Si algún licitador no aporta la documentación relativa a alguno de los criterios a que se refiere este apartado, o la misma no contiene todos los requisitos exigidos en los párrafos anteriores, la proposición de dicho licitador no será valorada respecto del criterio de que se trate.

Para ser tenida en cuenta, dicha documentación deberá estar suscrita en su totalidad por el licitador, o ir acompañada de una relación de los documentos que la integran firmada por el licitador, en la que declare, bajo su responsabilidad, ser ciertos los datos aportados. La Administración se reserva la facultad de comprobar en cualquier momento su veracidad, bien antes de la adjudicación del contrato, o bien durante su vigencia, pudiendo realizar tal comprobación por sí misma, o mediante petición al licitador o adjudicatario de documentación o informes complementarios. La falsedad o inexactitud de tales datos provocará la desestimación de la oferta o, en su caso, la resolución del contrato, con pérdida de la garantía constituida, así como la exigencia de las responsabilidades e indemnizaciones que de tal hecho se deriven.

El empresario que haya licitado en unión temporal con otros empresarios no podrá, a su vez, presentar proposiciones individualmente, ni figurar en más de una unión temporal participante en la licitación. El incumplimiento de esta prohibición dará lugar a la no admisión de todas las proposiciones por él suscritas.

16. Criterios base para la adjudicación

El órgano de contratación acordará la adjudicación del contrato atendiendo a los siguientes criterios objetivos establecidos por orden decreciente orden de importancia y con su ponderación relativa con respecto al índice de 100 puntos, atribuibles como máximo a cada licitador.

16.1 Se tomarán como criterios base para la adjudicación del contrato concesional:

Máximo 100 puntos, mínimo 0 puntos, desglosado del siguiente modo:

16.1.1 Coeficientes oferta económica (máximo 80 puntos)



- Especificaciones de la instalación (22 puntos)
- Propuesta de inversiones para la renovación, mantenimiento y conservación de las instalaciones (22 puntos)
- Certificado de aseguramiento de la inversión (máximo 20 puntos)
- Canon ofertado (16 puntos)

16.1.2 Obra (máximo 10 puntos)

- Menor plazo ofertado para ejecutar las obras (hasta 4 puntos)
- Calidad de materiales e instalaciones (hasta 2 puntos)
- Organización funcional del espacio interno del edificio (valoración funcional) (hasta 2 puntos)
- Composición de las instalaciones en el conjunto edificado tras las obras de adecuación a normativa y eficiencia energética, así como de la ampliación y reforma del pabellón polideportivo en el caso de modificación del contrato (valoración estética) (hasta 2 puntos)

16.1.3 Explotación de la obra pública (máximo 10 puntos)

- Servicios ofertados: hasta 5 puntos (Servicios ofertados y aspectos funcionales)
- Plan de mantenimiento (hasta 5 puntos)

El criterio que determine la adjudicación se basará en la puntuación obtenida por la aplicación del baremo del presente apartado. De este modo, la adjudicación se realizará a la oferta más ventajosa para el Ayuntamiento, sin perjuicio de que la mesa de contratación pueda declarar desierta la adjudicación.

En caso de empate entre dos o más ofertas se resolverá a favor de:

- a) La propuesta presentada por una empresa que tenga en su plantilla personas discapacitadas, de acuerdo con el apartado 1º de la Disposición Adicional Cuarta TRLCSP.
- b) La propuesta presentada por empresa dedicada específicamente a la promoción e inserción laboral de personas en situación de exclusión social, de acuerdo con el apartado 2º de la Disposición Adicional Cuarta TRLCSP.
- c) La propuesta presentada por entidad sin ánimo de lucro, de acuerdo con el apartado 3 de la Disposición Adicional Cuarta TRLCSP.
- d) Que siendo una empresa de menos de 250 trabajadores/as elabore y aplique planes para la efectiva igualdad entre mujeres y hombres o, cuente con la aplicación de medidas de establecimiento de acciones positivas y encaminadas a eliminar la discriminación por razón de sexo.
- e) Cuando no existan propuestas presentadas por entidades con las características enunciadas en los apartados a), b), c) y d) recaerá en la propuesta que tenga una mayor puntuación en el criterio de adjudicación referente al precio, de persistir el empate, se resolverá a favor de la oferta que tenga mayor puntuación en el criterio de adjudicación referente a los criterios de explotación.

En los casos de oferta con valores anormales o desproporcionados, se dará audiencia al licitador que la haya presentado para que justifique la valoración de la oferta y precise las condiciones de la misma, en particular en lo que se refiere al ahorro que permita el procedimiento de ejecución del contrato, las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para ejecutar la prestación, la originalidad de las prestaciones propuestas, el respeto a las disposiciones relativas a la protección del empleo y a las condiciones de trabajo vigentes en el lugar en que se vaya a realizar la prestación, requiriendo, en todo caso, el órgano de contratación el asesoramiento técnico del servicio correspondiente.



Si el órgano de contratación, considerando la justificación efectuada por el licitador y los informes del servicio correspondiente, estimase que la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados, acordará la adjudicación a favor de la siguiente proposición económicamente más ventajosa, de acuerdo con el orden en que hayan sido clasificadas, que se estime puede ser cumplida a satisfacción del órgano de contratación y que no sea considerada anormal o desproporcionada.

Se considerarán ofertas con valores anormales o desproporcionadas, aquellas que oferten unos ingresos brutos por ventas durante todo el periodo de explotación aplicando una tasa de actualización de ingresos y gastos del 2% superior a 200.000.0000 €, y/o un plazo de ejecución de las obras inferior a 12 meses.

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

Se entenderán empresas vinculadas las que se encuentren en alguno de los supuestos prevenidos en el artículo 42 del Código de Comercio

Si alguna proposición económica no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese del presupuesto base de licitación, variara sustancialmente el modelo establecido o comportase error manifiesto en el importe de la proposición será desechada por la Mesa de Contratación. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno o la otra no alteren su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición.

16.2 PONDERACIÓN

16.2.1. Coeficientes oferta económica

16.2.1.1 Especificaciones de la instalación (22 puntos)

Se valorará se oferte un incremento respecto a los valores mínimos especificados en la licitación en relación con las plazas de aparcamiento, superficie construida, inversión mínima destinada a equipamiento y superficie de lámina de agua del complejo, según el criterio siguiente:

- Aumento del número mínimo de plazas de aparcamiento.....Hasta un máximo de 8 puntos (0,266 puntos por cada 10 plazas de más que se proponga)
- Superficie construida del edificio ofertada respetando las necesidades básicas contenidas en el anteproyecto de construcción y explotaciónHasta un máximo de 8 puntos (se asignará 8 puntos a la mayor superficie construida propuesta, y 0 puntos a 4.000 m² e inferior, el resto se valorará por interpolación lineal a la baja).
- Aumento de la superficie de lámina de aguas sobre la superficie mínima que se recoge en el Anteproyecto...Hasta un máximo de 6 puntos (se asignará 6 puntos a la mayor aumento de superficie de lámina de agua, y 0 puntos a la existente -563,75 m²-, el resto se valorará por interpolación lineal a la baja).

16.2.1.2 Propuesta de inversiones para la puesta en explotación de las instalaciones, renovación de la dotación existente, mantenimiento y conservación de las instalaciones (22 puntos)

Los medios que se incluyan en la propuesta serán revertibles a la finalización del contrato, libre de cargas y gravámenes, totalmente amortizados sin coste alguno para el Ayuntamiento, con sujeción al procedimiento descrito en este pliego.

Además de consignar la valoración económica de la inversión se aportará desagregado de la dotación ofertada que indique su valor económico y vendrá acompañada de dossier documental



acompañado de fotografías, descripción de los medios, manuales de fabricante, etc., que permita identificar el elemento.

Se valorará la mayor inversión ofertada (en euros) para la puesta en explotación de la plataforma, su renovación y actualización tecnológica continua, mantenimiento y conservación de las instalaciones conforme al siguiente desgajado:

Mayor inversión ofertada para la puesta en explotación de las instalaciones: Se le asignarán 15 puntos.

A la mayor inversión en euros ofertada (O_o) le corresponderán 15 puntos de modo que $P_o = 15$ (mayor inversión ofertada), al resto de las ofertas se le asignarán los puntos que proporcionalmente correspondan por su diferencia con la mejor oferta, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P_i = \frac{(P_o * O_i)}{O_o}, \quad i = 1, 2, 3$$

Donde: "P_i" es la puntuación de cada oferta, "P_o" es la puntuación máxima, "O_i" es el valor cuantitativo de la oferta que se valora y "O_o" es el valor cuantitativo de la mejor oferta.

Todas las puntuaciones se redondearán al segundo decimal.

Mayor inversión en euros ofertada en la conservación, mantenimiento, renovación y adaptación tecnológica continua de las instalaciones: Se le asignarán 7 puntos.

A la mayor inversión en euros ofertada (O_o) le corresponderán 7 puntos de modo que $P_o = 7$ (mayor inversión ofertada), al resto de las ofertas se le asignarán los puntos que proporcionalmente correspondan por su diferencia con la mejor oferta, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P_i = \frac{(P_o * O_i)}{O_o}, \quad i = 1, 2, 3$$

Donde: "P_i" es la puntuación de cada oferta, "P_o" es la puntuación máxima, "O_i" es el valor cuantitativo de la oferta que se valora y "O_o" es el valor cuantitativo de la mejor oferta.

Todas las puntuaciones se redondearán al segundo decimal.

16.2.1.3 Certificado de aseguramiento de la inversión: hasta 20 puntos.

Aportación del certificado de aseguramiento de la inversión: 20 puntos

No aportación del certificado de aseguramiento de la inversión: 0 puntos.

16.2.1.4 Canon ofertado (16 puntos)

Se valorará se oferte un mayor porcentaje en concepto de canon fijo y un mayor porcentaje en concepto de canon variable.

Para poder valorar el porcentaje de canon ofertado, en sus dos modalidades se deberá consignar importe en la proposición económica que supere el mínimo base de licitación.

Al mayor canon fijo ofertado en términos porcentuales a un máximo de dos decimales, que ha superar el mínimo previsto en este pliego, (O_o) le corresponderán 10 puntos de modo que $P_o = 10$ (mayor canon fijo ofertado), al resto de las ofertas se le asignarán los puntos que proporcionalmente correspondan por su diferencia con la mejor oferta, de acuerdo con la siguiente fórmula:



$$P_i = \frac{(P_o * O_i)}{O_o}, \quad i = 1, 2, 3$$

Donde: "P_i" es la puntuación de cada oferta, "P_o" es la puntuación máxima, "O_i" es el valor cuantitativo de la oferta que se valora y "O_o" es el valor cuantitativo de la mejor oferta.

Todas las puntuaciones se redondearán al segundo decimal.

En lo que hace al canon variable ofertado en términos porcentuales a un máximo de dos decimales, que ha superar el mínimo previsto en este pliego, (O_o) le corresponderán 6 puntos de modo que P_o= 6 (mayor canon variable ofertado), al resto de las ofertas se le asignarán los puntos que proporcionalmente correspondan por su diferencia con la mejor oferta, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P_i = \frac{(P_o * O_i)}{O_o}, \quad i = 1, 2, 3$$

Donde: "P_i" es la puntuación de cada oferta, "P_o" es la puntuación máxima, "O_i" es el valor cuantitativo de la oferta que se valora y "O_o" es el valor cuantitativo de la mejor oferta.

Todas las puntuaciones se redondearán al segundo decimal.

16.2.2 Obra (máximo 10 puntos)

16.2.2.1 Organización funcional del espacio interno de los edificios (valoración funcional) (hasta 3 puntos). Se valorarán los siguientes aspectos:

Distribución propuesta para las obras: hasta 2 puntos

Medidas de eficiencia energética propuestas: hasta 1 puntos

16.2.2.2 Composición de las instalaciones en los conjuntos edificados tras las obras (valoración estética) (hasta 3 puntos).

Se valorará el modo propuesto para articular la ampliación en el conjunto del edificio, valorándose positivamente aquél que manteniendo el equilibrio del complejo que no permita el reconocimiento de la parte ampliada en relación con la existente, sino que trate el edificio como un todo, así como la interpretación del conjunto como elemento de relevancia local.

16.2.2.3 Calidad de materiales e instalaciones (hasta 3 puntos).

Se valorarán los siguientes aspectos:

Actuaciones de mejora en la envolvente general del edificio mediante materiales aislantes que mejoren la eficiencia y ahorro energético del edificio: hasta 2 puntos.

Uso de materiales de fácil renovación y mantenimiento así como de elementos prefabricados: hasta 1 punto.

16.2.2.4 Menor plazo ofertado para ejecutar la ejecución de las obras (1 punto)

En el anteproyecto base de licitación se estima que las obras se ejecutarán a contar desde el inicio de la ejecución del contrato, en el plazo máximo de 18 meses.

Los licitantes deben ofertar el plazo de inicio de la ejecución de las obras de forma que por cada mes que se oferte inferior a los 18 meses se le asignarán 0,25 puntos con un máximo de 4 meses de reducción y 1 punto.



16.2.3 Explotación de la Obra (máximo 10 puntos)

16.2.3.1 Servicios ofertados y aspectos funcionales: (hasta 5 puntos)

1.1 Servicios ofertados y aspectos funcionales (máximo 3 puntos, mínimo 0 puntos)

Mediante este criterio se valorará el proyecto de explotación de las instalaciones, la estructura organizativa y de funcionamiento del servicio que oferte el licitador desde un punto de vista técnico. El proyecto de explotación a ofertar desarrollará el contenido mínimo exigido por el anteproyecto de construcción y explotación base de licitación y los apartados recogidos en este pliego, configurándose como subcriterios de adjudicación o valoración cada uno de los contemplados en el citado pliego, pudiendo la mesa de contratación, de conformidad con la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Asunto EMAS o Asunto Aliannakis), atribuir a cada parámetro mínimo exigido por el anteproyecto base de licitación y este pliego coeficiente de ponderación después de cerrado el plazo de presentación de ofertas.

Una vez asignado el coeficiente de ponderación a cada subcriterio se considerará por la mesa de contratación, para la valoración de ofertas los siguientes aspectos: Comprenderá desde aspectos teóricos hasta detalles concretos de la explotación como oferta de servicios, modalidades de acceso y previsión de usuarios así como la oferta de tarifas para clubes de natación que se constituyan, programación de actividades, campañas divulgativas para la difusión y promoción de las actividades, el **plan de autoprotección y evacuación, así como la instalación de sistemas de satisfacción de los usuarios**, y otros factores a tener en cuenta para la explotación de la obra, de acuerdo con los contenidos del anteproyecto de explotación elaborado por la administración y del pliego de prescripciones técnicas particulares.

Se valorará la inclusión del máximo de elementos que conforman la explotación de las instalaciones, profundidad, detalle y pertinencia en la exposición de dichos elementos, globalidad, coherencia, racionalidad e interrelación de dichos elementos, existencia de evaluaciones continuas etc.

1.2 Personal (máximo 2 puntos, mínimo 0 puntos)

Se valorará el plan de recursos humanos a presentar en el que se detalle la mejor organización del personal, las tareas, tiempos de ejecución y personal responsable, determinados en función de actividad de implantación, ubicación garantizando el cumplimiento de la normativa laboral y prevención de riesgos y seguridad en el trabajo.

16.2.3.2 Plan de mantenimiento (hasta 5 puntos)

Mediante este criterio se valorará el plan de mantenimiento, conservación y limpieza de las instalaciones en cuanto mejore las prescripciones de conservación y mantenimiento recogidas en el anteproyecto de explotación elaborado por la administración.

Se valorará el nivel de detalle y profundidad de las actuaciones de conservación y mantenimiento, especialmente las actividades, periodicidad y frecuencia: 5 puntos. La ausencia de los mismos se valorará con 0 puntos.

17. Clasificación de la documentación general

La Mesa de Contratación, concluido el plazo de presentación de proposiciones, procederá a la calificación de la documentación presentada en tiempo y forma en el sobre "A". A los efectos de la expresada calificación, el Presidente ordenará la apertura de sobres, con exclusión de los



relativos a la proposición económica (sobre C) y técnica (sobre B); el Secretario certificará la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos.

Si la Mesa de Contratación, a la vista de calificación, observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada lo comunicará por escrito a los licitadores; esta comunicación se hará pública mediante anuncio suscrito por el Presidente de la mesa de contratación insertado, en todo caso, en el tablón de anuncios de la Corporación, y en el perfil del contratante de la entidad, siempre que sea posible. Sin perjuicio de lo anterior, a los licitadores que hubieran facilitado previamente número de fax o dirección de correo electrónico, se les podrá remitir la comunicación por uno de estos medios.

El plazo para subsanar no será superior a tres días hábiles. El cómputo de este plazo se hará a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la inserción de la comunicación en el tablón de anuncios de la Corporación. A tal efecto, junto a la inserción del anuncio figurará diligencia de la Secretaría de la mesa de contratación acreditativa de la fecha de publicación.

La presentación de los documentos subsanados deberá ir acompañada de un escrito de remisión en el que se hará constar con detalle los documentos que se aportan. Esta documentación se presentará en el Registro General o en los Auxiliares de la Corporación. Además podrán remitir esa documentación vía fax o correo electrónico.

Al margen de la subsanación a que se refiere el párrafo anterior, la Mesa de Contratación, a efectos de completar la acreditación de la solvencia de los licitadores, podrá recabar de éstos las aclaraciones que estime oportunas sobre las certificaciones y documentos presentados, así como requerirlos para la presentación de otros documentos complementarios, requerimiento que deberá ser cumplimentado en el plazo máximo de cinco días naturales y siempre antes de la declaración de admisión de las proposiciones.

18. Apertura de proposiciones

La Mesa de Contratación, en acto público siguiente a la apertura de documentación administrativa (sobre A), señalado en el anuncio de licitación, dará cuenta del resultado de la calificación de la documentación general presentada por los licitadores, indicando los licitadores admitidos y excluidos, de acuerdo con los criterios de selección del presente Pliego.

Antes de la apertura de proposiciones, se invitará a los asistentes al acto a que manifiesten las dudas que se les ofrezcan o pidan las explicaciones que consideren oportunas, procediéndose por la Mesa a las aclaraciones y contestaciones pertinentes, pero sin que en ese momento pueda aquella hacerse cargo de documentos que no hubieran sido entregados durante el plazo de admisión o subsanación de defectos, en su caso.

Seguidamente se procederá, en acto público, a la apertura del sobre B relativo a los criterios técnicos no cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas, de las proposiciones admitidas. Seguidamente se procederá a su evaluación conforme a los criterios de valoración recogidos en este pliego, dejando constancia documental de ello en el acta de la mesa. A tal efecto la mesa recabará los informes de los servicios técnicos que estime oportunos.

Verificado el trámite anterior se procederá, en acto público, a la apertura del sobre C de las proposiciones admitidas y que hubieran superado en la valoración de los criterios que dependen de un juicio de valor una puntuación mínima de 20 puntos. Los Sobres C de aquellos licitadores que hubieran obtenido una puntuación inferior a 10 puntos en la ponderación de los criterios que dependen de un juicio de valor no podrán ser abiertos.

La Mesa, previo informe técnico requerido al efecto para evaluar las proposiciones mediante los criterios de valoración que se recogen en el presente Pliego, asignará la puntuación que corresponda.



La Mesa de contratación, tras solicitar, en su caso, los informes técnicos que estime oportunos, elevará al órgano de contratación la propuesta de adjudicación razonada que estime adecuada, que incluirá en todo caso la ponderación de los criterios indicados en la Disposición General 16 del presente pliego, acompañada de las actas de sus reuniones y de la documentación generada en sus actuaciones y, en su caso, de los informes emitidos. Dicha propuesta no crea derecho alguno mientras no se formalice el contrato.

III) PERFECCIONAMIENTO Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

19. Propuesta de adjudicación y documentación a presentar

A la vista de la propuesta de la Mesa de contratación, el órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, así como la constitución de la garantía definitiva.

La acreditación de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias se realizará presentando la siguiente documentación, de acuerdo con los artículos 13 y 15 del Reglamento General de la LCAP:

- 1.- Último recibo del Impuesto sobre Actividades Económicas o el documento de alta en el mismo, cuando ésta sea reciente y no haya surgido aún la obligación de pago. El alta deberá adjuntarse en todo caso cuando en el recibo aportado no conste el epígrafe de la actividad. Esta documentación deberá estar referida al epígrafe correspondiente al objeto del contrato que les faculte para su ejercicio en el ámbito territorial en que las ejercen, debiendo complementarse con una declaración responsable del licitador de no haberse dado de baja en la matrícula del citado Impuesto.
- 2.- Certificación administrativa expedida por el órgano competente de la Administración del Estado, por lo que respecta a las obligaciones tributarias con este último.
- 3.- Certificación administrativa expedida por el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, por lo que respecta a las obligaciones tributarias con la misma.
- 4.- Certificación administrativa expedida por el órgano competente del Ayuntamiento por lo que respecta a las obligaciones tributarias con la misma.

El licitador que no esté obligado a presentar todas o alguna de las declaraciones o documentos correspondientes a las obligaciones tributarias que se relacionan en el artículo 13 del Reglamento General de la LCAP, habrá de acreditar tal circunstancia mediante declaración responsable.

5.- La acreditación de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social se realizará mediante certificación expedida por la autoridad administrativa competente. En el supuesto que haya de tenerse en cuenta alguna exención, se habrá de acreditar tal circunstancia mediante declaración responsable.

Los extranjeros, sean personas físicas o jurídicas, pertenecientes o no a Estados miembros de la Unión Europea que no tengan domicilio fiscal en España, deberán presentar certificación expedida por autoridad competente en el país de procedencia, acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de las correspondientes obligaciones tributarias. Así mismo, habrán de presentar certificación, también expedida por autoridad competente, en la que se acredite que se hallan al corriente en el cumplimiento de las obligaciones sociales que se exijan en el país de su nacionalidad. Toda la documentación relacionada en este apartado habrá de referirse a los doce últimos meses.

El propuesto adjudicatario deberá aportar, asimismo, los documentos que acrediten la efectiva disposición de los medios que se hubiese comprometido adscribir a la ejecución del contrato, de acuerdo con lo previsto en las cláusulas del presente pliego; así como la acreditación de haber constituido la garantía definitiva de conformidad a lo prevenido en este pliego.



De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento descrito en los párrafos anteriores dentro del plazo descrito, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado las ofertas.

20. Garantía definitiva

El propuesto adjudicatario deberá acreditar la constitución de la garantía definitiva según descripción contenida en el cuadro de características del contrato.

No será precisa la constitución de la garantía reseñada en el párrafo anterior cuando el adjudicatario hubiere constituido en el mismo plazo, o con anterioridad al mismo, garantía global por importe suficiente ante la administración en los términos previstos en el *artículo 98 del TRLCSP*, y dicha garantía se encontrara vigente y efectiva.

La garantía podrá constituirse en metálico, mediante aval, en valores públicos o en valores privados, por contrato de seguro de caución, o por retención de parte del precio, en la forma y condiciones establecidas en los artículos 55 y siguientes del Reglamento General de la LCAP, debiendo depositar su importe, o la documentación acreditativa correspondiente, en la Tesorería del Ayuntamiento.

Cuando, a consecuencia de la modificación del contrato, experimente variación su precio, se reajustará la garantía en el plazo de quince días, contados desde la fecha en que se notifique al adjudicatario la resolución de modificación del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99 del TRLCSP.

En el plazo de quince días, contado desde la fecha en que se hagan efectivas, en su caso, las penalidades o indemnizaciones, el adjudicatario deberá reponer o ampliar la garantía constituida en la cuantía que corresponda, incurriendo, en caso contrario, en causa de resolución.

21. Adjudicación única

El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los treinta días hábiles siguientes a la recepción de la documentación descrita en las disposiciones anteriores. La adjudicación deberá acomodarse a la propuesta de la Mesa de contratación, salvo que expresamente se justifiquen los motivos para apartarse de tal propuesta, o que ésta se haya efectuado con infracción del ordenamiento jurídico, en cuyo caso la convocatoria quedará sin efecto, o cuando, de acuerdo con lo previsto en la cláusula 16.1, se presuma fundadamente que la proposición no puede cumplirse como consecuencia de ofertas con valores anormales o desproporcionados, siendo de aplicación lo establecido en los artículos 85 y 86 del Reglamento General de la LCAP.

La adjudicación deberá dictarse en todo caso, siempre que alguna de las proposiciones presentadas reúna los requisitos exigidos en el pliego de cláusulas, no pudiendo en tal caso declararse desierta la licitación. No obstante, en los términos previstos en el artículo 155 del TRLCSP, la administración antes de dictar la adjudicación, podrá renunciar a celebrar el contrato por razones de interés público, o desistir del procedimiento tramitado, cuando éste adolezca de defectos no subsanables, debiendo de indemnizar a los licitadores, en ambos casos, de los gastos que su participación en la licitación les hubiese efectivamente ocasionado, en el bien entendido que tales gastos sólo alcanzarán a los de presentación de oferta (gastos de correos, mensajería) pero nunca a los de preparación de la oferta al ser unos gastos que han de asumir por la mera participación en la licitación.

22. Motivación de la adjudicación y su notificación

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los licitadores y se publicará en el perfil de contratante de la entidad. La notificación contendrá la información necesaria que permita al licitador excluido interponer recurso fundado contra la adjudicación. En particular se 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 art. 153 del TRLCSP.

En todo caso, en la notificación y en el perfil de contratante se indicará el plazo en que debe procederse a la formalización del contrato conforme al art. 156 TRLCSP.

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 28 de la Ley 11/2007, de 22 de Junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos. Sin embargo, se estará a lo dispuesto en el artículo 41.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en cuanto a considerar rechazada la notificación.

23. Formalización del contrato

El contrato se perfecciona con su formalización por escrito, ajustado a las condiciones de la licitación, al que se unirá, formando parte del mismo, la oferta del adjudicatario y un ejemplar del pliego de cláusulas particulares y de las prescripciones técnicas, debidamente suscritos por las partes. El contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cuenta los correspondientes gastos.

Cuando el adjudicatario sea una unión temporal de empresarios, dentro del mismo plazo y con anterioridad a la firma del contrato, deberá aportar escritura pública de constitución como tal.

Al licitarse un contrato sujeto a regulación armonizada y por tanto sujeto al recurso especial en materia de contratación conforme al TRLCSP, no podrá formalizarse el contrato antes de que transcurran quince días hábiles desde que se remita la notificación de la adjudicación a los licitadores o en su caso transcurrido el plazo descrito en la D. Transitoria Séptima del TRLCSP.

La administración requerirá al adjudicatario para que formalice el contrato en plazo no superior a cinco días a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, una vez transcurrido el plazo descrito en el párrafo anterior.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, el órgano de contratación podrá acordar dejar sin efecto la adjudicación al entender que el adjudicatario ha perdido interés en el contrato incautando la garantía definitiva constituida y proponiendo nuevo adjudicatario al siguiente licitante según el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas, con sujeción al procedimiento previsto en este pliego.

Si las causas de la no formalización fueren imputables a la administración, se indemnizará al contratista de los daños y perjuicios que la demora le pudiera ocasionar, atendiendo al plazo de inicio de la prestación del servicio regulado en este pliego y considerando para el cálculo de la indemnización en concepto de demora un porcentaje equivalente al 1,5% de los gastos generales consignados en la oferta de aplicación al periodo de demora en atención a los plazos de este pliego.



Con carácter previo a la firma del contrato, el adjudicatario deberá aportar la siguiente documentación:

- Proyecto de póliza de seguros en los términos regulados en este pliego para su autorización.
- Resguardo de haber ingresado en la tesorería del Ayuntamiento los gastos a cargo del adjudicatario contemplados en la cláusula 1.4 de este pliego o de haber abonado al tercero designado los gastos de anuncio de licitación.
- Copia de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En caso de no aportarse la documentación anterior o de no ingresarse los gastos anteriores se procederá conforme al procedimiento descrito en esta disposición para la no formalización del contrato por causas imputables al adjudicatario.

24. Del Responsable del Contrato

El Órgano de contratación podrá designar, entre el personal a su servicio (Área de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras y Área con competencias en materia de Deportes, al distinguir entre la fase de ejecución de las obras y la de explotación, conservación y mantenimiento de las mismas), o contratar con profesionales externos, un Responsable del Contrato, quien supervisará la ejecución del mismo, comprobando que su realización se ajusta a lo establecido a la oferta del adjudicatario al pliego de prescripciones técnicas particulares, y al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y cursará al contratista las órdenes e instrucciones de dicho Órgano de Contratación.

Serán funciones esenciales del Responsable del Contrato las siguientes:

- Efectuar el control y supervisión general del servicio.
- Evaluar la prestación de los servicios especificados en los documentos que tienen el carácter de contractual según el pliego de cláusulas administrativas particulares.
- Solicitar los informes necesarios al contratista sobre el plan de organización del servicio y demás documentación técnica ofertada.
- Dictar cuantas instrucciones sean precisas para la buena gestión y actividad fiscalizadora.
- Disponer de toda la información relevante del servicio debiendo estar informado de las incidencias que se produzcan.
- Realizar cuantas visitas de inspección sean necesarias al servicio.
- En cuanto al régimen de penalidades por incumplimientos contractuales instruirá el expediente sumario que regula este pliego y elevará la propuesta de resolución al órgano de contratación.
- Girar instrucciones al contratista para garantizar la correcta ejecución del contrato y para que sean vinculantes las recogerá por escrito en el plazo de dos días hábiles en el libro de inspección.

No obstante el órgano de contratación podrá adoptar en cualquier momento las medidas de control que estime oportunas, a fin de constatar el correcto funcionamiento del servicio y el cumplimiento de las obligaciones a que este sometida el adjudicatario, de conformidad con lo estipulado en los pliegos, el contrato y normas de aplicación.

25. Perfeccionamiento del contrato

El contrato se perfecciona con su formalización por escrito entre la administración y el adjudicatario.



26. Documentación contractual

Tendrán carácter contractual:

- El PCAP.
- El plan económico-financiero de la concesión a presentar por el concesionario en cuanto a las tarifas ofertadas, horquilla de demanda, el canon ofertado, los diferentes escenarios de ocupación mínima y máxima entre los que oscilará su oferta, memoria económica de la zona complementaria de explotación comercial –locales de uso terciario y aparcamiento- y cualquier otro exigido en la documentación de carácter económico a presentar según lo previsto en este PCAP.
- El anteproyecto de construcción y explotación elaborado por la administración.
- La memoria técnica de las obras, especialmente en lo que a materiales y a calidades se refiere.
- El Proyecto de construcción y explotación ofertado por el concesionario en los términos y condiciones regulados en este pliego y en su oferta.
- El plan de conservación y mantenimiento de la obra, el plan de equipamiento, el plan de reposición de la dotación y equipamiento, el plan de limpieza.
- El Reglamento de Régimen Interior una vez aprobado por la administración concedente.
- Las pólizas de seguros que el concesionario deba suscribir en los términos regulados en este pliego.
- El modelo de contrato de explotación de los locales de uso terciario y de las plazas de aparcamiento en régimen de cesión de uso que pretenda celebrar en caso que opte por externalizar su explotación.

Serán de aplicación los siguientes principios estructurales al contrato:

- La ejecución del contrato vendrá precedida por el principios de traslación íntegra del riesgo de explotación, de construcción, de demanda, de disponibilidad y suministros, al concesionario de conformidad a lo recogido en el anteproyecto de construcción y explotación base de licitación, a lo reseñado en este pliego, y a los recogido en la Directiva de Concesiones 2014/23, así como a la Decisión de Eurostat de 11 de febrero de 2004 sobre tratamiento contable de las concesiones, de tal forma que este principio regirá para cualquier acuerdo de modificación o interpretación que pueda adoptar el órgano de contratación durante la vigencia del contrato, siendo estos riesgos aceptados de manera incondicional por el concesionario por el mero hecho de participar en la licitación.
- Sobre el concesionario se desplazan y trasladan todos los riesgos descritos anteriormente disponibilidad y demanda derivados de la ejecución del contrato, correspondiendo, en consecuencia, al concesionario la asunción de todas las incidencias cubiertas por la traslación de riesgos sin otra compensación que el régimen retributivo del contrato.
- La aplicación de estos principios presidirá la resolución de cuantas incidencias puedan acaecer a lo largo de la ejecución del contrato, la interpretación del mismo y definirá las bases de las relaciones entre el Órgano de Contratación y el concesionario a lo largo de toda la vida del contrato.

IV) EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El adjudicatario se obliga a la ejecución del contrato con exacto cumplimiento de las condiciones recogidas en el presente PCAP, al anteproyecto de construcción y explotación elaborado por la administración, al Proyecto de construcción y explotación ofertado, así como de cuantas disposiciones estén vigentes en materia de contratación administrativa, comprometiéndose a aportar todos los elementos necesarios para llevar el mismo a buen término y a realizar cuantas gestiones sean necesarias para ello.



27. De las obras y la explotación.

27.1 De las obras a ejecutar ofertadas.

27.1.1 Proyecto de las obras.

- Tras la firma del contrato el adjudicatario dispondrá de **UN MES** para la elaboración del proyecto de las obras objeto de contrato, que deberá realizarse tomando como base los anteproyectos presentados en licitación por el adjudicatario y aprobado por el órgano de contratación, valorando las obras con arreglo al cuadro de precios base de licitación incorporado como anejo al anteproyecto de explotación base de licitación sin considerar precios descompuestos y la baja ofertada a la licitación. Para confeccionar los precios unitarios de las unidades de obra que se incluyan en el proyecto a elaborar, sin considerar precios descompuestos, se han de apoyar en el cuadro de precios base de licitación, y para aquellas unidades de obra en las que no pueda confeccionarse el precio unitario apoyándose en el cuadro de precios, se propondrá de manera separada los precios unitarios nuevos de aplicación a las citadas unidades para su valoración por el Responsable del Contrato, resolviendo éste sobre el precio unitario a aplicar. A estos efectos los mayores costes a recoger en proyecto sobre los ofertados no afectarán al equilibrio económico del contrato, asumiendo el contratista la mayor onerosidad.

Será causa de rechazo del proyecto él no respetar los parámetros urbanísticos de aplicación o no apoyarse en el cuadro de precios unitarios base de licitación sin considerar precios descompuestos, con su baja de adjudicación, para confeccionar los precios unitarios de las unidades de obra integradas en el proyecto.

- A continuación, el Órgano de contratación a la vista del proyecto, en el plazo de **TREINTA DIAS NATURALES a contar desde su presentación**, establecerá la viabilidad del mismo, así como solicitará aquellos documentos que considere necesarios y dictaminará su aprobación, su rechazo o exigencia de subsanación.

En caso que el órgano de contratación no acepte el proyecto por contener omisiones de precepto legal o reglamentario sin haberse subsanado, no se abonará al contratista indemnización o compensación alguna por su redacción, dando lugar a la tramitación de expediente para resolver el contrato.

- Una vez aprobado el proyecto, el adjudicatario tramitará y obtendrá, en su caso, las licencias, permisos, autorizaciones que resulten exigibles de conformidad con la normativa de aplicación, como paso previo al inicio de su ejecución, pudiendo iniciar la ejecución de las obras sin más trámite.

27.1.2 Del plazo de ejecución de las obras.

El plazo máximo que se concede para la ejecución de las obras objeto de contrato será de **DIECIOCHO MESES u otro inferior en caso de ofertarse**, contados a partir de la fecha de firma del acta de comprobación del replanteo a suscribir tras la aprobación de los correspondiente proyecto.

En caso de confiar la ejecución de las obras a terceros será de aplicación lo prevenido en los artículos 273 y 274 del TRLCSP para el contrato administrativo de concesión de obra pública, en particular en lo referido a las normas de publicidad para la adjudicación de los contratos de obra a terceros.

27.1.3 De la Dirección de las obras por el adjudicatario.



La Dirección de las obras por parte del adjudicatario estará a cargo de un facultativo superior (Director de las obras), asistido por un facultativo de grado medio y bajo el mando del Administrador de las instalaciones, cuya designación por el adjudicatario se comunicará al Ayuntamiento antes del comienzo de las obras. Sus facultades, deberes y obligaciones, se detallarán en los proyectos de las obras.

27.1.4 Comienzo de las obras, calendario y desarrollo de los trabajos

Antes del comienzo de las obras y hasta la conclusión de las mismas, el adjudicatario colocará un cartel informativo en que se especificará el texto que será indicado por el órgano de contratación, cuyo modelo será facilitado por el Ayuntamiento.

Las obras se podrán iniciar al día siguiente de la suscripción del acta de comprobación del replanteo tras la aprobación de los proyecto, de conformidad a la secuencia descrita en los apartados anteriores, y siempre que se cuenten con las preceptivas licencias, permisos y autorizaciones, en su caso. Dentro de los **7 días siguientes** a la fecha en que se compute el comienzo del plazo de ejecución, el contratista someterá al Responsable del contrato quien, a su vez, elevará debidamente informado al Órgano de contratación, el programa de trabajo que deberá guardar correlación con el presentado a efectos de licitación del contrato, especificando, en su caso, los plazos de ejecución y los que figuren en la proposición ofertada, todo ello de acuerdo con el Proyecto presentado por el adjudicatario.

En las fechas de vencimiento de cada uno de los plazos parciales correspondientes a las distintas fases previstas en el programa de trabajo aprobado, podrá efectuarse, por técnicos del Órgano de contratación, una inspección técnica de la misma, levantándose acta de su resultado en la que se hará constar si se han cumplido o no dichos plazos y la conformidad o reparos al desarrollo de las obras en los aspectos técnicos inherentes a las condiciones del contrato.

En el caso de demora por parte del contratista adjudicatario del contrato, respecto a los plazos parciales, de manera que haga presumir racionalmente la imposibilidad de cumplimiento del plazo final o éste hubiera quedado incumplido, el Órgano de contratación podrá optar que se imponga la resolución del contrato o la imposición de las penalidades previstas en este pliego.

Las dificultades de transporte, obtención de materiales de cualquier clase, la penuria o carencia de mano de obra, la falta de puntualidad en el término de cualquier montaje o labor especializada, o condiciones de tipo climatológico, no podrán considerarse como justificativos del incumplimiento del plazo parcial o del plazo de finalización de las obras.

27.1.5. Comprobación de las obras ejecutadas

Una vez finalizadas las obras y con anterioridad a su puesta al uso público se procederá a comprobar el adecuado funcionamiento de las mismas durante un plazo no inferior a 15 días naturales, y por parte del Responsable del contrato se procederá a redactar y firmar en conformidad un Acta de Comprobación de las obras ejecutadas.

Si el funcionamiento de las instalaciones no se ajusta a lo regulado en el Proyecto de Construcción y a la oferta, se levantará el Acta de Comprobación en no conformidad, concediendo un plazo no superior a 30 días naturales al adjudicatario para corregir y subsanar las deficiencias observadas. Transcurrido el plazo otorgado al adjudicatario, si se mantuviesen las deficiencias, el Órgano de contratación podrá decidir resolver el contrato por incumplimiento culpable del contratista conforme a lo previsto en el presente pliego.



Será de cuenta del adjudicatario tramitar y obtener la legalización industrial de las instalaciones, de la instalación eléctrica, debiendo obtener los boletines de instalación, así como las autorizaciones industriales que resulten preceptivas, las ampliaciones de potencia eléctrica, y cuanto otras fueren necesarias para la puesta en servicio de las instalaciones, debiendo disponer de todas las autorizaciones y permisos, así como haber contratado todos los servicios y pólizas de seguro, para el trámite de comprobación de las obras.

27.1.6. Régimen jurídico de aplicación

Será de aplicación a la redacción de los proyectos y ejecución de las obras las determinaciones del TRLCSP, sus reglamentos de desarrollo y demás normas de aplicación, para el contrato administrativo de obras, y supletoriamente las restantes normas de derecho privado.

27.1.7 Inicio del periodo de explotación

Una vez extendida en el acta de comprobación en conformidad procederá el concesionario en el plazo máximo de un mes a adscribir la maquinaria y demás dotación ofertadas. Una vez llegado al citado plazo máximo el Responsable del Contrato procederá a comprobar que se adscriben los medios materiales necesarios para dar comienzo a la gestión del servicio público. Si la citada maquinaria y dotación es conforme con la ofertada se consignará en un acta en conformidad dando comienzo inmediato la gestión del servicio público sin perjuicio de la ejecución de las obras descritas anteriormente, adscribiéndole la totalidad de las instalaciones que componen el servicio público en su conjunto para ser conservadas y mantenidas por el adjudicatario de conformidad a las determinaciones del pliego de prescripciones particulares y de su oferta. A la citada acta se acompañará inventario de los bienes que integran el patrimonio de destino contractual a los efectos de su reversión al que se incorporará inventario de la dotación ofertada que no tenga carácter de revertible, con indicación, en todo caso, del estado de uso y conservación, acompañado de fotografías, en su caso, para poder exigir al adjudicatario la ejecución de las tareas de conservación y mantenimiento que le son propias conforme determina el pliego de prescripciones técnicas particulares. Este inventario se mantendrá actualizado durante toda la vigencia del contrato, y se le irán incorporando las altas y bajas de la dotación que se vayan produciendo.

En caso que la comprobación sea en no conformidad se concederá al concesionario un plazo de subsanación no superior a tres días naturales, vencido el cuál se procederá a una nueva comprobación, si el resultado de la misma es en no conformidad se tramitará expediente para resolver el contrato o se podrá optar por la concesión de un nuevo plazo de subsanación que no podrá exceder de tres días naturales debiendo en este último caso imponer una penalidad equivalente al 3% de la facturación bruta de la primera anualidad de ejecución consignada en la oferta al tratarse de una obligación contractual esencial. Si tras expirar el plazo no se encuentra conforme la dotación se tramitará expediente para resolver el contrato por incumplimiento culpable del contratista.

Si el resultado de la comprobación es conforme se procederá conforme al párrafo anterior.

De igual modo se procederá en caso de la adscripción de maquinaria y demás dotación tras ejecutarse las obras objeto del contrato y que deban adscribirse a la gestión del servicio público única y exclusivamente tras la ejecución de las obras y su puesta al uso público.



27.2 De las modificaciones que pueda acordar el órgano de contratación durante la vigencia del contrato

Sobrevenida la adjudicación, y de conformidad con los arts. 105 y 106 del TRLCSP, el Ayuntamiento podrá ordenar las modificaciones que a continuación se relacionan, debiendo publicarse la modificación en el DOUE:

a. De las obras que pueda acordar ejecutar el Ayuntamiento durante la vigencia del contrato no previstas en la licitación

Durante la vigencia del contrato el ayuntamiento podrá disponer la ejecución de nuevas obras no previstas en la licitación que sean necesarias acometer en las instalaciones, de conformidad a lo prevenido en este pliego, al AC y al cuadro de precios unitarios base de licitación sin considerar precios descompuestos actualizado para cada anualidad conforme al sistema de revisión de precios descrito en este pliego, viniendo obligado el contratista a su ejecución al reputarse obligación contractual esencial anudándose en caso de incumplimiento la resolución del contrato. En todo caso, si como consecuencia de variaciones en la prestación del servicio, o por unidades de obra no previstas en los cuadros de precios o en otros legalmente aplicables, no se pudiera aplicar un precio previsto, se confeccionará el correspondiente precio contradictorio, tomando como base los precios que regían en la licitación a los que se aplicará el coeficiente de baja ofertado por el adjudicatario y la revisión de precios ofertada por parte del Responsable del Contrato.

Dada su incidencia sobre el equilibrio económico del contrato, se procederá a su modificación, revisando el precio unitario para incorporar la amortización de esta nueva inversión, calculada al tipo de interés inicialmente ofertado, con el límite de que la amortización no podrá superar el 40% del importe de la recaudación bruta anual, y conservando la TIR ofertada inicialmente, pues la resultante tras la modificación no podrá ser inferior a la ofertada inicialmente por el adjudicatario.

En este caso, recibida la instrucción por parte del Ayuntamiento sobre la ejecución de nuevas obras se procederá de la siguiente forma:

- El Ayuntamiento, previo informe urbanístico favorable, requerirá al contratista para que en el plazo máximo de **UN MES** elabore del proyecto de las obras a ejecutar, que deberá realizarse tomando como base los requerimientos técnicos que determine el Ayuntamiento, valorando las obras con arreglo al cuadro de precios base de licitación sin considerar precios descompuestos y la baja ofertada a la licitación, revisado con arreglo al sistema de revisión de precios de este pliego. Para confeccionar los precios unitarios de las unidades de obra que se incluyan en el proyecto a elaborar, se han de apoyar en el cuadro de precios base de licitación con la correspondiente baja de adjudicación, con su revisión, y para aquellas unidades de obra en las que no pueda confeccionarse el precio unitario apoyándose en el cuadro de precios, se propondrá de manera separada los precios unitarios nuevos de aplicación a las citadas unidades para su valoración por el Responsable del Contrato, resolviendo éste sobre el precio unitario a aplicar. A estos efectos los mayores costes a recoger en proyecto sobre los ofertados no afectarán al equilibrio económico del contrato, asumiendo el contratista la mayor onerosidad.

Será causa de rechazo del proyecto él no respetar los parámetros urbanísticos de aplicación o no apoyarse en el cuadro de precios base de licitación sin considerar precios descompuestos, con su baja de adjudicación, para confeccionar los precios unitarios de las unidades de obra integradas en el proyecto.

- A continuación, el Órgano de contratación a la vista del proyecto, en el plazo de **TREINTA DÍAS NATURALES a contar desde su presentación**, establecerá la viabilidad del mismo, así como solicitará aquellos documentos que considere necesarios y dictaminará su aprobación, su rechazo o exigencia de subsanación.



En caso que el órgano de contratación no acepte el proyecto por contener omisiones de precepto legal o reglamentario sin haberse subsanado, no se abonará al contratista indemnización o compensación alguna por su redacción, dando lugar a la tramitación de expediente para resolver el contrato.

- Una vez aprobado el proyecto y efectuado el replanteo del mismo el adjudicatario tramitará y obtendrá, en su caso, las licencias de obras, de apertura y funcionamiento de la instalación y actividad, de adecuación a la normativa vigente de las instalaciones eléctricas e industriales y cualesquier otra que precise las obras, como paso previo al inicio de su ejecución.

- Del plazo de ejecución de las obras.

El plazo máximo que se concede para la ejecución de las obras **será de 6 MESES**, u otro superior o inferior en función de la naturaleza de las mismas, contados a partir de la fecha de la aprobación de los correspondientes proyectos.

En caso de confiar la ejecución de las obras a terceros será de aplicación lo prevenido en los artículos 273 y 274 del TRLCSP para el contrato administrativo de concesión de obra pública, en particular en lo referido a las normas de publicidad para la adjudicación de los contratos de obra a terceros.

- De la Dirección de las obras por el adjudicatario.

La Dirección de las obras por parte del adjudicatario estará a cargo de un facultativo superior (Director de las obras), asistido por un facultativo de grado medio y bajo el mando del Administrador de las instalaciones, cuya designación por el adjudicatario se comunicará a el Ayuntamiento antes del comienzo de las obras. Sus facultades, deberes y obligaciones, se detallarán en los proyectos de las obras.

- Comienzo de las obras, calendario y desarrollo de los trabajos

Antes del comienzo de las obras y hasta la conclusión de las mismas, el adjudicatario colocará un cartel informativo en que se especificará el texto que será indicado por el órgano de contratación, cuyo modelo será facilitado por El Ayuntamiento.

Las obras se podrán iniciar al día siguiente de la firma del acta de comprobación del replanteo, de conformidad a la secuencia descrita en los apartados anteriores, y siempre que se cuenten con las preceptivas licencias, permisos y autorizaciones, en su caso. Dentro de los **7 días siguientes** a la fecha en que se compute el comienzo del plazo de ejecución, el contratista someterá al Responsable del contrato quien, a su vez, elevará debidamente informado al Órgano de contratación, el programa de trabajo que deberá guardar correlación con el presentado a efectos de licitación del contrato, especificando, en su caso, los plazos de ejecución y los que figuren en la proposición ofertada, todo ello de acuerdo con el Proyecto presentado por el adjudicatario.

En las fechas de vencimiento de cada uno de los plazos parciales correspondientes a las distintas fases previstas en el programa de trabajo aprobado, podrá efectuarse, por técnicos del Órgano de contratación, una inspección técnica de la misma, levantándose acta de su resultado en la que se hará constar si se han cumplido o no dichos plazos y la conformidad o reparos al desarrollo de las obras en los aspectos técnicos inherentes a las condiciones del contrato.

En el caso de demora por parte del contratista adjudicatario del contrato, respecto a los plazos parciales, de manera que haga presumir racionalmente la imposibilidad de cumplimiento del plazo final o éste hubiera quedado incumplido, el Órgano de



contratación podrá optar que se imponga la resolución del contrato o la imposición de las penalidades previstas en este pliego.

Las dificultades de transporte, obtención de materiales de cualquier clase, la penuria o carencia de mano de obra, la falta de puntualidad en el término de cualquier montaje o labor especializada, o condiciones de tipo climatológico, no podrán considerarse como justificativos del incumplimiento del plazo parcial o del plazo de finalización de las obras.

- Comprobación de las obras ejecutadas y su equipamiento

Una vez finalizadas las obras y con anterioridad a su puesta al uso público se procederá a comprobar el adecuado funcionamiento de las obras y su equipamiento durante un plazo no inferior a 30 días naturales, y por parte del Responsable del contrato se procederá a redactar y firmar en conformidad un Acta de Comprobación de las obras ejecutadas y el equipamiento de la totalidad de las instalaciones según oferta.

Si el funcionamiento de las obras y el equipamiento de las mismas no se ajusta a lo regulado en el Proyecto de Construcción, se levantará el Acta de Comprobación en no conformidad, concediendo un plazo no superior a 15 días naturales al adjudicatario para corregir y subsanar las deficiencias observadas. Transcurrido el plazo otorgado al adjudicatario, si se mantuviesen las deficiencias, el Órgano de contratación podrá decidir resolver el contrato conforme a lo previsto en el presente pliego.

Será de cuenta del adjudicatario tramitar y obtener la legalización industrial de las instalaciones, de la instalación eléctrica, debiendo obtener los boletines de instalación, así como las autorizaciones industriales que resulten preceptivas, las ampliaciones de potencia eléctrica, y cuanto otras fueren necesarias para la puesta en servicio de las instalaciones, debiendo disponer de todas las autorizaciones y permisos, así como haber contratado todos los servicios y pólizas de seguro, para el trámite de comprobación de las obras.

- Régimen jurídico de aplicación

Será de aplicación a la redacción de los proyectos y ejecución de las obras las determinaciones del TRLCSP, sus reglamentos de desarrollo y demás normas de aplicación, para el contrato administrativo de obras, y supletoriamente las restantes normas de derecho privado.

- Inicio del periodo de explotación de las nuevas instalaciones

Una vez extendida el acta de comprobación de las obras ejecutadas en conformidad se pondrán las instalaciones al uso público de inmediato. A la citada acta se acompañará inventario de los bienes que integran el patrimonio de destino contractual a los efectos de su reversión al que se incorporará inventario de la dotación ofertada que no tenga carácter de reversible, con indicación, en todo caso, del estado de uso y conservación, acompañado de fotografías, en su caso, para poder exigir al adjudicatario la ejecución de las tareas de conservación y mantenimiento que le son propias conforme determina el pliego de prescripciones técnicas particulares. Este inventario se mantendrá actualizado durante toda la vigencia del contrato, y se le irán incorporando las altas y bajas de la dotación que se vayan produciendo.

b. Durante la vigencia del contrato el Ayuntamiento podrá disponer la ampliación o reducción, tanto de la oferta deportiva de las instalaciones, como de ocio, o actividades comerciales no consideradas en la oferta inicial, o a instancia del contratista, incorporando o suprimiendo actividades o servicios, todo ello sin perjuicio de lo previsto



en el AC para la incorporación de nuevas disciplinas deportivas o actividades y servicios para la disolución de las existentes.

Será de cuenta del adjudicatario la disposición de todo lo necesario (infraestructura/equipamiento así como de los medios humanos necesarios) para acometer las ampliaciones o reducciones.

La ejecución de estas ampliaciones, reducciones o modificaciones del servicio a que viene obligado el adjudicatario serán obligatorias para éste y no le dará derecho a reclamar compensación económica alguna frente al órgano de contratación por ruptura del equilibrio económico de la adjudicación, salvo que los rendimientos de la demanda de las instalaciones según oferta sean inferiores a la horquilla ofertada.

El procedimiento para la constitución o disolución una nueva actividad, disciplina deportiva, o servicio comercial no considerado en la oferta inicial que tenga repercusión en las tarifas es el regulado en el AC.

En caso que se incorporen nuevos medios materiales se extenderá la correspondiente acta de comprobación con sujeción al procedimiento descrito en esta Disposición General, siendo de aplicación los mismos plazos y secuencia de actuaciones, iniciándose el cómputo de los mismos a partir de la comunicación al adjudicatario a través del responsable del contrato de las modificaciones ordenadas.

En caso que se afecte el equilibrio económico del contrato se estará a lo dispuesto en la cláusula de este pliego relativa al principio de conservación del equilibrio económico del contrato.

- c. Durante la vigencia del contrato el Ayuntamiento podrá disponer la entrada en explotación comercial del aparcamiento.

Durante la vigencia del contrato la administración podrá disponer la entrada en explotación comercial del aparcamiento con arreglo al Plan Económico Financiero ofertado reajustándose los cánones ofertados (fijo y variable) derivado de la entrada en explotación del mismo, según términos de la oferta.

En caso de acordarse la modificación del contrato, el régimen de aplicación a las plazas destinadas a la cesión de su uso a terceros que acrediten su residencia en el municipio será el siguiente (cuyo expediente se tramitará por el Área de Servicios Públicos):

Siendo el objeto primordial del Ayuntamiento facilitar a los vecinos residentes de la zona una plaza de estacionamiento para su vehículo es por lo que:

- 1.- El Ayuntamiento formalizará en documento administrativo concesión demanial para la utilización privativa del dominio público a favor de los residentes seleccionados, de conformidad al procedimiento que a continuación se regula, el derecho de uso concesional de las plazas a tal fin previstas, en las condiciones y plazos fijados en este pliego.

- 2.- El plazo del derecho de uso concesional será como máximo el que reste para la finalización del contrato concesional de obra pública, a contar desde el acta de comprobación de las obras y puesta en marcha de las instalaciones.

- 3.- El precio de la cesión del derecho de uso concesional será el fijado por el Órgano de contratación, de conformidad a la oferta del concesionario.

Procedimiento a observar para la cesión del derecho de uso concesional sobre las plazas de garaje



Compete al Ayuntamiento, como administración titular del bien demanial objeto de concesión, regular y autorizar, de conformidad a la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y al Reglamento de Servicios y de Bienes de las corporaciones Locales, las condiciones que deben regir en las concesiones demaniales a otorgar en el aparcamiento subterráneo sobre las plazas destinadas a residentes.

A tal efecto, elaborará Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, y en el plazo máximo de un mes a partir del inicio de las obras por el concesionario convocará procedimiento para regular el procedimiento descrito anteriormente, que observará las siguientes prescripciones:

1.- Requisitos para optar a las plazas

1.- Todas aquellas personas que quieran adquirir el uso y disfrute de una plaza de garaje deberán disponer inexcusablemente de un vehículo, tener la condición de residente en el área de influencia de la obra pública o trabajar en el mismo.

2.- Además deberán acreditar todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Que ninguno de los miembros empadronados o residentes en la misma vivienda o que ninguno de los comerciantes, profesionales, industriales o empleados del mismo local disponga de plaza de garaje en este estacionamiento.
- b) Tener el vehículo de alta en este término municipal a efectos del Impuesto sobre vehículos de Tracción Mecánica.
- c) Disponer de permiso de circulación y carnet de conducir en vigor.

Solamente en el caso de que la oferta de plazas fuera superior a la demanda podrán ser admitidas aquellas personas que incumplieren alguno de estos requisitos.

3.- Conforme dispone el artículo 94 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, igualmente es preciso no estar incurso en alguna de las circunstancias que prohíben contratar con la administración reguladas en la Ley de Contratos del Sector Público. Entre otros requisitos es preciso:

- No ser deudor de la Hacienda municipal por ningún concepto.

2.- Orden de prioridad para la adjudicación de las plazas

En cuanto al orden a seguir en la adjudicación de las plazas, se definen los siguientes grupos de prioridad:

- 1º Residentes en el área de influencia de la obra pública, conforme a los planos que figuran en el anteproyecto. Una plaza por cada vivienda realmente ocupada.
- 2º Comerciantes, profesionales e industriales de la misma zona que sean sujetos pasivos del Impuesto sobre Actividades Económicas. Una plaza por local.
- 3º Residentes en el término municipal.
- 4º Empleados en un local de la zona que justifiquen debidamente la relación laboral con un sujeto pasivo del Impuesto sobre Actividades Económicas. Una plaza por local.

3- Publicidad e información

El Ayuntamiento a través del Área de Servicios Públicos publicará un anuncio, en el plazo máximo de un mes a partir del inicio de las obras por el concesionario, señalando las condiciones de adjudicación de los derechos de uso concesional y el plazo de inscripción para concurrir a la adjudicación de uso de las plazas del estacionamiento.

El anuncio se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, en un periódico de los de mayor difusión y en el tablón de anuncios municipal así como en la página web del Ayuntamiento.



4.- Presentación de solicitudes.

1.- Los interesados presentarán la instancia normalizada debidamente cumplimentada en el registro municipal.

2.- A efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos acompañarán la siguiente documentación (original y fotocopia):

- Permiso de circulación del vehículo para el que se solicita la plaza de aparcamiento.
- Permiso de conducir en vigor.

Ambos permisos deberán figurar a nombre de la persona que solicita la plaza de aparcamiento.

3.- Asimismo, quien alegue trabajar en el municipio, deberá presentar:

- Certificado de la empresa radicante en el área de influencia de la obra pública que acredite trabajar en la zona.

4.- El requisito de la residencia se verificará de oficio por el Ayuntamiento.

5.- Los domicilios que figuren en los documentos aportados deberán coincidir con el declarado en la solicitud.

6.- Si las solicitudes presentadas no estuvieren debidamente cumplimentadas o no se adjuntase la documentación exigida, se requerirá a los interesados para que, en un plazo de diez días, subsanen la falta o acompañen los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hicieran, se les tendrá por desistidos de sus peticiones, previa resolución que se dictará al efecto.

5.- Listas provisionales de admitidos y excluidos.

a). Finalizado el plazo para la presentación de solicitudes y verificadas éstas, el Ayuntamiento confeccionará y expondrá al público durante un plazo de quince días las listas provisionales de los admitidos, agrupados en diferentes grupos de acuerdo a las normas de preferencia, y de los no admitidos, con el motivo por el que queden excluidos, al objeto de que puedan formularse las reclamaciones que se estimen oportunas.

Las listas provisionales se publicarán en el tablón de anuncios municipal así como en la página web del Ayuntamiento.

b). La lista provisional de admitidos, a efectos de los sorteos a realizar, se confeccionará diferenciando claramente en dos apartados a las personas minusválidas del resto de solicitantes.

c). Las reclamaciones que, en su caso, se formulen contra las listas provisionales se resolverán mediante Resolución dictada por el Concejal del Área.

d). Si no se formularan reclamaciones en tiempo y forma, las listas provisionales devendrán en definitivas.

6.- Listas definitivas de admitidos y excluidos.

1. Efectuadas las subsanaciones que se consideren procedentes, el Concejal del Área aprobará, mediante Resolución, las listas definitivas de admitidos y excluidos.

Las listas definitivas se publicarán en el tablón de anuncios municipal y en la página web del Ayuntamiento.



2. Contra la Resolución aprobatoria de las listas definitivas podrá interponerse recurso administrativo y, en su caso, contencioso-administrativo, en la forma y plazos señalados en las citadas publicaciones y anuncios.

7.- Orden de adjudicación y elección de plaza

1. Dentro de cada grupo de orden de prioridad el orden de elección de la plaza de garaje se fijará en base a la antigüedad en la presentación de la solicitud. No obstante, si la demanda supera a la oferta de plazas, se realizará la adjudicación por sorteo público distribuidos los solicitantes en grupos por orden de prioridad.

2. El día, hora y lugar de celebración del sorteo, en caso de que sea preciso celebrarlo, se publicará en el tablón de anuncios municipal así como en la página web del Ayuntamiento.

3. A efectos de sorteo, las plazas de garaje se dividirán en dos cupos.

El primero será el correspondiente a las plazas reservadas para personas minusválidas y se establecerá con respecto a la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

El segundo será el correspondiente a las restantes plazas.

4.-Se sortearán en primer lugar las plazas reservadas a minusválidos, entre los que así consten incluidos en la lista de admitidos.

En el caso de quedar plazas reservadas a minusválidos sin adjudicar entre minusválidos, su adjudicación se ofrecerá al resto de solicitantes incluidos en la lista de admitidos con carácter general.

5.- A continuación se sorteará la adjudicación, en su caso, entre aquellas personas que cumplieran todos los requisitos exigidos agrupadas en los diferentes orden de prioridad.

6.- Si una vez que se hayan adjudicado las plazas entre aquellas personas que cumplieran todos los requisitos exigidos quedaran plazas vacantes, se realizará la adjudicación:

a) Para el segundo vehículo de cada vivienda y local independiente por el orden de preferencia establecido, y así sucesivamente. En esta opción solamente no se exige la condición de no poseer plaza en este u otro estacionamiento, debiendo cumplir las restantes.

b) Sin que sea necesario el cumplimiento de todas las condiciones señaladas en el presente pliego, pero siempre manteniendo un orden preferente sobre la base del cumplimiento de varias o una de las referidas condiciones.

8.- Adjudicación.

1. En el sorteo, en caso de celebrarse, se adjudicará el derecho a la reserva de una plaza de garaje, sin especificar ni determinar la planta ni el número de la plaza, que se elegirá con posterioridad.

9.- Elección de las plazas y contrato de reserva

1. El ayuntamiento se encargará de organizar el proceso de elección de las plazas de garaje con los adjudicatarios conforme al orden de prioridad.

2. Realizada la elección de plaza, los adjudicatarios suscribirán con el concesionario de la obra pública el contrato de reserva de una plaza, que deberán suscribir en el plazo máximo de un mes.



3. La formalización de este contrato dará derecho al adjudicatario a una plaza de garaje. Como contrapartida, esta formalización le generará la obligación de realizar el desembolso equivalente al 40% de la tarifa de cesión ofertada por el concesionario según su oferta, como pago a cuenta del importe total de la plaza. El 60% restante se abonará al concesionario al otorgamiento del título concesional por parte del ayuntamiento conforme determina el apartado 12 siguiente.

10.- Renuncia a la reserva de plaza.

A los adjudicatarios que, por negarse a firmar el contrato de reserva, renuncien a su derecho a la reserva de una plaza de garaje se les devolverá el importe depositado en concepto de adelanto.

11.- Lista de espera del sorteo.

1. A partir del sorteo público realizado se confeccionará una lista de espera, con su orden de preferencia, de las personas que no hayan resultado agraciadas, para optar a su adjudicación en caso de renuncias por parte de los adjudicatarios.

La lista de espera se confeccionará diferenciando claramente en dos apartados a las personas minusválidas del resto de solicitantes.

2. Si con posterioridad a la realización del sorteo se incorporasen nuevos minusválidos a la lista de espera, y se hubieran adjudicado con anterioridad plazas de minusválidos a personas que no lo eran por quedar plazas vacantes, los minusválidos se adelantarán siempre en la lista de espera con prioridad sobre cualquier otra solicitud, pasando a encabezar la lista de espera.

Esta prioridad solamente se respetará cuando el número de minusválidos con plaza de garaje en el aparcamiento sea inferior al número de plazas reservadas a minusválidos en dicho aparcamiento.

12.- Adjudicación de la concesión y título concesional municipal

1. En virtud del art. 21.4 de la Ley de Bases de Régimen Local, el Ayuntamiento en Pleno delegará en el Alcalde la facultad de adjudicar y otorgar las concesiones demaniales de plazas de garaje en el estacionamiento subterráneo.

2. En base a esta habilitación, en una fecha cercana a la finalización de las obras de construcción del aparcamiento, el Alcalde -mediante Decreto- acordará la cesión individualizada de la titularidad de las plazas de garaje en régimen de concesión demanial, en las condiciones aprobadas y con el contenido del artículo 80 del RBCL. Formalizándose en documento administrativo.

3. Previamente a la formalización de este documento, y dentro de los 30 días siguientes a la notificación, los concesionarios deberán haber cumplimentado los pagos a favor del concesionario de la obra pública en los plazos y en la cuenta bancaria establecidos en el contrato de reserva.

4. La falta de abono del importe total del precio de la concesión es causa de revocación de la concesión concedida.

5. La suscripción de este documento o contrato de cesión de la plaza de garaje convertirá a todos los efectos al adjudicatario en titular de una concesión demanial sobre dicha plaza de garaje.

6. El concesionario si así lo estima conveniente podrá solicitar la formalización del contrato en escritura pública, siendo de su cuenta los gastos que generen dicha formalización.



13.- Inscripción del título concesional en el registro jurídico especial de títulos concesionales

El Ayuntamiento, en ejercicio de las facultades, potestades y prerrogativas que ostenta para la protección y defensa de sus bienes de dominio público, junto con el deber de autorización previa de la entidad local concedente de las transmisiones de derechos concesionales de uso, crea en sede de su propia organización administrativa un Registro Jurídico administrativo especial de títulos concesionales, donde se inscribirán los documentos públicos de carácter administrativo denominados títulos concesionales a través de los cuales se formaliza el derecho concesional de uso a favor de cada usuario residente, previa autoliquidación de la tasa correspondiente.

Este registro se regirá por los principios de derecho público, ampliando la esfera de responsabilidad y protección de la entidad local al uso privativo del espacio subterráneo del subsuelo de dominio público afecto a la obra pública de garaje.

La inscripción se realizará a solicitud del titular del derecho de uso concesional.

La inscripción en este registro sustituirá la inscripción en el Registro de la Propiedad.

14.- Renuncia a la concesión.

1. El titular del derecho de uso, por negarse a firmar el documento concesional o por no abonar el importe total del precio de la concesión, renuncia a su derecho a la concesión de una plaza de garaje, el Ayuntamiento revocará el derecho concedido.

2. No se entenderá por renuncia el incumplimiento sobrevenido de alguno de los requisitos necesarios para optar a una plaza de garaje establecidos en este pliego (residencia o trabajo y disponer de vehículo) y el fallecimiento del adjudicatario.

15.- Lista de espera definitiva.

1. A partir de la formalización de los títulos en documento administrativo, con las peticiones de plaza que no resulten adjudicatarias, así como con las que con posterioridad se vayan produciendo a lo largo de la concesión, se confeccionará una lista de espera para optar a su adjudicación posterior conforme al orden de prioridad señalado. Este orden de prioridad prevalecerá a la fecha de solicitud de plaza.

La lista de espera definitiva se confeccionará diferenciando claramente en dos apartados a las personas minusválidas del resto de solicitantes.

2. La lista de espera definitiva estará durante el plazo de vigencia de los títulos concesionales en permanente actualización por parte del Administrador del estacionamiento subterráneo, a través de las transmisiones que se vayan produciendo, así como de las nuevas solicitudes que se vayan presentando.

3. El Administrador nombrado al efecto deberá remitir al Ayuntamiento las solicitudes de baja, sustituciones o transmisiones a fin de que el Ayuntamiento verifique las nuevas adjudicaciones conforme a las reglas y al derecho de prioridades de la lista de espera de este estacionamiento.

4. Si con posterioridad a la formalización de los contratos se incorporasen nuevos minusválidos a la lista de espera, y se hubieran adjudicado con anterioridad plazas de minusválidos a personas que no lo eran por quedar plazas vacantes, los minusválidos se adelantarán siempre en la lista de espera con prioridad sobre cualquier otra solicitud, pasando a encabezar la lista de espera definitiva.

5.- La solicitud de plaza de estacionamiento tendrá una vigencia de un año. Para poder continuar en dicha lista de espera se deberá renovar inexcusablemente la solicitud antes del



vencimiento del citado año. De no hacerlo así se producirá la baja automática de la lista de espera y una nueva solicitud supondría tener que ocupar el puesto último de la misma.

6. Las personas incluidas en la lista de espera tendrán la consideración de interesados en el expediente.

16.- De la forma de la transmisión de las plazas.

1.- El titular del derecho de uso concesional podrá transmitir su derecho previa conformidad municipal. A tal fin, el residente que pretenda transmitir su plaza, deberá comunicar al Administrador su intención por escrito a fin de que éste le facilite la lista de los peticionarios, si existiera, conforme a las reglas y al derecho de prioridades establecidas en este anteproyecto o en caso contrario se cumplan las previsiones del mismo.

El valor de la plaza en el momento de la transmisión que deberá observar obligatoriamente el concesionario del derecho de uso se calculará conforme al valor de la plaza para cada anualidad obtenido del valor de la cesión de la plaza ofertado por el concesionario de la obra pública y aplicando al mismo una tasa de amortización del 4,5%, como si de un préstamo se tratase. Por tanto el valor de la transmisión será el resultante de aplicar la operación anterior.

En caso de que no existiera ningún peticionario de plaza para la que por esta circunstancia quedara vacante, el Ayuntamiento no estará obligado a su rescate, quedando su titular obligado al cumplimiento de los compromisos adquiridos, en tanto no exista nuevo adjudicatario.

2.- El Ayuntamiento, como titular de la obra pública y propietario del garaje, dispone de un derecho de tanteo ante cualquier transmisión por parte de los concesionarios. Este derecho consiste en la potestad que tiene el Ayuntamiento de adquirir la plaza que se quiere transmitir y habrá de ser ejercido en el plazo máximo de UN MES a contar desde el día siguiente al de la recepción en el Registro General de la Corporación de la comunicación de la voluntad de transmitir dicha plaza, debiendo entenderse que tal potestad no ha sido utilizada si transcurrido dicho plazo no se adoptase resolución en tal sentido.

3.- Asimismo, el Ayuntamiento dispone de un derecho de retracto respecto de las transmisiones realizadas sin la previa conformidad municipal o en contra de las disposiciones establecidas. Este derecho consiste en la potestad que tiene el Ayuntamiento de rescatar la plaza, así para calcular el valor de la plaza para cada anualidad se partirá del valor de la cesión de la plaza ofertado por el concesionario y aplicando al mismo una tasa de amortización del 4,5%, como si de un préstamo se tratase. Por tanto el importe del retracto será el resultante de aplicar la operación anterior.

Este derecho habrá de ser ejercido por el Ayuntamiento en el plazo máximo de UN MES a contar desde el día siguiente al cual se produzca el conocimiento de dicha transmisión o del incumplimiento de las disposiciones, debiendo entenderse que tal potestad no ha sido utilizada si transcurrido dicho plazo no se adoptase resolución en tal sentido.

4.- El contrato se formalizará según el modelo que se facilitará y se perfecciona una vez sometido al visto bueno del Ayuntamiento. El Ayuntamiento ejercitara esta potestad en el plazo máximo de UN MES a contar desde el día siguiente al de la recepción en el Registro General de la Corporación de la comunicación de la transmisión de dicha plaza, debiendo entenderse que tal potestad no ha sido utilizada si transcurrido dicho plazo no se adoptase resolución en tal sentido.

5.- Los adjudicatarios podrán, además, transmitir su derecho con la previa conformidad municipal, siempre que el cesionario cumpla con los requisitos señalados en este pliego en los siguientes casos:



- En los de separación legal o divorcio, a favor del cónyuge que permanezca en la vivienda. La adjudicación deberá quedar reflejada en el convenio regulador o resolución judicial.
- En las transmisiones intervivos a favor de cualquier heredero forzoso.
- En los de defunción, a favor del heredero forzoso que se instituya en Testamento o declaración de últimas voluntades. Si no se hubiera así instituido sucesor, se autorizará a favor de cualquier heredero forzoso. La transmisión deberá formalizarse en la escritura de herencia.
- Se deberán observar las prescripciones establecidas en este pliego para el cálculo del valor de la transmisión, su inobservancia se considerará un incumplimiento a los efectos de la extinción del título concesional.

17.- Del derecho de adquisición preferente

En caso procederse por el Ayuntamiento a la desafectación del edificio de aparcamientos y se altere su calificación jurídica pasando a ostentar el carácter de patrimonial y se acordase su enajenación onerosa, los titulares de derechos vigentes sobre las plazas de aparcamiento en virtud de concesiones otorgadas cuando los bienes tenían la condición de demaniales tendrán derecho preferente a su adquisición. La adquisición se concretará en el bien o derecho, o la parte del mismo, objeto de la concesión, siempre que sea susceptible de enajenación.

Este derecho podrá ser ejercitado dentro de los 20 días naturales siguientes a aquel en que se les notifiquen en forma fehaciente la decisión de enajenar la finca, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión. En caso de falta de notificación, o si la enajenación se efectúa en condiciones distintas de las notificadas, el derecho podrá ejercitarse dentro de los 30 días naturales siguientes a aquel en que se haya inscrito la venta en el Registro de la Propiedad.

El derecho de adquisición preferente no surgirá en caso de cesión gratuita del bien o de transferencia de titularidad, por cualquier negocio jurídico, a favor de otras Administraciones públicas, organismos de ellas dependientes, fundaciones o instituciones públicas u organismos internacionales. En este supuesto, quienes hayan recibido los bienes sobre los que recaigan los derechos establecidos en favor de beneficiarios de concesiones o autorizaciones podrán liberarlos, a su costa, en los mismos términos que la Administración General del Estado. Si se produjera la reversión de los bienes o derechos cedidos, los cesionarios no tendrán derecho alguno por razón de las indemnizaciones satisfechas con motivo de aquella liberación.

En todo caso, para la liquidación de concesiones sobre bienes desafectados, se procederá a la extinción de éstas conforme a las siguientes reglas:

- a. Se declarará la caducidad de aquéllas en que se haya cumplido el plazo para su disfrute o respecto de las cuales la Administración se hubiere reservado la facultad de libre rescate sin señalamiento de plazo.
- b. Respecto de las restantes, se irá dictando su caducidad a medida que venzan los plazos establecidos en los correspondientes acuerdos.

En tanto no se proceda a su extinción, se mantendrán con idéntico contenido las relaciones jurídicas derivadas de dichas concesiones. No obstante, dichas relaciones jurídicas pasarán a regirse por el Derecho privado, y corresponderá al orden jurisdiccional civil conocer de los litigios que surjan en relación con las mismas.

El Ayuntamiento podrá acordar la expropiación de los derechos si estimare que su mantenimiento durante el término de su vigencia legal perjudica el ulterior destino de los bienes o los hace desmerecer considerablemente a efectos de su enajenación.



18.- De la obligación de los concesionarios de las plazas del pago de la cuota mensual al concesionario de la obra pública

Los concesionarios de los derechos de uso sobre las plazas de aparcamiento otorgados conforme al procedimiento descrito en este pliego asumen la obligación, y así se hará constar en cada título concesional, de abonar con periodicidad mensual al concesionario de la obra pública a partir del inicio de la explotación la tarifa que en concepto de cuota mensual deban satisfacer los titulares de las plazas destinadas a cesión de derecho de uso al concesionario por el concepto de los costes de reparación, conservación, mantenimiento y suministros (electricidad y agua) que haya ofertado y se haya adjudicado. Dicha tarifa mensual se actualizará mensualmente de conformidad al procedimiento de revisión de tarifas regulado en este pliego.

28. Obligaciones y derechos de las partes

28.1 Potestades de la Administración

El Órgano de contratación tiene las potestades que lo otorga la legislación vigente recogidas en el TRLCSP, artículo 127.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, además de las expresadas en el presente Pliego.

De conformidad con lo dispuesto en el TRLCSP, el Órgano de contratación podrá modificar el contrato por razones de interés público en todas sus partes y restablecer el equilibrio económico de la concesión, al alza o a la baja, según proceda.

28.2 Obligaciones de la Administración

El Órgano de contratación tiene las obligaciones que le fija la legislación vigente, además de las reflejadas en el PCAP.

28.3 Obligaciones básicas del concesionario:

Serán obligaciones básicas del contratista concesionario, las siguientes:

28.3.1 De carácter general:

- a) Mantener durante toda la vigencia del contrato las autorizaciones administrativas, permisos y licencias que la ejecución del contrato demande, sin exclusión alguna, de manera que la pérdida de vigencia de las mismas durante la ejecución obligará a tramitar expediente de resolución el contrato al afectar a un requisito de aptitud para contratar considerándose un incumplimiento culpable del contratista a los efectos legales previstos en cuanto a la indemnización de daños y perjuicios y consideración de causa de prohibición de contratar en futuras licitaciones una vez alcance firmeza la misma.
- b) Mantener los requisitos de aptitud para contratar (capacidad de obrar, no estar incurso en causa de prohibición de contratar de las previstas en el art. 60 TRLCSP y solvencia) exigidos por este Pliego para poder licitar. Si de manera sobrevenida a la adjudicación el contratista incurre en causa sobrevenida de falta de aptitud (falta de capacidad de obrar, incurrir en causa de prohibición de contratar, o falta de solvencia según la exigida por este pliego para licitar) para contratar, el Ayuntamiento, una vez tenga conocimiento de las mismas, requerirá al contratista para su subsanación por plazo de 10 días, de no hacerlo se tramitará expediente de resolución el contrato al afectar a un requisito de aptitud para contratar considerándose un incumplimiento culpable del contratista a los efectos legales previstos en cuanto a la indemnización de daños y perjuicios y consideración de causa de prohibición de contratar en futuras licitaciones una vez alcance firmeza la misma.



- c) Ejecutar las siguientes condiciones especiales de ejecución durante toda la vigencia del contrato:
- a. El 5% de los trabajadores a contratar de manera específica para la ejecución del contrato deberán ser discapacitados o desfavorecidos. Esta obligación debe mantenerse durante toda la vigencia del contrato y se refiere a la estructura de la adjudicataria al tratarse de una obligación esencial.
 - b. Tener implantado un sistema de recuperación o reutilización de los envases y embalajes o productos usados que se generen durante la ejecución del contrato, debiendo acreditar este a requerimiento del Ayuntamiento en cualquier momento.
 - c. El suministro de productos que la ejecución del contrato requiera deberá hacerse en recipientes reutilizables, así como la recogida y reciclado de los desechos o de los productos usados a cargo del contratista.
 - d. La obligación de dar trabajo a desempleados de larga duración. A estos efectos, si durante la ejecución del contrato se precisase contratar mano de obra en atención a la dimensión ultraperiférica de Canarias, a su particular situación estructural social y económica reconocida en el art. 349 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea, y de acuerdo con la Comunicación de la Comisión Europa de 20 de junio de 2012 el nuevo personal a contratar será de entre personas inscritas como demandantes de empleo con, al menos seis meses de antigüedad a la fecha efectiva de la contratación en las oficinas del Servicio Canario de Empleo y la bolsa de empleo que tenga conformada el Ayuntamiento por sí o por organismo dependiente de este.
- El incumplimiento de estas condiciones especiales de ejecución se considerará incumplimientos contractuales muy graves a los efectos de la imposición de las penalidades previstas en este pliego o en su caso y a elección del Ayuntamiento como causa de resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista.
- d) Explotar la obra pública, asumiendo el riesgo económico de su gestión con la continuidad y en los términos establecidos en el contrato u ordenados posteriormente por el Órgano de contratación.
 - e) Indemnizar los daños que se causen a terceros, como consecuencia de operaciones que requiera el desarrollo de la construcción y explotación de la obra pública objeto del presente contrato, excepto cuando el daño sea producido por causas imputables a la Administración, en cuyo caso ésta será responsable dentro de los límites señalados en la Legislación.
 - f) Cuidar del buen orden y de la calidad de las obras y de su uso, pudiendo dictar las oportunas instrucciones, sin perjuicio de los poderes de policía que correspondan al Órgano de contratación. El concesionario podrá impedir el uso de la obra pública a aquellos usuarios que no abonen la tarifa correspondiente, sin perjuicio de lo que, a este respecto, se establezca en la legislación sectorial correspondiente.
 - g) Asumir directamente la responsabilidad que le corresponde en materia civil, laboral, administrativa o penal, como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de la realización de la obra o de la gestión objeto de la concesión, quedando obligado al resarcimiento de todos los daños y perjuicios que se causen o produzcan a terceros o al propio Órgano de contratación, ya sean bienes o personas, sin perjuicio de las sanciones que se le puedan imponer conforme al presente Pliego.
 - h) No enajenar, ni gravar, ni ceder a terceros la explotación de los locales de uso terciario sin autorización, de aquellos bienes o instalaciones que deban revertir a la administración concedente, sin autorización de ésta.



- i) Hacer efectiva con carácter previo a la ejecución de las obras, la garantía definitiva descrita en el presente Pliego, salvo que hubiere constituido una garantía global que pueda cubrirla.
- j) Deberá hacer figurar en todos los locales, establecimientos y demás elementos visibles, la mención: "Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife "Centro deportivo municipal". Todo ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento durante la vigencia del contrato pueda acordar los cambios que estime por conveniente, siendo a costa del concesionario la asunción de los costes que tal cambio le irroge sin limitación alguna.
- k) Entrega al Órgano de contratación, si lo solicita, en todo momento, los libros contables del control de la gestión de las obras y servicios objeto de la concesión.
- l) Mantener en todo momento una contabilidad clara y ordenada, con el correspondiente control de facturas emitidas y recibidas.
- m) El concesionario estará obligado a confeccionar, poner al día y así como a disposición del Ayuntamiento, en papel y en soporte digital, los planos a escala conveniente y suficiente, que permita una visualización y localización de todos los elementos que integren todas las instalaciones, de acuerdo con el Proyecto. En estos planos se contemplarán todos los datos, dimensiones, etc, debiendo obrar en las dependencias del ayuntamiento, de acuerdo con lo estipulado en el presente Pliego, un ejemplar de cada plano que se confeccione.

28.3.2 De las obras:

- a) Obtener la licencia de actividad y apertura municipal, y cuantas otras autorizaciones y permisos sean necesarias, sin exclusión alguna, de las instalaciones a ejecutar.
- b) Realización de las obras, de acuerdo con el presente PCAP, Anteproyecto y el Proyecto de dicha obra presentado por el concesionario y aprobado por el órgano de contratación.
- c) Realizar y abonar los gastos de ensayo hasta un máximo del 1 % del importe de las obras y controles de calidad acordados por los Servicios Técnicos o la asistencia técnica contratada por el ayuntamiento para la supervisión de las mismas, así como los gastos derivados de controles que sean necesarios realizar como consecuencia de defectos en la calidad y ejecución de la obra, así como en las labores de explotación, especialmente en o que a análisis bacteriológicos del agua se refiere, así como de las tareas de prevención de la salmonelosis y otros brotes de riesgo.
- d) Montar y determinar la organización general de la explotación, con expresión de rendimientos medios, debiendo tener a punto, en cualquier momento, los elementos auxiliares precisos para cualquier trabajo de reparación.
- e) Proveer las obras de las necesarias vallas y otros elementos de cerramientos, las acometidas de agua, luz, alcantarillado, etc.; de las de señalización e iluminación nocturna que, en su caso, se requieran, bien a pie de obra o en el recinto que se señale previamente.
- f) Asumir la responsabilidad de todos los accidentes, perjuicios y transgresiones que puedan ocurrir o sobrevenir como consecuencia directa o indirecta de la ejecución de las obras, debiendo tener presente cuanto se determine en la legislación de obligado cumplimiento en la materia.
- g) El concesionario adquiere la responsabilidad de entregar las obras de construcción de forma que pueda ser utilizada para la puesta en servicio de acuerdo con lo estipulado



en las autorizaciones previa y de funcionamiento otorgada por la administración regional y al proyecto aprobado por el Ayuntamiento, en el presente Pliego y el Anteproyecto de construcción y explotación.

- h) El concesionario deberá suscribir una póliza de seguro que cubra los costes de reposición en caso de siniestro total o parcial de la infraestructura de la obra; asimismo estarán cubiertos los riesgos de lesiones o siniestro por el funcionamiento de la obra pública, además de la cobertura de responsabilidad civil por daños a terceros. A tal fin, se presentará un proyecto de póliza de seguros junto con la documentación técnica de la oferta, que deberá convertirse en póliza de seguros en el plazo de diez días desde la notificación de la adjudicación definitiva y con carácter previo a la formalización del contrato. Con carácter de mínimos deberá garantizarse, en concepto de seguro por responsabilidad civil, un mínimo de 6.000 euros por plaza de aparcamiento. En cuanto al aseguramiento en concepto de daños e incendio de la obra pública, la cuantía mínima a cubrir será de 24.000 euros por cada una de las plazas totales del aparcamiento, contemplando dicho importe continente y contenido. El adjudicatario está obligado a liquidar puntualmente las correspondientes primas y a exhibir a requerimiento de la Administración tanto las pólizas como los recibos acreditativos del pago de las mismas correspondientes a cada periodo contratado o renovado.

Una vez cumplimentados los trámites anteriores, formalizada la póliza y abonadas las primas se entregará copia al Ayuntamiento.

- i) Una vez finalizadas las obras deberá estar suscrita la correspondiente acta de comprobación y valoración de las obras por parte del Responsable del contrato o del Director de las obras designado por el concesionario, la asistencia técnica contratada por el Ayuntamiento y los representantes de este si así se estima, siendo de aplicación lo que establezca la normativa vigente en materia de contratación de obras públicas en cuanto a recepción, plazo de garantía y responsabilidad por vicios ocultos.

28.3.3 De la explotación:

1. El contratista deberá suscribir una póliza de seguro que cubra los riesgos de lesiones o siniestro por praxis profesional o negligencia del personal o del titular del servicio, además de la cobertura de responsabilidad civil por daños a terceros. A tal fin, se presentará un proyecto de póliza de seguros ante la administración contratante que deberá convertirse en póliza de seguros antes de la formalización del contrato, aportándose al expediente una copia compulsada dentro del mismo plazo. Con carácter de mínimos deberá garantizarse, en concepto de seguro por responsabilidad civil que ampare los daños y perjuicios materiales, personales y/o consecuenciales derivados de los primeros, causados a terceros por el contratista o por las personas de las que responde, en el ejercicio de la prestación del servicio. La póliza ha de tener las siguientes garantías:
 - Responsabilidad civil inmobiliaria en concepto de contratista por los daños y perjuicios causados al propietario de las instalaciones.
 - Responsabilidad civil derivada de la prestación del servicio.
 - Responsabilidad civil patronal.
 - Defensa y fianzas civiles y criminales incluidas.
 - Cláusulas de liberación de gastos.
 - Franquicia máxima: 600,00 euros.
 - Ámbito temporal: siniestros ocurridos durante la vigencia de la póliza (igual al plazo contractual) y reclamados durante dicha vigencia o en los 24 meses posteriores al vencimiento de la cobertura.
 - Suma mínima asegurada: 300.506,00 euros por siniestro y año.
 - Sublímite mínimo víctima general y patronal: 150.000,00 euros.



- El contratista está obligado a liquidar puntualmente las correspondientes primas y a exhibir a requerimiento de la Administración tanto las pólizas como los recibos acreditativos del pago de las mismas correspondientes a cada periodo contratado o renovado. Una vez cumplimentados los trámites anteriores, formalizada la póliza y abonadas las primas se entregará copia a la Administración.

Explotar la obra con la continuidad convenida y garantizar a los usuarios, el derecho a utilizarlo en las condiciones que hayan sido fijadas en el presente Pliego, y el Proyecto de Explotación.

2. Hacerse cargo de la recaudación de tarifas que corresponden a los usuarios.
3. Cuidar de la adecuada aplicación de las normas sobre uso, policía y conservación de la obra pública.
4. Explotar la obra durante el plazo de la concesión establecido en la adjudicación.
5. El personal encargado de la explotación de la obra pública, en ausencia de agentes de la autoridad, podrá adoptar las medidas necesarias en orden a la utilización de la obra pública, formulando, en su caso, las denuncias pertinentes. A estos efectos, servirán de medio de prueba las obtenidas por el personal del concesionario debidamente acreditado y con los medios previamente homologados por la Administración competente, así como cualquier otro admitido en derecho.
6. Conservar las construcciones y espacios colindantes y edificios anexos, instalaciones y mantenerlas en perfecto estado de funcionamiento, limpieza e higiene hasta que, por conclusión de la concesión o rescisión del contrato, deban entregarse con todas las instalaciones que sean inherentes y necesarias al mismo para su adecuada prestación.
7. El concesionario deberá suscribir a favor del Ayuntamiento póliza de seguro de daños materiales en la obra pública donde se realice la explotación de la obra objeto de este contrato y que ampare las coberturas básicas de incendio, rayo, explosión, así como los riesgos extensivos, gastos adicionales de desescombros, desbarre, extinción, robo y expoliación, daños eléctricos, rotura de lunas y asistencia en el hogar, asegurando el capital de continente y de contenido de cada centro. Se ha de incluir un capital asegurado en concepto de gastos de realojo de los inquilinos como consecuencia de un siniestro amparado por las coberturas de la póliza, que no será inferior a 3.000,00 euros. El concesionario deberá aportar una copia de la formalización de la misma, con el correspondiente recibo de pago, antes de la formalización del contrato.
8. Cumplir lo establecido en el Proyecto de Construcción y Explotación.
9. El concesionario vendrá obligado a mantener de forma permanente equipos operativos de trabajo para atención de los trabajos de carácter extraordinario, de acuerdo con lo especificado en el Anteproyecto de Explotación.
10. A excepción de lo regulado en la cláusula 9.6 de este pliego referido a la creación de una empresa concesional, el concesionario se hará cargo de los gastos derivados de la realización de las auditorías de calidad de la ejecución de la prestación, de regularidad, financieras, de control de calidad, de conservación y mantenimiento de las instalaciones, maquinaria, y demás dotación e instalaciones así como para la tramitación de las modificaciones del contrato que pueda acordar la administración concedente, así como de la contratación de la asistencia técnica en los controles de calidad prestacional hasta el 1,5% del importe total de la facturación anual, de acuerdo con lo descrito en el presente pliego. El citado importe será abonado una vez sea girada la factura o cargo por la Administración una vez realizado el pago al profesional



contratado por el órgano de contratación. Las auditorías financieras se llevarán a cabo sobre las cuentas anuales del ejercicio inmediatamente anterior, ajustándose el informe a lo establecido en el R. D. Leg. 1/2011, de 01 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas; verificándose la misma aún en el supuesto legal de que la realización no sea obligatoria para el contratista; y en caso que el adjudicatario realice o impute a la empresa otras ramas de actividad, se llevará una contabilidad del servicio separada que permita identificar de modo claro los gastos e ingresos asociados al servicio concedido, considerándose incumplimiento muy grave la inobservancia de esta obligación. En cualquier caso, y para las diferentes auditorías contempladas en este apartado el contratista permitirá y facilitará el acceso a cualquier dato económico, técnico o de cualquier índole que se precise para la realización de las auditorías a contratar por la administración sin que pueda alegar secreto contable para impedir tal acceso.

11. El contratista cumplirá con la obligación de tener empleados, durante la vigencia del contrato, al menos un dos por ciento (2%) de trabajadores/as con minusvalía si la plantilla de la empresa alcanza un número de 50 o más trabajadores/as o, en su caso, con la obligación de adoptar las medidas alternativas desarrolladas reglamentariamente por el Real Decreto 27/2000, tal y como lo asume con la presentación de la declaración responsable a la que se refiere el apartado k) del punto 1.6 de la cláusula 15 de este Pliego. Esta obligación se complementará con las condiciones especiales de ejecución descritas en este pliego.
12. El contratista cumplirá con la obligación de elaborar y aplicar un plan de igualdad para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, tal y como lo asume con la presentación de la declaración responsable a la que se refiere este pliego, cuando la empresa se halle en alguna de las circunstancias siguientes:
 - a. Disponer de más de 250 trabajadores/as.
 - b. Cuando así lo establezca el convenio colectivo que le sea aplicable.
 - c. Cuando la autoridad laboral lo hubiere acordado como medida que sustituye la sanción en un procedimiento sancionador.
 - d. En el supuesto de que la empresa posea el distintivo empresarial en materia de igualdad, quedará exenta de la obligación señalada en el punto anterior.
13. Cumplir las obligaciones de carácter laboral y social descritas en el presente PCAP, en particular la obligación de mantener en alta y afiliado a la Seguridad a los trabajadores adscritos al servicio de conformidad con el Real Decreto Ley 5/2011, siendo causa de resolución del contrato estos incumplimientos.
14. El Concesionario estará obligado a afiliar a la Seguridad Social a todo el personal a su cargo que tenga relación laboral con éste, en la forma prevista por las leyes y demás disposiciones en vigor, o en su caso cumplir con las obligaciones legales respecto a los profesionales autónomos con los que haya concertado la prestación de servicios.
15. Implantar un sistema de seguridad y vigilancia 24 horas de acuerdo con lo descrito en el Anteproyecto de Explotación.

28.4 Derechos del concesionario

- a) De forma general, al concesionario se le reconocen los derechos recogidos en el TRLCSP, RGLCAP y demás legislación de aplicación, además de los reseñados en este Pliego.
- b) Derecho a explotar la obra pública.
- c) Derecho al mantenimiento del equilibrio económico financiero de la concesión, en la forma y extensión prevista en el TRLCSP.



- d) Utilizar los bienes de dominio público de la Administración concedente necesarios para la construcción, modificación, conservación y explotación de la obra pública, así como los que puedan adscribirse durante el periodo de la concesión incluyendo las concesiones y autorizaciones de las que es titular el Ayuntamiento.
- e) Recabar del Ayuntamiento la colaboración necesaria en el primer periodo de la concesión para la puesta en marcha de todas las condiciones exigidas para la realización del servicio.
- f) Recibir del Ayuntamiento la protección adecuada para que pueda prestar el servicio debidamente, para lo cual podrá recabar de él la colaboración de los correspondientes servicios municipales.
- g) Revisar el régimen económico de la concesión, de forma anual, conforme a lo que se apruebe definitivamente en el momento de la adjudicación, reflejado en el estudio económico y de acuerdo con lo establecido en el presente Pliego.
- h) El concesionario, además de la ejecución de las obras, desarrollará las actividades propias en las que los servicios concedidos consisten (ya que le son transferidas las esferas de actuación administrativa correspondiente), por lo que estará revestido de las facultades necesarias para la gestión de dichos servicios, salvando los derechos de propiedad y sin perjuicio de terceros, pero con derecho a la protección administrativa para prestarlo y ejercer los poderes de policía que le sean delegados por el Órgano de contratación.

29. Penalidades Administrativas

29.1 De los incumplimientos

Constituye incumplimientos, toda vulneración de las prescripciones del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, Proyecto de construcción, Proyecto de Explotación u otras reglamentaciones y leyes en vigor.

Los incumplimientos que cometa el concesionario durante el plazo de concesión se clasifican como:

Leves
Graves
Muy graves

Para la calificación de un incumplimiento, se tendrán en cuenta las circunstancias concurrentes en cada caso, tales como la intencionalidad, negligencia y el mayor o menor perjuicio que se ocasione a los servicios prestados o a los usuarios de los mismos.

Tendrán consideración de **incumplimiento muy grave**, las siguientes:

- No finalizar las obras de construcción en los plazos parciales o en el plazo total previsto, así como, no iniciar la prestación del servicio en los plazos señalados
- No adscribir de manera efectiva la dotación ofertada de maquinaria y demás elementos a la prestación del servicio en el plazo máximo previsto en este pliego para cada fase de ejecución.
- Ceder, subarrendar o traspasar la totalidad o parte de los servicios objeto del contrato, bajo cualquier modalidad o título, sin el consentimiento expreso del Órgano de contratación, salvo lo contenido en el presente Pliego y en el PPTP.
- Vulneración por el contratista de la normativa en materia laboral y/ de seguridad y salud y/o prevención de riesgos laborales de obligado cumplimiento, siempre que revista carácter esencial.



- Inobservancia por parte del contratista de obligaciones que afecten a aspectos higiénico sanitarios en la prestación de los servicios, cuando impliquen incumplimiento de las normas específicas de aplicación en cada caso.
- Inobservancia por parte del contratista de los planes de trabajo ofertados, del plan de mantenimiento de la dotación ofertada y la no disponibilidad de las herramientas de gestión ofertadas, por plazo superior a 48 horas u otro inferior según plan de ejecución de los servicios ofertado, sean ejecutadas por sí o por medio de otras personas.
- La interrupción o suspensión en la prestación del servicio, salvo cuando concurren circunstancias fortuitas o de fuerza mayor, debidamente acreditadas. En este supuesto se entenderá circunstancia fortuita, además de los supuestos de fuerza mayor contemplados en el TRLCSP, las averías de la dotación ofertada que impidan la gestión total o parcial de cualquiera de las prestaciones del servicio, conforme determina la cláusula 33.2, considerando que superado el plazo máximo de 72 horas sin dar continuidad a la prestación del servicio, sea total o parcial, se considerará igualmente un incumplimiento muy grave.
- La situación de notorio descuido en la conservación y mantenimiento de la dotación de maquinaria y demás elementos adscritos y ofertados a la prestación del servicio, siempre que hubiese mediado requerimiento por parte del Responsable del Contrato para la subsanación de dichas deficiencias.
- El incumplimiento reiterado de las órdenes o instrucciones del Órgano de contratación que revistan carácter esencial para la adecuada prestación de los servicios y que no figuren específicamente tipificadas en el presente Pliego.
- El falseamiento o falta de información que deba proporcionar el contratista a la Administración, de conformidad con lo establecido en el presente Pliego.
- Inobservancia de norma, disposiciones o resoluciones administrativas, emanadas de las autoridades y organismos competentes en la materia que afecten a la vigilancia y control de la seguridad, la sanidad y salubridad de las instalaciones de los servicios objeto de contrato.
- La reiteración de la comisión de faltas graves.
- Reiteración de quejas tanto en los servicios administrativos del Ayuntamiento como a través de las hojas de reclamación, en atención a la naturaleza y gravedad de la queja a juicio del Responsable del Contrato.
- Los incumplimientos en que incurra el contratista por incumplimiento de los plazos contractuales se sancionarán de conformidad con lo dispuesto en el TRLCSP.
- El incumplimiento de lo establecido en el pliego de prescripciones técnicas particulares y a la oferta del contratista.
- Incumplimiento de lo descrito en la documentación base de licitación y la ofertada.
- La no contratación de las pólizas de seguros contempladas en el presente PCAP u otras que sean solicitadas por el Órgano de contratación, si se consideran estas que no dan lugar a la resolución del contrato.
- No adscribir a la ejecución del contrato los medios materiales y personales a los que se comprometió de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 14 del presente pliego, detallado en su oferta y cuya efectiva adscripción se considera obligación esencial a los efectos previstos tanto en este pliego como en el TRLCSP.
- No aportar la información y documentación descrita en la cláusula 32.2 de este pliego.
- No aportar la información o documentación que pueda requerir el órgano de contratación en los plazos previstos en la cláusula 32.2 de este pliego.
- No facilitar o impedir el acceso a los datos, informes o documentación de cualquier índole, sea técnica o económica, que se precise para realizar las auditorías a contratar por la Administración según lo prevenido en este pliego.
- Incumplir las condiciones especiales de ejecución descritas en este pliego.
- Incumplir cualesquiera de los plazos máximos previstos en el AC en la resolución de las incidencias derivadas de la ejecución de los servicios:
 - Las incidencias podrán ser comunicadas al contratista por el Responsable de Contrato, denuncia o comunicado de un tercero, a través de la



aplicación móvil a implantar, o por el personal de la Administración, los usuarios de las instalaciones o los gestores de las estaciones o explotadores de los locales.

- El plazo máximo para resolver la incidencia será el previsto en el AC desde que le sea comunicada, o sea detectada, generando un parte de trabajo y un posterior parte de resolución de la incidencia que deberá notificar a la Administración en un plazo máximo de 1 hora desde que sea resuelta para su comprobación
- Además de su calificación de incumplimiento se considerará en la aplicación de los indicadores

Tendrán consideración de **incumplimientos contractuales graves**, las siguientes

- La situación de notorio descuido en la ejecución de las prestaciones propias derivadas de la ejecución del contrato según PPTP así como deficiencias en su prestación, siempre que hubiese mediado requerimiento del responsable del contrato para la subsanación de dichas deficiencias y que no constituyan la gravedad de lo expresado en el grupo anterior.
- El incumplimiento por el contratista de las normas, ordenanzas, Reglamentos y demás disposiciones reguladoras de los servicios, salvo que se hubiere clasificado como muy grave en el presente Pliego o de cualquier otra normativa de general aplicación
- Las irregularidades en la emisión de facturas, en su caso.
- La obstrucción por el contratista de la labor inspectora de los responsables del Órgano de contratación, salvo que tuviese el carácter de muy grave por tratarse de actos reiterados.
- La inobservancia de lo establecido en este Pliego en cuanto al Libro de Inspecciones a disposición del Órgano de contratación.
- La reiteración en la comisión de faltas leves
- No reponer todo a lo que queda obligado por el Pliego de cláusulas particulares, el PCAP y el plan de ejecución de los servicios ofertado.
- No entregar con la periodicidad descrita en este pliego los documentos exigidos para proceder a la fiscalización e inspección de los servicios.

Se consideran **incumplimientos contractuales leves**, todas las demás faltas no calificadas como muy graves o graves y que supongan incumplimiento de las condiciones estipuladas en el presente Pliego, en el AC y en la oferta del adjudicatario.

Cualquier infracción o incumplimiento de la legalidad vigente no contemplada en los apartados anteriores que así sea considerada por el Órgano de contratación a través de sus órganos competentes, que suponga la resolución del contrato o la paralización de la prestación del servicio, o la imposición de sanciones, se considerará responsabilidad del contratista considerándose como incumplimiento contractual muy grave y quedando el Órgano de contratación exonerado de toda responsabilidad. El contratista asumirá las acciones de índole jurídico o económico que se deriven del acto en sí, haciéndose responsable de todos los costes y gravámenes en que se haya incurrido.

29.2 De las penalidades

Incumplimientos leves: apercibimiento o sanción comprendida entre el 0 % y 5% de la facturación bruta anual del contratista del último ejercicio consolidado.

Incumplimientos graves: sanción de una cuantía comprendida entre el 5 % y el 10 % de la facturación bruta anual del contratista del último ejercicio consolidado.



Incumplimiento muy grave: sanción de una cuantía comprendida entre el 10 % y el 20 % de la facturación bruta anual del contratista del último ejercicio consolidado.

En caso que el último ejercicio consolidado fuere inferior al año, se considerará como facturación bruta anual, la obtenida en el periodo de tiempo que corresponde al ejercicio, y para el supuesto de demora en la adscripción de los medios ofertados sin que haya dado inicio la ejecución del contrato se calculará por la facturación que correspondería al citado periodo.

Al margen de las penalidades descritas se incluye una penalidad especial por **incumplir criterios de valoración**. Se impondrán al contratista penalidades por incumplir los criterios de valoración en los siguientes términos:

- Si, durante la ejecución del contrato o al tiempo de su recepción, se aprecia que, por causas imputables al contratista, se ha incumplido alguno o algunos de los compromisos asumidos en su oferta, en lo que hace a las mejoras y a los medios ofertados en su memoria técnica.

- Para considerar que el incumplimiento afecta a un criterio de valoración será preciso que al descontarse un 50 por 100 de la puntuación obtenida por el contratista en el criterio, resultara que su oferta no habría sido la mejor valorada.

- Como regla general, su cuantía será de un 5% del presupuesto del contrato, salvo que, motivadamente, el órgano de contratación estime que el incumplimiento es grave o muy grave, en cuyo caso podrán alcanzar hasta el máximo legal del 10%, respectivamente. La reiteración en el incumplimiento podrá tenerse en cuenta para valorar la gravedad.

En caso de no ejecución de todas las mejoras ofertadas por causa imputable al contratista se resolverá el contrato con incautación de la garantía definitiva e indemnización a favor del órgano de contratación por los daños y perjuicios irrogados que excedan de la citada garantía, cuantificada en el importe valorado de cada mejora según oferta.

Las penalidades serán impuestas por el Órgano de contratación previa la instrucción de expediente sumario por parte del Responsable del Contrato, que podrá requerir del contratista la aportación de la información que considere necesaria, se confeccionará pliego de cargos y se garantizará trámite de audiencia al contratista por un periodo no inferior a diez días, elevando en todo caso al órgano de contratación propuesta de imposición de la penalidad.

Cuando el incumplimiento trascienda el ilícito contractual y revista los caracteres de delito, el Órgano de contratación pondrá los hechos en conocimiento de los Tribunales de Justicia.

Las penalidades serán satisfechas en metálico, dentro de los 15 primeros días a contar desde aquel en que se reciba la comunicación penalizadora, por descuento en la facturación mensual y, en su defecto, con cargo a la fianza definitiva.

Para los incumplimientos sancionados que no sean corregidos o subsanados por el contratista, la multa se impondrá por cada día que el acto u omisión subsista aplicando el criterio de proporcionalidad expresado anteriormente y referido a la facturación bruta anual.

30. Principio de conservación del equilibrio de la concesión

En el contrato concesional, prevalecerá el equilibrio económico cuando se proceda a la modificación del contrato, en los términos que fueron considerados para su adjudicación, teniendo en cuenta el interés general y el interés del concesionario, de conformidad a lo prevenido en el TRLCSP.

En el contrato prevalecerá el equilibrio objetivo de las prestaciones, al transferirse de manera íntegra el riesgo operacional, por lo que el contratista a través de los ingresos de explotación que obtenga durante la vigencia del contrato con arreglo a las determinaciones del AC



amortizará la inversión realizada, recuperará los costes que la ejecución de la prestación le irroga permitiéndole obtener un margen adecuado.

Por tanto el contratista es el único responsable de llevar una gestión ordenada, permaneciendo al margen el Ayuntamiento, que no participará bajo ningún concepto de las pérdidas de explotación, situaciones de falta de liquidez o insolvencia en las que pueda encontrarse el contratista, con independencia de la causa que la motive, sea por factores externos al contrato (crisis económica, reducción de la afluencia de usuarios, implantación de nuevas modalidades deportivas, etc.) como por causas propias de la ejecución de la prestación (mayores costes sobre los ofertados o menores ingresos sobre los previstos) con independencia de su causa.

El contratista, por el mero hecho de participar en la licitación acepta de manera incondicional estas determinaciones, por lo que no podrá reclamar, renunciado a ello, cualquier revisión de las bases económicas del contrato con fundamento en alguna de las circunstancias anteriores.

Para el supuesto de las modificaciones previstas, mientras se sitúen dentro de los porcentajes previstos, el contratista viene obligado a su ejecución sin derecho a compensación o indemnización alguna aún en el supuesto de que tengan trascendencia económica pues han sido aceptadas por el mero hecho de participar en la licitación.

Para las modificaciones no previstas se estará a las previsiones legales y en caso de tener trascendencia económica se adoptarán las medidas que en su caso correspondan para preservar el equilibrio objetivo de las prestaciones según Plan Económico-Financiero ofertado.

Estas medidas podrán consistir en un aumento del plazo de ejecución del contrato para preservar el citado equilibrio que viene anudado a la obtención de los recursos necesarios para recuperar la inversión realizada según las bases del plan económico ofertado, o bien en una reducción del canon ofertado.

El Ayuntamiento, además del supuesto anterior, deberá restablecer el equilibrio objetivo de las prestaciones cuando causas de fuerza mayor determinaran de forma directa la ruptura sustancial de la economía del contrato. A estos efectos, se entenderá por causas de fuerza mayor las enumeradas en el TRLCSP.

31. Régimen retributivo del concesionario

31.1 Las tarifas

El contratista se retribuirá única y exclusivamente con los ingresos procedentes de la explotación de las instalaciones en su conjunto no contemplándose la aportación de recursos públicos durante la vigencia del contrato.

Así, la explotación comercial de las instalaciones, de conformidad a los términos de su oferta, impone que el contratista preste servicios destinados al público tarifables, por lo que tendrá derecho a percibir de los usuarios las tarifas ofertadas, según consigne en su proposición económica que desagregará por todos los conceptos, con descomposición de sus factores constitutivos, como base de futuras revisiones.

A estos efectos, se podrán revisar de manera ordinaria y periodicidad anual a contar desde la formalización del contrato, las indicadas en su oferta a propuesta del contratista y previa autorización del Ayuntamiento a otorgar en el plazo máximo de un mes a contar desde el registro de la petición. Transcurrido dicho plazo sin recaer resolución expresa se entenderán aprobadas, procediendo el contratista a su actualización y traslado a los usuarios.

Durante la vigencia del contrato se podrá solicitar por parte de la contratista al Ayuntamiento, previa tramitación y obtención de cuantas autorizaciones, licencias o permisos resultaren exigibles, la inclusión o supresión de nuevas tarifas, en este caso deberá acompañar a su



solicitud la correspondiente memoria técnica y económica que justifique la modificación para que el Ayuntamiento otorgue la previa autorización según procedimiento contenido en el AC.

El Ayuntamiento no es garante ni de la demanda de uso, ni del beneficio de explotación, asumiendo el contratista la pérdida o ganancia de la explotación con completa indemnidad para la administración municipal.

Será obligación y responsabilidad única del contratista la expedición de las correspondientes facturas y proceder a su cobro.

En ningún caso el Ayuntamiento se hará cargo de las cuotas o tarifas impagadas por los usuarios.

La entidad adjudicataria podrá también percibir de los usuarios otras cantidades correspondientes a actividades y servicios de carácter complementario y voluntario según términos de su oferta. En ningún caso el Ayuntamiento aportará a la entidad concesionaria medios adicionales ni cantidad alguna por dichas actividades y servicios.

31.2 Explotación de las instalaciones a riesgo y ventura del contratista asumiendo el riesgo operacional de manera íntegra

El contratista explotará las instalaciones en su conjunto, bajo el principio de unidad de explotación, ejecutando las tareas de adaptación tecnológica continua, conservación, mantenimiento y renovación, a su riesgo y ventura, sin que resulte de aplicación compensación o indemnización alguna por parte del Ayuntamiento en caso que los ingresos de explotación obtenidos sean inferiores a los ofertados o bien se incurran en pérdidas de explotación, al haberse transferido completamente el riesgo de explotación. En caso de que los ingresos procedentes de la explotación de la zona complementaria de uso comercial o de los aparcamientos sean inferiores a los previstos en su oferta asumirá íntegramente esas contingencias económicas sin que nada pueda reclamar al Ayuntamiento por este concepto.

Igualmente asumirá a su costa la ejecución de las inversiones, tanto las inicialmente ofertadas, como las que pretenda ejecutar durante la vigencia del contrato redactando los correspondientes proyectos, financiando las mismas y tramitando y obteniendo todas las autorizaciones, permisos o licencias que resulten preceptivas con arreglo a las determinaciones de este pliego.

Además asumirá todos los tributos, gastos, impuestos, costes directos e indirectos que graven tanto la explotación de las instalaciones como su mantenimiento, conservación o renovación.

El contratista se retribuirá únicamente de los ingresos que obtenga de la explotación de las instalaciones, asumiendo el riesgo de la explotación y tramitando y obteniendo todas las autorizaciones, licencias y permisos necesarios para desarrollar las actividades, sean sanitarias, industriales, mercantiles, laborales o sociales.

No se contempla que el Ayuntamiento aporte recursos presupuestarios durante la vigencia de la concesión y si los hiciere deberá ir precedido de la correspondiente tramitación administrativa sin que puedan alterarse las condiciones de la licitación.

Por tanto, al contratista se le transfiere íntegramente el riesgo operacional de la implantación y gestión de las prestaciones en las que se descompone el contrato, con total indemnidad para el Ayuntamiento, que no participará de los riesgos económicos ni tecnológicos derivados del contrato, por lo que nada podrá reclamarse a la administración en caso de que (i) los ingresos de explotación obtenidos por el contratista sean inferiores a los estimados o calculados en su oferta, (ii) se encuentre en situación de dificultades económicas durante la ejecución del contrato, que (iii) la expectativa de demanda por la comercialización de los servicios ofertados no se acomode a la realmente obtenida, o cualquier otra circunstancia que deba quedar amparada bajo el principio de riesgo y ventura ínsito en todo contrato administrativo. Si durante



la vigencia del contrato entrara en servicio nuevas instalaciones deportivas que afecte a las condiciones de la explotación sus consecuencias técnicas y económicas deberán ser asumidas por el contratista, al estar dichas modalidades integradas en la planificación urbanística actual o que se pueda aprobar en el futuro, con completa indemnidad para la administración. A los efectos de complementar que ha de entenderse por riesgo operacional que necesariamente debe asumir el contratista resultarán de aplicación los considerandos de la Directiva Europea 2014/23 de concesiones y la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que los licitadores declaran conocer por el mero hecho de participar en la licitación, por lo que no podrán alegar desconocimiento o falta de información, debiendo realizar sus estudios de mercado, cálculos económicos referidos a la previsión de ingresos de explotación en función de la demanda espera obtener según sus propios estudios de mercados, de gastos y de amortización, sin intervención ni participación del Ayuntamiento en su confección, lo que enerva o neutraliza cualquier pretensión indemnizatoria derivada por esta contingencia, renunciado por el mero hecho de participar en la licitación a reclamar indemnización o compensación alguna al Ayuntamiento que traiga causa o consecuencia de estas circunstancias.

31.3 De la aplicación de indicadores de control de calidad de la explotación

Con la finalidad de conocer el correcto funcionamiento de la ejecución del contrato durante cada año de vigencia, se establecen un conjunto de indicadores de control de calidad prestacional, sin perjuicio del régimen de incumplimientos y sus penalidades previstos en este pliego al ser compatible la aplicación de ambos mecanismos, a cuyos contenidos deberá estar el adjudicatario, manteniendo en todo momento los límites ofertados, comprometiéndose a su cumplimiento. La estructura de estos indicadores será:

A) Aplicación de los indicadores

Indicador número 1: Criterios de calidad del agua de la piscina (30%)

Evalúa el cumplimiento de los criterios de calidad del agua de las piscinas conforme a los siguientes estándares y procedimiento de medición:

Toma de muestras: las muestras en el vaso se tomarán en envase limpio además de estéril en el caso de parámetros microbiológicos, a una profundidad entre 0,5-1 metro, excepto en los vasos infantiles, que se tomará en la zona intermedia.
Métodos de medida: se utilizarán los métodos de medida indicados, o métodos alternativos siempre que sus resultados sean equivalentes. En caso de litigio dirimirá el método indicado. Los resultados de las determinaciones diarias mediante sus respectivos test colorimétricos visuales se consideraran como aproximados, debiendo en caso de duda realizar la determinación de laboratorio.

| Parámetro | Unidad | Valor paramétrico | | Lugar de determinación | Método de medida | Periodicidad |
|-------------------------------------|--|---|----------|------------------------|---|--------------|
| | | mínimo | máximo | | | |
| Espumas, grasas y materias extrañas | | | Ausencia | In situ | Observación a simple vista | Diaria |
| pH | unidad de pH | 7 <small>(recomendado:7,2-7,4)</small> | 8 | In situ ó laboratorio | Colorimétrico visual ó electrométrico | Diaria |
| Transparencia | | Visible desagüe fondo | | In situ | Observación a simple vista | Diaria |
| Cloro libre Residual | mg/L | 0,8 | 3 | In situ ó laboratorio | DPD para cloro, colorimétrico visual ó fotocolorimétrico | Diaria |
| Cloro combinado | mg/L | | 0,6 | In situ ó laboratorio | DPD para cloro, colorimétrico visual ó fotocolorimétrico | Diaria |
| Bromo total | mg/L | 2 | 3 | In situ ó laboratorio | DPD para bromo, colorimétrico visual ó fotocolorimétrico | Diaria |
| Biguanidas | mg/L | 25 | 50 | In situ ó laboratorio | Provisionalmente el establecido por el fabricante | Diaria |
| Ozono en el vaso | mg/L | | 0 | In situ | Fotocolorimétrico del indigo | Diaria |
| Ozono residual ⁽¹⁾ | mg/L | | 0,4 | In situ | Fotocolorimétrico del indigo | Diaria |
| Cobre | mg/l | | 2 | In situ ó laboratorio | Colorimétrico visual ó Espectofotometría de absorción atómica | Diaria |
| Plata | mg/l | | 0,01 | In situ ó laboratorio | Colorimétrico visual ó Espectofotometría de absorción atómica | Diaria |
| Ácido Isocianúrico ⁽²⁾ | mg/l H ₃ C ₃ N ₄ O ₄ | | 75 | In situ ó laboratorio | Fotométrico de la piridina-pirazolona o equivalente | Trimestral |
| Turbidez | UNF | | 2 | Laboratorio | Nefelométrico | |
| Índice de saturación de Langueier | | - 0,5 | + 0,5 | | | Trimestral |
| <i>Escherichia coli</i> | UFC/100ml | | Ausencia | Laboratorio | UNE-EN-ISO 9308-1: 2000 ó vigente | |
| <i>Enterococos</i> | UFC/100ml | | Ausencia | Laboratorio | UNE-EN-ISO 7899-2:2001 ó vigente | |
| <i>Staphylococcus aureus</i> | UFC/100ml | | Ausencia | Laboratorio | | |
| <i>Pseudomonas aeruginosa</i> | UFC/100ml | | Ausencia | Laboratorio | pr.EN-ISO 12780 | |
| Otros patógenos | | | Ausencia | Laboratorio | | |

La utilización en el tratamiento químico del agua de otros productos (desinfectantes o aditivos) autorizados, cumplirá con los límites establecidos al respecto. En el caso de desinfectantes se dispondrá en el establecimiento/piscina del KIT de determinación de la concentración de desinfectante residual.

(1) Concentración previa a la desozonización garantizando un tiempo de tratamiento mínimo de 4 minutos. Posteriormente se añadirá un desinfectante con acción residual.

(2) Si el desinfectante es dicloro ó tricloro isocianúrico."



Para la aplicación de este indicador se deberán realizar las mediciones fijadas en el cuadro de diálogo anterior con la periodicidad establecida y dejarse constancia en unas hojas de control del agua que deberá disponer el adjudicatario y estar a disposición del Responsable del Contrato, con arreglo al siguiente contenido:

HOJAS DE CONTROL DEL AGUA: Indicarán los siguientes datos:

- Año
- Mes
- Por cada día y a cada una de las horas de toma de muestra (2 veces al día: apertura y máxima afluencia):
 - Espumas, grasas y materias extrañas
 - pH
 - Transparencia
 - Control de desinfectante
- Solo en piscinas climatizadas cubiertas:
 - Temperatura del agua
 - Temperatura del aire ambiente
 - Humedad relativa del aire ambiente
- Control del inspector sanitario
- Observaciones.”

En todo caso el Responsable del Contrato podrá acordar, conforme al procedimiento descrito en este pliego para la realización de auditorías, que laboratorios externos realicen las oportunas mediciones para comprobar los estándares mínimos previstos.

La ponderación del indicador considerará la existencia o no de incidencias en la consecución de los valores paramétricos exigidos en el cuadro de diálogo anterior, así de no existir incidencia alguna en el periodo considerado que permita de manera indubitada colegir un cumplimiento total de los objetivos se le aplicará como cumplimiento la totalidad del peso del indicador, esto es un 30%.

En caso de incidencias se ponderará de la siguiente forma:

| | |
|---|--|
| 1 Incidencia por deficiente calidad de la prestación | descuento de 5% del peso del indicador |
| 2 Incidencias por deficiente calidad de la prestación | descuento de 10% del peso del indicador |
| 3 Incidencias por deficiente calidad de la prestación | descuento de 15% del peso del indicador |
| 4 Incidencias por deficiente calidad de la prestación | descuento de 20% del peso del indicador |
| 5 Incidencias por deficiente calidad de la prestación | descuento de 25% del peso del indicador |
| A partir de 5 incidencias por deficiente calidad de la prestación | descuento de 100% del peso del indicador |

Indicador número 2: Consecución de los objetivos prestacionales según estándares fijados en el AC (20%)

Evalúa el cumplimiento de los objetivos prestacionales fijados en el AC. En particular se evaluará el tiempo de resolución de las incidencias y averías que se comuniquen, a estos efectos se tramitará como incidencia en la ejecución de los servicios el incumplir los plazos máximos previstos en este pliego.

Para la aplicación de este indicador el Responsable de Contrato inspeccionará la instalaciones, dependencias y vehículos objeto de contrato con la periodicidad y frecuencia que estime confeccionado informe sobre el grado de cumplimiento de los objetivos que han de alcanzarse



según determinaciones del AC y de la oferta del adjudicatario, pudiendo acompañar de fotografías indicativas de los incumplimientos para fundamentar las incidencias que en su caso detecte.

La ponderación del indicador considerará la existencia o no de incidencias en la ejecución del servicio, así de no existir incidencia alguna que permita de manera indubitada colegir un cumplimiento total de los objetivos se le aplicará como cumplimiento la totalidad del peso del indicador, esto es un 20%.

En caso de incidencias se ponderará de la siguiente forma:

| | |
|---------------------------------------|--|
| De 1 a 5 incidencias en el servicio | Descuento de 5% del peso del indicador |
| De 6 a 10 incidencias en el servicio | Descuento de 10% del peso del indicador |
| De 11 a 15 incidencias en el servicio | Descuento de 15% del peso del indicador |
| De 16 a 20 incidencias en el servicio | Descuento de 20% del peso del indicador |
| De 21 a 25 incidencias en el servicio | Descuento de 25% del peso del indicador |
| Más de 26 incidencias en el servicio | Descuento de 100% del peso del indicador |

Indicador número 3: Incidencias del software de gestión (10%)

Este indicador evalúa el grado de funcionamiento del software de gestión de la plataforma ofertado por el contratista al ser obligación de este último su gestión y garantía de plena operatividad.

Para la aplicación de este indicador el Responsable de Contrato inspeccionará la ejecución del servicio con la periodicidad y frecuencia que estime confeccionado informe sobre el grado de funcionamiento de la herramienta de gestión, pudiendo emitir informe sobre los incumplimientos para fundamentar las incidencias que en su caso detecte.

La ponderación del indicador considerará la existencia o no de incidencias en el funcionamiento de la herramienta de gestión con independencia de la causa que la origine y el responsable de la misma, así de no existir incidencia alguna que permita de manera indubitada colegir un cumplimiento total se le aplicará como cumplimiento la totalidad del peso del indicador, esto es un 10%.

En caso de incidencias se ponderará de la siguiente forma:

| | |
|---------------------------------------|---|
| De 1 a 5 incidencias en el servicio | Descuento de 5% del peso del indicador |
| De 6 a 10 incidencias en el servicio | Descuento de 10% del peso del indicador |
| De 11 a 15 incidencias en el servicio | Descuento de 15% del peso del indicador |
| De 16 a 20 incidencias en el servicio | Descuento de 20% del peso del indicador |
| De 21 a 25 incidencias en el servicio | Descuento de 25% del peso del indicador |



| | |
|--------------------------------------|--|
| Más de 26 incidencias en el servicio | Descuento de 100% del peso del indicador |
|--------------------------------------|--|

Indicador número 4: Renovaciones, reparaciones, sustitución y actualización de la dotación ofertada durante la fase de ejecución del contrato (10%)

Evalúa el grado de cumplimiento por el adjudicatario de las obligaciones impuestas por el AC y de su oferta en cuanto a la renovación, reparación o sustitución total o parcial de los equipos y demás dotación ofertada, así como su actualización tecnológica para garantizar su operatividad y cualesquier otro previsto en el AC, o cualquier otra dotación del servicio de mantenimiento.

Para la aplicación de este indicador el Responsable de Contrato inspeccionará las instalaciones con la periodicidad y frecuencia que estime confeccionado informe sobre el grado de cumplimiento de los objetivos que han de alcanzarse en cuanto a la dotación, suministro y reposición se refiere, según determinaciones del AC y de la oferta del adjudicatario, pudiendo acompañar de fotografías indicativas de los incumplimientos para fundamentar las incidencias que en su caso detecte.

Igualmente solicitará al adjudicatario cuanta información necesite sobre los aspectos inspeccionados, viniendo el adjudicatario obligado a facilitarla, en caso de negativa o de ser insuficiente la información aportada que impida la aplicación del indicador se le descontará el 100% del peso del mismo.

La ponderación del indicador considerará la existencia o no de incidencias en la dotación ofertada; así de no existir incidencia alguna que permita de manera indubitada colegir un cumplimiento total de los objetivos se le aplicará como cumplimiento la totalidad del peso del indicador, esto es un 10%.

En caso de incidencias se ponderará de la siguiente forma:

| | |
|---------------------------------------|--|
| De 1 a 5 incidencias en el servicio | Descuento de 5% del peso del indicador |
| De 6 a 10 incidencias en el servicio | Descuento de 10% del peso del indicador |
| De 11 a 15 incidencias en el servicio | Descuento de 15% del peso del indicador |
| De 16 a 20 incidencias en el servicio | Descuento de 20% del peso del indicador |
| De 21 a 25 incidencias en el servicio | Descuento de 25% del peso del indicador |
| Más de 26 incidencias en el servicio | Descuento de 100% del peso del indicador |

Indicador número 5: Incidencias del servicio imputables al adjudicatario (10 %)

A estos efectos se considerará incidencia imputable al contratista cualquier comunicación fundada que se reciba sobre el servicio objeto de contrato por cualesquiera de los medios descritos en este pliego (llamada telefónica, por internet o correo electrónico, mediante app del sistema móvil, escrito registrado en las dependencias del Ayuntamiento o de los operadores de transporte, o estaciones de transporte, o escrito/comunicación o correo electrónico recibido en las dependencias, ante el Responsable del Contrato o ante el contratista) que a juicio del Responsable del Contrato se considere imputable al contratista.

En caso de incidencias se ponderará de la siguiente forma:



| | |
|---------------------------------------|--|
| De 1 a 3 incidencias en el servicio | Descuento de 5% del peso del indicador |
| De 4 a 6 incidencias en el servicio | Descuento de 10% del peso del indicador |
| De 7 a 9 incidencias en el servicio | Descuento de 15% del peso del indicador |
| De 10 a 12 incidencias en el servicio | Descuento de 20% del peso del indicador |
| De 13 a 15 incidencias en el servicio | Descuento de 25% del peso del indicador |
| Más de 15 incidencias en el servicio | Descuento de 100% del peso del indicador |

La existencia de alguna incidencia o reclamación que tenga la consideración de grave, conforme a criterio argumentado por el Responsable del Contrato, implicará de forma automática la aplicación de un 0% del indicador.

Indicador número 6: Reposición de la dotación y el equipamiento (10%)

Se tendrá en cuenta el periodo transcurrido entre el momento en que algún elemento de la dotación y equipamiento de las instalaciones esencial para el desarrollo de las actividades ofertadas resulta inoperativo hasta su reparación o reposición. Se baremará de la siguiente manera:

Reposición en menos de 3 días..... 100% del peso del indicador
Reposición en más de 3 día..... 0% del peso del indicador

Indicador número 7: Tiempo medio de sustitución del personal adscrito por el contratista a la ejecución de los servicios (10%)

Justificación: La rapidez en la sustitución del personal adscritos por el contratista a la ejecución de los servicios es capital en este tipo de servicios. En atención a ello se medirá el tiempo medio de sustitución del personal por referencia a un plazo máximo de sustitución de 24 horas a contar desde que se produzca la baja en la anualidad considerada.

Fórmula: Se calculará como producto del cociente resultante de aplicar al numerador el tiempo empleado en la sustitución del personal que se trate y el tiempo máximo de sustitución permitido.

Esta fórmula se aplicará a todas y cada una de las sustituciones operadas en la anualidad analizada.

Así se considera un incumplimiento del indicador obtener un valor superior a 1 en cualquiera de las sustituciones acordadas en el periodo analizado.

Fuentes de datos: Información laboral remitida (nóminas, TC-1 y TC-2, así como comunicación de altas y bajas).

B) Consideraciones adicionales

Cuando no se disponga de datos en alguno de los indicadores, se repartirá el valor de este entre el total de los restantes indicadores.



La evaluación de los indicadores se hará con periodicidad anual, al finalizar cada año natural de ejecución, a cuyo efecto el Ayuntamiento contratará las auditorías previstas en este pliego a cargo del contratista.

Dentro de los quince primeros días de cada año natural de ejecución del contrato, con independencia de la fase de ejecución, a contar desde el transcurso del primer año de ejecución, se realizará por la administración un informe sobre el grado de cumplimiento de estos indicadores, y en función del resultado del mismo se procederá de la siguiente forma:

a. De alcanzarse un grado de cumplimiento del 100% no se aplicará penalización económica alguna.

b. De no alcanzarse un grado de cumplimiento del 100%, se aplicará al importe que en concepto de beneficio de explotación se espera obtener por el contratista, según su plan económico-financiero para la anualidad de ejecución de referencia, el porcentaje de no cumplimiento de los indicadores obtenido, y la cantidad resultante deberá ingresar en la tesorería del Ayuntamiento en concepto de penalidad económica. A tal efecto se practicará la correspondiente liquidación en la que se garantizará la audiencia del contratista por espacio mínimo de diez días hábiles, siendo el acuerdo de aprobación de la liquidación inmediatamente ejecutivo.

c. De no alcanzarse un grado de cumplimiento del 40% de los indicadores se tramitará expediente para proceder a la resolución del contrato al incumplirse las obligaciones concesionales esenciales que los indicadores evalúan, conforme al procedimiento descrito en este pliego.

31.4 Aplicación de penalización económica en función del cumplimiento de determinados objetivos de rendimiento

De conformidad con el art. 87.4 del Texto Refundido de la Ley Contratos del Sector Público se incluye la presente cláusula de variación de precios en función del cumplimiento de determinados objetivos de rendimiento, siempre por causa imputable al contratista al depender de su esfera de riesgo obligacional a criterio del Responsable del Contrato. No se considerarán los incumplimientos por causas ajenas a la voluntad del adjudicatario.

Objetivos de rendimiento considerados:

- Penalidad económica por no cargar los partes de trabajo en la herramienta de gestión

La contratista, en cada una de las intervenciones para resolver una avería o incidencia, generará un parte de trabajo en el que conste la fecha y hora de la avería, tipo de avería y resolución.

En el supuesto de que la contratista no completara el parte de trabajo o no facilitara el mismo al Responsable de Contrato se le aplicará una penalidad económica de 300 € por cada incumplimiento.

- Penalidad económica por la no actualización de la herramienta informática de gestión y control

La contratista deberá tener permanentemente actualizada la herramienta informática descrita según características de la misma.

En el supuesto de que la contratista no completara las actualizaciones a que viene obligado se le aplicará una penalidad económica de 300 € por cada incumplimiento.

- Penalidad económica por la no ejecución de prestaciones



En el supuesto de que la contratista no lleve a cabo la realización de alguno o varios de los servicios incluidos en este pliego o en su oferta, el Responsable del Contrato aplicará una penalización económica por importe equivalente al valor de dicha prestación no ejecutada según oferta del adjudicatario.

32. Del control e inspección de servicios

32.1 Del control

Las prestaciones objeto de contrato estarán en todo momento sometidos al control del Órgano de contratación, que lo llevará a cabo a través del personal técnico del servicio correspondiente para la contratación respecto a la ejecución de las obras y del Área con competencia en materia de Deportes respecto a la explotación, conservación y mantenimiento de las mismas. A estos efectos, el órgano de contratación podrá designar un Responsable del Contrato que supervisará la ejecución del mismo, comprobando que su realización se ajusta a lo establecido en el presente pliego, y al resto de documentación contractual conforme determina este pliego, incluida la oferta del adjudicatario, y cursará al adjudicatario las instrucciones para la correcta prestación del servicio.

El Órgano de contratación podrá acordar la realización de las correcciones y/o modificaciones que estime oportunas en la prestación de los servicios si ello resulta conveniente o necesario a la vista de los informes que evacuados como resultado de las actuaciones de revisión y control llevadas a cabo a su instancia. Dichas correcciones y/o modificaciones deberán ser efectuadas por el contratista, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Pliego. A estos efectos, el personal encargado de este control, tendrá libre acceso a las edificaciones, instalaciones y dependencias de los distintos servicios concedidos y a las adscritas a los mismos.

El contratista pondrá a disposición del Órgano de contratación, a solicitud de éste, cuantos datos sean requeridos en relación a los servicios, ya sea sobre medios personales o materiales, que permitirá tener un conocimiento adecuado y actualizado de la contratación y facilitará la adopción de medidas que a este respecto sean precisas.

El Órgano de contratación podrá recabar del contratista a efectos de representación ante el órgano de contratación la designación de aquel personal directivo representante del mismo, y en su caso, de cualquier facultativo que de él dependa cuando así lo justifique la marcha de los servicios objeto de la contratación.

33.2 De la fiscalización e inspección

El Órgano de contratación podrá en cualquier momento fiscalizar el servicio, para ello tendrá acceso a toda la documentación contable y financiera que sea necesaria para realizar la labor, siéndole facilitado cuantos datos precisen para llevar a efecto esta fiscalización. En particular tendrá acceso y podrá solicitar:

- Libros oficiales del contratista (entre otros el libro diario, libro mayor, cuenta de pérdidas y ganancias, balance de situación y memoria) y sus cuentas anuales (acompañadas de la memoria/informe de gestión del órgano de administración) del ejercicio anterior, según contenido del artículo 34.1 del Código de Comercio
- Auditoría de las cuentas anuales y su presentación en el registro mercantil
- Información mercantil actualizada
- Información publicada en los periódicos económicos
- Facturación del servicio, incluyendo relación de facturas emitidas y cobradas
- Liquidaciones tributarias derivadas de la ejecución del contrato para todos los impuestos que graven o afecten a la ejecución
- Declaraciones tributarias informativas (Mod. 190, 347, 420, etc.)
- Relación de facturas acreditativas de las inversiones realizadas



- Cualquier otra prevista y regulada en este pliego o en el de PPTP

Todos estos documentos con los contenidos obligatorios y estructuras determinadas en la normativa de aplicación.

El contratista deberá entregar a la administración la siguiente información:

- a. Al iniciar la explotación
 - Contratos de los trabajadores y alta o afiliación en la Seguridad Social
 - Documento fehaciente acreditativo de la entrega de equipos de protección individual, pues es obligación del adjudicatario facilitar a los trabajadores los mismos para el desempeño de sus funciones y velar por el uso efectivo de los mismos conforme determinan la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales.
 - Evaluación de riesgos y planificación de la prevención.
 - Sistema de prevención de riesgos laborales designado.
 - Designación del Responsable en materia de prevención de riesgos laborales.
 - Designación del Delegado del contratista que se encargará de programar, supervisar, controlar la labor del personal adscrito al servicio, siendo el responsable ante la Administración para el seguimiento de los servicios. Esta figura debe estar vigente durante todo el contrato.
 - Cuanta otra información prevea el pliego de prescripciones técnicas particulares
- b. Todos los meses
 - Declaración responsable en la que se haga constar de manera expresa que ha abonado los salarios de los trabajadores adscritos a la ejecución de los servicios, así como las cotizaciones sociales de los mismos, referidos al mes de referencia de que se trate.
 - Nóminas y TC1 y TC2 de los trabajadores adscritos al servicio para que la administración pueda comprobar el cumplimiento de la normativa laboral y de Seguridad Social vigente.
 - Informe mensual sobre el trabajo realizado.
 - Cuadrantes con indicación de los trabajadores destinados al servicio.
 - Partes de trabajo conforme determina el PCA.
- c. Semestralmente
 - Información necesaria para la aplicación de los indicadores de control de calidad.
- d. Anualmente
 - Informe sobre el reconocimiento médico a los trabajadores.
 - Informe sobre la prevención de riesgos laborales con indicación de las incidencias habidas.
 - Memoria de la prestación del servicio.
 - Memoria del plan de mantenimiento así como las reposiciones y sustituciones de la dotación realizada.
- e. Cuando se produzca una variación de la información relacionada anteriormente
 - Se facilitará en el momento que se produzca cualquier información que varíe la anterior.
 - En caso de que varíe el contenido del puesto de trabajo en relación a las condiciones de seguridad y salud comunicadas se aportará justificación de la formación e información sobre los riesgos inherentes a su nuevo puesto.
 - Comunicación de afiliación a la seguridad social de las nuevas altas que se vayan produciendo.



- f. Cualquier información que precise la administración
- El adjudicatario facilitará cualquier información técnica, operativa relacionada con el servicio o las incidencias o averías que se produzcan así como laboral, social, mercantil, o fiscal que se le solicite en un plazo no superior a 72 horas.

También dispondrá el contratista de un libro de Inspecciones, libro de explotación, etc. encuadernado, para uso exclusivo del Responsable del Contrato, en el que quedarán reflejadas las actuaciones de control y fiscalización que se lleven a cabo, así como las instrucciones dadas por el Responsable del Contrato para garantizar la correcta ejecución del contrato, así como las observaciones e incidencias que puedan hacerse constar para el mejor funcionamiento de los servicios, y también la fecha y firma de quien lo realice.

33. De la explotación del servicio

33.1 Del personal

El contratista pondrá al frente del servicio, a su cargo, a un/a Delegado del servicio con titulación superior que cumplirá con los requisitos determinados en el pliego de prescripciones técnicas particulares y a la normativa sectorial vigente, que será el máximo responsable del funcionamiento, la planificación, la organización interna, la coordinación, la ejecución, control y evaluación de los servicios prestados. Dicho administrador pertenecerá a la estructura empresarial del contratista sin que adquiera el carácter de fijo de la contratación a la reversión, permaneciendo como personal del adjudicatario a la finalización del servicio.

De no observarse esta previsión, y consolidase como fijo de la contratación, el contratista deberá compensar al Órgano de contratación con una indemnización equivalente a la diferencia entre costes de personal que efectivamente viene soportando y los que el Órgano de contratación hubiese de trasladar a un nuevo contratista por la subrogación empresarial, todo ello de conformidad al procedimiento establecido en esta cláusula.

El Ayuntamiento no intervendrá bajo ningún concepto, en las relaciones laborales o de cualquier índole que puedan existir entre el contratista el personal.

El contratista prestará todos los servicios incluidos en el contrato con el personal que figure en su oferta, con independencia de los derechos sociales de los trabajadores (permisos, vacaciones, etc.) o de las bajas que se produzcan, realizando al efecto las contrataciones de personal que sean precisas y en la modalidad que legalmente corresponda. Los gastos de personal que supongan estas contrataciones temporales, no serán, en ningún caso y bajo ningún concepto, repercutibles al Órgano e contratación.

El contratista estará obligado, en su caso, a afiliar a la Seguridad Social al personal que tenga dependencia laboral de este en la forma prevista por las leyes y demás disposiciones en vigor; a tal efecto, confeccionará las relaciones nominales TC2 correspondientes y se realizarán las cotizaciones que procedan a la Seguridad Social, retenciones de I.R.P.F., etc.

El contratista está obligado al cumplimiento de cuantas disposiciones sean necesarias relativas a dicho personal en materia social, de prevención y riesgos laborales de aplicación. En cuanto al cumplimiento de la normativa en materia de Seguridad y Salud laboral, deberá el contratista superar sensiblemente todos los niveles de control y protección legalmente establecidos, presentando anualmente al Órgano de contratación, una memoria del servicio referente a esta materia, sin perjuicio que el Órgano de contratación pueda realizar, en cualquier momento, las inspecciones y controles que considere oportunos.

El Órgano de contratación reconoce el derecho a la negociación colectiva de los trabajadores de la contratación, si bien en ningún caso participará directamente en dicha negociación ni tomará parte alguna en la ejecución de los acuerdos que ambas partes alcancen. El contratista deberá



respetar los salarios propuestos en su oferta para los trabajadores afectos a la explotación del servicio, hasta su extinción o denuncia.

La repercusión económica que este convenio tenga en la economía de la contratación, deberá ser estudiada y asumida por los licitadores e incluidas en su oferta, sin que pueda reclamarse al Órgano de contratación, una mayor retribución por estos conceptos.

Sin perjuicio de la ejecución de los acuerdos que los trabajadores y empresarios alcancen en sucesivas negociaciones, en ningún caso podrá repercutir el contratista a la Administración, ningún incremento de costes derivado de dicha negociación colectiva, ya sean incrementos retributivos u otras ventajas sociolaborales con repercusión económica, más allá de los incrementos derivados del sistema de revisión de precios que se apruebe. Los acuerdos entre empresario y trabajador, no podrán ser alegados frente al Órgano de contratación a efectos de acreditar la ruptura del equilibrio económico de la contratación que implique su mantenimiento por el Órgano de contratación, considerándose, a estos efectos, que los desequilibrios económicos derivados de la negociación colectiva, se deben exclusivamente a la buena o mala gestión del negocio por parte del empresario.

Tampoco podrán repercutirse al Órgano de contratación, los incrementos de la plantilla de personal, consecuencia de modificaciones contractuales, ni otros incrementos de costes de personal que los que se deriven de la aplicación del sistema de revisión de precios en el momento de la adjudicación del contrato, salvo que la modificación del contrato se derive del ejercicio de prerrogativas por la administración.

Si en el momento de extinguirse el contrato por cualquier causa, los costes de personal que esté soportando el empresario, por cualquier concepto son superiores a los que deriven de los que procederían de aplicar estrictamente el sistema de revisión de precios establecido en el contrato, el contratista deberá compensar al Órgano de contratación con una indemnización equivalente a la diferencia entre costes de personal que efectivamente viene soportando y los que el Órgano de contratación hubiese de trasladar a un nuevo contratista por la subrogación empresarial, y la cantidad que corresponde los costes de personal previstos en la contratación inicial con sus revisiones de precios y las ampliaciones de personal derivadas de modificaciones contractuales legalmente concertadas.

Cuando algún conflicto colectivo entre la empresa y los trabajadores de la contratación desemboque en una huelga, el Órgano de contratación procurará que el ejercicio de este derecho por parte de los trabajadores no suponga ningún riesgo para la seguridad de los ciudadanos del municipio, teniendo en cuenta los servicios más susceptibles de generar estos problemas y atendiendo a la época del año en que se produzca la huelga, bien por cuestiones climatológicas, periodos festivos o vacacionales, para lo cual se garantizará el cumplimiento de los servicios mínimos que fije la autoridad laboral, reputándose su inobservancia como incumplimiento de una obligación contractual esencial.

Por el contratista se velará para que el personal a su cargo que mantenga relación con el usuario, lo haga en las debidas condiciones de aseo y decoro, que actúe con la cortesía requerida y corrección en el trato adecuadas.

En todo caso, el Ayuntamiento no asumirá obligaciones respecto de los trabajadores que contrate la empresa, y éstos no pasarán a formar parte de la Administración, no existiendo obligación de subrogación del personal laboral, cesión de trabajadores al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, ni sucesión de empresas.

33.2 De los servicios a prestar por el contratista

El contratista deberá velar en todo momento por el buen funcionamiento del servicio.



En aquellos casos de interrupción del servicio derivado de averías en la dotación ofertada, el contratista deberá repararlo con la mayor diligencia y estará obligado a informar al Responsable del Contrato, a la vez que procurará plantear soluciones alternativas momentáneas pues debe considerar que no podrá dejar de prestar el servicio por esta concreta contingencia por plazo superior a 72 horas, en caso contrario se impondrá la penalidad descrita en este pliego.

En aquellos casos en que sea necesaria la realización de alguna reforma u obra o cambio de la dotación ofertada que afecte a la prestación del servicio objeto de la contratación, el contratista deberá notificarlo al Órgano de contratación con la antelación suficiente para que pueda otorgar los correspondiente permisos y licencias, y deberá comunicar esta situación a los beneficiarios.

El concesionario estará obligado a satisfacer los reembolsos derivados de las reclamaciones de los usuarios por los perjuicios ocasionado por averías, etc.

En lugar visible deberá figurar la correspondiente hoja actualizada de tarifas, la distribución de salidas de emergencia y extintores, pasillos, en caso de incendio u otra causa que obligue a la evacuación del recinto.

V) CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN

34. Cesión del contrato

Se podrán ceder a un tercero los derechos y obligaciones dimanantes del contrato, de acuerdo con lo establecido en el artículo 226 TRLCSP, previa conformidad del Órgano de contratación.

35. Subcontratación

El concesionario podrá ejecutar por sí mismo o subcontratar con terceros las obras de construcción descritas, ajustándose en ello a lo dispuesto en el TRLCSP y al contenido del anteproyecto de construcción y explotación.

Las subcontrataciones a realizar de las prestaciones aquí definidas requerirá de la previa aprobación del órgano de contratación, viniendo obligado el contratista a comunicar los datos previstos en el artículo 227 TRLCSP, en particular la aptitud para contratar con la administración pública del subcontratista. La inobservancia de esta formalidad reputará incumplimiento contractual muy grave.

No se considerarán terceras empresas, a los efectos de la subcontratación, aquellas empresas que se hayan agrupado para obtener el contrato, ni las empresas vinculadas a ellas. El contratista deberá actualizar la lista de las empresas que reúnan tal condición conforme a las modificaciones que se vayan produciendo en las relaciones entre las empresas afectadas.

VI) MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

36. Modificación del contrato

El Órgano de contratación podrá modificar por razones de interés público las características del servicio contratado con sujeción estricta al procedimiento descrito en la cláusula 27.2 del presente pliego.

Las modificaciones que resulten necesarias introducir y no estén previstas en este pliego se sustanciarán y tramitarán con arreglo al TRLCSP.

Cuando las modificaciones previstas en este pliego afecten al régimen económico del contrato, el Órgano de contratación deberá efectuar las modificaciones oportunas, conforme a lo dispuesto en este pliego de manera que se mantenga el equilibrio de los supuestos económicos que fueran considerados como básicos en la adjudicación del contrato, lo que se tendrá en



cuenta en ambas direcciones (Órgano de contratación – Contratista ó Contratista – Órgano de contratación).

En el caso en que los acuerdos que dicte el Órgano de contratación respecto al desarrollo del servicio carezcan de trascendencia económica, o aún teniéndola deban ser asumidos por el contratista según determina las cláusulas de este pliego no se procederá a la modificación del equilibrio de la contratación.

VII) EXTINCIÓN DEL CONTRATO

37. Cumplimiento

El contrato se entenderá cumplido por el contratista cuando éste haya realizado, de acuerdo con los términos del mismo y a satisfacción del Órgano de contratación, la totalidad del objeto.

En concreto:

- La contratación se entenderá extinguida por cumplimiento cuando transcurra el plazo inicialmente establecido o, en su caso, el resultante de la prórroga forzosa prevista en la cláusula sexta de este pliego.
- Quedarán igualmente extinguidos todos los contratos vinculados a la contratación.

38. Resolución

Son causas de resolución del contrato, los incumplimientos de las obligaciones establecidas en el presente Pliego, y en el resto de documentación calificada como contractual por este pliego, incluida la oferta del adjudicatario; los incumplimientos de la oferta en lo atinente a la efectiva disposición de la dotación ofertada en los plazos descritos en este pliego, el incumplimiento de la dotación efectivamente adscrita de las determinaciones de la oferta, la ejecución del plan de conservación y mantenimiento de la dotación, de los planes de trabajo, del plan de reposición de la dotación y equipamiento ofertado, así como de las herramientas de gestión así como cualquier incumplimiento del Plan de gestión y organización del servicio ofertado, y las contempladas con carácter general en el TRLCSP, y de forma específica para este tipo de contratos, y de forma particular las siguientes:

- a) No ejecutar la obra dentro del plazo ofertado.
- b) No adscribir a la ejecución del contrato los medios ofertados durante el plazo a que viene obligado o no mantenerlos durante la vigencia del contrato.
- c) El no obtener por parte del contratista un estándar mínimo de cumplimiento de al menos un 40% tras la aplicación de los indicadores de control de calidad en cualquiera de las mediciones que se realice durante la vigencia del contrato conforme al procedimiento que disciplina este pliego.
- d) El incumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social y de prevención de riesgos laborales, en particular la inobservancia de la obligación de afiliar a la seguridad social al personal adscrito al servicio, así como estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la seguridad social durante la vigencia del contrato, o incumplir los convenios colectivos de aplicación.
- e) Renuncia pura y simple hecha ante el Órgano de contratación. Dicha renuncia autorizará a la Administración para la incautación del servicio sin devolución de la garantía. Si la renuncia se hiciere en favor de persona determinada, tal caso se interpretará como cesión de la contratación, por lo que se estará a lo dispuesto sobre la materia en el presente Pliego.
- f) El abandono se presumirá cuando el contratista, sin causa justificada, deje de prestar el servicio durante más de 48 horas seguidas, a salvo el plazo de 72 horas para interrupciones totales o parciales del servicio derivado de averías de la dotación ofertada, mediante la retirada de su personal y desatención absoluta del servicio. El abandono supone la incautación del servicio por parte de la Administración, con pérdida de la garantía para el contratista.
- g) La supresión del servicio por razones de interés público.



- h) El rescate de la explotación de la plataforma. A estos efectos se entiende por rescate la decisión unilateral del Ayuntamiento, discrecionalmente adoptada, en la que da por terminado el contrato, no obstante la buena gestión del contratista.
- i) La imposibilidad de explotación del servicio como consecuencia de acuerdos adoptados por el Órgano de contratación.
- j) La resolución por incurrir el contratista en incumplimiento muy grave o grave de sus obligaciones contractuales, previa audiencia del contratista.
- k) Incurrir en algún tipo de incumplimiento que implique la intervención de los servicios competentes del Órgano de contratación o de cualquier órgano igualmente competente de la Administración del Estado y de las restantes Administraciones Públicas que tengan atribuciones sobre la ejecución del contrato, que suponga la paralización de la contratación
- l) Incumplimiento de requisitos de constitución de garantía definitiva, la formalización de las pólizas de seguro reguladas en este pliego, y la no asunción de los gastos detallados en este pliego.
- m) Mutuo acuerdo entre el Órgano de contratación y el contratista.
- n) Extinción de la personalidad jurídica, de acuerdo con la legislación vigente. Se procederá a la incautación de la garantía.
- o) Por incumplimiento de lo exigido en el PCAP en el AC y en la oferta del adjudicatario que revista el carácter de obligación contractual esencial por venir así dispuesto o en su defecto así sea considerado por el órgano del contratación atendiendo a la gravedad del incumplimiento, de lo reseñado en esta Disposición además de negarse a ejecutar cualquiera de las modificaciones que durante la vigencia del contrato pueda acordar el órgano de contratación.
- p) Incurrir el contratista de manera sobrevenida a la adjudicación en causa de prohibición de contratar, o en falta de aptitud de contratar por pérdida de vigencia de las autorizaciones, licencias o permisos preceptivos para ejecutar el contrato, o perder la solvencia con que concurrió a la licitación, todo ello de conformidad a las obligaciones impuestas por este pliego. Una vez el Ayuntamiento tenga conocimiento de cualquiera de estas circunstancias dará plazo al contratista durante 10 días en aquellas que sean potestativas al decir de la Directiva 2014/24 según detalle de este pliego para su subsanación, de no verificarlo tramitará expediente de resolución el contrato por incumplimiento culpable del contratista, con exigencia de daños y perjuicios y declaración de prohibición de contratar una vez alcance firmeza la resolución.
- q) Incumplir las condiciones especiales de ejecución en caso que no se haya optado por la imposición de penalidad.

La apreciación de concurrencia de alguna de las causas señaladas anteriormente quedará al libre criterio y decisión de la administración, la cual podrá optar por la resolución del contrato, por la imposición de penalidades o por su continuación en las condiciones que se pacten, sin perjuicio de los derechos del contratista en caso de disconformidad. En todo caso, de apreciarse dolo o mala fe en el incumplimiento de las obligaciones contractuales esenciales se deberá resolver indefectiblemente el contrato.

Con independencia de lo descrito anteriormente, si sobrevenida la adjudicación se declarase la invalidez del contrato o se acordase su resolución en ejecución de Sentencia judicial firme, el contratista renuncia al beneficio industrial o lucro cesante dejado de percibir para el periodo de tiempo que media entre la declaración de invalidez o de resolución y la fecha de finalización de contrato estipulada, aceptando esta estipulación por el mero hecho de participar en la licitación.

39. Plazo de garantía

Se establece un plazo de garantía contractual de tres años en atención la responsabilidad solidaria de la administración de las obligaciones referidas a la seguridad social contraída por el contratista y subcontratistas durante el periodo de vigencia del contrato de conformidad con el art. 42 del Estatuto de los Trabajadores.

Durante el plazo de garantía serán por cuenta del contratista, todos los trabajos de conservación de la dotación, debiendo reparar inmediatamente, cuantos defectos observaren.



40. Devolución y cancelación de la garantía definitiva

La garantía definitiva se devolverá transcurrido el plazo de garantía contractual, una vez que se compruebe que en las instalaciones y dependencias objeto de contrato no existe desperfecto o deficiencia alguna imputable al contratista.

41. Intervención de la ejecución por el órgano de contratación

Habida cuenta las características y peculiaridades del servicio contratado el órgano de contratación se reserva la facultad de intervenir temporalmente la ejecución del contrato si el contratista incurriese en incumplimiento grave o muy grave de sus obligaciones contractuales según regulación contenida en este pliego que pusiese en peligro la buena marcha de la ejecución, se aprecie obstrucción a la labor inspectora o fiscalizadora del órgano de contratación; estando facultado el órgano de contratación para intervenir temporalmente la ejecución del contrato para asegurar la buena ejecución del mismo.

Para acordar la intervención de la ejecución se confeccionará propuesta por el Responsable del Contrato en la que detallará los incumplimientos en los que haya incurrido el contratista; posteriormente se dará audiencia al contratista por tres días hábiles; y posteriormente el órgano resolverá motivadamente sobre la intervención.

Acordada la intervención de la ejecución por el órgano, siendo su resolución inmediatamente ejecutiva, se designará al Responsable del Contrato como director de la intervención que sustituirá a los directivos de la empresa, encargándose directamente del funcionamiento del centro utilizando para ello el mismo personal y medios del contratista.

El servicio se ejecutará por cuenta y riesgo del contratista, a quién se entregará al finalizar la intervención el saldo resultante tras descontar los gastos incluidos los daños y perjuicios que haya irrogado al Ayuntamiento.

La intervención tendrá una duración máxima de seis meses u otra inferior de así acordarlo el órgano de contratación.

42. Finalización de la explotación. Reversión de las instalaciones.

Extinguido el contrato por expiración del plazo, se extenderá un acta de finalización en la que intervendrá el Responsable del Contrato y el representante del adjudicatario en la que se hará constar que el contrato se ha ejecutado a satisfacción del Ayuntamiento y se consignará la documentación de los expedientes que se entrega, con indicación de los bienes y dotación que revierten a la administración según oferta con la que concurrió a la licitación.

Estos bienes se entregarán completamente amortizados, libre de cargas y gravámenes y en adecuado estado de uso y conservación.

En caso de extinción anticipada del contrato se diferenciarán dos escenarios:

- Extinción por causa imputable a la administración. Se entenderá única y exclusivamente como causa imputable a la administración el rescate de la explotación, la supresión de la explotación por razones de interés público, y la imposibilidad de la explotación por acuerdos adoptados por la administración de manera sobrevenida a la adjudicación, entre los que no se incluye la implantación de nuevas modalidades de transporte al formar parte de la planificación. En los supuestos en los que la extinción del contrato sea por causa imputable a la administración, según supuestos anteriores, esta abonará al contratista el importe de las inversiones realizadas que se encuentren en adecuado estado de uso, conservación y actualizados tecnológicamente, atendiendo al grado de amortización. Al efecto, se aplicará un criterio de amortización lineal. La cantidad resultante se fijará dentro del plazo de seis meses. Adicionalmente, y sólo para estos concretos supuestos se indemnizará al contratista por los daños y perjuicios que se le irroguen conforme al siguiente procedimiento. Los beneficios



futuros dejados de percibir, cuantificándolos en la media aritmética de los beneficios antes de impuestos obtenidos durante un periodo de tiempo equivalente a los años que restan hasta la terminación de la ejecución del contrato. En caso de que el tiempo restante fuese superior al transcurrido se tomará como referencia el último. La tasa de descuento aplicable será la que resulte del coste del capital medio ponderado correspondiente a las últimas cuentas del contratista.

- Extinción por causa imputable al contratista. En toda extinción del contrato por causa imputable al contratista, fuera de los supuestos anteriormente descritos imputables a la administración, no tendrá el contratista derecho a que se le abonen los beneficios futuros dejados de percibir. En estos supuestos de extinción del contrato por causa imputable al contratista, este tendrá derecho a que se le abone el importe de las inversiones realizadas que se encuentren en adecuado estado de uso, conservación y actualizados tecnológicamente. Para fijar este importe se convocará nueva licitación, fijando el tipo de la misma en función de los flujos de caja que se prevea obtener por la contratista por la explotación de la plataforma en el periodo que resta desde la extinción del contrato hasta su finalización, actualizados a un tipo de descuento del interés de las obligaciones del Tesoro Público del Reino de España a diez años incrementados en 300 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública. Los flujos netos de caja futuros se cuantificarán en la media aritmética de los flujos de caja obtenidos por la entidad durante un periodo de tiempo equivalente a los años que restan hasta la terminación. En caso que el tiempo restante fuese superior al transcurrido, se tomará como referencia este último. No se incorporará ninguna actualización de precios en función de la inflación futura estimada. El valor de los flujos de caja será el que el Plan General de Contabilidad establece en el estado de flujos de efectivo como flujos de efectivo de las actividades de explotación sin computar en ningún caso los pagos y cobros de intereses, los cobros de dividendos y los cobros o pagos por impuesto sobre beneficios.

Fijado el tipo de licitación, se adjudicará valorando como único criterio el precio, en caso de que quede desierta se convocará una nueva licitación en el plazo máximo de un mes, siendo el tipo de licitación el 50% de la primera. El adjudicatario de la licitación deberá abonar el importe de ésta en el plazo de dos meses desde que se haya adjudicado el contrato. En caso de abonarse el precio en dicho plazo quedará la adjudicación del contrato sin efecto, adjudicándose al siguiente licitador por orden o en el caso de no haber más licitadores declarándola desierta. La convocatoria de la licitación podrá realizarse siempre que se haya incoado expediente de resolución del contrato, sin que pueda transcurrir a contar desde la resolución el contrato a la apertura de las ofertas de la primera licitación un plazo superior a seis meses.

El valor del contrato en caso de extinción por causa no imputable a la administración será el que resulte de la adjudicación de las licitaciones anteriormente descritas.

Si la segunda licitación queda desierta, el valor del contrato será el tipo de ésta, sin perjuicio de la posibilidad de presentar por el contratista primitivo o acreedores titulares al menos de un 5% del pasivo exigible a la contratista, en un plazo máximo de seis meses a contar desde que quedó desierta, un nuevo comprador que abone al menos el citado tipo de licitación, en cuyo caso el valor del contrato será el importe abonado por el nuevo comprador.

La administración abonará al contratista primitivo el valor del contrato en un plazo de seis meses desde que se haya realizado la adjudicación de la licitación a la que se refieren los párrafos anteriores o desde que la segunda licitación haya quedado desierta.

En todo caso, el nuevo contratista se subrogará en la posición del primitivo contratista quedando obligado a la realización de las actuaciones vinculadas a las subvenciones de capital percibidas, en su caso, cuando no se haya cumplido la finalidad para la que se concedió.



El contrato resultante de la licitación regulada en los párrafos anteriores tendrá la misma naturaleza que este contrato siendo las condiciones del mismo las establecidas en el contrato primitivo que se ha resuelto, incluyendo el plazo de duración.

En caso que la dotación a revertir no esté en adecuado estado de uso y conservación o se deba cancelar alguna carga será por cuenta del contratista la ejecución de tales tareas, en caso de no hacerlo lo ejecutará subsidiariamente el Ayuntamiento por cuenta del contratista detrayéndose los costes correspondientes de la garantía definitiva constituida.

Extinguido el contrato por expiración del plazo, se extenderá un acta de finalización en la que intervendrá el Responsable del Contrato y el representante del adjudicatario en la que se hará constar que el contrato se ha ejecutado a satisfacción del Ayuntamiento y se consignará la documentación de los expedientes que se entrega, con indicación de los bienes y dotación que revierten a el Ayuntamiento según oferta con la que concurrió a la licitación.

Estos bienes se entregarán completamente amortizados, libre de cargas y gravámenes y en adecuado estado de uso y conservación.

En caso de extinción anticipada del contrato y estos bienes han de pasar a propiedad del Ayuntamiento se valorarán por la diferencia del coste de adquisición según oferta y las amortizaciones aplicadas durante el plazo de ejecución.

En caso que la dotación a revertir no esté en adecuado estado de uso y conservación o se deba cancelar alguna carga será por cuenta del contratista la ejecución de tales tareas, en caso de no hacerlo lo ejecutará subsidiariamente el Ayuntamiento por cuenta del contratista detrayéndose los costes correspondientes de la garantía definitiva constituida.

43. Prerrogativas de la administración

- a. Interpretar el contrato y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- b. Modificar el contrato por razones de interés público debidamente motivado de conformidad con los procedimientos descritos en este pliego.
- c. Restablecer el equilibrio económico de la contratación a favor del interés público, en la forma y con la extensión prevista en este pliego y la legislación vigente.
- d. Acordar la resolución del contrato en los casos y en las condiciones que se establecen en este pliego y en el TRLCSP.
- e. Vigilar y controlar el cumplimiento de las obligaciones del contratista, a cuyo efecto podrá inspeccionar el servicio, así como la documentación, relacionados con el objeto de la concesión.
- f. Asumir la explotación del servicio en los supuestos en que se produzca el secuestro de la concesión.
- g. Imponer al contratista las penalidades pertinentes por razón de los incumplimientos en que incurra.
- h. Ejercer las funciones de policía en el uso y explotación del servicio en los términos que se establezcan en la legislación sectorial específica.
- i. Imponer con carácter temporal las condiciones de explotación del servicio que sean necesarias para solucionar situaciones excepcionales de interés general, abonando la indemnización que en su caso proceda.
- j. Cualesquiera otros derechos reconocidos por la normativa sectorial que le sea de aplicación.



El ejercicio de las prerrogativas administrativas previstas en este artículo se ajustará a lo dispuesto en la normativa sobre contratación pública. En particular, será preceptivo el dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva en los casos de interpretación, modificación, nulidad y resolución, cuando se formule oposición por parte del contratista y en aquellos supuestos previstos en la legislación específica.

44.- Jurisdicción

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos de ésta, serán resueltas por el órgano de contratación, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos, pudiendo ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los dictó, o ser impugnado mediante recurso contencioso-administrativo, conforme a lo dispuesto en la Ley reguladora de dicha Jurisdicción.

VIII) ANEXOS

Anexo I: Modelo de proposición económica

Anexo II: Modelo de declaración responsable de cumplir con los requisitos de capacidad de obrar y solvencia

Anexo III: Modelo de declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar con las administraciones públicas y de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social

Anexo IV: Modelo de declaración de empresas vinculadas

Anexo IV: Modelo de declaración responsable del cumplimiento de obligaciones sociales en caso de ser adjudicataria

Anexo VI: Modelo de declaración responsable en materia de igualdad

Anexo VII: Modelo de acreditación de la solvencia económica

Anexo VIII: Modelo de compromiso de constituirse formalmente en unión temporal de empresarios o de constitución de empresa concesionaria

Anexo IX: Autorización obtención de datos



ANEXO I: Modelo de proposición económica

D., mayor de edad, de nacionalidad....., con D.N.I. o Pasaporte en vigor número....., actuando en nombre propio o en representación de la Sociedad....., enterado de la convocatoria de procedimiento abierto que efectúa el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife para el otorgamiento de un "Contrato administrativo de concesión de obra pública para la redacción de proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del Palacio Municipal de Deportes de Santa Cruz de Tenerife", del estudio de viabilidad y del anteproyecto de construcción y explotación, así como de la Legislación aplicable a la citada contratación, y aceptando íntegramente el contenido de los mismos, por medio de la presente, libremente se compromete a la prestación del servicio conforme a la siguientes:

a. Especificaciones de la instalación ofertadas:

- Número total de plazas de aparcamiento ofertadas.....(EN LETRA Y NUMERO):
 - Número de plazas ofertadas que aumenten las mínimas consideradas en el anteproyecto de construcción base de licitación (200 plazas):
- Superficie total construida ofertada para el edificio en m2.....(EN LETRA Y NUMERO)
- Superficie total de las láminas de agua oferta.....(EN LETRA Y NUMERO):
 - Superficie de lámina de agua oferta que supere a la mínima prevista en el anteproyecto base de licitación (563,75 m2):

b. Propuesta de inversiones para la puesta en explotación de las instalaciones, renovación de la dotación existente, mantenimiento y conservación de las instalaciones:

- Inversión ofertada (en euros) para la puesta en explotación de las instalaciones (EN LETRA Y NUMERO)
- Inversión ofertada (en euros) para la conservación, mantenimiento, renovación y adaptación tecnológica continua de las instalaciones (EN LETRA Y NUMERO)

c. Certificado de aseguración de la inversión ofertado expedido por una entidad financiera o en su defecto acreditación fehaciente de disponer de fondos propios suficientes para financiar la inversión (marque lo que proceda):

SI.....SE APORTA

NO..... SE APORTA

d. Canon ofertado

- Porcentaje de canon fijo ofertado a dos decimales como máximo..... (EN LETRA Y NUMERO)
- Porcentaje de canon variable ofertado a dos decimales como máximo..... (EN LETRA Y NUMERO)



FECHA Y FIRMA

Nota: Todas las magnitudes económicas requeridas vendrán referidas con un máximo de dos decimales. Igualmente serán rechazadas las proposiciones que no observen este modelo o aparezcan con tachaduras o enmiendas.



Anexo II: Modelo de declaración responsable de cumplir con los requisitos de capacidad de obrar y solvencia

D./Dña., DNI, en nombre y representación de, CIF:, domicilio en, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el notario de, D./Dña., el día .. de de, inscrita en el Registro Mercantil de, al tomo ..., folio ..., hoja n.º, inscripción ...

Ostenta dicha representación en virtud de escritura de poder, otorgada ante el/la Notario/a de D./Dña., el día, n.º de protocolo

Y a tal efecto formula la siguiente declaración responsable:

I.- Que la empresa que representa cumple con los requisitos de capacidad de obrar y solvencia requeridos en la Disposición General 8 y 10 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, conforme al art. 146 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

II.- Que tales manifestaciones las formula el compareciente para que surta efecto en el expediente de contratación licitado por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife para el otorgamiento de un **"Contrato administrativo de concesión de obra pública para la redacción de proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del Palacio Municipal de Deportes de Santa Cruz de Tenerife"**.

Lugar y Fecha



ANEXO III: Modelo de declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar con las administraciones públicas y de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social

D./Dña., DNI, en nombre y representación de, CIF:, domicilio en, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el notario de, D./Dña., el día .. de de, inscrita en el Registro Mercantil de, al tomo ..., folio ..., hoja n.º, inscripción ...

Ostenta dicha representación en virtud de escritura de poder, otorgada ante el/la Notario/a de D./Dña., el día, n.º de protocolo

Y a tal efecto formula la siguiente declaración responsable:

I.- Que la empresa que representa, ni él mismo ni ninguna otra persona que forma parte de dicha sociedad, se hallan incursas en causa alguna de prohibición para contratar previstas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

II.- Que se encuentra al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

III.- Que tales manifestaciones las formula el compareciente para que surta efecto en el expediente de contratación licitado por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife para el otorgamiento de un **“Contrato administrativo de concesión de obra pública para la redacción de proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del Palacio Municipal de Deportes de Santa Cruz de Tenerife”**.

Lugar y Fecha



ANEXO IV: Modelo de declaración de empresas vinculadas

D/D^a....., mayor de edad, con domicilio en.....C/ o Plaza....., con D.N.I....., actuando en su propio nombre y derecho o en representación de, en su calidad de; en relación a la proposición presentada en el expediente de contratación licitado por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife para el otorgamiento de un **“Contrato administrativo de concesión de obra pública para la redacción de proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del Palacio Municipal de Deportes de Santa Cruz de Tenerife”**, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 145 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.

DECLARO: Que son empresas vinculadas con la empresa oferente las incluidas en la relación adjunta, sin que exista ninguna otra empresa en la que concurra los requisitos señalados en el citado precepto.

RELACIÓN DE EMPRESAS VINCULADAS CON LA EMPRESA OFERENTE

Nombre o razón social.....NIF/CIF.....

- 1.-
- 2.-
- 3.-

Lugar, fecha y firma de la licitadora.



ANEXO V: Modelo de declaración responsable del cumplimiento de obligaciones sociales en caso de ser adjudicataria

D/D^a....., mayor de edad, con domicilio en.....C/ o Plaza....., con D.N.I....., actuando en su propio nombre y derecho o en representación de, en su calidad de; en relación a la proposición presentada en el expediente de contratación licitado por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife para el otorgamiento de un **“Contrato administrativo de concesión de obra pública para la redacción de proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del Palacio Municipal de Deportes de Santa Cruz de Tenerife”**.

DECLARO: Que de acuerdo con el artículo 38.1 de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de Minusválidos o con las medidas alternativas desarrolladas por el Real Decreto 27/2000, de 14 de enero, cumpliré con la obligación de emplear, durante la vigencia del contrato, al menos un dos por ciento (2%) de trabajadores/as con minusvalía.

Lugar, fecha y firma de la licitadora.



ANEXO VI: Modelo de declaración responsable en materia de igualdad

D/D^a....., mayor de edad, con domicilio en.....C/ o Plaza....., con D.N.I....., actuando en su propio nombre y derecho o en representación de, en su calidad de; en relación con la proposición presentada en el expediente de contratación licitado por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife para el otorgamiento de un **“Contrato administrativo de concesión de obra pública para la redacción de proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del Palacio Municipal de Deportes de Santa Cruz de Tenerife”**.

DECLARO: Que de conformidad con lo establecido en el artículo 45 de Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, cumpliré con la obligación de elaborar y aplicar un plan de igualdad.

Lugar, fecha y firma de la licitadora.



ANEXO VII: Modelo de acreditación de solvencia económica (Por Empresa y unión temporal, en su caso)

Se ajustará al Plan General de Contabilidad vigente.

| BALANCE DE SITUACIÓN (1) | | | | | | | |
|---|----------|------------|------------|--|----------|------------|------------|
| ACTIVO | N | N-1 | N-2 | PASIVO | N | N-1 | N-2 |
| A) Accionistas por desembolsos no exigidos | | | | E) Fondos Propios | | | |
| B) Inmovilizado | | | | I. Capital suscrito | | | |
| I. Gastos de establecimiento | | | | II. Prima de emisión | | | |
| II. Inmovilizaciones inmatrimiales | | | | III. Reserva de revalorización | | | |
| III. Inmovilizaciones materiales | | | | IV. Reservas | | | |
| IV. Inmovilizaciones financieras | | | | V. Resultados de ejercicios anteriores | | | |
| V. Acciones propias | | | | VI. Pérdidas y Ganancias | | | |
| VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo | | | | VII. Dividendo a cuenta librado durante el ejercicio | | | |
| C) Gastos a distribuir en varios ejercicios | | | | F) Ingresos a distribuir en varios ejercicios | | | |
| | | | | G) Provisiones por riesgo y gastos | | | |
| | | | | H) Acreedores a largo plazo | | | |
| | | | | I) Acreedores a corto plazo | | | |
| D) Activo circulante | | | | | | | |
| I. Accionistas por desembolsos exigidos | | | | | | | |
| II. Existencias | | | | | | | |
| III. Deudores | | | | | | | |
| IV. Inversiones financieras temporales | | | | | | | |
| V. Acciones propias a corto plazo | | | | | | | |
| VI. Tesorería | | | | | | | |
| VII. Ajustes por periodificación | | | | | | | |
| J) TOTAL ACTIVO | | | | K) TOTAL PASIVO | | | |

NOTAS: (1) Estos balances serán los **oficiales**.
(FECHA y FIRMA)



Entidad: " _____ "

| RATIO DE: | <i>Liquid ez</i> | <i>Fondo de Maniobra</i> | <i>"Acid Test"</i> | <i>Liquidez inmediata</i> | <i>Capitalizac ión</i> | <i>Endeudamie nto</i> | <i>Autono mía</i> |
|------------------|----------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| FÓRMULA | | | | | | | |
| Año n - 2 | | | | | | | |
| Año n - 1 | | | | | | | |
| Año n | | | | | | | |



ANEXO VIII: MODELO DE COMPROMISO DE CONSTITUIRSE FORMALMENTE EN UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESARIOS Y/O COMPROMISO DE CONSTITUIR UNA SOCIEDAD CONCESIONARIA

De una parte D/D^a _____, D.N.I. _____ con domicilio a efecto de notificaciones en _____ calle _____ n^o _____ piso _____, teléfono _____, en nombre propio o en representación de la empresa _____ C.I.F. _____
Y de la otra D./D^a _____ D.N.I. _____ con domicilio a efecto de notificaciones en _____ calle _____ n^o _____ piso _____ teléfono _____, en nombre propio o en representación de la empresa _____ C.I.F. _____

A) Para las UTEs:

Los comparecientes, con la representación que ostentan, acuerdan, por medio del presente documento, agruparse temporalmente para licitar en la contratación del de _____, en las condiciones y requisitos que establece el pliego de cláusulas administrativas particulares y el Pliego de Prescripciones Técnicas, los cuales aceptan en todo su contenido.

Esta agrupación está constituida por un porcentaje de participación de _____% de la empresa _____ y del _____% de la empresa _____ y se nombra representante de dicha agrupación a D/D^a _____.

Asimismo se comprometen a constituirse formalmente en unión temporal en el caso de que resulten adjudicatarios del contrato.

B) Para la sociedad concesionaria:

Los comparecientes, con la representación que ostentan, acuerdan, por medio del presente documento, que en caso de resultar adjudicatarios constituirán una sociedad concesionaria, que será la titular de la concesión, con arreglo a las determinaciones del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, los cuales aceptan en todo su contenido.

La futura sociedad concesionaria a constituir se ajustará a los siguiente:

- Denominación:
- Distribución del capital social entre los licitadores agrupados con el compromiso de constituir la sociedad concesionaria:
- Importe del capital social totalmente suscrito y desembolsado equivalente al 10% del presupuesto de las obras ofertado:
- Domicilio social:
- Órgano de administración propuesto:

Esta agrupación está constituida por un porcentaje de participación de _____% de la empresa _____ y del _____% de la empresa _____ y se nombra representante de dicha agrupación a D/D^a _____.



Asimismo se comprometen a constituirse formalmente en unión temporal en el caso de que resulten adjudicatarios del contrato.

Fecha.

Firma.

Firma.

(Este documento deberá ir firmado por los apoderados de cada una de las empresas que se unan para licitar)



ANEXO IX: AUTORIZACIÓN EXPRESA PARA QUE LOS DATOS OBJETO DE APORTACIÓN PUEDAN SER RECABADOS EN NOMBRE DE POR EL ÓRGANO GESTOR MEDIANTE TRANSMISIONES TELEMÁTICAS DE DATOS O CERTIFICACIONES DE TAL NATURALEZA QUE LAS SUSTITUYAN (RECABAR DATOS A LA AGENCIA TRIBUTARIA, AL GOBIERNO DE CANARIAS Y A LA SEGURIDAD SOCIAL DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL).

La persona abajo firmante autoriza a la Junta de Gobierno Local a solicitar de:

- La Agencia Estatal de la Administración Tributaria
- Del Gobierno de Canarias
- La Tesorería General de la Seguridad Social

Los datos relativos al cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social para comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y demás normativa de desarrollo, en el procedimiento de contratación administrativa_____

La presente autorización se otorga exclusivamente para el procedimiento mencionado anteriormente y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 95.1k) de la Ley 58/2003, General Tributaria que permite, previa autorización del interesado, la cesión de los datos tributarios que precisen las Administraciones Públicas para el desarrollo de sus funciones.

A.-DATOS DEL CONTRATISTA

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL: _____

NIF: _____

FIRMA (SÓLO EN EL CASO DE PERSONAS FÍSICAS)

B.-DATOS DEL AUTORIZADOR (SÓLO EN EL CASO DE QUE SEA UNA PERSONA JURÍDICA O UNA ENTIDAD DEL ARTÍCULO 35.4 DE LA LEY GENERAL TRIBUTARIA)--

APELLIDOS: _____ Y

NOMBRE: _____

NIF: _____

ACTÚA _____ EN _____ CALIDAD

DE: _____

FIRMA

En _____, a _____ de _____ de _____

—

Nota: la autorización concedida por el firmante puede ser revocada en cualquier momento mediante escrito dirigido al organismo solicitante.