



AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG

CIF: P-0312200-I

Plaza Comunitat Valenciana, 1 - 03690 Sant Vicent del Raspeig (Alicante)

Tlf.: 965675065 – Fax: 965669651

Web: <http://www.raspeig.org>

E-mail: patrimonio@raspeig.org

ASESORIA JURIDICA Y
PATRIMONIO

PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS DE LA CONCESIÓN DEL DERECHO A EXPLOTAR LOCALES EN LA PLANTA BAJA DEL AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG



1.- OBJETO Y NATURALEZA

1. Es objeto de concesión individual el aprovechamiento privativo de cada uno de los locales que se identifican en la cláusula siguiente de la planta baja del nuevo edificio que alberga el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, en la plaza de la Comunitat Valenciana, de conformidad con lo establecido en el presente pliego y en el proyecto técnico que el Ayuntamiento apruebe a propuesta de la entidad que resulte adjudicataria.
2. El edificio municipal sobre el que se constituye la concesión continuará afectado al servicio público de Casa Consistorial, sede oficial del Ayuntamiento y de sus servicios administrativos, uso que en ningún caso podrá sufrir menoscabo por el aprovechamiento privativo objeto de concesión. El edificio figura inscrito en el Inventario municipal de Bienes al núm. 140 del epígrafe de bienes inmuebles con calificación de bien de dominio y Servicio público, pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad.
3. El contrato tendrá naturaleza de contrato administrativo especial y se regirá por lo establecido en este pliego, que especifica, concreta y adapta a su objeto las previsiones sobre las concesiones demaniales contenidas en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas. El régimen jurídico del contrato se establece en la última cláusula.

2.- LOCALES OBJETO DE CONCESIÓN

1. Los locales objeto de concesión son los siguientes:

LOCAL 1.- Esquina Plaza Comunitat Valenciana con calle Cervantes, de 265,66 m².

LOCAL A.- A partir de la caja de escalera que lo separa del anterior, con 6 m de de fachada a la plaza de la Comunitat valenciana y una superficie de 102,65 m².

LOCAL B.- A continuación del anterior con fachada a la plaza en línea de 11,95 m., de 205,97 m².

LOCAL C.- A continuación del anterior con fachada a la plaza en línea de 6 m., de 95,23 m².

2. Cada local se considerará como unidad constructiva y de explotación durante el periodo de vigencia de la concesión y en ningún caso podrá dividirse en locales menores para destinarse a usos independientes. Los locales identificados con letra podrán ser agrupados para destinarlos a un mismo uso, si resultan adjudicados a un mismo licitador.

3. La construcción de la medianera entre locales deberá sufragarse a partes iguales por sus adjudicatarios.

3. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION, ORGANO DE CONTRATACIÓN Y MESA DE CONTRATACIÓN.

1. La adjudicación del contrato se realizará en procedimiento abierto, al que podrá presentar proposición cualquier interesado, y mediante concurso, resultando adjudicatario el licitador cuya oferta obtenga mayor puntuación por aplicación del baremo que se recoge en la cláusula 7.

2. La competencia para celebrar el contrato corresponde por delegación de la Alcaldía a la Junta de Gobierno Local, a quien corresponde todas las facultades, obligaciones y prerrogativas que la legislación de contratos atribuye al órgano de contratación.

3. El órgano de contratación será asistido por una Mesa de contratación que realizará la valoración de las ofertas y las demás funciones establecidas en los presentes pliegos. Sus miembros serán designados por el órgano de contratación.

4.- DURACION DE LA CONCESION.

1. La concesión se otorga por un plazo de **VEINTE (20) AÑOS** naturales, siendo el primer año de cómputo aquél en que se produzca la formalización del contrato.

2. Llegado el vencimiento en 31 de diciembre del vigésimo año, el contrato será susceptible de sucesivas prórrogas anuales hasta un máximo de veinte. La prórroga será automática si no media denuncia expresa de alguna de las partes con una antelación mínima de seis meses a la fecha de vencimiento del contrato o la de cada una de sus sucesivas prórrogas anuales, excepto en su caso la vigésima, llegado el vencimiento de la cual el contrato se entenderá totalmente extinguido aún cuando no haya mediado denuncia previa de alguna de las partes.

5.- CANON Y FORMA DE PAGO.

1. El concesionario viene obligado a satisfacer un canon mensual por los siguientes importes, IVA excluido:

LOCAL 1.- 1.271,81 €

LOCAL A.- 368,85 €

LOCAL B.- 738,59 €

LOCAL C.- 341,49 €

A dichos importes deberá añadirse el IVA al tipo vigente en la fecha en que se formalice el contrato, que en la actualidad es del 21%, o en la que se devenguen las sucesivas mensualidades.

2. El primer pago deberá ingresarse dentro de los cinco primeros días del mes siguientes a aquél en que tenga lugar la formalización del contrato en la Tesorería municipal, lugar que se señala expresamente como domicilio de pago. Los sucesivos se harán en igual forma y en dicho domicilio, sin que pueda servir de excusa al concesionario el hecho de que para su mayor comodidad se le presente el recibo al cobro o se proceda a la domiciliación bancaria del pago, pues ello no obstante, seguirá subsistiendo la obligación de abonarlo en el lugar indicado.

3. Cada año el canon mensual experimentará el aumento o disminución que proceda conforme a los índices de precios al consumo (IPC). A estos efectos, en el mes de enero del segundo año el Ayuntamiento aplicará y comunicará al adjudicatario el importe del canon correspondiente, que será el que resulte de aplicar al importe mensual de la primera anualidad el IPC habido en ella. Para cada uno de los siguientes años se seguirá el mismo procedimiento, aplicando el IPC al canon mensual satisfecho en el año inmediato anterior.



4. El impago del canon dará lugar a su exacción mediante ejecución forzosa en vía administrativa, que se regirá por lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación, con los plazos, recargos y procedimientos de apremio establecidos en el mismo para las deudas de derecho público.

6. FIANZA PROVISIONAL

1. Para responder del mantenimiento de sus ofertas hasta la adjudicación del contrato, quienes deseen participar en el concurso deberán constituir una garantía provisional por importe del doble de las cantidades que, según sea el local por el que liciten, se especifica en la cláusula 5.1.
2. La garantía podrá constituirse en efectivo, aval o seguro de caución. Si es en efectivo, se depositará en la Tesorería municipal; si en aval o seguro de caución, los documentos acreditativos se aportarán al órgano de contratación junto con los documentos que han de acompañar la oferta.
3. La garantía provisional será retenida al licitador cuya proposición hubiera sido seleccionada, devuelta al resto inmediatamente después de la adjudicación del contrato e incautada a aquéllos que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

7.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONCURSO.

1. Para la adjudicación del presente procedimiento abierto se atenderá al siguiente baremo:

A) mejor precio.- Hasta 70 puntos.

Se otorgará 70 puntos a la mejor oferta económica, entendiéndose por tal la que ofrezca el importe más alto del canon mensual a satisfacer por el local al que se opte, que deberá ser igual o mayor al establecido en la cláusula 5. La puntuación de las otras ofertas se determinará de forma directamente proporcional. Las ofertas con iguales importes recibirán la misma puntuación.

B) Por el uso al que el local se destine.- Hasta 15 puntos.

B.1. Si el local se destina a Servicios Urbanos → 15 puntos.

En todo caso se entenderán comprendidos en este apartado los servicios al público de otras Administraciones públicas y las oficinas de funcionarios públicos retribuidos por arancel.

B.2. Si el local se destina a equipamientos → 10 puntos.

B.3. Usos terciarios de comercio de productos (alimentación y productos no perecederos), hostelería (cafeterías y restaurantes) y servicios personales → 5 puntos.

B.4. Resto de usos terciarios → 0 puntos.

En especificación de este apartado no se otorgará puntuación si el local se destina a Sala de Reuniones o a oficinas.

C) Por apertura al público en horario de mañana y tarde → Hasta 5 puntos.

2. Para la calificación del uso que se pretenda implantar se estará a la terminología y definiciones del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

3. En ningún caso el local podrá destinarse a usos industriales o a cualquier otro uso que no pueda ser autorizado en aplicación de las Normas Urbanísticas o de la Reglamentación Particular.

8.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

1. Podrán presentar proposiciones las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén comprendidas en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el art. 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011 que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
2. Dado el objeto del contrato y las características de la concesión no se exigirá a los licitadores que acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional
3. La presentación de proposiciones presume por parte del licitador la aceptación incondicional de las cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

9.- PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA.

1. Plazo y lugar de presentación.- La presentación de las proposiciones se realizará en el Servicio de Asesoría jurídica y Patrimonio (1ª planta del Ajuntament) en horas de 9:00 a 14:00, durante el plazo de 20 días naturales contados desde el día siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia. Si el último día del plazo de presentación de la documentación coincidiese en sábado o festivo, se entenderá prorrogado dicho plazo al primer día hábil siguiente.

La documentación podrá igualmente remitirse por correo, en las condiciones previstas en el artículo 80.4 del RGLCAP.

El anuncio de licitación también se hará público en el Perfil de contratante al que se accede a través de la página web del Ajuntament.

2. Forma de presentación y documentos a aportar.- La proposición se presentará en un sobre cerrado, en el que deberá figurar la inscripción siguiente: **"Proposición para tomar parte en el CONCURSO PARA ADJUDICAR EL DERECHO A EXPLOTAR LOCALES EN LA PLANTA BAJA DEL AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG"**

Dentro de este sobre, se incluirán tres sobres, A, B y C, cerrados, y con la misma inscripción que se menciona en el párrafo anterior y el subtítulo que se detalla a continuación:

Sobre A: "Documentación administrativa acreditativa de la personalidad y características del contratista". En este sobre se deberá aportar la siguiente documentación:

- a) Una relación de todos los documentos incluidos en este sobre, que podrán presentarse originales o mediante copias que tengan carácter de auténticas conforme a la legislación vigente.
- b) Documento acreditativo de haber constituido la fianza provisional en los términos establecidos en la cláusula 6.
- c) La capacidad de obrar de la empresa, que se acreditará mediante escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.



La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el anexo I del RGLCAP, en función de los diferentes contratos.

Los restantes empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar mediante certificación expedida por la representación diplomática española en el Estado correspondiente, en la que se haga constar que figuran inscritos 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 que constituyen el objeto del contrato.

Así mismo, deberán aportar informe de la respectiva representación diplomática española relativo a que el Estado de su procedencia admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración, en forma substancialmente análoga.

Igualmente, dichas empresas deberán tener abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

- d) Poder bastante al efecto a favor de las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro. Este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Los licitadores deberán solicitar y obtener del Servicio Jurídico del Ajuntament, acto expreso y formal de bastateo de la documentación que pretendan aportar a los efectos de acreditar su representación para licitar, con carácter previo a la presentación de la misma.
- e) Declaración responsable del licitador de que la empresa no está incurso en prohibición alguna para contratar con el Ajuntament, conforme al artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, comprendiendo expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá sustituirse por declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.
- f) Para las empresas extranjeras, declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

Sobre B: "Proposición técnica". En este sobre se incluirá una breve **memoria** que explique el objeto social de la entidad licitadora, la actividad desplegada con anterioridad y las características de la que pretende implantar en el local a cuya adjudicación opta.

Sobre C: "Proposición económica", donde se introducirá la oferta económica de conformidad con el modelo siguiente:

Modelo de proposición

<< D.º/D.ª D.N.I./N.I.F. nº, con domicilio a efecto de notificaciones en, Teléfono....., e-mail....., actuando en nombre propio/representación de

DECLARA:

Que conozco el **PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS DE LA CONCESIÓN POR CONCURSO DEL DERECHO A EXPLOTAR LOCALES EN LA PLANTA BAJA DEL AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**, cuyo contenido íntegro acepto y me comprometo a acatar en todas sus partes. A estos efectos, opto a la adjudicación del

local/locales que marco con una cruz a continuación, por el canon mensual que así mismo indico, IVA excluido:

- Local 1 Importe del canon mensual.....euros (en letra y números).
- Local A Importe del canon mensual.....euros (en letra y números).
- Local B Importe del canon mensual.....euros (en letra y números).
- Local C Importe del canon mensual.....euros (en letra y números).

Asimismo, DECLARO de forma expresa y responsable que ni yo ni la entidad que represento incurro en incompatibilidad o prohibición para contratar establecida en la normativa sobre contratación del sector público, comprometiéndome a acreditar documentalmente la veracidad de lo manifestado si el Ayuntamiento así me lo requiere.

Igualmente AUTORIZO al Ayuntamiento que acceda a mis datos personales obrantes en sus ficheros o los de otra Administración que los pueda ceder para comprobar los datos de carácter personal necesarios a los fines de la presente licitación

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

(fecha y firma del proponente) >>

10.- APERTURA DE PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN.

1. La Mesa de Contratación se constituirá el día hábil no sábado siguiente a la finalización del plazo de presentación de proposiciones a las 12,00 horas. Calificará los documentos contenidos en el sobre A) y, si no se observan defectos subsanables en cualquiera de ellos, se abrirán los sobres B) y C). A dichos efectos, El Secretario certificará la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos. Si la Mesa observare defectos subsanables que no sean simples errores materiales lo comunicará al interesado a quien concederá un plazo no superior a tres días para que subsane el error.

Una vez calificada la documentación del Sobre A) o subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, la Mesa hará pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo y a continuación procederá a la apertura del los sobres B) y C) al objeto de aplicar las reglas del concurso, declarar cuál de las ofertas es la más ventajosa y requerir al licitador que la haya presentado para que constituya la garantía definitiva y acredite estar al corriente de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social en la forma y en el plazo que se indica en el párrafo siguiente.

2. La Mesa podrá solicitar informe técnico si la aplicación del baremo presentara complejidad. En este caso, la Mesa de contratación se reunirá una vez que reciba el informe y a su vista decidirá cuál de las ofertas es la más ventajosa, requiriéndose seguidamente al licitador que la haya presentado para que dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento constituya la fianza definitiva y aporte la documentación siguiente:

1.- Certificado positivo expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria a efectos contratos del sector público en el que conste que la empresa se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias.



- 2.- Certificación administrativa expedida por Tesorería Municipal sobre inexistencia de deudas tributarias con el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig
- 3.- Certificado positivo expedido por el Ministerio de Trabajo y Seguridad en el que conste que la empresa se encuentra al corriente de pago de las obligaciones con la Seguridad Social.

4.- Cuando proceda, alta referida al ejercicio corriente o último recibo del Impuesto sobre Actividades Económicas, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

3. La Junta de Gobierno adoptará el acuerdo de adjudicación en la semana siguiente a aquélla en que el licitador propuesto haya cumplimentado las obligaciones establecidas en el párrafo anterior.

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

11.- FIANZA DEFINITIVA

1. La garantía definitiva será por importe de ONCE MIL QUINIENTOS VEINTE (11.530.-) EUROS equivalente al 5 por 100 sobre el valor estimado de la concesión en su conjunto, atendiendo a la media del canon a satisfacer por cada uno de los locales por el tiempo de la concesión sin considerar sus posibles prórrogas.

2. La fianza se constituirá tras el requerimiento y dentro del plazo que establece el apartado 2 de la anterior cláusula en cualquiera de las formas y modalidades establecida para la fianza provisional en la cláusula 6.

3. El importe de la fianza deberá mantenerse actualizado durante todo el tiempo de vida de la concesión. Si con cargo a la fianza se hicieran efectivas penalidades por ejecución defectuosa previstas en estos pliegos, su importe deberá reponerse en el plazo de quince días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución.

4. Se establece un plazo de garantía, a efectos de devolución de la fianza definitiva, de tres meses a contar desde el día siguiente a la fecha de finalización del contrato.

12.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

1. la formalización del contrato deberá efectuarse no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación a los licitadores.

2. El contrato se formalizará en documento administrativo. No obstante, el adjudicatario podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, siendo a su cargo los gastos correspondientes.

3. La no formalización por causas imputables al adjudicatario dará lugar a la incautación sobre la garantía definitiva del importe de la provisional, procediéndose en ese caso a recabar la documentación precisa para llevar a cabo nueva adjudicación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

13. PROYECTO TÉCNICO DE ACTIVIDAD, OBRAS E INSTALACIONES.

1. La ejecución de obras las instalaciones necesarias para adaptar el local al fin a que se destine, así como su señalización externa se ajustarán al "Proyecto Técnico de Actividad y de ejecución de Obras e Instalaciones" que con tal fin presente el concesionario y el Ayuntamiento apruebe.

2. Dicho Proyecto, a los efectos del contrato de concesión, tiene carácter de pliego de condiciones técnicas y deberá garantizar en todo caso:

- La no modificación de los elementos estructurales del edificio.
- la no producción de agresiones estéticas ni impactos visuales que desmejoren el carácter institucional del edificio.

3. En cuanto a la actividad, el Proyecto deberá contener:

a) Descripción detallada de la actividad a desarrollar, de las instalaciones, los procesos productivos a implantar y el tipo de producto a obtener.

b) Tecnología prevista y técnicas utilizadas para prevenir y evitar las emisiones procedentes de la instalación o, si ello no fuera posible, para reducirlas.

c) Medidas para la gestión de los residuos generados.

d) Aspectos relativos a ruidos, vibraciones, calor, olores y vertidos al sistema de saneamiento o alcantarillado municipal.

e) Aspectos relativos seguridad a incendios, o sanitarios.

4. En cuanto a las obras a realizar y las instalaciones a implantar, el proyecto deberá detallarlas con la precisión propia de los proyectos de ejecución.

5. El Proyecto Técnico de Actividad y de ejecución de Obras e Instalaciones deberá estar suscrito por técnico o técnicos competentes.

6. La aprobación municipal del Proyecto deberá recaer, previo informe de los Servicios Técnicos municipales, dentro del mes siguiente al de su presentación ante el Ayuntamiento. De no dictarse resolución en dicho plazo, se entenderá aprobado por silencio administrativo y el adjudicatario podrá comenzar las obras sin sujetarse a ningún otro requisito.

14- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.-

1. Son derechos de concesionario:

a) Usar de modo privativo el local concedido para ejercer la actividad para la que esté autorizado.

b) Llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para implantar y poder desarrollar en el local el uso al que se destine, de acuerdo con el proyecto de ejecución aprobado por el Ayuntamiento

c) Derecho real sobre las obras, construcciones e instalaciones ejecutadas conforme al proyecto, durante el plazo de concesión y dentro de los límites establecidos en el art. 98.2 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas y en los presentes pliegos. De hipotecarse el derecho, lo que únicamente podrá hacerse, previa autorización municipal, para garantizar los préstamos contraídos para realizar las obras e instalaciones contempladas en el proyecto de ejecución, la hipoteca deberá estar cancelada con una antelación mínima de un año al vencimiento de la concesión, o, si el vencimiento estuviese prorrogado, a partir de la denuncia de cualquiera de



las partes y antes de la finalización del contrato el 31 de diciembre de ese año o cuando y en el plazo que el Ayuntamiento ordene con ocasión de una extinción anticipada.

d) Transmitir el derecho de concesión a persona que cuente con la conformidad del Ayuntamiento, previa autorización expresa tras acreditar la persona que no está incurso en prohibición para contratar con la Administración. En todo caso, el Ayuntamiento resolverá en función de las circunstancias concurrentes y atendiendo al interés público. Si la transmisión fuera a título lucrativo sólo apreciara dichas condiciones, pero si lo fuere a título oneroso además el Ayuntamiento percibirá el 25 por cien del valor fijado a la transacción.

e) Obtener apoyo municipal contra las perturbaciones de terceros en el legítimo ejercicio de la concesión.

2. El concesionario queda obligado a:

a) Destinar la totalidad de las obras e instalaciones a los fines que constituyan el objeto de la concesión.

b) Abstenerse de realizar cualquier actuación que menoscabe, perjudique, restrinja o limite el uso público al que se destina el edificio o los servicios públicos que en él se prestan.

c) Conservar el local, su zona de influencia en la plaza a que recae y las instalaciones en buen estado de seguridad y salubridad.

d) Efectuar a su cargo las reparaciones necesarias o subsanar las deficiencias que observare en las obras e instalaciones que, obligatoriamente deberá comunicar al Ayuntamiento.

e) Poner en conocimiento del Ayuntamiento cualquier incidente que provoque un deterioro o alteración sustancial del inmueble, a efectos de una posible resolución del contrato.

f) Aportar al Ayuntamiento cuantos documentos e informes obren en su poder que sean relevantes para la gestión y defensa del dominio público afectado.

g) Permitir la inspección y otros actos de investigación de las instalaciones que lleven a cabo los servicios técnicos municipales y facilitar la realización de los mismos.

h) Tolerar la ejecución de cualquier tipo de instalación necesaria para el edificio que afecte o discorra por el local conforme a la servidumbre de paso a que el Ayuntamiento tiene derecho.

i) Asegurar los daños causados a tercero o al local los términos que se especifican en la cláusula 16.

j) Abandonar y dejar libres y vacuos, a disposición del Ayuntamiento, dentro de plazo, los bienes objeto de la utilización y el reconocimiento de la potestad de aquélla para acordar y ejecutar el lanzamiento.

15.- OBLIGACIONES DE MANTENIMIENTO. SERVICIOS DE SUMINISTROS

1. Las obligaciones de mantenimiento que el concesionario asumirá para hacer efectivas las impuestas en el apartado 2 de la cláusula anterior se referirán estrictamente al local concedido. No obstante, si fuera necesario llevar a cabo alguna reparación en la parte exterior de forjados y paramentos, el Ayuntamiento autorizará el acceso por el dominio público. La autorización estará

implícita en la aprobación municipal del proyecto de obra que a estos efectos presente el concesionario en el que deberán especificarse los elementos del dominio público afectados, las medidas a adoptar para su reposición y el plazo para efectuarlas.

2. El concesionario queda obligado a contratar y mantener por su cuenta las acometidas al local de los servicios de suministro, en especial los de agua y energía eléctrica. La conexión a la red general correspondiente se realizará en la forma que determine la compañía suministradora del servicio y se contemplará en el Proyecto previsto en la cláusula 13.

16.- OBLIGACIONES DE ASEGURAMIENTO

1. El concesionario queda obligado a contratar y mantener por su cuenta y en las condiciones que a continuación se especifican las siguientes pólizas de seguro:

a) Una póliza de seguro de Daños Materiales para el local en la que constará:

- Designación del Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig como beneficiario, dada su condición de propietario del inmueble objeto de seguro.
- Aseguramiento como mínimo del continente, de acuerdo con la valoración efectuada el Arquitecto municipal que consta en el expediente de contratación.
- Aplicación íntegra del importe de las indemnizaciones a reponer el daño causado al edificio y sus instalaciones.
- Que en todo siniestro indemnizable el beneficiario tendrá que autorizar por escrito que la indemnización se reciba por el tomador del seguro o quien este designe.

b) Una póliza de seguro responsabilidad civil con un límite mínimo de 300.000 euros que cubra, además de los daños a terceros que pudiera ocasionar el funcionamiento de la actividad, la responsabilidad locativa frente al Ayuntamiento por daños al local o al edificio que lo alberga y sus instalaciones.

2. El hecho de suscribir las pólizas de seguro antes señaladas no exime al concesionario de las responsabilidades derivadas del contrato.

3. Las pólizas deberán mantenerse vigentes por todo el periodo de duración de la concesión. Antes del comienzo de las actividades cuya implantación haya sido autorizada, el concesionario remitirá al Ayuntamiento justificante acreditativo de la vigencia de las pólizas y su pago, con fotocopia de las condiciones de las pólizas para su conocimiento y revisión. Del mismo modo, en cada anualidad, el concesionario remitirá en el plazo de un mes, el suplemento de renovación de las pólizas al objeto de verificar el mantenimiento de los seguros en las condiciones pactadas. En cada renovación se ajustarán los capitales asegurados de la póliza de Todo Riesgo Daños Materiales a criterio del Ayuntamiento y se revisará que el límite para la Responsabilidad Civil sea el adecuado según la normativa vigente en cada momento.

4. El Ayuntamiento podrá suscribir las pólizas repercutiendo su coste en el concesionario, si este incumpliera cualquiera de las obligaciones establecidas en la presente cláusula.



5.- El concesionario deberá suministrar al Ayuntamiento información puntual de cualquier siniestro dentro de los 5 días siguientes a su producción. El Ayuntamiento podrá intervenir en todo momento para recabar información acerca del estado de tramitación.

6.- El CONCESIONARIO podrá suscribir los seguros complementarios que estime necesarios para la total cobertura de sus responsabilidades según el contrato.

17.- DERECHOS Y DEBERES DEL AYUNTAMIENTO.

1. El Ayuntamiento es titular sobre los locales concedidos de una servidumbre de paso de las instalaciones necesarias para el funcionamiento del conjunto del edificio. Los locales quedan como predio sirviente respecto a dicha servidumbre.

2. Como contrato administrativo especial, el Ayuntamiento tiene las prerrogativas para interpretar el contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público y acordar su terminación anticipada en los casos previstos en el apartado 3 de la cláusula 19.

3. El ayuntamiento percibirá el 25 por cien del valor fijado a la transacción en caso que la concesión se transmita a título oneroso a favor de persona que cuente con la conformidad municipal, declarada en la resolución del procedimiento instruido a tales efectos.

4. En caso de resolución el Ayuntamiento podrá exigir el estricto cumplimiento o resolver el contrato con declaración expresa que resuelva el procedimiento tramitado a esta finalidad en el que deberá darse audiencia al contratista. Resuelto el contrato de concesión el Ayuntamiento adquirirá por accesión u ocupación los bienes existentes en el local u ordenará su retirada o demolición.

5. Si exigido el estricto cumplimiento de una obligación establecida en este pliego, el concesionario no cumpliera en el plazo que se le señale, el Ayuntamiento podrá utilizar cualquiera de los medios de ejecución forzosa previstos en la Ley, en especial el desahucio administrativo y el apremio sobre el patrimonio por el impago del canon o de las sanciones pecuniarias que se le impongan.

6. Por su parte el Ayuntamiento queda obligado a mantener al concesionario en el uso y disfrute del derecho concedido, e indemnizarle en los supuestos en que proceda.

18.- RESCATE

La Corporación Municipal se reserva el derecho de dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento, mediante indemnización al concesionario del perjuicio material surgido de la extinción anticipada. Si hubieran acreedores hipotecarios con garantía inscrita en el Registro de la Propiedad en la fecha del rescate, sus derechos serán tenidos en cuenta para determinar la cuantía y los receptores de la indemnización (art. 101 Ley 33/2003).

19.- EXTINCIÓN DE LA CONCESION

1. La concesión se extinguirá por cumplimiento o por resolución.

2. El contrato de concesión se entenderá cumplido por el transcurso del plazo de la concesión o, en su caso, de las prórrogas que se hubieran producido en los términos establecidos en este pliego, una vez que el concesionario haya cumplido las obligaciones que en el mismo se le imponen.

3. Sin perjuicio de las causas establecidas en los artículos 100 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y 223 de la Ley de Contratos del Sector Público, son causas de resolución:

- El mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el concesionario.
- La renuncia del concesionario.
- La muerte o incapacidad sobrevenida del concesionario individual o la extinción de la personalidad jurídica de la empresa.
- Cuando posteriormente al otorgamiento de la concesión el titular incurra en alguna de las prohibiciones para contratar con las Administraciones Públicas
- La falta de autorización previa municipal en caso de modificación o transmisión de la personalidad jurídica de la empresa concesionaria como consecuencia de fusión, absorción o escisión.
- La transmisión o cesión a terceros de derechos sobre el local sin contar con la expresa autorización del Ayuntamiento.
- La declaración de concurso o la declaración de insolvencia del contratista
- El impago de tres mensualidades, consecutivas o en un periodo de 6 meses.
- La imposición de sanción por infracción muy grave
- El rescate del local adjudicado o su desafectación del dominio público.
- No completar la garantía definitiva en el importe que se detraiga por imposición de cualquiera de las sanciones previstas en estos pliegos en el plazo de 15 días desde la ejecución de la sanción.

4. Si el local adjudicado se desafectase del dominio público estando vigente la concesión, hasta tanto no se declare su extinción, se mantendrán las relaciones jurídicas derivadas de la concesión, si bien pasarán a regularse por el derecho privado; si se acordara su enajenación onerosa, el concesionario tendrá derecho preferente de adquisición.

20. REVERSION

1. Extinguida la concesión, por cumplimiento o resolución, cesará el concesionario en el uso privativo del dominio público y el local junto con sus instalaciones fijas revertirán al Ayuntamiento, salvo cuando respecto a estas últimas el órgano municipal competente acuerde su demolición.

2. El concesionario deberá dejar el local limpio y diáfano, retirando el mobiliario, enseres, electrodomésticos y, en general, todas las instalaciones desmontables sin causar deterioro al edificio; además, si así se le ordenara expresamente, deberá proceder a la demolición de las instalaciones fijas. A estos efectos, antes de que finalice la concesión el Ayuntamiento a través de sus servicios técnicos comprobará el estado en que se encuentre el local, ordenando, a la vista del resultado de la inspección técnica, la ejecución de las obras y trabajos de retirada de instalaciones,



reparación de desperfectos y limpieza que se estimasen necesarias. Estas obras y trabajos serán de cuenta del concesionario y su coste será descontado de la fianza definitiva, si el concesionario no lo hiciera efectivo

21. DESAHUCIO ADMINISTRATIVO

El Ayuntamiento efectuará el Desahucio por sus propios medios y sin necesidad de acudir a los Tribunales de Justicia, si extinguida la concesión por cualquier causa el concesionario no abandone el local en el plazo que se le señale.

22- INFRACCIONES Y SANCIONES

1. Las infracciones a lo dispuesto en los presentes pliegos por parte del concesionario, en especial el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el apartado 2 de la cláusula 14, serán calificadas como leves, graves o muy graves.
2. Son faltas leves:
 - a) No comunicar al Ayuntamiento modificaciones no sustanciales al proyecto técnico.
 - b) La defectuosa conservación del local siempre que no suponga deterioro grave.
 - c) La demora hasta un mes en el pago del canon mensual, salvo justa causa debidamente justificada.
 - d) Cualquier infracción a las disposiciones de este pliego que no estén calificadas expresamente como grave o muy grave.
3. Son faltas graves:
 - a) Cometer dos faltas leves en el periodo de un año o tres en el de dos. El inicio del cómputo de años tendrá lugar en la fecha en que se imponga definitivamente la primera sanción.
 - b) La ejecución de obras en el local sin efectuar comunicación previa o declaración responsable ante el Ayuntamiento.
 - c) Incurrir en defectos graves, según dictamen técnico que así lo califique, en la conservación del local o de cualquiera de sus instalaciones.
 - d) Impedir, obstruir, poner impedimentos u ocultar datos a las inspecciones de los servicios técnicos municipales.
 - e) No atender las instrucciones que sobre la conservación del local dicte la autoridad municipal.
 - f) La demora en el pago de las pólizas de seguro que produjera algún periodo de falta de cobertura.
 - g) La demora en más de un mes en el pago del canon, salvo justa causa debidamente justificada.
4. Son faltas muy graves:
 - a) La ejecución de obras en el local sin efectuar comunicación previa o declaración responsable ante el Ayuntamiento, cuando las obras tengan por objeto destinar el local a una actividad distinta de la autorizada.
 - b) Destinar el bien objeto de la concesión a finalidad distinta para la que se otorga.

- c) Toda acción u omisión culpable del concesionario que cause de forma directa daño grave o deterioro irreparable al edificio municipal.
- d) La explotación del local con vulneración del derecho a la igualdad y a la no discriminación o de cualquier otro derecho fundamental de usuarios y empleados.
- e) La transmisión o la cesión a terceros del local sin contar con la previa y expresa autorización del Ayuntamiento.
- f) La demora en más de dos meses en el pago del canon, salvo justa causa debidamente justificada.
- g) Cometer dos faltas graves en el periodo de un año o tres en el de dos. El inicio del cómputo de años tendrá lugar en la fecha en que se imponga definitivamente la primera sanción.

5. Las infracciones establecidas en la presente cláusula se considerarán penalidades por ejecución defectuosa, cuyo régimen jurídico establecido en el art. 212 del RD Legislativo 3/2011 que aprueba el TR de la Ley de Contratos del Sector Público o, en su caso, precepto legal que le sustituya, se declara íntegramente aplicable a estos pliegos.

6. Las faltas leves se sancionarán con multa de hasta 300 €; hasta 3.000, las graves; y las muy graves con multa de hasta 6.000 € y/o la resolución del contrato.

7. El importe de las sanciones, que se actualizará cada 5 años en función del IPC del periodo, se hará efectivo con cargo a la fianza definitiva constituida por el contratista.

8. No podrá imponerse al concesionario sanción alguna sin que previamente haya sido oído y en virtud de procedimiento que se tramitará con observancia de los principios y garantías del procedimiento administrativo sancionador.

23.- REGIMEN JURIDICO

En lo no previsto en las presentes condiciones regirán las normas de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas; el Real Decreto Legislativo 3/2011 que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público; la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; la Ley 8/2010, de 23 de junio, de la Generalitat, de Régimen Local de la Comunitat Valenciana; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, de 13 de junio de 1986 y las restantes normas del derecho administrativo. Solo en defecto de esta últimas se aplicaran las de derecho privado.

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos de los contratos serán resueltas por el Órgano de Contratación, cuyas resoluciones agotarán la vía administrativa y abrirán la vía Contencioso-Administrativa, a tenor de la Ley de dicha jurisdicción, sin perjuicio de la posibilidad de interponer recurso potestativo de reposición.

San Vicente del Raspeig, 4 de octubre de 2012.

ASESORIA JURIDICA PATRIMONIO
POR LA ASESORIA JURÍDICA
EL JEFE DE SERVICIO
AYUNTAMIENTO DE
SAN VICENTE DEL RASPEIG



