

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE REGIRÁN LA ADJUDICACIÓN, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO ESPECIAL PARA LA EXPLOTACIÓN DE COMPLEJO TURÍSTICO DEL PARQUE DE LOS PEDREGALES DE ESTEPONA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO DEL CONTRATO. NATURALEZA DEL BIEN.

Es objeto del contrato la explotación del complejo turístico del Parque de los Pedregales con el ánimo de dar cauce al potencial turístico de las instalaciones existentes, todo ello de conformidad con lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas elaborado por los técnicos municipales, don Eliseo Mena Cozar y don Miguel Angel Vico Cisnero.

El objeto del contrato consiste en la explotación y gestión del Parque de los Pedregales, que comprende dos zonas, una denominada **área de la explotación ocupa una superficie de 14.200 m²**, si bien se delimitan adicionalmente otros **12.000 m² adyacentes como área de eventual ampliación** para actividades similares a las de la zona de explotación dentro de las limitaciones establecidas en la *"Propuesta de ordenación Ocio-Recreativa y de Educación Ambiental del Monte de Sierra Bermeja, nº23 del catálogo de utilidad pública de la Provincia de Málaga, de los Bienes propios de la Ayuntamiento de Estepona y más concretamente en el Sector IX, correspondiente al Parque de los Pedregales, cuya actividad a desarrollar queda definida como Recreativa, Ocio/Descanso"* Igualmente para cualquier actuación que se pretenda realizar en la superficie del Parque de los Pedregales, se debe gestionar ante la *Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para su Autorización.*

En el Pliego de Prescripciones Técnicas se contempla como Anexo I el Proyecto de Mejoras a realizar en las redes de Saneamiento Fecales y Pluviales, obras a realizar a cargo del adjudicatario.

Mediante el presente procedimiento se han de seleccionar las ofertas que incorporen actuaciones encaminadas a la transformación y mejora del complejo, al desarrollo de un proyecto que aune objetivos de ámbito turístico, deportivo, lúdico, educativo y cultural, en definitiva un proyecto que desarrolle las posibilidades del Parque de los Pedregales, cuyo objeto y alcance se describen en los apartados siguientes.

El objeto de presente Pliego es, pues, la explotación de las instalaciones del complejo Parque de Los Pedregales por una empresa especializada, que garantice su consolidación como punto de referencia turística, educativa, lúdica y deportiva en el Municipio.



Ilmo. Ayuntamiento de la villa de Estepona (Málaga)

La explotación objeto del presente contrato se efectuará por el empresario adjudicatario, con asunción por parte del mismo de los beneficios y pérdidas de la explotación, y sin que, por tanto, el Ayuntamiento asuma riesgo alguno.

Por ello, es objeto del contrato la cesión de uso de la citada instalación con la finalidad exclusiva de que en el mismo se desarrollen las actividades citadas en el pliego técnico, tareas propias de las instalaciones con que cuenta.

Se pretende una explotación de las instalaciones del complejo Parque de Los Pedregales por una empresa especializada, que garantice su consolidación como punto de referencia turística, educativa, lúdica y/o deportiva en el Municipio.

Los objetivos que se persiguen con la Gestión Turística de este complejo son:

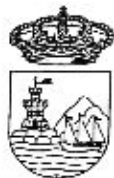
- Aprovechar el potencial turístico del complejo como dinamizador de un tipo alternativo de turismo.
- Desarrollar un plan de actuaciones de índole lúdica, deportiva y cultural en el complejo.
- Acometer las inversiones precisas para la modernización y adecuación a niveles satisfactorios.
- Obtener una rentabilidad económica y social para este patrimonio municipal.
- Garantizar el mantenimiento, la limpieza y la conservación de las instalaciones.
- Velar por la sostenibilidad del Parque y su entorno.

La cesión del inmueble, prevista en el presente pliego, lo es como cuerpo cierto y en su estado actual. Consecuentemente será obligación del adjudicatario adoptar las medidas y realizar las actuaciones necesarias para que las instalaciones reúnan todos y cada uno de los requisitos que legalmente estén previstos para el desarrollo de las actividades para las que se cede, sin que el Ayuntamiento asuma responsabilidad alguna.

ARTÍCULO 2. NATURALEZA DEL CONTRATO, RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

1.- De conformidad con lo previsto en los artículos 19.1b) y 19.2. del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, el contrato tiene **naturaleza administrativa especial**, toda vez que su objeto está vinculado al giro o tráfico administrativo propio de la Administración contratante; concretamente, a través del mismo se persigue como finalidad pública potenciar el desarrollo de actividades deportivas y ocupación del tiempo libre, actividades que constituyen materialización de la competencia municipal prevista en el artículo 25.2m) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

2.- El presente contrato se rige en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción por lo previsto en el presente pliego de conformidad con el TRLCSP (arts. 19.2, 21 y 192). En lo no previsto en el presente pliego, se regirá por las demás disposiciones del TRLCSP, su normativa de desarrollo, la Ley 7/1985, de 2 de abril,



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

Reguladora de Bases de Régimen Local, según las modificaciones introducidas por la Ley 11/99, de 21 de abril; el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

En cuanto a las actividades a desarrollar en las instalaciones cuya explotación es objeto del contrato, se regirá por la normativa que resulte de aplicación, en especial, en materia higiénico-sanitaria, urbanística, turística y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables a la misma.

3.- El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en relación con el contrato regulado en el presente pliego.

4.- En caso de discordancia entre el Pliego Administrativo y el resto de los documentos del expediente prevalece el presente Pliego.

ARTÍCULO 3. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN. MESA DE CONTRATACIÓN. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

3.1.- PROCEDIMIENTO: La adjudicación del presente contrato se realizará por procedimiento abierto.

3.2.- MESA DE CONTRATACIÓN:

Al tratarse de procedimiento abierto se constituirá mesa de contratación. La composición de la misma será la siguiente:

- Presidente: Concejal Delegado del Área de Presidencia-Alcaldía o Concejal que lo sustituya.
- Vocales: 2 técnicos designados por Alcaldía.
- Secretario de la Corporación o funcionario que lo sustituya.
- Interventor de la Corporación o funcionario que lo sustituya.
- Secretario de la Mesa: Empleado municipal.

3.3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.

Las ofertas se valorarán según los siguientes criterios:

a) CRITERIOS SUBJETIVOS:

La selección de las proposiciones se ajustará a los criterios siguientes:

1. Por la amplitud y extensión del proyecto de gestión propuesto: **de 0 a 100 puntos.** Se han de valorar la calidad y amplitud de las propuestas contenidas en el proyecto, el aprovechamiento de los recursos que ofrece el complejo y su entorno, la



Ilmo. Ayuntamiento de la villa de Estepona (Málaga)

proyección turística y/o cultural-educativa del mismo, la creación de puestos de trabajo y la sensibilización medioambiental y su encaje en el entorno natural.

2. Por cualquier otra mejora de la oferta no considerada en el apartado anterior y que resulte merecedora de consideración a juicio del órgano de contratación: **de 0 a 25 puntos.**

b) CRITERIOS DE VALORACIÓN CUANTIFICABLES DE FORMA AUTOMÁTICA:

Por la mejora en el canon de licitación: de 0 a 100 puntos, asignándose 10 puntos por cada 5% de incremento del mismo, considerándose únicamente fracciones completas.

Por la dotación de un presupuesto anual de promoción del complejo: de 0 a 50 puntos, asignándose 10 puntos a cada 1000 € de presupuesto del mismo.

ARTÍCULO 4. OBRAS E INSTALACIONES DE LA CORPORACIÓN CUYO GOCE SE ENTREGA AL ADJUDICATARIO.

El Ilmo. Ayuntamiento de Estepona pondrá a disposición del adjudicatario las instalaciones turísticas sitas en el Parque de los Pedregales, cuya ubicación y descripción vienen reflejadas en el dossier de planos que a este Pliego acompaña. Se ha delimitado un área de 14.200 m² exclusiva de actuación para las actividades turísticas afectas a las instalaciones antes citadas y una superficie adicional de otros 12.000 m² para alojar las ampliaciones que se propusieran (ver planos adjuntos).

Al término del contrato las edificaciones e instalaciones cuyo uso se cede para la ejecución del presente contrato, referidos en el párrafo anterior, revertirán de nuevo al Ilmo. Ayuntamiento de Estepona, siempre en perfecto estado de conservación.

ARTÍCULO 5. MATERIAL A APORTAR POR EL ADJUDICATARIO.

El adjudicatario realizará las adecuaciones que requieran el desarrollo de las actividades y del proyecto que pretenda desarrollar de conformidad con la normativa que requiera de aprobación.

Asimismo, montará todas las instalaciones necesarias para el desarrollo del contrato (si fuera necesario), quedando éstas al finalizar el contrato, en propiedad del Ayuntamiento.

El adjudicatario está obligado a aportar todo el material auxiliar, instalaciones o equipo técnico, no incluido en el artículo anterior, que sea necesario para el correcto funcionamiento de la explotación.

Al término del plazo contractual, el adjudicatario podrá retirar todos los bienes y enseres que haya aportado para el adecuado uso y funcionamiento de la instalación, que sean separables sin detrimento de la funcionalidad del mismo.



ARTÍCULO 6. DURACIÓN DEL CONTRATO.

La duración del contrato es de 15 años, contados a partir de la fecha de formalización del mismo.

ARTÍCULO 7. CANON A SATISFACER POR EL ADJUDICATARIO. APLICACIÓN DEL IPC. INTERESES DE DEMORA.

1.- El adjudicatario del presente contrato tendrá que satisfacer al Ayuntamiento un canon mínimo anual de 4.193,54 euros más la parte correspondiente de IVA si este tributo fuese aplicable, de conformidad con el Estudio Económico Financiero elaborado por el técnico municipal, don José Manuel Borrego del Valle.

Los licitadores en sus ofertas podrán mejorar al alza el canon mínimo a que se refiere el número anterior, o cualquier propuesta que mejore los servicios de la instalación.

El canon deberá ser satisfecho anualmente dentro de los 20 primeros días del mes de septiembre. La primera anualidad se abonará previa a la formalización del contrato. Las sucesivas anualidades se incrementarán conforme al IPC.

2.- En caso de retraso en el pago del canon, se aplicará el interés de demora previsto en la Ley 3/2004 de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

CAPÍTULO II. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

ARTÍCULO 8. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

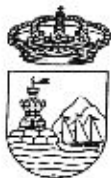
Además de otras obligaciones a las que se hace referencia en otras cláusulas del presente pliego, son obligaciones del empresario que resulte adjudicatario:

1.- Cumplir todos los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad y obtener todas las autorizaciones o licencias preceptivas de conformidad con la legislación vigente en la materia, debiendo en todo momento, estar al corriente de sus obligaciones tanto con la Administración de Hacienda como con la Tesorería General de la Seguridad Social.

2.- Mantener la explotación en funcionamiento, de modo permanente y continuado abierta al público, excepto las instalaciones de temporada cuyo período de apertura queda definido de manera particular en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Ejercer la actividad y prestar los servicios del modo propuesto en su oferta, de acuerdo con las prescripciones contenidas en el presente pliego, con total respeto a las Ordenanzas Municipales y a la normativa específica de aplicación.

El uso de las instalaciones será general y público, admitiendo el goce de los servicios a que están destinadas a todas las personas que lo deseen.



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

3.- Conservar las edificaciones, plantaciones, instalaciones y demás dotaciones del complejo turístico del Parque de los Pedregales de Estepona, así como mantenerlas en perfecto estado de funcionamiento, seguridad, limpieza e higiene, realizando a su costa cuantas actuaciones procedan a tales fines. A tales efectos, el adjudicatario permitirá la entrada del personal autorizado para realizar las tareas de inspección previstas en el presente pliego.

Asimismo, es obligación del adjudicatario, al término del plazo de duración del contrato, dejar libre y vacuo el inmueble municipal, así como todas las edificaciones e instalaciones inseparables, reconociendo la facultad municipal para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento, en caso contrario.

4.- Satisfacer puntualmente el canon estipulado en el contrato, en la forma prevista en el presente pliego.

5.- Prestar al público un servicio esmerado en las adecuadas condiciones de higiene, seguridad y salubridad, conforme a la normativa vigente.

6.- Se prohíbe expresamente el almacenamiento exterior de acopios, envases, cajas, cubos y enseres auxiliares.

7.- El adjudicatario no podrá en ningún caso ceder, traspasar o subarrendar la finca objeto del presente contrato, salvo autorización expresa del Ayuntamiento, siempre y cuando el adjudicatario cumpla con todos los requisitos exigidos al adjudicatario; de la misma forma, tampoco podrá realizar en los mismos ninguna obra de reforma, ni transformar la situación de las edificaciones o de las instalaciones, sin previo consentimiento del Ayuntamiento de Estepona. En todo caso, la realización de las obras o transformaciones serán a cargo del adjudicatario y revertirán en beneficio del propio complejo, sin que en ningún caso tenga derecho alguno a contraprestación económica.

8.- Serán por cuenta del adjudicatario los gastos ocasionados por el consumo de luz, agua, así como cualquier otro derivado de la explotación y uso del inmueble objeto del contrato.

9.- El mantenimiento y conservación del complejo consiste en aquellas actuaciones u obras, cuya finalidad suponga el mantenimiento de las instalaciones en perfectas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni organización espacial.

9.- El adjudicatario estará obligado a solicitar y obtener cuantas licencias, autorizaciones o permisos sean necesarios para el ejercicio y despliegue de la actividad a desarrollar.

10.- Serán por cuenta del adjudicatario los gastos ocasionados por el consumo de luz, agua, así como cualquier otro derivado de la explotación y uso del inmueble objeto del contrato.

11.- La establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.



12.- Realizar las obras de saneamiento de conformidad con lo estipulado en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

ARTÍCULO 9. EXPLOTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y DE LOS SERVICIOS.

El contratista está autorizado a ejercer plenamente la explotación de las instalaciones que se le confieren en el contrato y que de manera general están descritas en el pliego de Prescripciones Técnicas. Adicionalmente el contratista podrá ejercer la explotación de aquellas actividades contenidas en su proyecto de explotación y que sean permitidas por parte del ayuntamiento, siempre que no se realicen en detrimento de los servicios esenciales contemplados en el dicho Pliego y que no constituyan actividad prohibida por la legislación vigente, prácticas contrarias a las ordenanzas municipales o competencia desleal.

De la venta de los servicios contemplados en este Pliego obtiene el contratista la remuneración por su contrato. Queda prohibido el cobro de cualesquiera tasas o precios por el uso de servicios comunes del Parque de los Pedregales que no haya sido objeto considerado en el presente contrato.

ARTÍCULO 10. DERECHOS DE LOS USUARIOS

Se garantizará el libre acceso del público en general a las instalaciones del Parque y particularmente a las del complejo en los horarios de apertura que se determinen.

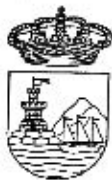
El usuarios tiene derecho al goce y disfrute de las instalaciones turísticas y/o lúdico-educativas objeto del contrato, en las condiciones económicas que rijan, salvo aquellas excluidas de la zona de concesión exclusiva, que se mantienen de uso público y gratuito.

En lo demás se estará a lo que disponen las leyes y reglamentos de protección al consumidor.

ARTÍCULO 11. RESPONSABILIDAD DEL ADJUDICATARIO.

1.- El adjudicatario será responsable de todos los daños y perjuicios que se causaren como consecuencia de la explotación de las instalaciones, para lo cual vendrá obligado a suscribir una póliza de seguro de Responsabilidad Civil, por importe 1.000.000 euros. Igualmente, deberá suscribir una póliza de seguro con una entidad aseguradora, para cubrir el posible riesgo y daño que puedan sufrir las instalaciones, incluido particularmente los riesgos de incendio, vandalismo y robo, con cobertura y por cuantía suficiente para responder de las referidas contingencias.

Antes de la formalización del contrato, el adjudicatario deberá presentar al Ayuntamiento de Estepona las pólizas de seguro relacionadas así como los documentos acreditativos de pago de las primas correspondientes. La falta de contratación de los seguros mencionados o la falta de pago de las primas será causa de resolución del



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

contrato, haciéndose el adjudicatario responsable directo de los daños que se hubieren producido.

2.- El adjudicatario será responsable ante el Ayuntamiento de Estepona y ante la Autoridad judicial competente de los daños y perjuicios, así como de las faltas, que cometiera el mismo o cualquiera de sus dependientes en el ejercicio y despliegue de la actividad en las instalaciones, además de los daños que se causen por la defectuosa prestación de los servicios, sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, pudieran imputársela.

Asimismo, el adjudicatario en el desarrollo de la actividad objeto del presente, será responsable ante las respectivas autoridades del Estado, Comunidad Autónoma, Municipio y otros Organismos, por el incumplimiento de la normativa o cualquiera de las disposiciones emanadas al respecto.

3.- Antes de la firma del contrato el adjudicatario deberá tener suscritos los siguientes seguros, y debiendo presentar el justificante de pago de estos en el Departamento de Contratación,:

- Póliza de Seguros de Responsabilidad Civil con un límite de indemnización de 1.000.000 euros.
- Seguro para cubrir el posible riesgo y daño que puedan sufrir las instalaciones, incluido el riesgo de incendio y robo, con cobertura y por cuantía suficiente para responder de las referidas contingencias.

En la ejecución del contrato, el adjudicatario quedará obligado, con respecto al personal que emplee en la realización del trabajo, al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de ordenación laboral y social, así como las que se puedan promulgar durante la ejecución del mismo, especialmente en la referente a prevención de riesgos laborales.

Esta circunstancia deberá justificarse documentalmente ante el Ayuntamiento mediante certificado mensual expedido por la Tesorería General de la Seguridad Social que acredite estar al corriente de sus obligaciones en esta materia.

ARTÍCULO 12. DERECHOS DEL ADJUDICATARIO.

1.-El adjudicatario tendrá la explotación en exclusiva de las instalaciones objeto de este pliego y de las que desarrolle en su proyecto de explotación en los términos que define el Pliego Técnico.

2.- El adjudicatario tendrá derecho a percibir los rendimientos de la explotación económica de las actividades y usos compatibles con el aprovechamiento adjudicado mediante el presente.



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

3.- Igualmente, tendrá derecho a requerir la colaboración del Ayuntamiento de Estepona, respecto a la indicación sobre la forma de prestación y ejercicio de la actividad a desarrollar.

4.- Tendrá derecho a publicitar su actividad en los lugares habilitados a tal efecto y siempre con el consentimiento del Ayuntamiento.

La empresa velará por el correcto uso de los espacios y elementos puestos a su disposición por la propiedad, de modo que no se vea alterada en nada la apariencia, funcionamiento y disposición de los mismos.

Si fuese necesaria alguna operación de modificación de lo existente, se deberá solicitar por escrito la correspondiente autorización de la propiedad.

ARTÍCULO 13. DERECHOS Y POTESTADES DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA.

Son derechos del Ayuntamiento de Estepona cuantos se deriven del contenido del presente pliego y en especial:

1.- Fiscalizar la gestión y explotación de las instalaciones, así como la forma de prestación de los servicios al público, pudiendo recabar cuantos datos y documentos considere necesarios para verificar la buena marcha del contrato y el adecuado cumplimiento de las obligaciones dimanantes del presente pliego. Igualmente, el Ayuntamiento de Estepona podrá solicitar cuantos informes estime pertinentes respecto a los resultados económicos de la explotación.

2.- Ordenar, justificadamente y en cualquier momento, las instalaciones y modificaciones necesarias para la adecuada gestión y explotación de la actividad objeto del presente, especialmente en cuanto a la calidad de los servicios prestados al público se refiere.

3.- Percibir en la forma convenida y puntualmente el precio pactado por el contrato, así como las demás obligaciones económicas a las que hace referencia el presente pliego.

4.- El Ayuntamiento de Estepona ostentará las prescripciones y prerrogativas necesarias para determinar la interpretación del presente contrato, para resolver las dudas que pudieran derivarse de su cumplimiento, para modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, todo ello de conformidad con lo dispuesto expresamente en los artículos 210 y 211 del TRLCSP.

5.- Asumir de forma temporal, previa aceptación por escrito y con justificación fundada del adjudicatario, la ejecución directa de la explotación.

6.- Determinar correcciones al contrato para un mejor despliegue de la actividad.



ARTÍCULO 14. DEBERES DE ESTA CORPORACIÓN.

Entregar y poner a disposición del adjudicatario, en el momento de la formalización del contrato, el inmueble con todas las instalaciones afectas al mismo.

ARTÍCULO 15. MEDIOS PERSONALES MUNICIPALES. CONDICIONES DE SUBROGACION.

El Ayuntamiento de Estepona pone a disposición del contratista a una persona, la cual se haya adscrita a los servicios objeto del presente pliego, de acuerdo con el Anexo I que se une, con detalle de los costes salariales. El contratista asumirá en régimen de subrogación a dicho personal, en las condiciones que seguidamente se establecen.

Como Anexo numero I se une el convenio colectivo actualmente en vigor, íntegramente aplicables al mismo.

Asimismo, se unen como Anexos II el acuerdos que, con carácter de convenio colectivo, fue adoptado en fecha 16 de agosto de 2011 en el seno del respectivo órgano de negociación.

En virtud del acuerdo alcanzado en Mesa General de Negociación en sesion celebrada el día 16/08/2011, los pliegos de condiciones para procesos de privatización incorporarán cláusulas en las que se recojan todas las garantías básicas que los/as trabajadores/as ostentan a través de los convenios colectivos.

Singularmente, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

El contratista asumirá en régimen de subrogación al personal laboral que forma parte de la plantilla actual adscrita al servicio, y queda obligada a respetar sus derechos económicos, sociales y demás condiciones de trabajo recogidos en el convenio colectivo de personal laboral del Ayuntamiento de Estepona (así como las de sus sociedades mercantiles en liquidación) entendiéndose como condiciones mínimas las vigentes en cada momento en dicho convenio.

En caso de extinción de la sociedad o de su personalidad jurídica, quiebra, suspensión de pagos, rescate o cualquier causa similar, los trabajadores subrogados volverán a prestar estos servicios en la plantilla municipal del Ayuntamiento de Estepona.

Todo el personal que presta servicios está afectado, sólo y exclusivamente, para la demarcación territorial del municipio de Estepona.

El Ayuntamiento de Estepona es responsable subsidiario del cumplimiento de las obligaciones en referencia a los derechos del personal subrogado a dicho servicio. En caso de incapacidad sobrevenida, el/la trabajador/a tendrá derecho a su reincorporación



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

en la plantilla del Ayuntamiento de Estepona, en un puesto denominado “de segunda actividad”, siempre y cuando exista vacante acorde con su formación e incapacidad.

En caso de ser declarado un despido improcedente, el/la trabajador/a tendrá derecho a elegir entre la indemnización legal o la readmisión. Además, se considerarán contratos indefinidos todos aquellos/as trabajadores/as que estén desempeñando puestos de carácter permanente y no temporal, así como los contratos celebrados en fraude de ley.

A efectos de la relación jurídica contractual entre el Ayuntamiento y la empresa contratista, la totalidad de las responsabilidades derivadas de obligaciones laborales que pudieran existir a la fecha de producirse la subrogación, incluidas las derivadas de la Agencia Tributaria, Seguridad Social y de carácter laboral, relativos al periodo y por hechos anteriores a la subrogación y hasta ese momento, con independencia de que el contratista resulte obligado al pago, serán asumidas por el Ayuntamiento. De igual forma se asumirán por el Ayuntamiento las posibles sanciones administrativas y laborales que pudieran producirse por hechos anteriores a la subrogación.

Si por causa de jubilación u otras causas de baja por razones naturales se viera disminuida la plantilla de personal subrogado, el Ayuntamiento ajustará la remuneración contractual por el importe bruto en que efectivamente se vea reducida, salvo en el caso de que el personal dado de bajo sea sustituido por nuevas contrataciones a cuyo efecto se tendrá que mostrar la documentación pertinente y el coste que representa. Este ajuste se realizará una vez al año, a inicios del ejercicio anual.

El resto del personal necesario para la prestación de los servicios y explotación de las distintas serán contratados directamente por el adjudicatario, en una relación de dependencia exclusiva con aquel y, por tanto, siendo de su cuenta el abono de todas las retribuciones derivadas de dicha relación laboral, así como de las derivadas con la Seguridad Social o cualquier otro Organismo.

El adjudicatario contratante habrá de cumplir y estar al corriente en cada momento de las obligaciones que le corresponden en materia laboral, sindical, y de Seguridad Social e Higiene en el trabajo, conforme a los preceptos legales vigentes.

A los efectos de fiscalización y control por parte del Ayuntamiento de Estepona, el adjudicatario habrá de acreditar, siempre que sea requerido por este Ayuntamiento, tener cumplidas todas las obligaciones a que se ha hecho referencia, poniendo a su disposición los documentos y comprobantes correspondientes.

CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.

ARTÍCULO 16. NORMAS DE LICITACIÓN.

El presente contrato se adjudicará conforme al procedimiento licitatorio previsto en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, adjudicándose conforme al procedimiento abierto dada la cuantía del contrato.



ARTÍCULO 17. DOCUMENTACION PREVIA A LA ADJUDICACION.

1.- De conformidad con el artículo 151 del TRLCSP, 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 siguiente documentación:

- documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias
- documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus con la Seguridad Social.
- Una garantía definitiva del 5 por 100 (cinco por ciento), del importe de adjudicación. Se entiende por importe de adjudicación el canon anual ofertado por el licitador multiplicado por los años de duración del contrato.

La garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas establecidas en el art. 96 del TRLCSP o mediante la garantía global con los requisitos establecidos en el art. 98 del TRLCSP. De no cumplir este requisito por causas imputables al mismo, se declarará resuelto el contrato.

La garantía definitiva responderá de los conceptos mencionados en el art. 100 del TRLCSP

2.- La devolución y cancelación de las garantías se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102 del TRLCSP.

ARTÍCULO 18. DOCUMENTOS QUE DEBERÁN CONTENER LAS PROPOSICIONES.

1.- Las propuestas deberán ajustarse a lo establecido en el art. 145 del TRLCSP, debiendo las proposiciones ser secretas, para lo cual el Ayuntamiento arbitrará los medios necesarios que lo garanticen, presumiendo la presentación de la propuesta, la aceptación incondicionada del contenido del presente pliego.

Las ofertas se harán en tres sobres cerrados, que podrán estar lacrados, bajo la denominación de SOBRE A, SOBRE B Y SOBRE C.

En cada uno de los sobres constará: "PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO PARA LA EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO TURÍSTICO DEL PARQUE DE LOS PEDREGALES DE ESTEPONA".

El **SOBRE A** deberá contener los siguientes documentos:

1º) Documentos acreditativos de la personalidad jurídica: Los empresarios individuales, copia auténtica del DNI; los empresarios personas jurídicas, la escritura o



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

los documentos en que conste la constitución de la entidad y los estatutos por que se rija, debidamente inscritos en el Registro Mercantil o en el que corresponda.

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

Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

2º) Documentos acreditativos de la representación: Cuando la proposición no aparezca firmada por los licitadores deberá incluirse el poder otorgado a favor de quien o quienes suscriban la proposición junto con una copia auténtica del Documento Nacional de Identidad del o los apoderados.

3º) Solvencia financiera:

Los licitadores deberán acreditar que cuentan con un seguro de indemnización de riesgos profesionales, por un importe mínimo de 150.000 €, que cubra las actividades objeto del contrato. Dicha acreditación se acompañará de copia compulsada de la póliza en vigor y del último pago realizado sobre emisión de recibos.

4º) Solvencia técnica y profesional:

La solvencia técnica se acreditará por cualquiera de los dos medios siguientes:

1.- Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en la gestión o participación profesional en explotaciones de ámbito similar en los últimos tres años que incluya importe, fechas y el destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente. Serán suficientes para acreditar la solvencia técnico que haya realizado al menos un servicio o trabajo.

2.- Con las titulaciones académicas y profesionales del empresario y del personal directivo de la empresa o del personal responsable de la ejecución del contrato. En concreto cualquiera de éstos deberá acreditar estar en posesión de cualquier título que acredite la capacidad suficiente para la gestión de empresas de este ámbito.

5º) Documentación adicional exigida a todas las empresas extranjeras. Las empresas extranjeras, en los casos en que el contrato vaya a ejecutarse en España,



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

deberán presentar una 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.

6º) Domicilio: Todos los licitadores deberán señalar un domicilio para la práctica de notificaciones. Esta circunstancia podrá ser complementada indicando una dirección de correo electrónico y un número de teléfono y fax.

B) EL SOBRE Nº 2. Contendrá la oferta económica en la que se expresará el canon ofrecido por los licitadores así como la dotación económica anual para la promoción del complejo debiendo figurar, en su caso, como partida independiente el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido. **La oferta económica se presentará conforme al modelo que se incorpora como anexo I.**

C) EL SOBRE Nº 3 se incluirán aquellos documentos que sean precisos para la valoración de los criterios que dependan de **un juicio de valor** y se presentará cumpliendo el requisito establecido en el artículo 26 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo. En particular deberán incluirse los siguientes:

1º.- Proyecto de explotación y gestión del Complejo del Parque de Los Pedregales y de desarrollo de su potencial lúdico/turístico y/o cultural-educativo.

2º.- Cualquier otra mejora de la oferta no considerada en los apartados anteriores y que resulte merecedora a juicio del órgano de contratación de consideración.

CAPÍTULO IV. ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

ARTÍCULO 19. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

Las proposiciones se presentarán en horario de 9 a 14 horas en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en el edificio Puertosol, Avenida del Puerto, s/n de este Municipio.

Las proposiciones se presentarán en el plazo de 15 días desde la publicación del anuncio en el BOP.

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a lo previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares, y su presentación supondrá la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de dichas cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Toda la documentación de las proposiciones presentadas deberá venir en castellano. La documentación redactada en otra lengua deberá acompañarse de la correspondiente traducción oficial al castellano. Toda la documentación presentada en soporte físico se acompañará del correspondiente soporte digital en formato PDF.



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

Las proposiciones serán secretas y se arbitrarán los medios que garanticen tal carácter hasta el momento en que deba procederse a su apertura en público de las mismas.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, sin perjuicio de la admisibilidad de variantes o mejoras cuando se establezca.

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

De igual modo, las proposiciones podrán ser presentadas por correo. En tal caso, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día.

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la documentación si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio.

Transcurridos, no obstante, diez días siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

ARTÍCULO 20. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

El órgano competente para la adjudicación del contrato es el Junta de Gobierno por delegación del Pleno, competencia que le es atribuida en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Contratos del Sector Público.

ARTÍCULO 21. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se formalizará en documento administrativo dentro del plazo de quince días contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación.

CAPÍTULO V. INFRACCIONES Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

ARTÍCULO 22. INFRACCIONES Y SANCIONES.

1.- Si el adjudicatario incumpliese alguna de las cláusulas u obligaciones previstas en el presente pliego, previa advertencia instándole a que cumpla sus obligaciones, dará derecho al Ayuntamiento a imponer las penalidades que se determinan en el presente pliego, sin perjuicio de instar su cumplimiento y la indemnización por daños y perjuicios que se hubieren podido irrogar.

2.- Tendrán la consideración de faltas leves, todos aquellos hechos u omisiones que, suponiendo una defectuosa prestación del servicio al público por parte del adjudicatario, no afecten a la salubridad e higiene, y no supongan un incumplimiento del título habilitante para la ocupación, siempre y cuando sea la primera vez que se cometan.



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

Estas infracciones se sancionarán con una multa de 100 euros a 300 euros. En todo caso las multas se graduarán en atención a las circunstancias que concurran en cada infracción.

3.- Tendrán la consideración de faltas graves todos aquellos hechos u omisiones que supongan una defectuosa prestación del contrato y afecten a la salubridad o higiene, o atenten a la salud pública, citándose entre otras, las siguientes:

- La reincidencia en falta leve.
- La tolerancia hacia actividades en el complejo que puedan suponer riesgo a la protección del medioambiente.
- La tolerancia hacia actividades que constituyan grave molestia al resto de usuarios del complejo.
- El almacenamiento de acopios, envases, cajas, cubos, y enseres auxiliares en espacios no habilitados al efecto.
- El emplazamiento de publicidad en áreas no permitidas.

Estas infracciones tipificadas como faltas graves, se sancionarán con una multa de 300 a 600 euros. En todo caso, las multas se graduarán a criterio del Ayuntamiento de Estepona, en atención a las circunstancias particulares que concurran para cada caso en concreto.

4.- Tendrán la consideración de faltas muy graves, aquellos hechos u omisiones que supongan una muy defectuosa prestación del servicio, afecten gravemente a la salubridad o higiene, o atenten a la salud pública, entre otras, las siguientes:

- Reincidencia en falta grave.
- El cierre o abandono de la explotación por un período superior a tres meses.
- Falsedad en alguno/s de los documentos aportados por el adjudicatario al Ayuntamiento en su proposición.
- Falta de aseo o limpieza del personal o de las instalaciones cuando, a juicio del Ilmo. Ayuntamiento de Estepona, pueda suponer peligro para la salud pública o incida gravemente en el deterioro de las condiciones turísticas de la zona.
- La alteración del uso y destino de las instalaciones.
- El uso de las instalaciones para actividades no permitidas o que atenten contra la legislación vigente, en especial aquella relacionada con la protección medioambiental
- La realización de obras sin la expresa autorización del Ayuntamiento.
- Las acotaciones al paso público.
- El impago de una anualidad del canon.
- Cualquier otro incumplimiento imputable al adjudicatario que pudiera ser causa de extinción del título habilitante de la ocupación.

Las infracciones muy graves se sancionarán con multa de 300 a 600 euros. En todo caso las multas se graduarán en atención a las circunstancias que concurran en cada infracción.



La imposición de multas se realizará previo aviso al contratista para su corrección, concediéndole un plazo, a tal efecto, que no podrá exceder de un mes. Confirmado el incumplimiento por la persistencia de la infracción a pesar del aviso, se instruirá expediente sancionador con audiencia del contratista para que formule las alegaciones y aporte las pruebas que considere conveniente, resolviendo lo que proceda el órgano competente del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 23. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Serán causas de resolución del contrato, el incumplimiento de las obligaciones esenciales contenidas en el presente pliego, así como las especificadas en el artículo 223 del TRLCSP, y en particular, las siguientes:

- La suspensión, por causa imputable a la Administración, del inicio de la ejecución del contrato por un plazo superior a seis meses a partir de la fecha señalada para su comienzo.
- El desistimiento o la suspensión del contrato por plazo superior a un año acordada por la Administración.
- La incomparecencia del adjudicatario a la formalización efectiva y escrita del contrato.
- La negativa del adjudicatario a acatar los acuerdos y requerimientos que, en uso de sus potestades, adopten los Órganos competentes de la Administración Local.
- Incurrir en tres o más faltas graves en el plazo de seis meses.
- Por la reincidencia en falta muy grave.
- Por desestimar las instalaciones a usos o fines distintos a los previstos en el presente pliego, o en el resto de las normas que son de aplicación al presente contrato administrativo.
- El abandono de las instalaciones, y la falta de prestación de los servicios contratados por un período superior a seis meses.
- La falta muy grave de conservación y limpieza de las instalaciones que suponga una muy defectuosa prestación del servicio, y en todo caso, siempre que hubiera lugar a la tramitación de expediente sancionador por infracciones sanitarias.
- La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista.
- La declaración de quiebra, de suspensión de pagos, de concurso de acreedores o de insolvente fallido en cualquier procedimiento, o el acuerdo de quita y espera.
- El mutuo acuerdo entre la administración y el adjudicatario.

Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento del adjudicatario le será incautada la garantía y deberá además indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan el importe de la garantía. Resuelto el contrato, el adjudicatario quedará obligado a abandonar y dejar libre, y a disposición del Ayuntamiento, las instalaciones objeto de arrendamiento, reconociendo expresamente la facultad del Ayuntamiento para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento sin necesidad de recurrir a los Tribunales de Justicia. El incumplimiento por parte de la Administración de las obligaciones del contrato determinará para aquella, con carácter general, el pago de los daños y perjuicios que por tal causa se irroguen al adjudicatario.



Ilmo. Ayuntamiento de la villa de Estepona (Málaga)

En cuanto a la aplicación y efectos de la resolución del contrato se estará a lo dispuesto en los artículos 224 y 225 del TRLCSP.

En Estepona a 11 de julio de 2012.

Concejal Delegado del Área de Presidencia Alcaldía
Fdo.: Ana Velasco Garrido.



MODELO DE PROPOSICIÓN

1-....., domiciliado en calle nº:....., provisto del D.N.I. nº:..... N.I.F. nº:, en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, actuando en nombre propio (o en representación de C.I.F. nº:), enterado del anuncio en el BOP Málaga para la contratación de la explotación del Complejo Turístico del Parque de los Pedregales, y conocido el Pliego de Cláusulas Administrativas-Particulares que han de regir en el contrato, los acepta y se compromete a su ejecución con sujeción al contenido de los expresados documentos por la cantidad anual de euros, y ofertando como dotación de un presupuesto anual de promoción del complejo la cantidad de..... **IVA excluido.**

A dicha cantidad se le aplicará el IVA siempre que este tributo sea aplicable de conformidad con la legislación aplicable.