ANDRES SAMPERIO MONTEJANO (1 de 2)
Alcalde-Presidente
Fecha Firma: 30/10/2019
HASH: 55f72a95b6e799fafe8e6411317dfbdf

FRANCISCO DE BORJA REBOLLO USUNÁRIZ (2 de 2)
Secretario-Interventor
Fecha Firma: 30/10/2019
HASH: d0ced09c08ac62cd03ae04b9b54d2a77

ILMO. AYUNTAMIENTO
DE
NAVALAGAMELLA

28212 Navalagamella (Madrid)

Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. Concesión Administrativa.
EXPEDIENTE Nº 128/2019
TÍTULO: CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DE UN BIEN DE DOMINIO PÚBLICO EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE UNA RESIDENCIA PARA MAYORES EN NAVALAGAMELLA.

Cláusula 1.- Objeto del contrato y calificación

El presente pliego tiene por objeto establecer las condiciones que han de regir la concesión sobre parte de la parcela 4603601VK0840S0001UA, con la finalidad de construir y gestionar en la misma un complejo geriátrico privado, integrado por una residencia de mayores en Navalagamella.

Por virtud de esta concesión, el adjudicatario asumirá la obligación de construir la edificación en los plazos previstos en este pliego, obtener las autorizaciones administrativas pertinentes para el desarrollo de la actividad asistencial indicada y gestionar el complejo geriátrico de acuerdo con dichas autorizaciones y las normas de funcionamiento interno de las que se dote aquél durante el período de vigencia de la concesión.

La parcela sobre la que se edificará el complejo geriátrico es la siguiente:

Referencia catastral	4603601VK0840S0001UA
Localización	Dentro del Sector Ensanche (Polígono 13) - 28212 Navalagamella (MADRID)
Superficie:	6.078,55 m2
Uso:	Residencial Comunitario-Dotacional

Se trata de una porción de suelo, incluida en la parcela de referencia, con los siguientes linderos:

- Norte: Linda en línea quebrada de 13,00m., 9,03m. y 67,51m. con carretera M-521 de Navalagamella a Fresnedillas (Calle Amargura) y acceso al ámbito a través de zona de aparcamiento.

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 21

- Este: Linda, en línea quebrada de 33,82m. y 14,03m. con Comunidad de Propietarios de Calle Amargura nº 21, en línea recta de 6,91m., con propiedad de José Ildefonso Pérez Ventura (Avenida de la Constitución, 44), en línea quebrada de 10,23m., 20,65m. y 19,80m., con parque público, y con carretera M-510 de Fresnedillas de la Oliva a Colmenar del Arroyo (Avenida de la Constitución s/n), en línea recta de 11,94m.
- Sur: Linda en línea recta de 102,88m. con terrenos de la parcela de propiedad municipal de la que es parte.
- Oeste: Linda en línea recta de 53,67m. con terrenos de la parcela de propiedad municipal de la que es parte.

Tiene asignada una edificabilidad de 0,6 m²/m².

La presente concesión se realiza en concepto de cuerpo cierto, por lo que no cabrá reclamación alguna por diferencias de superficie en más o en menos ni como consecuencia de las condiciones geológicas o topográficas del terreno que pudieran encarecer la futura edificación.
Se trata de una finca de titularidad municipal inscrita en el Registro de la Propiedad como bien de servicio y dominio público.

Según se justifica en el informe técnico que obra en el expediente administrativo, el valor de la parcela objeto de esta concesión, es de 1.600.000 €.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Cláusula 2.- Procedimiento de selección y adjudicación

La forma de adjudicación de la concesión será el procedimiento de concurrencia, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio de conformidad con lo que se establece en el presente clausulado.

Cláusula 3.- Perfil de Contratante

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.aytonavalagamella.es

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 21

Cláusula 4.- Duración.

El plazo de la concesión será de SETENTA AÑOS, contados a partir del día siguiente a aquel en que se formalice el contrato administrativo.

El plazo de la concesión será improrrogable. Al término de la concesión, la totalidad de las obras e instalaciones revertirán al Ayuntamiento de Navalagamella, en perfecto estado de conservación y libres de cualquier carga o gravamen.

Por otro lado, el Ayuntamiento se reserva el derecho a rescatar la concesión antes de su vencimiento, siempre que razones de interés público acreditadas en el expediente así lo justifiquen. En este caso el titular de la concesión será indemnizado del perjuicio material surgido de la extinción anticipada, atendiendo igualmente a lo previsto en el artículo 101 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas para el supuesto de existencia de acreedores hipotecarios.
La extinción anticipada de la concesión por decisión del Ayuntamiento obligará al concesionario a abandonar y dejar libres todas las instalaciones construidas.

Cláusula 5.- Canon

Como contraprestación por el otorgamiento de la concesión, el adjudicatario abonará al Ayuntamiento en concepto de canon anual la cantidad incluida en su oferta; importe que nunca podrá ser inferior a las siguientes cantidades para cada uno de los periodos señalados:

ANUALIDADES	CANON SIN IVA
Del 1 er al 10º año	3%
Del 10º al 50 año	4%
Del 50º al 70º año	5%

El IVA no está incluido en aquel precio, debiendo ser desglosado aparte en las ofertas de los licitadores. Las ofertas a la baja serán rechazadas.

La cantidad de 48000 € a abonar durante las primeras anualidades, equivale al 3% del valor de la parcela; a este importe habría que sumar el IVA aplicable.

Este porcentaje sobre el valor del bien se justifica por razón de la finalidad de esta concesión, que no es otra que la prestación de un servicio asistencial de calidad a los vecinos de Navalagamella.

Por tal motivo y atendiendo a lo dispuesto en el artículo 93.4 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se ha considerado oportuno establecer este canon por debajo del umbral del 5% del valor del terreno en los primeros años al entender que, de esta forma, se facilita la implantación y consolidación de la actividad en el término municipal, incrementando progresivamente ese porcentaje, hasta alcanzar el citado 5%, referencia que por analogía con el

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 21

tipo aplicable al arrendamiento de bienes patrimoniales de carácter local se emplea frecuentemente en estos negocios concesionales.

La cantidad de canon a ingresar por el concesionario, correspondiente al primer año natural incompleto a que viniese obligado el adjudicatario, será por el importe proporcional a los meses que resten para la conclusión de aquélla anualidad.

Por otro lado, la falta de ingreso por el contratista del canon a que venga obligado en cada anualidad implicará su cobro por el Ayuntamiento por la vía de apremio; estando igualmente facultada esta Corporación para resolver el contrato por esta causa, conforme lo dispuesto en este pliego.

Cláusula 6.- Deberes del concesionario

El concesionario contrae la obligación de destinar la finca a la construcción y gestión de un equipamiento geriátrico, asumiendo además los siguientes deberes:

a) Mantener y conservar en buen estado la parcela objeto de concesión y las obras e instalaciones que se realicen, al igual que el equipamiento.

b) En relación con las obras a realizar y en los plazos establecidos en el Pliego Técnico, el concesionario asume las siguientes obligaciones:
1. Redactar los proyectos de obras para la construcción de la residencia recogiendo los aspectos propuesto en el anteproyecto y las mejoras de calidades y dotaciones. Abonando al Ayuntamiento la adjudicataria el coste del anteproyecto presentado.
2. Llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para solicitar y obtener del Ayuntamiento y de otros Organismos competentes cuantas licencias y autorizaciones sean preceptivas para realizar las obras y poner en funcionamiento la actividad. Serán de cuenta del concesionario todos los gastos e impuestos que se deriven de las citadas actuaciones.
3. Facilitar a los técnicos que designe el Ayuntamiento de Navalagamella el acceso para el seguimiento del programa de ejecución de las obras.
4. Suscribir un seguro de responsabilidad civil que garantice de forma suficiente los daños y perjuicios que se pudieran causar a los bienes públicos y a terceras personas.
5. Finalizar la ejecución de las obras en el plazo establecido.

c) Responder de cuantos daños puedan ocasionarse a personas o bienes y sean consecuencia, directa o indirecta, de las actividades desarrolladas, de obras o reformas, o del mero uso del inmueble. En todo caso, el concesionario asume la responsabilidad civil frente a terceros por daños y perjuicios que puedan ocasionarse durante el tiempo que dure la vigencia de la concesión.

d) Concurrir al acto de formalización del contrato correspondiente en el plazo de treinta días a contar desde el siguiente a la notificación de la adjudicación, así como concurrir, en su caso, al de otorgamiento de la escritura pública de la concesión si el propio adjudicatario así lo solicitase, siendo de su cuenta todos los gastos que dicho otorgamiento generase.

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 21

e) No ceder o transmitir el derecho de la concesión a terceros, salvo autorización expresa del Ayuntamiento, mediante resolución del órgano competente, en los términos establecidos en el presente Pliego. En este caso, en la escritura de transmisión que se otorgase deberá constar el acuerdo municipal aceptando aquélla, sin el cual el notario no autorizará la misma.

f) Cumplir con las mejoras que se hayan incluido en la oferta, referidas tanto a la construcción como al resto de los aspectos que hayan sido objeto de valoración.

g) Disponer la reversión de las obras e instalaciones al final de la concesión.

h) Suscribir con la Comunidad de Madrid el oportuno concierto, con carácter previo al inicio de la gestión del complejo geriátrico, siempre que el órgano regional competente así lo determine, en el marco de sus programas públicos de asistencia social.
En este supuesto, el concesionario asumirá como obligación específica el cumplimiento de cada uno de los requisitos impuestos por la Comunidad madrileña en el mencionado concierto.

i) Preferencia en la contratación de personal del centro de personas empadronadas en el municipio.

j) Suscribir un convenio con el Ayuntamiento de Navalagamella en el que se establezca una reserva del **7,5 %** de plazas a disposición de este, a las que se les aplicaría el precio fijado en el Acuerdo Marco del Servicio Público de Atención Residencial a personas mayores dependientes, modalidad financiación total año 2018, de la Comunidad de Madrid o el que legalmente le sustituya.

k) Las demás obligaciones derivadas de la normativa aplicable.

Cláusula 7.- Deberes de la Corporación

a) Transmitir la posesión pacífica al concesionario de la parcela, una vez se formalice la concesión, con los límites y en el marco general definido para el concesionario de bienes y en el específico establecido en este pliego.

b) Otorgar al concesionario las autorizaciones administrativas necesarias para la construcción y puesta en funcionamiento de la residencia, siempre que los proyectos presentados se ajusten a la normativa aplicable.
c) Suscribir un Convenio con el concesionario sobre la forma de gestión de las plazas reservadas al Ayuntamiento.

d) Devolver la garantía definitiva constituida por el adjudicatario, una vez finalizado el período de vigencia de la concesión.

Cláusula 8.- Presentación de proposiciones y documentación administrativa

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 21

8.1 Condiciones previas

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

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento, Pza. de España nº2, en horario de atención al público, dentro del plazo de **veinte días naturales** contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de contratante del Ayuntamiento.

Las proposiciones podrán presentarse, por correo, por telefax, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Los medios electrónicos, informáticos y telemáticos utilizables deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la disposición adicional decimosexta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta, tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurara en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Proposición para licitar a la concesión administrativa de uso privativo de un bien de dominio público en régimen de concurrencia para la construcción y gestión de una residencia para mayores en Navalagamella».

La denominación de los sobres es la siguiente:

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 21

— Sobre «A»: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

— Sobre «B»: PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y CRITERIOS QUE REQUIEREN UN JUICIO DE VALOR O APLICACIÓN MEDIANTE FÓRMULA

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

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

- SOBRE «A»

- DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA:

TÍTULO: Documentación Administrativa
Contenido
El Sobre 1 incluirá:
a) Declaración responsable que se ajustará al formulario de DOCUMENTO EUROPEO ÚNICO DE CONTRATACIÓN cuya dirección electrónica de obtención se adjunta, que deberá estar firmada y con la correspondiente identificación, en la que el licitador ponga de manifiesto de acuerdo con el artículo 159.4.c) de la LCSP 2017 que:
- El firmante ostenta la representación de la sociedad que presenta la oferta.
- Cuenta con la adecuada solvencia económica, financiera y técnica o, en su caso, la clasificación correspondiente;
- Posee las autorizaciones necesarias para ejercer la actividad
- No está incurso en prohibición de contratar alguna
- Cuando el licitador desee recurrir a las capacidades de otras entidades, compromiso por escrito de dichas entidades de que va a disponer de los recursos necesarios en la forma señalada en el modelo de oferta que figura como Anexo II.
- En el caso de que la empresa fuera extranjera, sometimiento al fuero español.
- En el supuesto de que la oferta se presentará por una unión temporal de empresarios, deberá acompañar el compromiso de constitución de la unión.

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar a las que se refieren los apartados anteriores, deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

DOCUMENTO EUROPEO ÚNICO DE CONTRATACIÓN

Obtenible en la siguiente dirección electrónica: https://ec.europa.eu/tools/espd/filter?lang=es

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 21

- SOBRE «B»

TÍTULO: PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y CRITERIOS QUE REQUIEREN UN JUICIO DE VALOR O APLICACIÓN MEDIANTE FÓRMULA

a) Criterios que requieren un juicio de valor.
b) Criterios de aplicación mediante fórmula.

Cláusula 9.- Criterios de adjudicación

Los criterios de adjudicación son varios, de conformidad con el artículo 145.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

- Criterios que requieren un juicio de valor: **25 PUNTOS.**

1º) SOLUCIÓN TÉCNICA DE LAS OBRAS E INSTALACIONES..... **Hasta 10 puntos.**
Con este pliego se entrega un anteproyecto valorado, que ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Navalagamella.
Se valorará hasta un máximo de 10 puntos en función de los siguientes parámetros:
Mejora en la calidad de los materiales - 5 puntos.
Mejora en la integración en la parcela y en el entorno urbano - 5 puntos.
Mejora en la calidad de las instalaciones - 5 puntos.

2º) PROYECTO DE GESTIÓN DEL COMPLEJO GERIÁTRICO..... **Hasta 15 puntos.**
En este apartado se valorarán los medios humanos y técnicos propuestos por cada licitador para la gestión de la residencia de mayores, del centro de día y del centro de rehabilitación, en concreto:
- La mayor calidad en el tratamiento y atención al mayor de los servicios ofrecidos y los recursos humanos previstos para llevar a cabo la explotación del Centro Geriátrico - hasta 5 puntos.
-Otros extremos que sirvan para la mayor valoración integral de la oferta de servicios (atención domiciliaria, voluntariado, servicio médico, enfermería, terapia ocupacional, fisioterapia, podología, peluquería, manualidades) - hasta 5 puntos.
- El estudio económico financiero de la futura explotación del servicio y relación del equipamiento y mobiliario a instalar - hasta 5 puntos.
El estudio deberá incluir la Previsión anual de costes operativos en tanto por ciento sobre el coste total, con el siguiente desglose:
- Alimentación.
- Productos farmacéuticos y sanitarios.
- Reparaciones y conservación.
- Sueldos y salarios.
- Servicios externos.
- Electricidad, agua, gas, teléfono y suministros.
- Intereses.
- Amortización.
-Estimación del coste de la construcción y del equipamiento.

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 21

- Criterios de aplicación mediante fórmula: **75 PUNTOS.**

1º) SUSCRIPCIÓN DE UN CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO DE NAVALAGAMELLA EN EL QUE SE SUPERE EL 7,5 % DE PLAZAS A DISPOSICIÓN DE ESTE, A LAS QUE SE LES APLICARÍA EL PRECIO FIJADO EN EL ACUERDO MARCO DEL SERVICIO PÚBLICO DE ATENCIÓN RESIDENCIAL A PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES, MODALIDAD FINANCIACIÓN TOTAL AÑO 2018, DE LA COMUNIDAD DE MADRID O EL QUE LEGALMENTE LE SUSTITUYA……**Hasta 10 puntos.**
Se otorgarán hasta 20 puntos a la oferta que supere ese mínimo del 7,5% de reserva de plazas a disposición del Ayuntamiento, valorándose proporcionalmente el resto de las ofertas en función de la mejora propuesta en este apartado.

2º) MAYOR NÚMERO DE PLAZAS EN LA RESIDENCIA DE MAYORES ..... **Hasta 10 puntos.**
Se otorgarán hasta 10 puntos a la oferta que mayor número de plazas añadidas al anteproyecto presente para la residencia de ancianos, valorándose proporcionalmente el resto de las ofertas en función de la mejora propuesta en este apartado.

3º) TARIFAS……**Hasta 30 puntos.**
- Se otorgarán hasta 10 puntos a la oferta de tarifas más bajas y cero puntos a la oferta más alta. El resto de las puntuaciones se obtendrán por interpolación lineal entre ambos extremos. (La propuesta de tarifas se realizará sin IVA).
Los licitadores deberán presentar su propuesta de tarifas que deberán incluir los precios de al menos las siguientes plazas:
-Precio plaza residente válida
-Precio plaza residente asistida Grado I
-Precio plaza residente asistida Grado II
Para el cálculo del precio medio de la tarifa propuesta se aplicará la siguiente fórmula:
Tmp= 0,5 x PPRV + 0,3 x PPRAI + 0,2 x PPRAII
Donde:
TMP es la Tarifa media propuesta
PPRV es el precio de la plaza residente válida
PPRAI es el precio plaza residente asistida Grado I
PPRAII es el precio plaza residente asistida Grado II.
- Se otorgarán hasta 20 puntos a la oferta que mejore a la baja la tarifa prevista en el Convenio que suscriba con el Ayuntamiento relativo a las plazas a las que se les aplica el Acuerdo Marco del Servicio Público de Atención Residencial de la Comunidad de Madrid, valorándose proporcionalmente el resto de las ofertas en función de la mejora propuesta en este apartado.

4º) MEJORA EN EL CANON……. **Hasta 10 puntos.**
En la valoración de este criterio se asignarán 0 puntos a la oferta que se ajuste al importe mínimo del canon establecido en la cláusula cuarta; 10 puntos a la oferta más alta y al resto de las ofertas, la puntuación proporcional que corresponda.

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 21

5º) MEJORA DE CENTRO DE DÍA…… **Hasta 15 puntos.**
Se otorgarán 15 puntos a la oferta que presente en el proyecto la existencia de un Centro de Día, otorgándose 0 puntos a la oferta que no presente dicha opción.

En caso de empate entre varias empresas licitadoras, tendrá preferencia aquélla que acredite un mayor porcentaje de discapacitados en plantilla, siempre que dicho porcentaje supere el 2% del total.

Serán desestimadas aquellas ofertas que no alcancen un mínimo de 40 puntos, según los criterios y la valoración de los mismos indicados en este apartado.

Cláusula 10.- Mesa de Contratación

La Mesa de contratación se considerará válidamente constituida si lo está por el Presidente, el Secretario, un funcionario de entre quienes tengan atribuido legal o reglamentariamente el asesoramiento jurídico del órgano de contratación y un funcionario que tenga atribuidas las funciones relativas a su control económico-presupuestario.

La composición de la Mesa se publicará en el perfil de contratante.

Cláusula 11.- Reversión

Al término del plazo de la concesión, revertirán a la Corporación los bienes objeto de la concesión, debiendo el contratista entregarlos con arreglo al contrato y en el estado de conservación y funcionamiento adecuados.

Cláusula 12.- Apertura de proposiciones propuesta de adjudicación y publicidad

De acuerdo con lo previsto en el artículo 159.4 de la LCSP 2017 la apertura de los sobres conteniendo la proposición se hará por el orden que proceda de conformidad con lo establecido en el artículo 150 de la LCSP 2017 en función del método aplicable para valorar los criterios de adjudicación establecidos en los pliegos.

En aplicación de lo establecido en el art. 157.4 LCSP, cuando la licitación se efectúe por medios electrónicos la apertura de los sobres no será pública. En caso contrario, será público el acto de apertura de los sobres que contengan la parte de la oferta evaluable a través de criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas establecidas en los pliegos. En este caso la fecha de la mesa se publicará en el perfil del contratante con anterioridad al acto.

Cuando en el procedimiento se contemplen criterios de adjudicación cuya cuantificación dependa de un juicio de valor, la valoración de las proposiciones deberá estar efectuada con anterioridad a

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 21

la apertura de la oferta evaluable a través de criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas.

Tras dicho acto, en la misma sesión, la mesa procederá a:
1. Previa exclusión, en su caso, de las ofertas que no cumplan los requerimientos del pliego, evaluar y clasificar las ofertas.
2. Realizar la propuesta de adjudicación a favor del candidato con mejor puntuación.
3. Comprobar en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas que la empresa está debidamente constituida, el firmante de la proposición tiene poder bastante para formular la oferta, ostenta la solvencia económica, financiera y técnica o, en su caso la clasificación correspondiente y no está incursa en ninguna prohibición para contratar.
4. Requerir a la empresa que ha obtenido la mejor puntuación mediante comunicación electrónica para que aporte cuando desee recurrir a las capacidades de otras entidades, compromiso por escrito de dichas entidades de que va a disponer de los recursos necesarios todo ello en el plazo de **10 días hábiles** a contar desde el envío de la comunicación.

Cláusula 13.- Garantía Definitiva

El licitador que presente la oferta económicamente más ventajosa deberá depositar la garantía definitiva en el plazo de 10 días hábiles, contados desde el siguiente a la recepción del requerimiento que le efectúe el órgano de contratación, por importe del 5% del precio final ofertado por el licitador, excluido el IVA. En caso de constituirse mediante aval, el mismo deberá efectuarse según el modelo recogido en el Anexo correspondiente, que figura al final del presente Pliego.

Cláusula 14.- Criterios de selección y capacidad de contratar

Podrán concurrir a la licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que cumplan los requisitos de estar en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar y no hallarse comprendidas en ninguno de los casos de incompatibilidad o incapacidad establecidos en el artículo 60 TRLCSP.

La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuere 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.
Por otro lado, los licitadores que concurran podrán hacerlo por sí o representados por persona autorizada mediante poder bastante. Cuando en representación de una sociedad concurra algún miembro de la misma, deberá justificar documentalmente que está facultado para ello.

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 21

Los poderes y documentos acreditativos de la personalidad se acompañarán a la proposición debidamente bastanteados por la Secretaría de este Ayuntamiento, a expensas del licitador; a cuyo efecto deberán ser previamente presentados en el departamento de Contratación con una antelación mínima de 48 horas a la entrega de la oferta. Tratándose de personas jurídicas, el poder deberá estar inscrito en los registros oficiales necesarios según su naturaleza. En cualquier caso, deberá acompañarse declaración expresa de que el poder no se encuentra revocado.

En cuanto a la solvencia económica y financiera, deberá acreditarse por cualquiera de los siguientes medios:

- Volumen anual de negocios en el ámbito empresarial a que se refiere este contrato, por importe igual o superior a un millón de euros.
- Justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales, por importe igual o superior a un millón de euros.
- Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior a un millón de euros.

En cuanto a la solvencia técnica y profesional, se acreditará por cualquiera de estos medios:

- Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años que incluya importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos; relación que habrá de acreditarse mediante certificados o visados expedidos por el órgano competente o por el empresario privado.
- Documento acreditativo de, al menos, tres años de experiencia en la gestión o gerencia de centros o residencias en el sector asistencial-geriátrico.

Para acreditar la solvencia necesaria para celebrar el contrato, de conformidad con lo previsto en el artículo 63 del TRLCSP, el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, para la ejecución del contrato, dispone efectivamente de esos medios.

En el caso de que el licitador seleccionado justifique su solvencia mediante la integración de medios externos, deberá aportar con carácter previo a la formalización del contrato, un acuerdo suscrito con la empresa a la que pertenezcan dichos medios en el que conste la efectiva disposición de los mismos a favor del adjudicatario.

La Mesa de Contratación podrá recabar del empresario aclaraciones sobre la documentación aportada o requerirle para la presentación de información complementaria.

Cláusula 15.- Formalización del contrato

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará dentro de los **quince días hábiles** siguientes a contar desde la fecha de la notificación de la adjudicación; constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

El contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 21

Cuando por causas imputables al contratista no pudiere formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la incautación sobre la garantía definitiva del importe de la garantía provisional que, en su caso hubiese exigido.

Cláusula 16.- Ejecución del contrato

El contrato se ejecutará con sujeción a lo establecido en este pliego de condiciones y de acuerdo con las instrucciones que se darán al contratista para su interpretación por el órgano de contratación.

Cláusula 17.- Modificación del contrato y mantenimiento del equilibrio económico

La Administración podrá modificar por razones de interés público las características del servicio contratado.

Cuando las modificaciones afecten al régimen financiero del contrato, la Administración deberá compensar al contratista de manera que se mantenga el equilibrio económico del contrato. No procederá tal compensación, en el caso de que los acuerdos que dicte la Administración respecto al desarrollo del servicio carezcan de transcendencia económica.

La Administración deberá restablecer el equilibrio económico del contrato, en beneficio de cualquiera de las partes en los siguientes supuestos:

a) Cuando la administración modifique por razones de interés público, las características del servicio contratado.
b) Cuando las actuaciones de la Administración determinaran de forma directa la ruptura sustancial de la economía del contrato.

El restablecimiento del equilibrio económico del contrato se realizará mediante medidas que podrán consistir en la reducción del plazo del contrato, y en general en cualquier modificación de las cláusulas de contenido económico del contrato.

Las modificaciones del contrato deberán formalizarse conforme a lo dispuesto en el art. 153 LCSP.

Cláusula 18.- Pago del precio del contrato

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 21

El pago del precio podrá hacerse de manera total o parcial, mediante abonos a cuenta o, en el caso de contratos de tracto sucesivo, mediante pago en cada uno de los vencimientos que se hubiesen estipulado. En los casos en que el importe acumulado de los abonos a cuenta sea igual o superior con motivo del siguiente pago al 90 por ciento del precio del contrato incluidas, en su caso, las modificaciones aprobadas, al expediente de pago que se tramite habrá de acompañarse, cuando resulte preceptiva, la comunicación efectuada a la Intervención correspondiente para su eventual asistencia a la recepción en el ejercicio de sus funciones de comprobación material de la inversión.

Si la demora en el pago fuese superior a cuatro meses, el Ayuntamiento podrá proceder, en su caso, a la suspensión del cumplimiento del contrato, debiendo comunicar al contratista, con un mes de antelación, tal circunstancia, a efectos del reconocimiento de los derechos que puedan derivarse de dicha suspensión, en los términos establecidos en esta Ley.

Si la demora del contratista fuese superior a seis meses, el Ayuntamiento tendrá derecho, asimismo, a resolver el contrato y al resarcimiento de los perjuicios que como consecuencia de ello se le originen.

Sin perjuicio de lo establecido en las normas tributarias y de la Seguridad Social, los abonos a cuenta que procedan por la ejecución del contrato solo podrán ser embargados en los siguientes supuestos:

a) Para el pago de los salarios devengados por el personal del contratista en la ejecución del contrato y de las cuotas sociales derivadas de los mismos.
b) Para el pago de las obligaciones contraídas por el contratista con los subcontratistas y suministradores referidas a la ejecución del contrato.

Con arreglo al artículo 308.3 de la LCSP 2017 la financiación y pago de estos contratos se ajustará al ritmo requerido en la ejecución de los componentes de prestación requeridos, debiendo adoptarse a este fin por el responsable del contrato, las medidas que sean necesarias para la programación de las anualidades y durante el período de ejecución.

Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias en la proporción contemplada en el art. 193 de la LCSP, de 0,20 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato.

Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 5% del precio del contrato, el órgano de contratación estará facultado para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades.
— Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incumplido la ejecución parcial de las prestaciones definidas en el contrato, la Administración podrá optar, indistintamente, por su resolución o por la imposición de las penalidades establecidas anteriormente.
— Cuando el contratista haya incumplido la adscripción a la ejecución del contrato de medios personales o materiales suficientes para ello, se impondrán penalidades que deberán ser proporcionales a la gravedad del incumplimiento y su cuantía no podrá ser superior al 10% del presupuesto del contrato.

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 21

Las penalidades se impondrán por acuerdo del órgano de contratación, adoptado a propuesta del responsable del contrato si se hubiese designado, que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista o sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, cuando no puedan deducirse de las mencionadas certificaciones.

Cláusula 19.- Estudio económico-financiero

Tal como se expresa en la cláusula correspondiente a la documentación técnica de la oferta, los licitadores presentarán un estudio económico-financiero en el que se presente de forma desglosada la viabilidad económica de la construcción a realizar (amortización de las inversiones, financiación de la misma, etc.) y la sostenibilidad de la propia concesión (previsión de ingresos, previsión de gastos fijos y variables del funcionamiento del centro y cualesquiera otros análisis con incidencia en la economía global de la concesión).

Cláusula 20.- Titularidad del complejo geriátrico

El adjudicatario del contrato y concesionario será quien ostentará la titularidad de la residencia de mayores y del centro de día, en su caso, sin perjuicio de lo previsto en la cláusula siguiente.

El concesionario podrá ceder, puntualmente, el uso de las construcciones e instalaciones, en todo o en parte, siempre que se mantengan los fines para los que se constituyó el derecho y, en todo caso, previa autorización expresa del Ayuntamiento.

En todo caso, el concesionario seguirá asumiendo la plena responsabilidad derivada de la explotación, sin perjuicio de las acciones de repetición que pudiera llevar a cabo contra el responsable directo.

Cláusula 21.- Transmisión de la concesión

Los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones del complejo geriátrico sólo podrán ser cedidos por el titular de la concesión, mediante negocios jurídicos inter vivos o mortis causa o mediante la fusión, absorción o escisión de sociedades, a aquellas entidades que cuenten con la previa conformidad del Ayuntamiento; entidades que, una vez autorizada la transmisión, se subrogarán en la totalidad de los derechos y obligaciones del titular original.

Respecto de las posibles actividades integradas en el desarrollo del complejo geriátrico que no se refieran a la prestación asistencial en sí y que no vayan a ser gestionadas directamente por el adjudicatario –p.ej., servicio de cafetería, floristería, etc.–, será suficiente con su previa comunicación al Ayuntamiento para el inicio de tales actividades.

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 21

Cláusula 22.- Hipoteca de la concesión

En su condición de titular tanto de un derecho real sobre las obras e instalaciones como de la propia concesión, el adjudicatario sólo podrá hipotecar aquéllos como garantía de los préstamos contraídos para financiar la realización de las obras en la parcela.
En todo caso, para constituir la hipoteca será necesaria la previa autorización del Ayuntamiento a través del órgano competente para el otorgamiento de la concesión. Por tal razón, si en la escritura de constitución de dicha hipoteca no constase la autorización municipal, el Registrador de la Propiedad denegará su inscripción.
Las hipotecas constituidas sobre dichos bienes y derechos se extinguirán con la extinción del plazo de la concesión.

Cláusula 23.- Régimen de infracciones y sanciones

Se considerará infracción toda acción u omisión por parte del concesionario que suponga la vulneración de las obligaciones establecidas en el presente pliego de condiciones y demás normas de general aplicación.

Las infracciones se calificarán en leves, graves y muy graves, atendiendo a las circunstancias concurrentes y al mayor y menor perjuicio que se cause al funcionamiento de la explotación.

1. Se consideran infracciones leves aquellas calificadas así en cualquiera de las cláusulas del pliego y en particular, las siguientes:
- El retraso en el pago del canon no superior a siete días.
- El incumplimiento de obligaciones que no afecten gravemente a la actividad asistencial de la residencia y del centro de día.
- Igualmente, tendrán la consideración de infracciones leves las acciones así tipificadas en el artículo 27 de la Ley 11/2002 de Madrid.
2. Se considerarán infracciones graves aquellas calificadas como tal en cualquiera de las cláusulas de este pliego y, en particular, las siguientes:
-La no exhibición de las autorizaciones municipales preceptivas a los inspectores o autoridades municipales que lo soliciten.
-El retraso en el pago del canon superior a 7 días e inferior a 1 mes.
-Ejecutar obras en los edificios del complejo geriátrico sin la previa licencia municipal.
-Igualmente, se considerará infracción grave la reiteración o reincidencia en una misma infracción leve o la comisión de 3 infracciones leves.
-Además de lo anterior, tienen la consideración de infracciones graves las acciones tipificadas en el artículo 28 de la Ley 11/2002 de Madrid.
3. Se considerarán infracciones muy graves aquellas calificadas como tal en cualquiera de las cláusulas de este pliego y, en particular, las siguientes:
-La desobediencia de los legítimos requerimientos de los inspectores y autoridades, así como el impedir el ejercicio de sus labores de vigilancia y control a estos últimos.
-Incumplir las condiciones técnicas de instalación y dotaciones señaladas en la concesión.
-Igualmente, se considerará infracción muy grave la reiteración o reincidencia en una misma infracción grave o la comisión de tres infracciones graves, así como la persistencia en la situación infractora sin proceder a su subsanación.

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 21

-El impago y falta de vigencia de los seguros a que está obligado.
-El retraso en el pago del canon en más de un mes.
-Hipotecar los bienes sobre los que recae la concesión, incluida la obra construida, sin la previa autorización municipal.
-Subrogar, arrendar o ceder en todo o en parte la explotación sin la previa autorización municipal, sin perjuicio de la previa comunicación respecto de las prestaciones secundarias a que se refieren las cláusulas decimonovena y vigesimosegunda de este pliego.
-Incumplir los deberes y requisitos específicos impuestos por la Comunidad de Madrid en el concierto suscrito al efecto con el concesionario.

Además de las anteriores, constituirán infracciones muy graves las tipificadas como tales en el artículo 29 de la Ley 11/2002 de Madrid.

Las infracciones leves se sancionarán con multa de hasta 3.000,00 euros, las graves desde 3.001,00 euros hasta 30.000,00 euros y las muy graves desde 30.001,00 hasta 60.000,00 euros o la extinción de la concesión. La reincidencia conllevará la resolución de la concesión.
La imposición de las sanciones requerirá la previa incoación del oportuno expediente que será resulto por el órgano competente.

En el supuesto de rescisión de la concesión por causa imputable al concesionario, el Ayuntamiento podrá ordenarle el mantenimiento en perfecto estado de las instalaciones y el dominio público ocupado hasta tanto se proceda a una nueva adjudicación. El incumplimiento de lo prescrito conllevará las sanciones correspondientes.

La imposición por el Ayuntamiento, en su condición de Administración concedente, de las sanciones enunciadas en este pliego no impedirá la posible incoación al concesionario, por la Administración competente, del oportuno expediente sancionador por infracción de las reglas y preceptos que ordenan la actividad asistencial a mayores –artículos 30 y ss. de la Ley 11/2002 de Madrid.

Cláusula 24.- Extinción de la concesión

1. La concesión se extinguirá por las siguientes causas:
a) Por el transcurso del plazo. Esta causa operará automáticamente, sin necesidad de previo aviso. Concluida la concesión por esta causa se producirá la reversión al Ayuntamiento de la totalidad de las instalaciones y bienes objeto de aquélla, sin tener el concesionario derecho a ninguna indemnización.
Para garantizar el derecho del Ayuntamiento a recibir las instalaciones en buen estado de conservación, durante la vigencia de la concesión podrá girar cuantas visitas de inspección considere oportunas, poniendo en conocimiento del concesionario las reparaciones que se estime oportuno ejecutar, con cargo a aquél, en las instalaciones del equipamiento geriátrico.
Las reparaciones y reposiciones necesarias le serán comunicadas al concesionario para su subsanación, y en caso de desobediencia de éste dentro del plazo que se le señala en la notificación, la Corporación podrá iniciar el expediente para poner fin a la concesión otorgada; del mismo modo que podrá iniciarlo si, atendiendo el concesionario el requerimiento que se le ha

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 21

efectuado para subsanar reparaciones y reposiciones, ejecuta las obras de mala fe y la Corporación así lo determina y motiva mediante informe técnico, o bien, mediante el oportuno expediente de exigencia de responsabilidad o de imposición de la sanción que proceda.
Extinguida la concesión, el titular de ésta suscribirá con el Ayuntamiento la oportuna acta de entrega de las instalaciones, previa la comprobación del estado de las mismas y la ejecución por el concesionario de las obras de reparación o reposición oportunas, en el caso de que las mismas resultasen necesarias a juicio del Ayuntamiento.
b) La renuncia del concesionario a su derecho.
c) La desaparición del bien público sobre el cual haya sido otorgada la concesión.
d)La desafectación del bien, estándose en este caso a lo establecido en el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, que aprueba el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales y en la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
e) Incumplimiento de las obligaciones esenciales de la concesión, entendiéndose por éstas, entre otras, las siguientes:
e.1. La no formalización de la concesión en los plazos establecidos por causas imputables al concesionario, salvo causa debidamente justificada y apreciada por el Ayuntamiento.
e.2. El incumplimiento de los plazos para solicitar las licencias y para finalizar la construcción y la puesta en funcionamiento de los equipamientos, salvo causa debidamente justificada apreciada por el Ayuntamiento.
e.3. El impago por parte del concesionario del canon al que está obligado conforme este pliego, por plazo superior a un mes, si el Ayuntamiento opta por esta facultad.
e.4. Destinar la parcela objeto de la concesión a otros fines distintos de los señalados en el pliego.
e.5. El traspaso o cesión a terceros de la concesión sin la previa autorización, así como la constitución de hipoteca sobre el bien concedido o las obras ejecutadas sin contar tampoco con la previa autorización municipal.
e.6. La modificación del proyecto de gestión del complejo geriátrico sin la previa autorización del órgano público competente.
e.7. El incumplimiento de los requisitos impuestos por la Comunidad de
Madrid en el concierto suscrito al efecto con el concesionario.
e.8. El impago y la falta de vigencia de los seguros a cuya suscripción está obligado el concesionario.
f) El rescate de la concesión.
g) Las causas generales de resolución de los contratos administrativos establecidas en el LCSP, en cuanto sean aplicables al contrato.
h) Por fallecimiento, incapacidad o declaración de concurso del concesionario.
i) Por destrucción de las instalaciones, ya sea total o parcial.
j) Por mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el concesionario. La concurrencia de este supuesto provocará la tramitación del oportuno expediente para la liquidación de la relación concesional.
En caso de extinción de la concesión por cualquiera de las causas señaladas, revertirá la parcela, lo edificado y el equipamiento al Ayuntamiento de Navalagamella.

2. Efectos de la resolución del contrato:
En el supuesto de resolución de este contrato por la no obtención del visado o de las autorizaciones previas de la Comunidad de Madrid para el desarrollo de la actividad asistencial o por la pérdida

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 21

sobrevenida de aquéllas, se incautará la garantía definitiva en concepto de daños y perjuicios si se ha debido a causa imputable al concesionario y se extinguirá la concesión con la reversión de la parcela y lo edificado en ella.

En el caso señalado con la letra e.1 y 2 se extinguirá la concesión y se incautará, en su caso, la garantía del adjudicatario, con reversión de la parcela.
Las causas de resolución indicadas en las letras e.3, e.4, e.5, e.6, e.7 y e.8 darán lugar a la extinción de la concesión, con reversión de la parcela y de todo lo edificado hasta el momento. Asimismo, se incautará la garantía definitiva en concepto de daños y perjuicios.
No obstante, en el supuesto de la letra e.3, el Ayuntamiento estará facultado para optar por la resolución del contrato, con incautación de la garantía constituida, o bien imponer penalidades por importe de 3.000 euros por cada mes de retraso.
Las causas a que hace referencia la letra g) se aplicarán y surtirán los efectos previstos en el LCSP.
Si el adjudicatario incumpliera las obligaciones que asume por este contrato, el Ayuntamiento estará facultado para exigir el cumplimiento y sancionar al concesionario o declarar la resolución del contrato, con incautación de la garantía definitiva, revirtiendo al Ayuntamiento la concesión con la totalidad de lo edificado hasta el momento.

Cláusula 25.- Valoración de la edificación en caso de terminación anticipada

En caso de terminación anticipada con rescisión de la relación contractual existente, los bienes revertirán a la Corporación, fijándose como indemnización al concesionario el importe previsto por metro cuadrado construido según el proyecto de ejecución aprobado por el Ayuntamiento, revisándose el importe de inversión por metro cuadrado construido, actualizado con el Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya, y conforme a los criterios de valoración que sean de aplicación en cuanto a la depreciación de los edificios e instalaciones, en el momento de la extinción contractual.

No obstante lo anterior, si como consecuencia del mal estado de las edificaciones el Ayuntamiento resolviese sobre la improcedencia de ejecutar dicha reversión, tales obras e instalaciones deberán ser demolidas por el titular de la concesión, en el plazo establecido al efecto por el Ayuntamiento o por éste último, en ejecución subsidiaria, si el concesionario no llevase a cabo tal demolición en las condiciones ordenadas por la Administración.

Cláusula 26.- Riesgo y ventura del concesionario. Interpretación del contrato

La ejecución de este contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, sin perjuicio del derecho de este último a una indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren producido en los casos de fuerza mayor previstos legalmente, siempre que, además, se demuestre en ese supuesto que no existió actuación imprudente por parte del propio contratista.

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 21

A su vez, la Administración se reserva la interpretación del contrato tal como establece la vigente legislación sobre contratos públicos.

Cláusula 27. Inspecciones

El Ayuntamiento podrá, siempre que lo estime pertinente, realizar inspecciones, requerir la presentación de la documentación preceptiva conforme a la normativa vigente y ordenar al concesionario la adopción de cuantas medidas sean necesarias para el correcto funcionamiento de la explotación.

Cualquier oposición o entorpecimiento a las inspecciones municipales por el concesionario o por el personal a su servicio, se considerará como falta muy grave.

Cláusula 28. Resolución del contrato

La resolución del contrato tendrá lugar en los supuestos que se señalan en este Pliego y en los fijados en los artículos 211 y 245 LCSP, y se acordará por el órgano de contratación, de oficio o a instancia del contratista.

Cláusula 29.- Régimen jurídico del contrato

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio y la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

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

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes.

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 21

En Navalagamella,

EL ALCALDE	EL SECRETARIO-INTERVENTOR
Fdo.: Andrés Samperio Montejano	Fdo.: Francisco de Borja Rebollo Usunáriz

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: 7FRSW77T5Y3D475R9HWNKJR4Z | Verificación: http://aytonavalagamella.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 21