



PROYECTO PARA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEL MOLINO DE VIENTO “CABALLERO DEL VERDE GABÁN” PARA SU EXPLOTACIÓN COMO MOLINO GASTRONÓMICO.

ÍNDICE

1. Memoria justificativa de la licitación para adjudicar mediante concesión administrativa la explotación del Molino de viento “Caballero del Verde Gabán”.....	2
2. Planos representativos de la situación, dimensiones, y demás circunstancias de la porción de dominio público objeto de ocupación.....	7
3. Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.....	9
4. Pliego de Prescripciones Técnicas.....	32



1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA LICITACIÓN PARA ADJUDICAR MEDIANTE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA LA EXPLOTACIÓN DEL MOLINO DE VIENTO “CABALLERO DEL VERDE GABÁN”.

1. NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Mediante la presente licitación se pretende adjudicar, a través de una concesión administrativa, la explotación como molino gastronómico del Molino de Viento “Caballero del Verde Gabán”, situado en el Cerro Calderico de la localidad de Consuegra.

El procedimiento de adjudicación será el abierto, con el fin de fomentar la participación del mayor número de empresas posibles, siendo este uno de los procedimientos ordinarios previstos en el articulado de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

2. OBJETO

Se considera conveniente realizar la concesión administrativa de uso privativo del bien de dominio público denominado Molino “Caballero del Verde Gabán”, para destinarlo a la explotación como establecimiento gastronómico dedicado a la hostelería y restauración, con la finalidad de promover y promocionar la cultura gastronómica manchega.

El proyecto está basado en dar exposición a la cultura consabureense a través de una experiencia gastronómica pensada en una política de kilómetro 0, a los fines de crear sinergias entre los agricultores, ganaderos y productores de nuestra ciudad.

Desde el comienzo de la rehabilitación del conjunto histórico-artístico de los Molinos de Viento de Consuegra, siempre se tuvo como objetivo dotarlos de funcionalidad. La mayoría de estos molinos carecen de maquinaria, lo que los hace menos atractivos a priori, pero a su vez cuentan con la posibilidad de un mejor aprovechamiento del espacio.

En paralelo a la recuperación física del Cerro Calderico y de sus doce molinos, se ha producido un renacimiento de la producción artesana local, lo cual ha provocado una sinergia entre la demanda de los viajeros y las empresas consaburenses; sinergia que debe tener un marco adecuado para su puesta en valor y desarrollo.





La concesión administrativa del Molino de Viento “Caballero del Verde Gabán” como “Molino Gastronómico” pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Incluir la experiencia gastronómica dentro de la crestería
- Fomentar los platos y productos de la zona.
- Servir de escaparate de la gastronomía manchega.
- Ayudar a sensibilizar negocios del entorno.
- Complementar la experiencia cultural que ofrece el municipio.

El molino estará dedicado a la hostelería y restauración con objeto de que, junto con el resto de molinos, se consiga ofertar un amplio abanico de posibilidades que hagan del Cerro Calderico un lugar idóneo de representación y venta de artículos de la zona. Todo ello con el objetivo de que el viajero tenga una inmersión en las tradiciones de La Mancha, invitándole a no marcharse de Consuegra sin una grata experiencia y un bonito e inolvidable recuerdo que vincule al viajero con el destino.

3. CARACTERÍSTICAS DEL BIEN

El Molino de Viento “Caballero del Verde Gabán” es un bien de dominio público de la localidad de Consuegra que se encuentra enclavado en el Cerro Calderico, declarado conjunto histórico-artístico por la Dirección General de Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Presenta una distribución interior de tres plantas, típica de los molinos manchegos:

- “Silo”, en la que se encuentra la escalera de caracol de acceso a otras plantas y en el que antiguamente los molineros dejaban las mulas.
- “Camareta”, estancia media donde se efectúa la limpieza del grano y en la que guardan los lienzos de las aspas y los utensilios de la molienda.
- “El moledero” o habitación de las piedras, que alberga en la parte superior la maquinaria y deja abrir a su alrededor los ventanillos a través de los cuales entra el viento, único motor que pone en funcionamiento todo el engranaje de piezas.

Otros datos del bien de dominio público según el inventario municipal son:

- N.º orden: 1.1.46 Molino “Caballero del Verde Gabán”.
- Naturaleza del bien: bien de dominio público. Servicio público.
- Uso: normal.
- Destino: promoción y difusión de la cultura.
- Superficie del solar: 772,18 m2
- Superficie construida: 90,60 m2
- Clasificación del suelo: rústico.





- Valoración del solar: 9.060 €
- Valoración de la construcción: 36.240 €
- Importe acumulado de las inversiones efectuadas: 38.711,83 €
- Valor de venta total: 84.011,83 €

El Molino de Viento “Caballero del Verde Gabán” tiene como linderos:

- Norte: Cerro Calderico polígono 80 parcela 1.
- Sur: Cerro Calderico polígono 80 parcela 1.
- Este: Cerro Calderico polígono 80 parcela 1.
- Oeste: Cerro Calderico polígono 80 parcela 1.

4. PRECIO

Considerando un escenario normal de funcionamiento y apertura del establecimiento, teniendo en cuenta que el procedimiento será abierto, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición y, en consideración a los precios actuales del mercado y demás circunstancias que concurren en ellos, y a la vista de las características, ubicación y estado de conservación, se considera conveniente fijar un precio de 3.900,00 € anuales, mejorable al alza, siendo por cuenta del adjudicatario todo el material que precise para el desarrollo de la actividad.

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

5. DURACIÓN DE LA CONCESIÓN

La duración de la concesión se fija en 3 años, con posibilidad de prorrogarlo durante 2 años adicionales.

Finalizado dicho plazo, el adjudicatario deberá abandonar y dejar libres, a disposición del Ayuntamiento, los bienes pertenecientes al mismo. En caso de incumplimiento por parte del adjudicatario, el Ayuntamiento se reserva la facultad de ejercer la potestad de ejecutar por sí el lanzamiento.

6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

En cuanto a los criterios de adjudicación se ha optado por una pluralidad de criterios a tenor de lo establecido en el artículo 131.2 de la mencionada Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.





Los criterios de adjudicación se detallan en el Pliego de Cláusulas Administrativas, siendo éstos los siguientes:

i) CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR (40 PUNTOS)

MEMORIA / PROYECTO DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN (40 PUNTOS)

El proyecto presentado por los licitadores debe detallar el modelo de gestión y explotación del molino de viento como restaurante. La evaluación se basará en los siguientes apartados:

1. Modelo de gestión de servicios (10 puntos)

Se valorará la claridad y viabilidad del modelo propuesto para la gestión de productos y servicios de hostelería. El licitador deberá proporcionar una descripción detallada que incluya:

- Los productos básicos que se comercializarán en el restaurante, su presentación y adecuación a la temática del establecimiento.
- Las actividades complementarias, si las hubiera, que puedan añadir valor a la experiencia del visitante, tales como catas, talleres o eventos temáticos. La originalidad y la adecuación de estas actividades al contexto del molino será un aspecto clave.

2. Infraestructuras y equipamientos (10 puntos)

Se evaluará la calidad y adecuación de las infraestructuras y equipamientos propuestos para la prestación del servicio. El licitador deberá detallar:

- Mobiliario y enseres que planea incorporar, teniendo en cuenta la adaptación a las características arquitectónicas y patrimoniales del molino.
- Acondicionamiento necesario del molino y las áreas circundantes para garantizar un ambiente adecuado para la hostelería. Se valorarán las soluciones innovadoras y sostenibles que no comprometan la integridad del bien.

3. Experiencia previa en gestión turística (10 puntos)

Se valorará la experiencia en la gestión de establecimientos o servicios turísticos, especialmente aquellos vinculados al entorno patrimonial o histórico, como castillos, museos, monumentos, o similares, que puedan relacionarse con la explotación de un restaurante en un molino de viento. La experiencia deberá estar acreditada mediante documentación oficial, como contratos de trabajo, certificados de empresas o declaraciones responsables.





Cada año de experiencia en gestión de este tipo de establecimientos se valorará con 2 puntos, hasta un máximo de 10 puntos.

4. Experiencia previa en hostelería (10 puntos)

Se puntuará la experiencia previa en roles específicos dentro de la hostelería. Los licitadores deberán acreditar esta experiencia mediante documentos oficiales que demuestren su trabajo en el sector:

- Jefe de cocina: Cada año de experiencia se valorará con 2 puntos, hasta un máximo de 6 puntos.
- Cocinero/Chef o similar: Cada año de experiencia se valorará con 1 punto, hasta un máximo de 4 puntos.

ii) CRITERIOS CUANTIFICABLE MEDIANTE FÓRMULAS (60 PUNTOS)

OFERTA ECONÓMICA (60 puntos)

El valor total de la tasación del bien asciende a la cantidad de 84.011,83 € euros.

Para la concesión administrativa que se plantea, aplicando el valor de los activos fijos afectos a la explotación, se fija un porcentaje del 4,64 % por cada año de duración de la concesión, de tal forma que, el canon mínimo sería:

- $84.011,83 \text{ €} \times 4,64 \% \approx 3.900,00 \text{ €} / \text{año}$
- $3.900 \text{ €} / 12 \text{ meses} \approx 325 \text{ €/mes}$

Se otorgará **60 puntos** a la oferta económica más alta. El resto de ofertas se puntuarán mediante una regla de tres.





2. PLANOS REPRESENTATIVOS DE LA SITUACIÓN, DIMENSIONES, Y DEMÁS CIRCUNSTANCIAS DE LA PORCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO OBJETO DE OCUPACIÓN

SISTEMA DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO

AYUNTAMIENTO DE
CONSUEGRA

1.1.- INMUEBLES - CONSTRUCCIONES Y SOLARES

Nº ORDEN	1.1.- 46	MOLINO 'CABALLERO DEL VERDE GABÁN'
----------	----------	------------------------------------

F. Entrada:	12/06/2003	Naturaleza:	BIENES DE DOMINIO PÚBLICO. SERVICIO PÚBLICO
Signatura:	MUNICIPAL 20-1-C-14	Uso:	NORMAL
Destino:	PROMOCION Y DIFUSIÓN DE LA CULTURA		

DESCRIPCIÓN



BIEN DE INTERÉS CULTURAL

DERECHOS REALES
Que gravaren finca:

Constituidos a su favor:

DERECHOS PERSONALES

MOLINO 'CABALLERO DEL VERDE GABÁN'

Dirección: PJ. CERRO CALDERICO
 Num.: Escalera: Piso: Puerta:
 Ref. Catastral: 450530000008000010BY
 F. Alta: 12/06/2003

REGIMEN JURÍDICO DE ATRIBUCIÓN

PROPIEDAD
 De: F. Concesión:
 A: F. Reversión:

DATOS REGISTRALES

Registro:	MADRIDEJOS		
Tomo:	615	Folio:	54
Libro:	217	Finca:	24218
		Inscripción:	1ª

ADQUISICIÓN

N. Adq.	F. Adquisición F. Acuerdo	Título Adquisición Acuerdo	Coste Adquisición
1	19/12/1962	DONACIÓN PLENO CONSISTORIAL	

ESCRITURAS

Adq - Escr	F. Escritura	Protocolo	Notario	Transmitente
	Observaciones			

LINDEROS

Norte:	FRENTE: CERRO CALDERICO - POLÍGONO 80 PARCELA 1
Sur:	ESPALDA: CERRO CALDERICO - POLÍGONO 80 PARCELA 1
Este:	DERECHA: CERRO CALDERICO - POLÍGONO 80 PARCELA 1
Oeste:	IZQUIERDA: CERRO CALDERICO - POLÍGONO 80 PARCELA 1





AYUNTAMIENTO DE
CONSUEGRA

1.1.- INMUEBLES - CONSTRUCCIONES Y SOLARES

Nº ORDEN 1.1.- 46 MOLINO 'CABALLERO DEL VERDE GABÁN'

SUPERFICIE

Características:

Solar:	772,18 m. ²	Clasificación del suelo:	RÚSTICO
Construida:	90,60 m. ²	Año construcción:	
Bajo Rasante:	0,00 m. ²	Coficiente participación:	100,00 %
Sobre Rasante:	90,60 m. ²	Estado:	BUENO

INVERSIONES EFECTUADAS

Motivo	Fecha	Descripción	P.G.C.P.	Valor Venta
OBRAS	21/02/2018	Restauración de carpintería y mantenimiento	211	38.711,83€
INSTALACIONES	15/01/2020	Reparación daños en molinos por el huracán EMMA el 1 de marzo de 2018	622	

VALORACIONES

P.G.C.P. Solar:	210	TERRENOS Y BIENES NATURALES.	Valoración solar:	9.060,00€
P.G.C.P. Construcción:	211	CONSTRUCCIONES.	Valoración construcción:	36.240,00€
Coste de Adquisición:		0,00€		
Frutos / Rentas:		0,00€		

AMORTIZACIÓN

Ejercicio:	2.003	Valor de reposición a nuevo:	45.300,00€
Vida útil:		Importe acumulado inversiones efectuadas:	38.711,83€
% Amortización:	año/s	Importe acumulado amortizaciones:	0,00€
Ejercicio Amortización:		VALOR VENTA:	84.011,83€

NOTAS

EL PRESENTE INMUEBLE SE ENCUENTRA ENCLAVADO EN EL 'CERRO CALDERICO' DECLARADO CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA.

EN RELACIÓN AL TÍTULO DE PROPIEDAD:

- ADQUIRIDA POR DONACIÓN, EN ESCRITURA OTORGADA EN CONSUEGRA POR D.LUIS MERINO BLAS, EL 19 DE DICIEMBRE DE 1962, ANTE EL NOTARIO D. RAMÓN ARIAS CHANTRES

PRESENTA UN DISTRIBUCIÓN INTERIOR DE TRES PLANTAS, TÍPICA DE LOS MOLINOS MANCHEGOS: 'SILO', EN EL QUE SE ENCUENTRA LA ESCALERA DE CARACOL DE ACCESO A OTRAS PLANTAS Y EN EL QUE ANTIGUAMENTE LOS MOLINEROS DEJABAN LAS MULAS; 'CAMARETA', ESTANCIA MEDIA DONDE SE EFECTÚA LA LIMPIEZA DEL GRANO Y EN LA QUE SE GUARDAN LOS LIENZOS DE LAS ASPAS Y LOS UTENSILIOS DE LA MOLIENDA; 'EL MOLEDERO' O HABITACIÓN DE LAS PIEDRAS, QUE ALBERGA EN LA PARTE SUPERIOR LA MAQUINARIA Y DEJA ABRIR A SU ALREDEDOR LOS VENTANILLOS A TRAVÉS DE LOS CUALES ENTRA EL VIENTO, ÚNICO MOTOR QUE PONE EN FUNCIONAMIENTO TODO UN ENGRANAJE DE PIEZAS.

INVERSIÓN: 23/05/2013 - Restauración de carpintería y mantenimiento

FECHA DE ACUERDO: 23/05/2013 - ÓRGANO DE ACUERDO: JUNTA DE GOBIERNO LOCAL





3. PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE RÉGIRA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL USO NORMAL PRIVATIVO DEL MOLINO “CABALLERO DEL VERDE GABÁN”.

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO Y CALIFICACIÓN

Constituye el objeto del contrato la concesión administrativa de uso privativo del bien de dominio público denominado Molino “Caballero del Verde Gabán”, situado en el Cerro Calderico de la localidad de Consuegra, para destinarlo a la explotación como establecimiento gastronómico dedicado a la hostelería y restauración, con la finalidad de promover y promocionar la cultura gastronómica manchega.

El bien de dominio público tiene las siguientes características:

Descripción	Molino “Caballero del Verde Gabán”
Referencia catastral	450530000008000010BY
Localización	Paraje del Cerro Calderico
Naturaleza:	Bienes de dominio público. Servicio público
Superficie:	Solar: 772,18 m2 Construida: 90,60 m2
Coficiente:	100 %
Uso / Destino:	Normal / Promoción y difusión de la cultura
Fecha de adquisición:	1962

El presente contrato se articula como una concesión administrativa de uso privativo de un bien de dominio público, descartándose la figura de la concesión de servicios, puesto que por medio de la ocupación del inmueble no se está prestado ningún servicio propiamente dicho, sino que se está desarrollando una actividad económica que, sin perjuicio de que haga las instalaciones más atractivas, no tienen la finalidad de aquel.

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.

El código CPV del contrato en cuestión es: 55410000. “Servicios de gestión de bares”.

CLÁUSULA SEGUNDA. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN

La adjudicación de la concesión se basará en la concurrencia competitiva, a través del procedimiento **abierto**, en





el que cualquier interesado podrá presentar una oferta.

La calificación de las ofertas se realizará atendiendo a los criterios de adjudicación que se detallan en el presente pliego.

CLÁUSULA TERCERA. 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 que se encuentra alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público. A dicho Perfil se puede acceder a través de la siguiente página web: <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/plataforma>.

CLÁUSULA CUARTA. CANON. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Canon:

A la vista de las características, ubicación y estado de conservación, el canon que sirve de base a la licitación se fija en 3.900,00 euros anuales, esto es, 11.700,00 euros durante los 3 años de contrato, a razón de 325 euros al mes, mejorables al alza. La cantidad ofrecida no estará sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido.

El adjudicatario deberá abonar la cantidad ofertada al Ayuntamiento de Consuegra, en concepto de canon, en pagos mensuales, previa liquidación practicada por la Entidad.

El canon comportará el deber del concesionario de abonar el importe de los daños y perjuicios que se causaren a los bienes o al uso general o servicio al que estuvieren destinados.

Por su parte, el adjudicatario será beneficiario de todos los ingresos procedentes de los servicios ofertados y gestionados por el gastromolino.

El empresario gestionará a su propio riesgo y ventura la explotación.

Valor estimado:

El valor estimado del contrato se calcula en base al canon anual fijado en 3.900,00 euros para el primer año de concesión administrativa. Dado que la duración inicial del contrato será de 3 años, prorrogable por 2 años adicionales, el valor estimado total del contrato, en caso de prórroga, asciende a 19.500,00 euros.

CLÁUSULA QUINTA. DURACIÓN





El plazo de la concesión administrativa será de 3 años, pudiendo prorrogarse durante 2 años adicionales, previa solicitud cursada por el interesado y acuerdo expreso del Ayuntamiento. La prórroga deberá realizarse de forma expresa, por acuerdo mutuo de las partes y siempre antes de que haya transcurrido el plazo de vigencia del contrato. La solicitud de prórroga cursada por el interesado deberá realizarse con un plazo mínimo de dos meses antes de que finalice la vigencia del contrato. Esto brinda un período adecuado para que ambas partes puedan evaluar y llegar a un acuerdo sobre la prórroga antes de que expire el contrato vigente.

Finalizado el plazo anteriormente indicado, dentro del plazo de quince días hábiles y previa comprobación del estado del inmueble por el Ayuntamiento, el adjudicatario deberá abandonar y dejar libres y vacuos, a disposición del Ayuntamiento, los bienes pertenecientes a la Entidad que se adscriben a la concesión, conservando su titularidad, pero cuyo goce se entrega al adjudicatario. En caso de incumplimiento por parte del adjudicatario, el Ayuntamiento se reserva la facultad de ejercer la potestad de ejecutar por sí el lanzamiento.

CLÁUSULA SEXTA. OBRAS A REALIZAR POR EL CONCESIONARIO

El concesionario está obligado a conservar en perfecto estado las obras e instalaciones, destinándolas exclusivamente al uso pactado, a realizar por su cuenta todas las reparaciones necesarias, respondiendo incluso de los deterioros producidos por los usuarios y a devolverlo al terminar el contrato en el mismo estado en que lo recibieron.

CLÁUSULA SÉPTIMA. DEBERES Y FACULTADES DEL CONCESIONARIO

- Derecho a usar de forma privativa, limitativa y excluyente la porción del dominio público objeto de la concesión.
- Obtener las previas licencias y autorizaciones pertinentes para el ejercicio de la actividad.
- Gestionar y explotar la actividad.
- Obligación de pagar el canon establecido en el presente Pliego. Este comportará el deber del concesionario de abonar el importe de los daños y perjuicios que se causaren a los bienes o al uso general o servicio al que estuvieren destinados.
- Obligación de mantener en buen estado la porción del dominio público utilizado.
- Obligación de abandonar y dejar libres a disposición de la Entidad Local, dentro del plazo fijado, los bienes objeto de la utilización, reconociendo la potestad de aquella para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.
- Respetar la normativa vigente en protección de datos.
- Deberá cumplir las normas vigentes en materia fiscal, laboral, Seguridad Social, prevención de riesgos laborales y cuantas normas sean de aplicación de la relación laboral y estar al corriente de pago de las obligaciones económicas que se deriven de las mismas, quedando el Ayuntamiento exonerado de cualquier tipo de responsabilidad por su incumplimiento.





- Deberá tener un programa de aplicación del sistema de análisis de Peligros y Puntos de Control Críticos en el Sector de la Restauración Colectiva en Castilla-La Mancha, a fin de tramitar la concesión sanitaria en funcionamiento en la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social.
- Posesión del carnet de manipulador de alimentos de todo el personal.
- Tener a la vista del público la lista de precios y tener a disposición de los clientes hojas de reclamaciones.
- Indemnizar los daños que se causen a terceros como consecuencia de la gestión del servicio, a estos efectos deber tener suscrita y en vigor durante la duración del contrato, una póliza de seguro para cubrir la responsabilidad civil por posibles daños en el desarrollo de la actividad que deberá presentar antes de la firma del contrato.

CLÁUSULA OCTAVA. FACULTADES DE LA CORPORACIÓN

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la LCSP, el órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, declarar la responsabilidad imputable al contratista a raíz de la ejecución del contrato, suspender la ejecución del mismo, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, según dispone el art. 190 de la LCSP.

Igualmente, el órgano de contratación ostenta las facultades de inspección de las actividades desarrolladas por los contratistas durante la ejecución del contrato, en los términos y con los límites establecidos en la LCSP para cada tipo de contrato. En ningún caso dichas facultades de inspección podrán implicar un derecho general del órgano de contratación a inspeccionar las instalaciones, oficinas y demás emplazamientos en los que el contratista desarrolle sus actividades, salvo que tales emplazamientos y sus condiciones técnicas sean determinantes para el desarrollo de las prestaciones objeto del contrato, extremos que deberán quedar justificados de forma expresa y detallada en el expediente administrativo.

Los procedimientos para la adopción de acuerdos relativos a las prerrogativas establecidas anteriormente se instruirán de conformidad con lo dispuesto en el art. 191 de la LCSP.

Los acuerdos que adopte el órgano de contratación en este sentido pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos.

En todo caso, el Ayuntamiento de Consuegra ostentará las siguientes facultades en relación con la concesión objeto de licitación:

- Dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de los daños que causaren, o sin él cuando no procediere.





- El control de la gestión y la inspección del servicio en todo momento conservando los poderes de policía necesarios para asegurar la buena marcha de los servicios de que se trate.

CLÁUSULA NOVENA. EJECUCIÓN DEL CONTRATO. REVERSIÓN DE INSTALACIONES

El Ayuntamiento pondrá el local a disposición del adjudicatario a partir del día siguiente a la firma del contrato y procederá a su apertura previa obtención de las licencias oportunas.

El adjudicatario será responsable civil y penalmente de cualquier daño que se produzca como consecuencia directa o indirecta del desarrollo de la actividad.

El Ayuntamiento no será responsable de los daños y perjuicios ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor (incluidos los derivados de humedades, escapes de agua o gas...) ni de los que puedan sufrir las personas o cosas en caso de incendio, robo, hurto o accidente.

Finalizada la vigencia del contrato, dentro del plazo de quince días hábiles y previa comprobación del estado del inmueble por el Ayuntamiento, el local y todas las inversiones realizadas (salvo enseres o instalaciones que no sean fijas) revertirán al Ayuntamiento, en calidad de propietario, procediéndose a la cancelación de cualquier gravamen de carácter real o personal que haya recaído sobre las mismas, siendo los costes de cancelación de cargo del adjudicatario. Los bienes objeto de reversión deberán encontrarse en buen estado de conservación y mantenimiento.

En caso de incumplimiento por parte del adjudicatario, el Ayuntamiento se reserva la facultad de ejercer la potestad de ejecutar por sí el lanzamiento.

CLÁUSULA DÉCIMA. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

Se establece la siguiente condición especial de ejecución del contrato, de acuerdo con lo establecido en el artículo 202 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público:

- La promoción del reciclado de productos y el uso de envases reutilizables

Por parte de la empresa adjudicataria, se deberá justificar la promoción del reciclado de productos y el uso de envases reutilizables, tras la adjudicación del contrato, que pueda incluirse en el supuesto referido anteriormente de entre los del artículo 202 de la Ley 9/2017; el incumplimiento de esta cláusula, que deberá ser verificada por el responsable del contrato, dará lugar a la exigencia de responsabilidad y a la imposición de una sanción que ascenderá al 5% del precio de adjudicación.





CLÁUSULA DECIMOPRIMERA. ACREDITACIÓN DE LA APTITUD PARA CONTRATAR

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén incurso en prohibiciones para contratar.

La capacidad de obrar se acreditará:

- a) En cuanto a **personas físicas**, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.
- b) En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la fotocopia compulsada del CIF y la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
- c) En todo caso, mediante **declaración responsable** de no estar incurso en alguna de las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, de acuerdo con el modelo que se incorpora en el Anexo I.

Acreditación de la **solvencia económica, financiera y técnica o profesional**.

1.- La solvencia económica y financiera se acreditará por el siguiente medio:

- Certificaciones de entidades financieras con indicación que la empresa puede asumir las obligaciones derivadas del contrato. El licitador podrá utilizar el modelo establecido en el Anexo III adjunto al presente pliego.

2.- La solvencia técnica o profesional de los empresarios podrá acreditarse por cualquiera de los medios siguientes:

- Certificado emitido por organismo público de los servicios o trabajos realizados en los 3 últimos años que incluya importe, fechas y destinatario.

- Titulaciones académicas y profesionales del empresario.

De conformidad con el artículo 90.4 de la LCSP, en los contratos no sujetos a regulación armonizada, cuando el contratista sea una empresa de nueva creación, entendiéndose por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a cinco años, su solvencia técnica se acreditará por uno o varios de los medios a que se refieren las letras b) a i) del citado artículo, sin que en ningún caso sea aplicable lo establecido en la letra a), relativo a la ejecución de un número determinado de servicios.





CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA. PRESENTACIÓN DE OFERTAS Y DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

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.

Lugar y plazo de presentación de ofertas

La presente licitación tiene carácter electrónico. Los licitadores deberán preparar y presentar sus ofertas obligatoriamente de forma electrónica a través de la herramienta de preparación y presentación de ofertas de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

La utilización de estos servicios supone:

- La preparación y presentación de ofertas de forma telemática por el licitador.
- La custodia electrónica de ofertas por el sistema.
- La apertura y evaluación de la documentación a través de la plataforma.

Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva se presentarán, dentro del plazo **de veinte (20) días naturales** contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de contratante, exclusivamente de forma electrónica a través de la Herramienta de Preparación y Presentación de ofertas que la Plataforma de Contratación del Sector pone a disposición de candidatos y entidades licitadoras para tal fin.

Por este motivo, para participar en esta licitación, es importante que los licitadores interesados se registren, en el supuesto de que no lo estén, en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

La oferta electrónica y cualquier otro documento que la acompañe deberán estar firmados electrónicamente por alguno de los sistemas de firma admitidos por el artículo 10 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas.

Para garantizar la confidencialidad del contenido de los sobres hasta el momento de su apertura, la herramienta cifrará dichos sobres en el envío.





Una vez realizada la presentación, la Herramienta proporcionará a la entidad licitadora un justificante de envío, susceptible de almacenamiento e impresión, con el sello de tiempo.

Información a los licitadores

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

Contenido de las proposiciones

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en tres archivos electrónicos, firmados por el licitador, en los que se hará constar la denominación del archivo electrónico y la leyenda «Proposición para licitar la concesión de uso privativo del molino “Caballero del Verde Gabán”».

La denominación de los sobres es la siguiente:

- [Sobre/Archivo electrónico] «A»: Documentación Administrativa.
- [Sobre/Archivo electrónico] «C»: Oferta cuantificable mediante juicios de valor.
- [Sobre/Archivo electrónico] «B»: Oferta Económica y Criterios evaluables automáticamente.

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

ARCHIVO ELECTRÓNICO «A». DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario, y en su caso, la representación.

Acreditación de la capacidad de obrar

- **Personas físicas**: fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.
- **Personas jurídicas**: fotocopia compulsada del CIF y la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
- **Declaración responsable** de no estar incurso en alguna de las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, de acuerdo con el modelo que se incorpora en el Anexo I.





El archivo electrónico contendrá en todo caso la documentación exigida en el apartado anterior considerando además lo siguiente:

- Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.
- Igualmente, la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar la fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

b) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional.

De conformidad con la cláusula decimotercera del presente pliego, los licitadores deberán constituir una garantía provisional por importe del 2% del presupuesto de licitación (11.700,00 €), esto es 234,00 euros.

c) Acreditación de la solvencia económica y financiera.

Certificaciones de entidades financieras con indicación que la empresa puede asumir las obligaciones derivadas del contrato. El licitador podrá utilizar el modelo establecido en el *Anexo III* adjunto al presente pliego.

d) Acreditación de la solvencia técnica o profesional. Podrá acreditarse por cualquiera de los medios siguientes:

- Certificado emitido por organismo público de los servicios o trabajos realizados en los 3 últimos años que incluya importe, fechas y destinatario.
- Titulaciones académicas y profesionales del empresario.
- Para empresas de nueva creación, entendiéndose por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a cinco años, su solvencia técnica se acreditará por uno o varios de los medios a que se refieren las letras b) a i) del artículo 90.4 de la LCSP.

ARCHIVO ELECTRÓNICO «C». OFERTA CUANTIFICABLE MEDIANTE JUICIOS DE VALOR.

Los licitadores deberán presentar una memoria/proyecto, con una extensión máxima de 100 páginas, que contemple el Modelo de Gestión y Explotación del Molino de Viento “Caballero del Verde Gabán”. Este documento será objeto de valoración en el procedimiento de acuerdo con lo estipulado en la cláusula decimoquinta del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP). La evaluación se basará en los siguientes apartados:

Modelo de gestión de servicios (10 puntos)

- Descripción clara y viable del modelo propuesto para la gestión de productos y servicios de hostelería.
- Detalle de los productos básicos que se comercializarán, su presentación y adecuación a la temática del establecimiento.
- Descripción de actividades complementarias (catas, talleres, eventos temáticos, etc.) que añadan valor a la experiencia del visitante, destacando la originalidad y adecuación al contexto del molino.





Infraestructuras y equipamientos (10 puntos)

- Detalle de las infraestructuras y equipamientos propuestos para la prestación del servicio.
- Especificación del mobiliario y enseres que se planean incorporar, considerando la adaptación a las características arquitectónicas y patrimoniales del molino.
- Descripción del acondicionamiento necesario del molino y las áreas circundantes, valorando soluciones innovadoras y sostenibles que no comprometan la integridad del bien.

Experiencia previa en gestión turística (10 puntos)

- Información sobre la experiencia en la gestión de establecimientos o servicios turísticos vinculados al entorno patrimonial o histórico.
- Acreditación de la experiencia mediante documentación oficial (contratos de trabajo, certificados de empresas, declaraciones responsables).
- Se valorará cada año de experiencia en gestión de este tipo de establecimientos con 2 puntos, hasta un máximo de 10 puntos.

Experiencia previa en hostelería (10 puntos)

- Acreditación de experiencia previa en roles específicos dentro de la hostelería mediante documentos oficiales.
- Detalles sobre la experiencia como Jefe de Cocina (2 puntos por cada año, hasta un máximo de 6 puntos) y Cocinero/Chef o similar (1 punto por cada año, hasta un máximo de 4 puntos).

La memoria deberá estructurarse de la siguiente manera, con los títulos correspondientes:

- Introducción
- Modelo de gestión de servicios
- Infraestructuras y equipamientos
- Experiencia previa en gestión turística
- Experiencia previa en hostelería
- Conclusiones

**ARCHIVO ELECTRÓNICO «B». OFERTA ECONÓMICA Y CRITERIOS EVALUABLES
AUTOMÁTICAMENTE.**

Se presentará conforme al modelo incluido en el *Anexo II*.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. GARANTÍA PROVISIONAL

Los licitadores deberán constituir una garantía provisional por importe del 2% del presupuesto de licitación





(11.700,00 €), esto es **234,00 euros**.

La garantía provisional se depositará:

— En la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en la Caja o establecimiento público equivalente de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efecto cuando se trate de garantías en efectivo.

— Ante el órgano de contratación, cuando se trate de certificados de inmovilización de valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución.

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

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

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. GARANTÍA DEFINITIVA

La garantía definitiva será del **3 %** del precio de adjudicación y podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 108 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.

Devolución y cancelación de la garantía definitiva.

En defecto de regulación en el presente Pliego se acudirá a lo dispuesto en el art. 111 de la LCSP.

Aprobada la liquidación del contrato y transcurrido el plazo de garantía, si no resultaren responsabilidades se devolverá la garantía constituida o se cancelará el aval o seguro de caución.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

En cuanto a los criterios de adjudicación se ha optado por una pluralidad de criterios a tenor de lo establecido en el artículo 131.2 de la mencionada Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.





Los criterios de adjudicación se detallan en el Pliego de Cláusulas Administrativas, siendo éstos los siguientes:

i) CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR (40 PUNTOS)

MEMORIA / PROYECTO DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN (40 PUNTOS)

El proyecto presentado por los licitadores debe detallar el modelo de gestión y explotación del molino de viento como restaurante. La evaluación se basará en los siguientes apartados:

1. Modelo de gestión de servicios (10 puntos)

Se valorará la claridad y viabilidad del modelo propuesto para la gestión de productos y servicios de hostelería. El licitador deberá proporcionar una descripción detallada que incluya:

- Los productos básicos que se comercializarán en el restaurante, su presentación y adecuación a la temática del establecimiento.
- Las actividades complementarias, si las hubiera, que puedan añadir valor a la experiencia del visitante, tales como catas, talleres o eventos temáticos. La originalidad y la adecuación de estas actividades al contexto del molino será un aspecto clave.

2. Infraestructuras y equipamientos (10 puntos)

Se evaluará la calidad y adecuación de las infraestructuras y equipamientos propuestos para la prestación del servicio. El licitador deberá detallar:

- Mobiliario y enseres que planea incorporar, teniendo en cuenta la adaptación a las características arquitectónicas y patrimoniales del molino.
- Acondicionamiento necesario del molino y las áreas circundantes para garantizar un ambiente adecuado para la hostelería. Se valorarán las soluciones innovadoras y sostenibles que no comprometan la integridad del bien.

3. Experiencia previa en gestión turística (10 puntos)

Se valorará la experiencia en la gestión de establecimientos o servicios turísticos, especialmente aquellos vinculados al entorno patrimonial o histórico, como castillos, museos, monumentos, o similares, que puedan relacionarse con la explotación de un restaurante en un molino de viento. La experiencia deberá estar acreditada mediante documentación oficial, como contratos de trabajo, certificados de empresas o declaraciones responsables.





Cada año de experiencia en gestión de este tipo de establecimientos se valorará con 2 puntos, hasta un máximo de 10 puntos.

4. Experiencia previa en hostelería (10 puntos)

Se puntuará la experiencia previa en roles específicos dentro de la hostelería. Los licitadores deberán acreditar esta experiencia mediante documentos oficiales que demuestren su trabajo en el sector:

- Jefe de cocina: Cada año de experiencia se valorará con 2 puntos, hasta un máximo de 6 puntos.
- Cocinero/Chef o similar: Cada año de experiencia se valorará con 1 punto, hasta un máximo de 4 puntos.

iii) CRITERIOS CUANTIFICABLE MEDIANTE FÓRMULAS (60 PUNTOS)

OFERTA ECONÓMICA (60 puntos)

El valor total de la tasación del bien asciende a la cantidad de 84.011,83 € euros.

Para la concesión administrativa que se plantea, aplicando el valor de los activos fijos afectos a la explotación, se fija un porcentaje del 4,64 % por cada año de duración de la concesión, de tal forma que, el canon mínimo sería:

- $84.011,83 \text{ €} \times 4,64 \% \approx 3.900,00 \text{ € / año}$
- $3.900,00 \text{ €} / 12 \text{ meses} \approx 325 \text{ €/mes}$

Se otorgará **60 puntos** a la oferta económica más alta. El resto de ofertas se puntuarán mediante una regla de tres.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y ASISTENCIA AL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN (MESA DE CONTRATACIÓN)

DEL ÓRGANO CONTRATANTE

De conformidad con el art. 61 LCSP, la representación de las entidades del sector público en materia contractual corresponde a los órganos de contratación, unipersonales o colegiados que, en virtud de norma legal o reglamentaria o disposición estatutaria, tengan atribuida la facultad de celebrar contratos en su nombre.

La disposición adicional segunda de la LCSP dispone que en las entidades locales corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados, así como la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando el presupuesto base de licitación, en los términos definidos en el



artículo 100.1, no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.

Por su parte, corresponde al Pleno la competencia para celebrar contratos privados, la adjudicación de concesiones sobre los bienes de la Corporación y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial así como la enajenación del patrimonio cuando no estén atribuidas al Alcalde o al Presidente, y de los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor.

Para el presente contrato el órgano de contratación será la Alcaldía del Ayuntamiento de Consuegra.

DE LA MESA DE CONTRATACIÓN.

La Mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa, y actuará conforme a lo previsto en el artículo 326 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 y en el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, desarrollando las funciones que en estos se establecen.

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 7 de la Disposición Adicional Segunda 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, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuidas la función de control económico-presupuestario, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Los miembros electos que, en su caso, formen parte de la Mesa de contratación no podrán suponer más de un tercio del total de miembros de la misma. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

Su composición se publicará a través del perfil de contratante al publicar el anuncio de licitación o bien se hará pública con carácter previo a su constitución a través de un Anuncio específico en el citado perfil.

CLÁUSULA DECIMOSEPTIMA. APERTURA DE OFERTAS

La Mesa de Contratación se constituirá dentro de los **15 días hábiles** siguientes a la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, procederá a la apertura de los archivos electrónicos «A» y calificará la





documentación administrativa contenidas en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo de **3 días** para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen de los [sobre/archivo electrónico] «C», que contienen los criterios cuya ponderación dependen de un juicio de valor.

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

Reunida de nuevo la Mesa de Contratación, se dará a conocer la ponderación asignada a los criterios dependientes de un juicio de valor. A continuación, se procederá a la apertura de los [sobres/archivos electrónicos] «B».

A la vista de la valoración de los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor («C») y de los criterios cuya ponderación es automática («B»), la Mesa de Contratación propondrá al adjudicatario del contrato.

Se declarará desierta la licitación si no se presentan ofertas, si las presentadas son inferiores al precio de licitación señalado en el pliego o si no se cumplen las condiciones recogidas en el presente pliego.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

En caso de producirse un empate entre dos o más ofertas tras la aplicación de los criterios de adjudicación, se resolverá a favor de la oferta que haya obtenido mayor puntuación en el apartado de “CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULAS”. Si persiste el empate, se aplicará lo dispuesto en el artículo 147.1 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP).

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN

El órgano de contratación requerirá al licitador para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, en concreto la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente.





CLÁUSULA DECIMONOVENA. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los **cinco días hábiles** siguientes a la recepción de la documentación.

En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

La adjudicación que deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de quince días.

La adjudicación deberá recaer en el plazo máximo de **quince días** a contar desde el siguiente al de apertura de las proposiciones.

Los derechos dimanantes del presente contrato no podrán ser cedidos a terceros sin el consentimiento escrito del licitador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al licitador.

Para que la cesión pueda realizarse válidamente habrán de reunirse los requisitos establecidos en el artículo 214 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará no más tarde de los **quince días hábiles** siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos.

De acuerdo con el artículo 151.1 de la LCSP, la resolución de adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los candidatos y licitadores, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.

Según lo estipulado en el art. 153 de la LCSP, el contrato deberá formalizarse en documento administrativo que se ajustará con exactitud a las condiciones de la licitación, y además podrá formalizarse en escritura pública si así lo solicita el contratista, corriendo a su cargo los gastos derivados de su otorgamiento. En este caso, el contratista deberá entregar a la Administración una copia legitimada y una simple del citado documento en el plazo máximo de un mes desde su formalización.

CLÁUSULA VIGESIMOPRIMERA. GASTOS POR CUENTA DEL ADJUDICATARIO

Los de inversión, limpieza, decoro y acondicionamiento de la porción del dominio público objeto de la concesión.





Salarios, cargas sociales e impuestos: será por cuenta del adjudicatario la contratación del personal necesario, no generándose en ningún caso vínculos laborales entre el Ayuntamiento y personal contratado por el adjudicatario. Deberá cumplir las normas vigentes en materia fiscal, laboral, Seguridad Social, prevención de riesgos laborales y cuantas normas sean de aplicación de la relación laboral y estar al corriente de pago de las obligaciones económicas que se deriven de las mismas, quedando el Ayuntamiento exonerado de cualquier tipo de responsabilidad por su incumplimiento.

Seguro de responsabilidad civil.

Los consumos de suministro de luz, agua, telecomunicaciones, así como la tasa de recogida de basura industrial.

CLÁUSULA VIGESIMOSEGUNDA. PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO

Cuando el contratista haya incumplido la adscripción a la ejecución del contrato de medios personales o materiales suficientes para ello, se impondrán penalidades en la proporción del 5 % del precio de adjudicación.

Si el incumplimiento es considerado como muy grave y atendiendo a su condición de deber esencial tal y como se establece en la cláusula relativa a las obligaciones y derechos, podrá dar lugar a la resolución del contrato, salvo que se considere que la actuación es aislada y susceptible de reconducción, y que la resolución del contrato no resulta conveniente para el interés del servicio en cuestión, en cuyo caso se sustituirá por la penalización correspondiente.

Estos incumplimientos contractuales muy graves conllevarán la imposición de las penalidades coercitivas de 5 % del precio de adjudicación, por cada infracción y/o día de incumplimiento de plazos en función de gravedad, reincidencia y mala fe en la comisión de la infracción.

El incumplimiento por parte del adjudicatario de cualquier otra de sus obligaciones contractuales o su cumplimiento defectuoso conllevará igualmente una multa coercitiva del 5 % del precio de adjudicación, en función de su mayor o menor gravedad y reincidencia.

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.

Las penalizaciones que se impongan al adjudicatario son independientes de la obligación del contratista de indemnizar por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione al Ayuntamiento o a terceros con derecho





a repetir contra el Ayuntamiento.

CLÁUSULA VIGESIMOSEGUNDA. EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

La concesión se extinguirá por las siguientes causas:

- a) Muerte o incapacidad sobrevenida del usuario o concesionario individual o extinción de la personalidad jurídica.
- b) Falta de autorización previa en los supuestos de transmisión o modificación, por fusión, absorción o escisión, de la personalidad jurídica del usuario o concesionario.
- c) Caducidad por vencimiento del plazo.
- d) Rescate de la concesión, previa indemnización, o revocación unilateral de la autorización.
- e) Mutuo acuerdo.
- f) Falta de pago del canon o cualquier otro incumplimiento grave de las obligaciones del titular de la concesión, declarados por el órgano que otorgó la concesión o autorización.
- g) Desaparición del bien o agotamiento del aprovechamiento.
- h) Incumplimiento de las condiciones del servicio.
- i) Desafectación del bien, en cuyo caso se procederá a su liquidación conforme a lo previsto en el artículo 102 de esta ley.
- j) Cualquier otra causa prevista en las condiciones generales o particulares por las que se rijan.

Cuando el contrato se resuelva por culpa del contratista, se incautará la garantía definitiva, sin perjuicio de indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

La concesión podrá ser revocada unilateralmente por la administración concedente en cualquier momento sin generar derecho a indemnización por razones de interés público, cuando se produzca daños en el edificio que impidan su utilización para actividades de mayor interés público o menoscaben el uso general.

El incumplimiento por parte de la Administración de las obligaciones el contrato determinará para aquella, con carácter general, el pago de los daños y perjuicios que por tal causa se irroguen al contratista.

En todo caso, y según el art. 213.5 de la LCSP, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida.

CLÁUSULA VIGESIMOTERCERA. RESPONSABLE DEL CONTRATO

Al responsable del contrato le corresponde, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 62.1 de la LCSP, supervisar su





ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de facultades que el órgano de contratación le atribuya.

El responsable del contrato será el Técnico del Área de Turismo del Ayuntamiento de Consuegra.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1 de la LCSP, el servicio encargado de la tramitación y seguimiento del expediente serán el Departamento de Secretaría.

CLÁUSULA VIGESIMOCUARTA. CONFIDENCIALIDAD Y TRATAMIENTO DE DATOS

1. Confidencialidad

La empresa adjudicataria (como encargada del tratamiento de datos) y su personal en cumplimiento de los principios de integridad y confidencialidad deben tratar los datos personales a los que tengan acceso de forma que garanticen una seguridad adecuada incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de medidas técnicas u organizativas apropiadas de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento 2016/679 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (Reglamento general de protección de datos).

Esta obligación es complementaria de los deberes de secreto profesional y subsistirá aunque haya finalizado el contrato con el responsable del tratamiento de los datos (Ayuntamiento).

2. Tratamiento de Datos

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento general de protección de datos, los licitadores quedan informados de que los datos de carácter personales que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Ayuntamiento con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.

En relación con el tratamiento de datos personales de los licitadores, quedan informados de los siguientes datos:

	<i>Información Básica</i>	<i>Información Adicional</i>
Responsable	Ayuntamiento de Consuegra	Ayuntamiento de Consuegra Plaza de España,1 45700 Consuegra (Toledo) Tfno.: 925.48.01
Finalidad Principal	Dar publicidad a los procedimientos de contratación.	<u>Descripción ampliada:</u> Gestión de perfiles de contratante,





	Emisión de informes relacionados con la contratación	publicación de Anuncios en el proceso de licitación. Presentación de ofertas y solicitudes de participación. Informes relativos a los procesos de contratación realizados en el ámbito de la contratación pública.
Legitimación	Consentimiento del interesado. Cumplimiento de obligación legal del responsable del tratamiento	<u>Base jurídica del tratamiento:</u> Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público
Destinatarios	<u>Cesiones previstas:</u> NO HAY	<u>Cesiones previstas:</u> NO HAY
Derechos	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional	Cómo ejercer sus derechos: puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad de sus datos, y la limitación u oposición a su tratamiento dirigiéndose al responsable del tratamiento: AYUNTAMIENTO DE CONSUEGRA
Información Adicional	Datos contacto Delegado de Protección de Datos-DPO	frojas@laboralgroup.com

CLÁUSULA VIGESIMOQUINTA. 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.





ANEXO I

«MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D./Dña. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, _____, n.º ____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación «*Concesión administrativa para la explotación del Molino de Viento Caballero del Verde Gabán*», ante el Ayuntamiento de Consuegra.

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en la contratación del servicio de la «*Concesión administrativa para la explotación del Molino de Viento Caballero del Verde Gabán*».

SEGUNDO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas administrativas particulares para ser adjudicatario, en concreto:

— Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 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.

— Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

— Que se somete 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 licitador. (En el caso de empresas extranjeras)

—Que la dirección de correo electrónico en que efectuar notificaciones es _____.

TERCERO. Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en el apartado segundo de esta declaración, en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del declarante,

Fdo.: _____





ANEXO II

ARCHIVO ELECTRÓNICO «B»

OFERTA ECONÓMICA

D./Dña. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, n.º ____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para la concesión del bien “Molino de Viento Caballero del Verde Gabán”, mediante procedimiento de concurrencia anunciado en el perfil de contratante, hago constar que conozco el pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y ofertando por el bien la cantidad de:

El licitador deberá señalar la cantidad en concepto de canon mensual, que no podrá ser inferior a 325,00 euros, y el canon total ofertado para los 3 años de concesión.

- Canon mensual ofertado: _____ euros
- Canon total ofertado (Canon Mensual x 12 meses x 3 años): _____ euros

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del candidato,

Fdo.: _____.





ANEXO III

CERTIFICADO SOLVENCIA ECONÓMICA

D./D^a. _____, Director de la oficina n^o _____, apoderado de la entidad bancaria _____ [NOMBRE ENTIDAD BANCARIA], inscrita con el número _____ al Registro de Entidades Financieras del Banco de España, figurando asimismo inscrita el Registro Mercantil de _____ al tomo _____, folio _____ hoja _____, con el número de identificación fiscal _____ y con domicilio social en _____.

HACE CONSTAR:

Que según los archivos de la entidad y salvo error u omisión la empresa _____, con el N.I.F. _____, es cliente de esta entidad desde el año _____, cumpliendo satisfactoriamente con las operaciones financieras que mantiene con la misma, y que, a la vista de sus posiciones de pasivo y activo y de su perfil operativo, la mencionada licitadora tiene, a fecha del presente, solvencia económica y financiera suficiente para participar en la licitación del expediente de concesión administrativa para la explotación del Molino de Viento Caballero del Verde Gabán, cuyo presupuesto asciende a 11.700,00 €.

El presente documento no constituye una garantía ni promesa de ella.

Y para que conste, a los solos efectos de participación en dicha licitación, se expide la presente certificación en _____, a ___ de _____ de 20__.

[Firma y sello de la entidad bancaria]





4. PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE REGIRÁ LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEL USO NORMAL PRIVATIVO DEL MOLINO DE VIENTO “CABALLERO DEL VERDE GABÁN”.

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto del contrato la concesión administrativa para la explotación como establecimiento gastronómico del molino de viento “Caballero del Verde Gabán”. Dicho molino se encuentra ubicado dentro del conjunto de bienes de dominio público de la Crestería Manchega.

Los datos de interés que constan en el inventario municipal son los siguientes:

- Situación geográfica: parcela 1, polígono 80, paraje del Cerro Calderico.
- Superficie del solar: 772,18 m²
- Superficie construida: 90,60 m²
- Título de adquisición: donación
- Cargas o gravámenes: 0
- Destino del bien: promoción y difusión de la cultura.

Dicho bien está inscrito en el Registro de la Propiedad de Madridejos (Toledo), en el Tomo 615, Libro 217, folio 54, inscripción 1º.

CLÁUSULA SEGUNDA. DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de la concesión administrativa será de 3 años, pudiendo prorrogarse durante 2 años adicionales, previa solicitud cursada por el interesado y acuerdo expreso del Ayuntamiento de Consuegra.

Finalizado el plazo anteriormente indicado, el adjudicatario deberá abandonar y dejar libres y vacuos a disposición del Ayuntamiento los bienes pertenecientes a la entidad que se adscriben a la concesión, de la que conserva su titularidad, pero cuyo goce se entrega al adjudicatario. En caso de incumplimiento por parte del adjudicatario, el ayuntamiento se reserva la facultad de ejercer la potestad de ejecutar por sí el lanzamiento.

CLÁUSULA TERCERA. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

El empresario gestionará a su propio riesgo y ventura lo siguiente:

a) Servicios básicos y obligatorios. Gestión y explotación del bien de dominio público como molino





gastronómico en el que se ofrecerá al cliente una gran variedad de productos de la zona y platos tradicionales, además de otras alternativas culinarias que hagan del molino gastronómico un establecimiento en el que se promocióne la cocina tradicional y además ofrezca de otras opciones que sean de interés para la diversidad de personas que visitan el municipio.

Los precios de los productos deberán figurar en un lugar visible al público.

El adjudicatario se compromete a promocionar la cultura y gastronomía de la zona a través de la realización de eventos y colaboraciones, como pueden ser conciertos, cenas temáticas o representaciones teatrales, así como participando activamente en las fiestas que se celebran en el municipio de forma tradicional, como pueden ser la Rosa del Azafrán o la Batalla Medieval, entre otras. Asimismo, tanto el adjudicatario como el Ayuntamiento podrán solicitar a la otra parte la ayuda necesaria para llevar a cabo los mencionados eventos y colaboraciones.

b) Servicios complementarios. Si el empresario solicita incorporar maquinaria en el molino por su cuenta y riesgo, el Ayuntamiento podrá autorizar la puesta en funcionamiento del molino. Para ello, el personal responsable estará a cargo del adjudicatario y se deberá contratar un seguro de responsabilidad civil y de daños del edificio para solventar cualquier posible incidente, tanto a las personas, como al bien en cuestión.

Podrán realizarse actividades lúdicas, recreativas, teatrales o gastronómicas que pongan en valor el bien, aplicándose los precios establecidos y fijados por la empresa concesionaria, previa comunicación al Ayuntamiento.

c) Mantenimiento y conservación. El concesionario deberá contratar un servicio de mantenimiento integral anual que constará de: revisión de cuñas y tensores, revisión de cubierta, engrase de elementos de fricción, tratamiento de elementos de madera interiores y exteriores, así como el giro de las aspas para evitar deformaciones. El concesionario está obligado a conservar el edificio y enseres que formen parte del mismo, además de cuidar la estética del molino. Si como consecuencia de la puesta en funcionamiento del molino se ocasionara algún desperfecto, el concesionario asumirá el coste de la reparación.

CLÁUSULA CUARTA. HORARIO

El adjudicatario deberá garantizar el acceso de los usuarios al recinto durante todo el año, salvo los días de descanso que establezca la normativa en vigor. Asimismo, se deberá otorgar un periodo mínimo de descanso semanal al personal adscrito al servicio, así como un periodo anual de vacaciones de duración no inferior a 30 días naturales.

La empresa adjudicataria deberá presentar anualmente la documentación referente al período de vacaciones y los





días de descanso semanal del personal adscrito a la presente concesión administrativa.

Los horarios mínimos que deberá cumplir, en función de la temporada, serán objeto de aprobación previa por el Ayuntamiento de Consuegra. El horario de apertura y cierre estará expuesto en un lugar visible.

- Horario mínimo temporada de invierno (1 de octubre – 31 de marzo): De 12:00 a 18:00 horas.
- Horario mínimo temporada de verano (1 abril – 30 septiembre): De 12:00 a 20:00 horas.

En cualquier caso, el Ayuntamiento se reserva la posibilidad de ampliar o reducir las horas de servicio en función de sus necesidades, lo que será comunicado a la empresa adjudicataria con la debida antelación.

CLÁUSULA QUINTA. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

Quien resulte adjudicatario del contrato estará obligado, como mínimo, a lo que seguidamente se especifica:

1. La explotación del Molino de viento “Caballero del Verde Gabán”, que estará dirigida a la prestación de servicios de acuerdo a los contenidos mencionados en la cláusula tercera. Se deberá disponer de los medios y recursos necesarios para el cumplimiento de los contenidos especificados.
2. El contratista podrá concertar con terceros la realización parcial de la prestación. Los licitadores deberán indicar en la oferta la parte del contrato que tengan previsto subcontratar, señalando su importe y el nombre o perfil empresarial de los subcontratistas a los que vaya a encomendar su realización y deberá ser consensuado con el Área de Turismo. Los subcontratistas quedarán obligados sólo ante el contratista principal que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a la administración.
3. Disponer de autorizaciones y licencias preceptivas para la realización de la actividad.

Gastos por cuenta del adjudicatario.

- Los de inversión, limpieza, decoro y acondicionamiento del bien objeto de concesión administrativa.
- Salarios, cargas sociales e impuestos.
- Seguro de responsabilidad civil.
- Los consumos de suministro de luz, agua, y telecomunicaciones, así como la tasa de recogida de basura industrial.

Obligaciones en materia de personal.





Será por cuenta del adjudicatario la contratación del personal necesario, no generándose en ningún caso vínculos laborales entre el Ayuntamiento y el personal contratado por el adjudicatario.

La empresa adjudicataria deberá contar con un responsable, que actuará de coordinador con el Ayuntamiento para cuantas cuestiones puedan surgir en orden al cumplimiento del contrato. El coordinador organizará y distribuirá el servicio prestado por su personal. Dicho coordinador o la persona en quien delegue en su ausencia, será el responsable del personal que la empresa adjudicataria asigne a la explotación del molino de viento.

La empresa adjudicataria deberá comprometerse a que, en caso de ausencia por enfermedad, sanciones de la empresa o baja del personal, vacaciones, licencias o permisos de cualquier tipo y por cualquier motivo, se mantenga siempre el servicio. Asimismo deberá comunicar por escrito al Ayuntamiento cualquier circunstancia que afecte al normal desarrollo de aquél, debiendo, de forma inmediata cubrir las posibles ausencias de personal.

Obligaciones en materia normativa.

El adjudicatario deberá cumplir las normas vigentes en materia fiscal, laboral, Seguridad Social, prevención de riesgos laborales y cuantas normas sean de aplicación en la relación laboral y estar al corriente de pago de las obligaciones económicas que se deriven de las mismas, quedando el Ayuntamiento exonerado de cualquier tipo de responsabilidad por su incumplimiento.

El concesionario deberá tener un programa de aplicación del sistema de Análisis de Peligros y Puntos de Control Críticos en el Sector de la Restauración Colectiva en Castilla- La Mancha, a fin de tramitar la concesión sanitaria en funcionamiento en la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social.

El adjudicatario y los trabajadores empleados en el molino gastronómico deberán disponer del carnet de manipulador de alimentos.

El adjudicatario deberá tener a disposición de los clientes hojas de reclamaciones.

El concesionario no podrá almacenar en el exterior del recinto ningún tipo de objeto o elemento susceptible de deteriorar la imagen del entorno y, especialmente, queda prohibida la acumulación de cajas, envases o residuos en lugares que se hallen a la vista del público.

El adjudicatario asumirá la explotación de la actividad a su riesgo y ventura y, por consiguiente, los resultados y contingencias económicas que se produzcan de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. En ningún caso el Ayuntamiento de Consuegra se hará responsable de posibles sustracciones o robos que se puedan producir en el local.





A la finalización del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, o en caso de resolución del mismo, la empresa adjudicataria estará obligada a entregar el local en perfecto estado, encargándose de subsanar los defectos que, por razón de la actividad, se hayan producido en los mismos. Las obras de mejora, mantenimiento y conservación revertirán al tiempo de la extinción o resolución del contrato, sin derecho a obtener indemnización alguna. En caso de que la empresa adjudicataria no efectúe estos trabajos y los tenga que acometer el Ayuntamiento, el importe de los mismos le será repercutido a la empresa adjudicataria con un incremento del 20% en concepto de indemnización por daños y perjuicios. La fianza depositada a la firma del contrato responderá, en su caso, de dichos gastos.

El concesionario indemnizará los daños que se causen a terceros como consecuencia de la gestión del servicio. A estos efectos deber tener suscrita y en vigor durante la duración del contrato, una póliza de seguro para cubrir la responsabilidad civil por posibles daños en el desarrollo de la actividad que deberá presentar antes de la firma del contrato.

Deberá mantener el local en perfecto estado de conservación, no pudiendo ser alterado el destino del mismo.

Otras obligaciones.

- a) A trasladar una información veraz al turista o usuario de los servicios que ofrece en el molino, precios y condiciones.
- b) A comunicar al turista o usuario los precios, actividades y servicios que el Ayuntamiento de Consuegra pone a disposición de los visitantes.
- c) A remitir a la Oficina de Turismo de Consuegra, los periodistas, medios de comunicación, agencias de filmación o cualquier persona o entidad que desee filmar, fotografiar o realizar reportajes de cualquier índole sobre los bienes de dominio público, ya sean cedidos a particulares para su explotación o gestionados directamente por el Ayuntamiento de Consuegra.
- d) A no “paquetizar”, fusionar, mezclar o añadir la entrada del molino de viento o las actividades y servicios que presta, sin conocimiento previo y autorización del Ayuntamiento de Consuegra, con otros servicios, actividades o empresas.
- e) A no suplantar al Ayuntamiento de Consuegra como gestor del bien.
- f) A informar a la Oficina de Turismo de Consuegra de comportamientos inadecuados contrarios a la legislación vigente del momento.
- g) A no ceder el uso del bien a terceros con fines de promoción sin comunicación y autorización previa del





Ayuntamiento de Consuegra.

- h) A comunicar a la Oficina de Turismo de Consuegra el alta de Agencias de viajes, tour operadores con los que la empresa concesionaria trabaja.
- i) A colaborar en campañas de promoción institucional organizadas o gestionadas por el Ayuntamiento de Consuegra.

CLÁUSULA SEXTA. FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO

Es facultad de este Ayuntamiento, a través de la Oficina de Turismo, realizar el seguimiento de los servicios que se presten por parte de la empresa adjudicataria pudiendo exigir al responsable de ésta, las mejoras o correcciones que vayan en beneficio del servicio.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de exigir al concesionario el cambio de cualquier trabajador, cuando considere que el mismo no realiza correctamente el servicio por inexperiencia, falta de profesionalidad, cuando no procediera con la debida corrección o fuera manifiestamente poco cuidadoso en el desempeño de su cometido, causara daños o intentara o consumara hechos que puedan tener repercusión en la buena administración de la instalación. En estos supuestos el Ayuntamiento de Consuegra retirará la autorización de entrada y se limitará a dar cuenta a la empresa adjudicataria para que adopte las medidas disciplinarias que tenga por convenientes, sin que el Ayto. sea responsable de las consecuencias que de ello se pudieran derivar.

Asimismo, podrá modificar el horario de la prestación de los servicios, previa comunicación a la empresa adjudicataria.

En cualquier caso, se reserva la posibilidad de ampliar o reducir las horas de servicio en función de sus necesidades, lo que será comunicado a la empresa adjudicataria con la debida antelación.

CLÁUSULA SÉPTIMA. MANTENIMIENTO, OBRAS Y REFORMAS

La empresa adjudicataria declara conocer las características y estado de conservación del local y aceptarlas expresamente.

El Ayuntamiento podrá efectuar en las instalaciones las obras que considere necesarias o convenientes para su mejora, en cuyo caso podrá suspender el efecto de la concesión durante el tiempo de duración de las obras sin indemnización alguna y sin que la empresa adjudicataria deba abonar el canon correspondiente durante ese tiempo. En estos casos, y siempre que la urgencia de la obra lo permita, se comunicará por escrito a la empresa adjudicataria, con siete días de antelación, la necesidad de la obra, su naturaleza, fecha de comienzo y plazo





previsto de duración.

El **concesionario** se encargará de efectuar el mantenimiento y conservación general de las instalaciones conservándolas en buen estado de uso. Para ello deberá contratar un servicio de mantenimiento integral anual que constará de: revisión de cuñas y tensores, revisión de cubierta, engrase de elementos de fricción, tratamiento de elementos de madera interiores y exteriores, así como el giro de las aspas para evitar deformaciones, siendo responsable de sufragar los gastos inherentes a este mantenimiento.

El concesionario comunicará al Ayuntamiento para su inspección y comprobación, las fechas en las que se llevará a cabo tal puesta a punto, así como la empresa que ejecutará las obras. En todo caso, la empresa será siempre especialista en restauración de carpintería molinera.

CLÁUSULA OCTAVA. CONTROL DE LA CONCESIÓN Y REVISIÓN DE PRECIOS

A efectos de garantizar el adecuado desarrollo de la concesión, se establece el siguiente sistema de control:

Anualmente se deberá remitir al Ayuntamiento:

- Copia del Libro de Reclamaciones, del Libro de sugerencias, y de las encuestas de satisfacción que hayan sido cumplimentadas.
- Memoria de gestión anual de la infraestructura, con los siguientes contenidos como mínimo:
 - o Estadísticas de ocupación.
 - o Perfil de los usuarios.
 - o Propuestas de mejora del servicio.
 - o Registro de revisiones.

Transcurrido el primer año de la concesión administrativa, se analizarán con mayor detalle los datos, pudiendo el Ayuntamiento de Consuegra reconsiderar para el siguiente periodo, y en función de los datos obtenidos, un cambio en las condiciones establecidas por el contratista en su propuesta inicial y la revisión de los precios establecidos.

Si de este análisis se concluyera con la reversión del servicio, el concesionario deberá entregar a la administración, en perfecto estado, todos los bienes objeto de la concesión y, para ello, se revisarán las instalaciones y equipos y se levantará acta en los términos que proceda.

En Consuegra, a la fecha referida al margen

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

