



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.

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:

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

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

Quando 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. Emisión de informes relacionados con la contratación	<u>Descripción ampliada:</u> Gestión de perfiles de contratante, 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]

