



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

PLIEGO DE CLAUSULAS ECONOMICO – ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA CONCESION DEMANIAL DEL USO PRIVATIVO DE UNA PISTA DE KARTING E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS A CONSTRUIR POR EL CONCESIONARIO SOBRE UNA PARCELA DE DOMINIO PUBLICO SITA EN EL PARTIDO DE MONTERROSO, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR PISTA DE KARTING E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS A LAS MISMAS.

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES.

Artículo 1.- OBJETO. REGIMEN DE LOS PRECIOS APLICABLES A LOS SERVICIOS QUE PUDIERAN DESTINARSE AL PÚBLICO.

1.- Es objeto del procedimiento regulado en este Pliego la concesión demanial del uso privativo del bien de dominio público que se describe en el siguiente apartado, para la construcción y posterior explotación de una pista de karting e instalaciones complementarias siguiendo las prescripciones y determinaciones del plan general de ordenación urbana y a las prescripciones técnicas que se adjuntan al presente pliego elaboradas por el técnico municipal D. Arturo M. Cebrián García y que se acompañan como **Anexo I**, así como las que para este tipo específico de construcciones se exige por la normativa aplicable

2.- La parcela objeto de concesión demanial es la siguiente:

La parcela de dominio público de titularidad del Ayuntamiento de Estepona, objeto de la actuación, cuyos datos resultan del Libro Inventario y Registro de Bienes de este Ayuntamiento, es la siguiente:

Parcela de Terreno sita en el partido de Monterroso, tiene una superficie registral total de diez hectáreas, siete áreas y dieciséis centiáreas, según título. En virtud de una segregación efectuada sobre esta finca, la superficie de la misma ha quedado reducida a 9-31-96 hectáreas, con los mismos linderos, haciéndolo además por el Norte, Sur, Este y Oeste con la segregada.

Linda: al Norte con terrenos actualmente de don Alfonso, Doña Maria, Doña Manuela y Doña Joaquina Navarro Román, y otros de don José Martín Caravaca; por el Sur, con tierras de los herederos de don José Nadal Guerrero, por el Este, con otros terrenos de Don José

Navarro Aragón, y de doña Antonia Pitalúa López, y por el Oeste, con el río o arroyo de Monteroso.

La mencionada finca se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Estepona Número Uno al Tomo 503, libro 344, folio 101, inscripción 1ª, finca nº 26028.

Según informes del Arquitecto Técnico Municipal D. Arturo M. Cebrián García y del Asesor jurídico de Urbanismo D. Andrés Flores Gómez, la clasificación urbanística de la parcela es la de suelo no urbanizable diseminado (común) SNU-CNR-D según el PGOU vigente adaptado a la LOUA. Dado que el uso al que se destinará la parcela será el Turístico-Recreativo, se debe tramitar de forma correlativa a este procedimiento el correspondiente Proyecto de Actuación (art. 42 LOUA).

El Proyecto de Actuación será el documento urbanístico que posibilitará la posterior concesión de la Licencia de Obras previa a la ejecución de las mismas y su puesta en funcionamiento.

Tal y como se especifica en el Proyecto de Actuación y de acuerdo con el Informe Interno Ambiental emitido por la Lda. en Ciencias Medioambientales Municipal Dña. María de las Olas Porras Román con fecha 9 de Mayo de 2012, el concesionario deberá obtener la Autorización Ambiental Unificada (AAU) con trámite abreviado previamente a la concesión de la Licencia de Obras.

En la tramitación de la AAU se integrarán todas las autorizaciones sectoriales y controles que también son responsabilidad de la Consejería de Medio Ambiente. Especialmente relevante es el correspondiente a la Gestión y control de la contaminación acústica, suelo e integración paisajística.

La adjudicación de la concesión estará condicionada a la aprobación de los documentos descritos, Proyecto de Actuación Urbanística, y obtención de Autorización Ambiental Unificada.

La aprobación del Proyecto de Actuación Urbanística, es por tanto condición suspensiva de la adjudicación de la concesión objeto del presente pliego, sin que el expediente de contratación, surta efectos ni validez algunos sin la aprobación definitiva del aludido proyecto de actuación urbanística.

Si no llegase a aprobarse el Proyecto de Actuación, no habrá acto formal de adjudicación y por tanto se devolverán a los interesados las garantías provisionales que pudieran haber constituido, asumiendo los mismos de forma expresa que el presente expediente no genera derecho a indemnización alguna derivado de la no aprobación del Proyecto de Actuación de referencia.

El adjudicatario de la presente concesión, una vez tramitado y aprobado el Proyecto de Actuación Urbanística, llevará a cabo principalmente la construcción y explotación de una pista de karting y otras complementarias de acondicionamiento a las mismas.

La parcela se concede como cuerpo cierto, por lo que no cabe reclamación alguna en razón de diferencias de superficie en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que puedan encarecer la construcción.

3.- La identificación de la parcela se contiene en los planos que figuran incorporados al Pliego de Condiciones Técnicas Particulares, adjuntados igualmente como **Anexo II**.

4.- La parcela de terreno objeto de concesión tiene un valor de trescientos treinta y tres mil cuatrocientos veinte euros con cincuenta céntimos (333.420,50 €), según tasación pericial de los Servicios Técnicos Municipales que figura incorporada al expediente. **Anexo III**.

5.- La concesión no implica cesión de dominio público ni de las facultades dominicales del Ayuntamiento y se otorga con sujeción a lo dispuesto en el arts. 28 a 35 de la Ley 7/1999 de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, Ley 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía, Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y art. 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (R. Dto. 1372/1986 de 13 de junio) dejando a salvo los derechos particulares y sin perjuicio de tercero.

6.- El régimen de los precios de los servicios destinados al público será libre, a fijar por el concesionario.

Artículo 2.- FORMA DE SELECCION DEL CONCESIONARIO.-

1.- La adjudicación de la presente concesión se efectuará por procedimiento abierto de acuerdo con lo previsto en el artículo 31.2 de la Ley de Bienes de Andalucía y 58 del Reglamento de Bienes de Andalucía.

2.- La licitación versará sobre las circunstancias y elementos relativos al sujeto y al objeto de la concesión y la adjudicación se realizará por procedimiento abierto mediante concurso a la proposición que, cumpliendo las condiciones del Pliego, resulte más conveniente y ventajosa a los intereses municipales, teniendo en cuenta los criterios objetivos establecidos en el presente Pliego, sin atender únicamente a la oferta económica, y previa propuesta a efectuar por la Mesa de Contratación.

Artículo 3.- NATURALEZA JURIDICA DE LA RELACION DEL CONCESIONARIO CON EL AYUNTAMIENTO.

1.-La naturaleza de la relación jurídica que vinculará al adjudicatario con el Ayuntamiento será la de concesión administrativa del uso privativo de la parcela municipal por su condición de bien de dominio público.

2.- Se trata de una concesión demanial sobre bienes de dominio público, que no implica cesión del dominio, constituida conforme a lo establecido en en los arts. 54 y siguientes del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, los art. 28 y siguientes de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

Artículo 4.- REGIMEN JURIDICO APLICABLE.

La concesión regulada en este Pliego se regirá en cuanto a su preparación, trámites licitatorios, adjudicación, perfeccionamiento y formalización del contrato, derechos y obligaciones del concesionario y del Ayuntamiento, cumplimiento y extinción de la concesión, por el presente Pliego y por el Pliego de Prescripciones Técnicas que se adjunta al mismo, los cuales se consideran parte integrante del contrato, y supletoriamente en todo lo no previsto en los mismos por las siguientes disposiciones: Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL); Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril (TRRL); Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP); Reglamento General de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre 2001; Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; Decreto 18/2006, de 24 enero que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (RBEL); Ley 33/2003 de 4 de noviembre de 2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas y demás disposiciones aplicables en la materia.

Artículo 5.- OBRAS E INSTALACIONES DE LA CORPORACION QUE SE ENTREGUEN AL CONCESIONARIO.

El Ayuntamiento sólo entrega al que resulte adjudicatario el terreno y edificación existente descrito en el precedente art. 1 de este Pliego y en los planos incorporados al Pliego de Prescripciones Técnicas que se adjunta como Anexo I y en el plano adjunto.

Artículo 6.- OBRAS E INSTALACIONES QUE HA DE REALIZAR EL CONCESIONARIO.

1.- El concesionario ha de realizar a su costa todas las obras e instalaciones contenidas en su oferta, en base a lo especificado en el Pliego de Prescripciones Técnicas redactado por el técnico municipal D. Arturo M. Cebrián, que se adjunta al presente Pliego como Anexo I, y las que para este tipo específico de construcciones se exige por la normativa aplicable o resulten obligatorias por la tramitación urbanística y Ambiental preceptiva.

En cumplimiento del Decreto de Alcaldía de fecha 4 de junio de 2.012, el 13 de junio se realizó una solicitud de Consultas Previas Medio Ambientales a la Delegación en Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, que respondió con el “informe a Consulta Previa” de fecha 30 de julio. El 22 de agosto la Lda. en Ciencias Ambientales municipal emite informe de respuesta al mismo. De ambos informes y sus conclusiones no se desprende ningún motivo que imposibilite o desaconseje la actuación.

El citado informe de 22 de agosto emitido por la Lda. en Ciencias Ambientales municipal, incorporado al pliego de prescripciones técnicas arroja las siguientes obligaciones para el concesionario:

- El concesionario asumirá los riesgos y costes que pudieran derivarse de la eventual declaración de los suelos como contaminados.**
- Deberá trasladarse al concesionario el resultado del informe a Consulta Previa de fecha 30 de julio antecitado.**
- El concesionario deberá presentar ante el Ayuntamiento el Plan de Auto-Protección ante Incendios Forestales, tanto para las obras como para la actividad.**
- El concesionario deberá tramitar la correspondiente Autorización Ambiental Unificada directamente en la Delegación de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Málaga.**

2.- La dirección técnica de las obras se llevará a cabo por Técnico Superior competente que será responsable de la buena realización de las mismas. El adjudicatario será responsable de los daños que puedan derivarse de la construcción de las obras.

3.- Puesto que la Corporación sólo cede la parcela descrita, el concesionario ha de realizar todas las obras de construcción e instalaciones con sujeción al Proyecto Técnico que debe redactar el mismo según la propuesta que haya presentado en base a lo especificado en el Pliego de prescripciones técnicas adjuntas a este Pliego.

4.- El Ayuntamiento inspeccionará la ejecución de las obras a tal efecto podrá efectuar cuantas pruebas, análisis, ensayos, etc... considere conveniente para comprobar la buena ejecución de las obras y su adecuación al proyecto aprobado. Si apreciase la existencia de

modificaciones respecto al proyecto aprobado, ordenará la paralización inmediata de las obras en la forma establecida en la normativa urbanística vigente, incoando en su caso los expedientes que correspondan, incluso el expediente para la extinción de la concesión, cuando las modificaciones introducidas sean de sensible importancia.

Artículo 7.- MANTENIMIENTO DEL DOMINIO PUBLICO.

1.- El concesionario debe mantener en buen estado la porción de dominio público utilizada. Debe conservar las construcciones, instalaciones, y demás dotaciones del complejo, así como mantenerlas en perfecto estado de funcionamiento, conservación, seguridad, limpieza e higiene durante el plazo por el que constituya la concesión, realizando a su costa cuantas reparaciones y reposiciones sean necesarias a tal fin, según programa de mantenimiento y actualización de instalaciones que deberá presentar el adjudicatario como documentación complementaria al Proyecto Técnico para su aprobación.

2.- Durante el plazo de la concesión, el concesionario está obligado a hacer a su cargo todas las reparaciones mayores y menores, tanto ordinarias como extraordinarias, que sean necesarias para mantener el conjunto en perfectas condiciones de uso y funcionamiento, a fin de conservarlo en estado de servir al uso en que están destinados, sin que el Ayuntamiento tenga que abonar cantidad alguna por estas reparaciones.

3.- El concesionario deberá realizar asimismo, las obras de adaptación y reforma que resulten obligatorias, impuestas por futuras normativas sectoriales no previsibles hoy.

4.- Igualmente el concesionario deberá conservar y mantener en las debidas condiciones de funcionamiento durante todo el tiempo de vigencia del contrato de medidas correctoras y de seguridad previstas en el Proyecto y Autorización Ambiental Unificada, así como implantar aquellas medidas e instalaciones que puedan requerirse por nuevas disposiciones legales o reglamentarias que se dicten en el futuro para esta clase de actividades.

5.- Tanto la finca como las instalaciones, construcciones y obras deberán revertir al Ayuntamiento en términos de perfecto estado de uso.

6.- Una vez concluido el plazo de la concesión, el concesionario deberá abandonar y dejar libres y vacuos los bienes objeto de la concesión, en los términos previstos en este Pliego.

Artículo 8.- FINANCIACION. ABONO DE LOS GASTOS DE REDACCION DEL PROYECTO. HIPOTECA DE LA CONCESION.

1.- El adjudicatario asumirá la financiación de la totalidad de las obras a ejecutar sobre los terrenos objeto de concesión, incluso las obras de infraestructuras y urbanización.

2.- El Ayuntamiento de Estepona no ha previsto el otorgamiento de ninguna subvención al concesionario, por lo que se hace constar, a los oportunos efectos, que el

Ayuntamiento de Estepona no tiene, ni está obligado a tener crédito presupuestario disponible para esta finalidad, no contrayendo obligación alguna para futuros ejercicios.

El Ayuntamiento no participará de ninguna forma en la financiación, ni avalará ningún tipo de empréstito.

3.- El adjudicatario asumirá el abono de los gastos de redacción del proyecto.

Serán de cargo del adjudicatario los impuestos y gastos a que hace referencia el art 31 y demás disposiciones de este Pliego.

4.- El adjudicatario podrá, previa autorización del Ayuntamiento, hipotecar el derecho real de concesión, pero no los bienes sobre los que ésta recae. En todo caso deberá garantizar que la hipoteca estará cancelada tres años antes de la fecha fijada para la extinción de la concesión y la consiguiente reversión de los bienes al Ayuntamiento. En caso de resolución del contrato de concesión, cualquiera que sea la causa, el concesionario deberá cancelar a su costa las hipotecas que todavía gravaren el derecho real de concesión.

Artículo 9.- PLAZO DE LA CONCESION. REVERSION. DERECHO DE TANTEO.

1.- El plazo máximo de la concesión **será de 25 años**, contados a partir de la formalización por escrito de la concesión.

2.- Al término de la concesión, los terrenos con todas las obras e instalaciones realizadas que estén unidas al mismo de una manera fija, de suerte que no puedan separarse del terreno sin detrimento o deterioro, revertirán y se entregarán al Ayuntamiento en un buen estado de conservación salvo el deterioro o menoscabo normal ocasionado por el uso a lo largo del tiempo de la concesión, y libre de cualquier carga o gravamen, no pudiendo el concesionario solicitar del Ayuntamiento el abono de cantidad alguna por las obras e instalaciones ejecutadas.

3.- El Ayuntamiento se reserva el derecho de rescatar la concesión antes de su vencimiento, si lo justificasen circunstancias sobrevenidas de interés público. Salvo cuando el rescate esté basado en motivo imputable a culpa o dolo del concesionario, procederá el resarcimiento de daños e indemnización de perjuicios, de acuerdo con las normas vigentes en la materia. En el caso que el Ayuntamiento apruebe el rescate, el concesionario se compromete a abandonar y dejar libre a disposición del Ayuntamiento el terreno concedido con las obras y sus instalaciones en el plazo de cuatro meses contados a partir de la notificación del acuerdo municipal. De no hacerlo así, perdería automáticamente el derecho al resarcimiento e indemnización establecidos en este artículo.

Artículo 10.- RESPONSABILIDAD DEL CONCESIONARIO.

1.- La concesión se entenderá otorgada en todo caso a riesgo y ventura del concesionario, y se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

2.- El concesionario será directamente responsable de los daños y perjuicios que se causaren como consecuencia o con motivo del funcionamiento normal o anormal de las actividades que se desarrollen en las instalaciones construidas sobre los terrenos objeto de concesión.

Artículo 11.- DEBERES DEL CONCESIONARIO.

El concesionario tendrá los deberes u obligaciones que establecen las disposiciones citadas en el art. 4 de este Pliego y en particular los siguientes:

a) Construir una pista karting e instalaciones complementarias en el terreno cedido por el Ayuntamiento, de acuerdo con la oferta que ha de presentar el adjudicatario para su aprobación, conforme al pliego de prescripciones técnicas adjunto a presentar dentro de los plazos prescritos en este Pliego, así como adquirir y dotar al complejo de todos los elementos precisos para la puesta en marcha del mismo.

Deberá así mismo llevar a cabo las obras de infraestructuras y urbanización necesaria para el acondicionamiento de las parcelas objeto de la concesión.

Las obras, una vez cumplida la previa tramitación del Proyecto de Actuación y de acuerdo con el Informe Interno Ambiental, de conformidad con las previsiones del art. 42 LOUA, deberán **ser finalizadas** en el plazo máximo **de ocho meses**, contados a partir de la concesión de la licencia municipal de obras.

b) Financiar las obras en la forma que más convenga a sus intereses, sin que el Ayuntamiento pueda contribuir bajo ningún concepto al pago de las mismas o de parte de ellas.

c) Financiar asimismo a su costa los gastos de explotación y conservación del complejo, sin que el Ayuntamiento pueda tampoco conceder al concesionario ninguna subvención, ni en el supuesto de que la explotación fuese deficitaria.

d) Poner a disposición del Ayuntamiento las obras e instalaciones construidas una vez terminada su ejecución, para comprobar que se ajustan al proyecto aprobado y acordar la recepción de las mismas y efectuar seguidamente la declaración de obra nueva e inscripción en el Registro de la Propiedad.

e) Abrir las instalaciones al público y mantenerlas abiertas de modo permanente y continuado en condiciones de utilización durante el plazo de la concesión. La apertura y puesta en funcionamiento de las instalaciones se iniciará dentro del plazo máximo de un mes contado desde la recepción de las obras a que se refiere el apartado precedente. El cierre de las instalaciones durante un periodo superior a cuarenta días continuados será causa de resolución del contrato, quedando facultado el Ayuntamiento para acordar y ejecutar por sí la resolución, previa audiencia del interesado, sin necesidad de que la misma sea declarada por los Tribunales de Justicia y sin perjuicio de los recursos que procedan contra el acuerdo municipal declarando la resolución.

f) Obtener los permisos, licencias y autorizaciones que establezcan las disposiciones vigentes, en el caso que fuesen necesarias para el ejercicio de las actividades que se desarrollen en los terrenos objeto de concesión.

g) Conservar y mantener las construcciones e instalaciones en perfecto estado de funcionamiento, limpieza y salubridad, durante todo el plazo de la concesión, garantizando a los particulares el derecho a utilizarlo mediante el abono del precio o tarifas establecidas.

Queda terminantemente prohibido el almacenamiento exterior de acopios, envases, cajas, cubos y otros enseres auxiliares, que atenten contra la estética de las instalaciones. El tratamiento de residuos se hará de la forma que se prevé en la normativa de aplicación.

Durante el plazo de la concesión, el concesionario esta obligado a hacer a su cargo todas las reparaciones mayores y menores, tanto ordinarias como extraordinarias, que sean necesarias para mantener la edificación en perfectas condiciones de uso y funcionamiento, a fin de conservarlo en estado de servir al uso a que están destinados sus diversos elementos, sin que el Ayuntamiento tenga que abonar cantidad alguna por estas reparaciones.

Todas las obras y reparaciones que se realicen por el concesionario quedarán en beneficio del Ayuntamiento sin que éste tenga que abonar cantidad alguna, como se determina en los correspondientes artículos de este Pliego y según el programa de mantenimiento.

h) Pagar los recibos que procedan por los suministros de energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento, contratando dichos servicios con las respectivas empresas suministradoras.

i) Ejercer por sí la concesión y no cederla ni traspasarla a terceros sin la aprobación de la Corporación.

j) Indemnizar a los usuarios los daños y perjuicios que le ocasione la utilización del Complejo o cualquiera de sus instalaciones.

k) Concertar y mantener en vigor los seguros que se establecen en el artículo 17 del presente Pliego, pagando a su respectivo vencimiento la prima del seguro.

l) Darse de alta en el impuesto sobre actividades económicas en el municipio de Estepona en el epígrafe correspondiente a esta actividad y pagar todos los tributos de cualquier clase y naturaleza, sean estatales, de la Comunidad Autónoma, de la Provincia o del propio Ayuntamiento de Estepona, que graven los inmuebles y las actividades que se desarrollan en el Complejo.

ll) Permitir la entrada y la utilización de las instalaciones a toda persona que cumpla los requisitos establecidos reglamentariamente y abone el precio dispuesto.

m) Impedir el acceso a las instalaciones de aquellas personas que por su estado, edad inadecuada, comportamiento u otras causas puedan producir daños a las mismas, pudiendo en estos casos incluso requerir el auxilio de la Policía Local.

n) Suministrar al Ayuntamiento, cuando éste lo requiera, cuanta información precise sobre los medios personales, financieros, contables, etc... utilizados tanto en la ejecución de las obras como en el posterior desarrollo de las actividades; así como toda la información ambiental necesaria que justifique el cumplimiento del condicionado de la Autorización Ambiental Unificada.

ñ) Abonar al Ayuntamiento el canon en la forma establecida.

o) No enajenar, gravar, ni transmitir los bienes que son objeto de la concesión, ni las obras e instalaciones que se construyan sobre los mismos, sin perjuicio del derecho del concesionario a constituir hipoteca sobre la concesión propiamente dicha.

p) Reconocer la potestad del Ayuntamiento de sancionarle por el incumplimiento de los plazos parciales y/o total de ejecución de las obras e instalaciones afectas a la concesión y por el incumplimiento de otras cláusulas u obligaciones.

q) Presentar en el Ayuntamiento los Proyectos Técnicos necesarios con arreglo a las condiciones y en el plazo que se determina en este Pliego y en el Pliego de Prescripciones Técnicas adjuntas al mismo, para su aprobación por el órgano competente y otorgamiento de la licencia municipal de obras. En concreto, el concesionario habrá de presentar en un mes desde la notificación de la adjudicación, la solicitud de autorización de Ambiental Unificada (AAU), y el Proyecto Básico y solicitud de licencia de obra quince días desde la obtención de la citada AAU.

Asimismo, deberá iniciar las obras en el plazo de un mes desde la concesión de la licencia previa presentación del Proyecto de Ejecución.

r) Conservar y mantener en las debidas condiciones de funcionamiento durante todo el tiempo de vigencia del contrato las medidas correctoras y de seguridad previstas en el Proyecto, así como implantar aquellas medidas e instalaciones que puedan requerirse por nuevas disposiciones legales o reglamentarias que se dicten en el futuro para esta clase de actividades.

s) Revertir al Ayuntamiento los terrenos y las construcciones e instalaciones levantadas sobre los mismos al término de la concesión, cualquiera que sea la causa de su extinción, debiendo abandonarlos y dejarlos libres y vacíos a disposición del Ayuntamiento inmediatamente de extinguida la concesión. A este respecto el concesionario reconoce al Ayuntamiento la potestad para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento en los términos previstos en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

t) Las demás obligaciones y deberes que se prescriben en el presente Pliego.

Artículo 12.- DERECHOS DEL CONCESIONARIO.

El concesionario tiene los derechos que establecen las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia y los que se reconocen en el presente pliego, y en particular los siguientes:

a) Derecho a que el Ayuntamiento ponga a su disposición los bienes de dominio público.

b) Derecho a la utilización privativa de los bienes municipales objeto de la concesión.

c) Derecho a explotar las instalaciones construidas sobre los terrenos concedidos acompañado además del derecho a percibir de los usuarios el precio que se establezca. Este precio constituye la contraprestación económica o retribución del concesionario; y teniendo en cuenta que la concesión se celebra a riesgo y ventura del mismo, según se dispone en este Pliego, el concesionario no tiene derecho a solicitar subvención del Ayuntamiento ni a obtener ninguna otra compensación económica, ni siquiera en el caso de pérdidas en la explotación. En tal sentido se establece que el Ayuntamiento no está obligado a mantener el equilibrio económico-financiero de la concesión.

d) Derecho a hipotecar el derecho real de concesión en los términos establecidos en este pliego, como forma de financiación de las obras e instalaciones a construir en los bienes objeto de la concesión.

e) Derecho a poder ceder la concesión a otras personas, debiendo cumplir esa persona o personas las mismas condiciones que los adjudicatarios originarios. La cesión se llevará a cabo con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el TRLCSP para la cesión de los contratos.

Artículo 13.- SITUACION RESPECTIVA DE LA CORPORACION Y DEL CONCESIONARIO DURANTE EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA CONCESION.

1.- Ambas partes contratantes quedan obligadas recíprocamente al cumplimiento de sus obligaciones respectivas en los términos y condiciones que resultan del presente Pliego y de la legislación de aplicación.

2.- La finca concedida mantendrá su naturaleza de bienes de dominio público, condición y calificación que adquirirán también las obras e instalaciones que se construyan y los elementos y aparatos que se monten e incorporen sobre el terreno concedido.

3.- El Ayuntamiento conserva las facultades y prerrogativas que el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, Ley 7/1999 de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y la Legislación que sobre contratación administrativa le confieren en materia de interpretación, modificación, suspensión y resolución de los contratos y para imponer al concesionario las correcciones pertinentes por razón de las infracciones que cometiere con arreglo al régimen sancionador regulado en este Pliego.

Artículo 14.-USO PUBLICO DEL COMPLEJO Y DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS

1.- Dado que los bienes objeto de concesión tienen la naturaleza de bienes de dominio público, el Complejo o conjunto de instalaciones y obras a construir tendrá el carácter de un servicio privado abierto al público, debiendo funcionar como tal. En consecuencia, su utilización no podrá limitarse, ni establecerse causas de exclusión o requisitos de acceso discriminatorios, sino que todas las instalaciones será de acceso público a todas las personas que paguen las tarifas y precios que se establezcan.

2.- Son obligaciones de los usuarios las siguientes:

- a)Pagar la tarifa correspondiente.
- b)Abstenerse de realizar actos que produzcan o puedan producir desperfectos en las instalaciones o alteraciones en su normal funcionamiento.
- c)Acatar las normas que sobre el funcionamiento de las diversas instalaciones que integran el Complejo se dicten al efecto.
- d)Responder de los daños y perjuicios que se causen a las instalaciones y dependencias del Complejo.

3.- Son derechos de los usuarios los siguientes:

- a)Acceder al uso de las instalaciones cuyo precio o tarifa haya satisfecho.
- b)Ser indemnizado por el concesionario de los daños y perjuicios que se le puedan irrogar por la utilización de las instalaciones, salvo por motivos a ellos imputables.

Artículo 15.- CANON.

Consistirá en el abono al Ayuntamiento de un canon en dinero efectivo por importe mínimo anual de **12.000 euros**. El pago del canon correspondiente al primer año de la concesión deberá realizarse en el plazo de quince días contados desde la notificación del acuerdo de adjudicación definitiva sin cuyo requisito no se procederá a formalizar por escrito la concesión. El canon se actualizará anualmente conforme al I.P.C.

El pago del resto de las anualidades se hará efectivo en la primera quincena de Enero de cada año. Si el concesionario no pagase el canon en el plazo establecido, el Ayuntamiento procederá a su cobro por la vía de apremio con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación incluso el recargo y los intereses de demora.

El impago y el retraso en el pago del canon tendrá las consecuencias previstas en el Reglamento de Bienes de Andalucía.

Artículo 16.- SEGUROS.

1.- Antes de la firma de la formalización de la concesión, el adjudicatario deberá concertar un seguro a todo riesgo de la obra por importe del presupuesto del Proyecto de las obras a ejecutar, para responder de los daños que puedan derivarse de la construcción del Complejo; debiendo depositar en el Departamento de Contratación un ejemplar de la póliza del seguro. Este seguro tendrá vigencia hasta la finalización de las obras y su recepción por el Ayuntamiento.

2.- Antes de la apertura y puesta en funcionamiento de las instalaciones del Complejo el concesionario deberá suscribir un seguro que cubra a todo riesgo, incluso el de incendio, durante todo el tiempo de la concesión, las obras e instalaciones construidas por un capital igual al valor de las mismas. De este seguro será beneficiario el Ayuntamiento sin perjuicio del derecho del concesionario a resarcirse con cargo a éste de los valores asegurados y no amortizados, asumiendo el pago de las primas durante todo el plazo de la concesión y debiendo depositar un ejemplar de la póliza en el Departamento de Contratación.

3.- La mencionada póliza de seguro u otra póliza separada cubrirá así mismo la responsabilidad civil por los daños causados a los usuarios de las instalaciones o a terceros, de conformidad con lo dispuesto en el art. 10 de este Pliego.

4.- Los seguros que se establecen en los precedentes apartados 2 y 3 deberán mantenerse durante todo el plazo de la concesión y dispondrán de una cláusula de revalorización automática en función de los incrementos que experimente el índice general de precios al consumo de ámbito nacional a todo lo largo de la concesión.

Artículo 17. – CESIÓN O TRASPASO DE LA CONCESIÓN

1.- El concesionario podrá transmitir o ceder a terceros la concesión objeto del presente pliego para lo cual será necesaria la expresa aprobación o autorización del Ayuntamiento que solo podrá otorgarla si concurren las siguientes condiciones, además de las previstas como obligatorias por la legislación aplicable:

-Que las obras e instalaciones que deba ejecutar el concesionario se encuentren totalmente terminadas, esté suscrita el acta de recepción y se haya concedido por el Ayuntamiento la licencia de apertura y puesta en funcionamiento.

-Que el cedente se encuentre al corriente en el pago del canon al Ayuntamiento y en el cumplimiento de las demás obligaciones resultantes de este Pliego.

-Que el adquirente o cesionario reúna los requisitos de capacidad, solvencia económica financiera y solvencia técnica suficientes a juicio del Ayuntamiento, el cual podrá denegar la autorización para la transmisión o cesión en consideración a las condiciones concurrentes en el nuevo concesionario.

2.- Además de la aprobación Municipal, serán requisitos necesarios para la válida transmisión o cesión de la concesión los siguientes:

-Fijación de un precio cierto por la transmisión o cesión de derecho.

-Pago al Ayuntamiento del 10% del precio de la transmisión o traspaso en concepto de participación Municipal en el traspaso del negocio. Este pago al Ayuntamiento se realizará una vez autorizada la transmisión y antes de otorgarse la escritura pública de cesión o traspaso.

-Que la cesión se otorgue en escritura pública, en la que deberá consignarse, bajo la responsabilidad del concesionario, que la cesión ha sido aprobada por el Ayuntamiento y que ha ingresado en las arcas Municipales el 10% del precio del traspaso.

3.-El Ayuntamiento podrá denegar la autorización para la transmisión o cesión de la concesión si la empresa propuesta por el concesionario no reuniese las condiciones de capacidad y solvencia exigidas en el presente pliego, no se cumpliesen los requisitos y condiciones fijados en este artículo o en los supuestos en que la cesión implique infracción del presente pliego.

4.- Dentro de los diez días siguientes al otorgamiento de la escritura, el concesionario cedente y el nuevo concesionario adquirente deberán notificarlo fehacientemente al Ayuntamiento, acompañando copia simple de la escritura otorgada, sin cuyo requisito ambos quedarán sujetos a todas las responsabilidades y obligaciones que se derivan para el concesionario del contrato de concesión con arreglo a este Pliego.

5.- Cumplidos todos los requisitos establecidos en este artículo, el cesionario se subroga en todos los derechos y obligaciones que correspondan al cedente de acuerdo con el presente Pliego.

CAPITULO II.- FORMALIDADES DEL PROCEDIMIENTO.

Artículo 18.- CAPACIDAD PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACION.

1.- Están capacitados para contratar las personas naturales o jurídicas que tengan plena capacidad de obrar de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público acrediten su solvencia económica y técnica y no estén incurso en ninguna de las prohibiciones previstas en la misma Ley.

2. La solvencia económica y financiera podrá acreditarse mediante los medios de admisión y conforme a los siguientes criterios:

-Declaración de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales, por un importe mínimo de 300.000 Euros. Dicha