

PLIEGO DE CLÁUSULAS QUE REGIRÁN LA ADJUDICACIÓN POR PARTE DE “EL SOPLAO, S.L.”, CONFORME A LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y CONCURRENCIA, DEL CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE SERVICIOS DEL COMPLEJO TURÍSTICO CUEVA DE “EL SOPLAO” Y REALIZACIÓN DE OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ARTÍCULO 1º.- OBJETO.

ARTÍCULO 2.- RÉGIMEN JURÍDICO.

ARTÍCULO 3º.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

ARTÍCULO 4º.- VIGENCIA DEL CONTRATO.

ARTÍCULO 5º.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

ARTÍCULO 6º.- RESERVA DE DERECHOS DE LA EMPRESA CONTRATANTE.

ARTÍCULO 7º.- PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS: LUGAR, PLAZO Y FORMA (DOCUMENTACIÓN MÍNIMA EXIGIDA).

ARTÍCULO 8º.- MESA DE CONTRATACIÓN Y APERTURA DE OFERTAS.

ARTÍCULO 9º.- BAREMOS DE PUNTUACIÓN DE LAS OFERTAS.

ARTÍCULO 10º.- VALORACIÓN DE LAS OFERTAS Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

ARTÍCULO 11º.- GARANTÍA DEFINITIVA Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

ARTÍCULO 12º.- FECHA DE INICIO Y PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS COMPROMETIDAS.

ARTÍCULO 13º.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

ARTÍCULO 14º.- REVERSIÓN.

ARTÍCULO 15º.- ABONO DEL CANON ANUAL DE EXPLOTACIÓN Y DE LA PARTICIPACIÓN EN BENEFICIOS.

ARTÍCULO 16º.- ACTIVIDAD PROMOCIONAL DEL COMPLEJO TURÍSTICO.

ARTÍCULO 17º.- CLÁUSULAS PENALES.

ARTÍCULO 18º.- RESOLUCIÓN DE LITIGIOS.

ARTÍCULO 1º.- OBJETO.

Es objeto del presente concurso la selección del adjudicatario para la realización de las siguientes prestaciones:

1. Explotación, conservación, promoción y comercialización de los servicios del “Complejo Turístico Cueva El Soplao”, incluyendo los referidos a visitas turísticas, turismo aventura, hostelería y dotaciones museísticas.
2. Redacción de los proyectos, ejecución y dirección de las obras e instalaciones complementarias que se determinan en el artículo 5 del presente Pliego, así como de cuantas otras infraestructuras acuerden la sociedad limitada contratante y el adjudicatario.

ARTÍCULO 2.- RÉGIMEN JURÍDICO.

El presente contrato se regula por los principios de publicidad y concurrencia, por las normas imperativas aplicables de Derecho privado, por el presente clausulado y por las normas dispositivas de Derecho privado en cuanto no se opongan al contenido del propio contrato. A los meros efectos interpretativos e integradores de la voluntad contractual en cuanto a la selección del contratista, podrá considerarse el contenido de los preceptos del TRLCAP/2000 y de su normativa reglamentaria de desarrollo en lo referente a la regulación del procedimiento abierto y la forma de adjudicación por concurso.

ARTÍCULO 3º.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

La presente contratación se adjudicará por el procedimiento ABIERTO MEDIANTE CONCURSO, de acuerdo a los contenidos del presente Pliego. Los criterios objetivos para la adjudicación de este concurso, señalados por orden decreciente de importancia, son los previstos en el artículo 9 del presente pliego, y su aplicación se ajustará a la ponderación en él recogida.

ARTÍCULO 4º.- VIGENCIA DEL CONTRATO.

El contrato que se formalice al amparo del presente Pliego estará en vigor durante 25 años, contados a partir de la fecha de adjudicación. Ello sin perjuicio del deber del contratista de cumplir los plazos previstos en el artículo 12 de este Pliego para la ejecución de las obras e instalaciones comprometidas.

ARTÍCULO 5º.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

5.1. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

A) El adjudicatario asumirá, a su cargo exclusivo, la redacción de los proyectos, la ejecución y la dirección de la totalidad de las obras e instalaciones precisas para:

1. La construcción y habilitación de un Centro de Recepción de Visitantes e instalaciones hosteleras.
2. El cerramiento y acondicionamiento para usos turísticos de la finca "Prao Collao", en donde se ubica el acceso a través de ferrocarril y antigua galería minera "La Isidra".
3. La adecuación a usos turísticos de la denominada Plaza del Monte, de Caviña -La Florida. Según consta en este Pliego, esta obra podrá ser cofinanciada por "El Soplao, S.L."

Para ello, el adjudicatario asumirá las siguientes obligaciones específicas:

- a) Ejecutar las obras con estricta sujeción a los proyectos de ejecución que apruebe "El Soplao, S.L.", en el plazo y condiciones señaladas y sin otras modificaciones que las que se autoricen debidamente.
- b) Cumplir la fecha de inicio y los plazos máximos de ejecución de las obras establecidos en el artículo 12 de este Pliego.
- c) La obligación de acometer dichas obras incluirá en todo caso, y sin tener la siguiente lista carácter exhaustivo, la de asumir el adjudicatario las necesarias para desviar líneas, cables, conducciones, alcantarillado y demás canalizaciones y servicios afectados por las obras enunciadas.
- d) Realizar a sus expensas la reposición y adaptación del pavimento, aceras, plantaciones, arbolado y demás elementos urbanísticos o naturales del suelo afectados por las obras e instalaciones.
- e) Permitir que, en cualquier momento, la empresa "El Soplao, S.L.", a través de la persona/s que la represente, pueda inspeccionar la construcción de las obras e instalaciones y la explotación y subsiguiente conservación del Complejo Turístico.
- f) Afrontar el pago de cuantas licencias fuese preciso obtener, incluidas las Licencias Municipales y de cuantos derechos, tasas e impuestos se devenguen.
- g) Satisfacer los gastos del anuncio de licitación y, en su caso, de la formalización del contrato, así como todos los impuestos, tasas y exacciones de toda clase que sean inherentes al mismo.
- h) No se considerarán terminadas las obras hasta tanto hayan concluido también las de urbanización y restauración medioambiental.
- i) Asumir la plena responsabilidad del buen fin de las obras e instalaciones, siendo el único responsable, tanto frente a "El Soplao, S.L." como frente a terceros, de los daños, perjuicios y acciones que pudieran ocasionarse durante la realización de las mismas.
- j) La ejecución de las obras no podrá afectar a la explotación del resto del Complejo Turístico, cuyo normal funcionamiento se compromete a garantizar el adjudicatario.

- k) Las obras e instalaciones complementarias afectarán únicamente a los terrenos del Complejo Turístico Cueva El Soplao cuya ocupación han permitido las Juntas Vecinales de Celis, Labarces y Rábago.
 - l) Reservar a favor de la mercantil “El Soplao, S.L.” el pleno, exclusivo e incondicionado derecho de uso de la planta superior del edificio de servicios ubicado junto a la estación del tren, así como garantizar a dicha mercantil, en todo momento, el libre acceso a la misma.
- B) El adjudicatario asumirá igualmente, a su cargo exclusivo, la explotación, conservación, promoción y comercialización de los servicios del “Complejo Turístico Cueva El Soplao”, incluyendo como mínimo los referidos a visitas turísticas, turismo aventura, hostelería y dotaciones museísticas.

Para ello, el adjudicatario asumirá las siguientes obligaciones específicas:

- a) Prestar los servicios dotando a las instalaciones de los medios necesarios para que su utilización se efectúe en las debidas condiciones de seguridad y eficacia, evitando al usuario cualquier incomodidad, peligro o demora.
 - b) Asumir el mantenimiento y conservación de las construcciones e instalaciones integrantes del Complejo Turístico Cueva El Soplao, en los términos previstos en el artículo 13 de este Pliego.
 - c) Asumir la limpieza y vigilancia de las instalaciones.
 - d) Explotar los servicios en la forma prevista en este Pliego, sin poder ceder, arrendar o traspasar dichos servicios, salvo autorización fehaciente y expresa de “El Soplao, S,L.”.
 - e) Permitir que, en cualquier momento, la empresa “El Soplao, S.L.”, a través de la persona/s que la represente, pueda inspeccionar las instalaciones para verificar que la explotación y conservación del Complejo Turístico se ajusta a las condiciones previstas en este Pliego.
- C) El adjudicatario asumirá igualmente las siguientes obligaciones:
- a) Suscribir póliza de responsabilidad civil frente a terceros y de responsabilidad contractual frente a “El Soplao, S.L.”, con coberturas suficientes para cubrir, en cualquier momento de la vigencia del contrato, cuantas eventualidades puedan producirse, actualizándola sucesivamente a cada vencimiento a los efectos previstos en la Ley del Contrato de Seguros, debiendo remitir copia de la misma, y de los recibos de renovación, a “El Soplao, S.L.”.
 - b) Cumplir rigurosamente las normas de la legislación laboral, de Seguridad Social, sanitaria y de policías en general. A este respecto, el personal adscrito por el adjudicatario al cumplimiento del contrato NO mantendrá relación jurídica alguna con “El Soplao, S.L.” ni con ninguna de las entidades con participaciones en la misma.
 - c) Resarcir de los daños y perjuicios que causare a “El Soplao, S.L.” y a terceros.
 - d) En general, cumplir las demás obligaciones dimanantes de este Pliego y de las disposiciones que sean de aplicación.

D) “El Soplao, S.L.” no estará obligada a participar en la financiación de las obras y los subsiguientes servicios en forma alguna, ni asegurará al adjudicatario una recaudación o rendimiento, ni deberá avalar los empréstitos u operaciones de crédito que pueda concertar el adjudicatario para financiar la construcción o explotación del edificio e instalaciones, ni asumirá ningún riesgo económico ni de ningún otro tipo derivado de la gestión concedida, que será por tanto a exclusivo riesgo y ventura del adjudicatario. No obstante lo expresado en el presente párrafo, El Soplao,S.L., vista la propuesta que en su caso efectúe el adjudicatario y teniendo en cuenta su magnitud e interés público, podrá acordar la cofinanciación de las obras a realizar en el lugar denominado Plaza del Monte.

5.2. OBLIGACIONES DE “EL SOPLAO, S.L.”.

A “El Soplao S.L.” le corresponde el cumplimiento de las siguientes obligaciones contractuales:

- a) Poner a disposición del contratista oportunamente y en buen estado los terrenos e instalaciones que en la actualidad integran el Complejo Turístico Cueva de “El Soplao”.
- b) Asumir, en los términos del art. 16 de este contrato, las actividades promocionales y de comercialización del Complejo Turístico Cueva de “El Soplao”.
- c) Ejercitar sus derechos y reservas contractuales con objetividad, de acuerdo con las exigencias del interés público y de la buena fe a lo largo de toda la vida del contrato.
- d) Cuantas otras obligaciones se deriven del contenido del presente contrato.

ARTÍCULO 6º.- RESERVA DE DERECHOS DE LA EMPRESA CONTRATANTE.

1. “El Soplao, S.L.” se reserva el derecho a controlar la correcta ejecución del contrato y la adecuada utilización y conservación de las infraestructuras vinculadas al mismo.

2. Para que el contratista pueda realizar cualquiera de las siguientes actuaciones se precisa autorización escrita previa de “El Soplao, S.L.”:

- Fijación de las tarifas iniciales y modificaciones posteriores de las mismas.
- Obras a realizar en el Complejo Turístico, ya sean de ampliación, ya de mejora, ya de mera conservación, durante la duración del contrato de obras y explotación (sólo se excluyen de la necesidad de autorización previa las obras de conservación consideradas de emergencia, debiendo dar en todo caso cuenta inmediata a “El Soplao, S.L.”).
- Cualesquiera variaciones en la oferta de servicios de hostelería y ocio prestados en el Complejo Turístico.

- Cualquier espectáculo, sin importar su naturaleza, cuya celebración se proponga tanto dentro de la cavidad como en el entorno exterior de la misma sometido a concesión.
- Otras decisiones análogas de trascendencia que puedan incidir en la conservación, el cambio de la estructura, o los usos del Complejo Turístico.

Sin la señalada autorización de “El Soplao, S.L.”, el contratista deberá abstenerse de emprender cualquiera de las actuaciones indicadas. Una vez obtenida la autorización, el contratista deberá informar mensualmente del desarrollo de las mismas.

3. Igualmente, “El Soplao, S.L.” se reserva el pleno, exclusivo e incondicionado derecho de uso de la planta superior del edificio de servicios ubicado junto a la estación del tren, así como el libre acceso a la misma. El adjudicatario asumirá los gastos corrientes de luz, agua y limpieza que origine el uso de este espacio por la sociedad contratante.

4. El Soplao, S.L. llevará a cabo su tarea de seguimiento de la ejecución del contrato y del cumplimiento de las condiciones del mismo a través de su Director-Gerente, y de las personas que designe a tales efectos su Consejo de Administración.

ARTÍCULO 7º.- PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS: LUGAR, PLAZO Y FORMA (DOCUMENTACIÓN MÍNIMA EXIGIDA).

7.1. Lugar: en las oficinas que la sociedad contratante, “El Soplao, S.L.”, tiene en el Complejo Turístico de Celis-Rionansa, (39553) Cantabria.

7.2. Plazo: dentro de los veintiséis días naturales siguientes a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria.

7.3. Forma de presentación: las ofertas se presentarán en tres sobres denominados SOBRE A (CAPACIDAD PARA CONTRATAR), SOBRE B (OFERTA ECONÓMICA) y SOBRE C (OFERTA TÉCNICA), que estarán cerrados y lacrados, y en el exterior de todos los cuales figurará el nombre del licitador y el del concurso al que se presenta.

Contenido de los sobres:

Sobre “A”: CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

Contendrá la siguiente documentación mínima:

- a) Documentación acreditativa de la capacidad para contratar:
 - Documentación acreditativa de la personalidad y capacidad de obrar del licitador.
 - Clasificación de las empresas: para optar a la adjudicación, las empresas aspirantes deberán estar inscritas en el correspondiente

Registro Oficial de Empresas Clasificadas dentro del grupo C, subgrupos 1 al 9, categoría “e” y del grupo K, subgrupo 7, categoría “c”.

- b) Documentación acreditativa de la constitución de la garantía provisional.

Los licitadores, para participar en este concurso, depositarán garantía provisional por importe del dos por ciento (2%) de la inversión inicial mínima en obras a realizar por el licitador, que será devuelta a los interesados después de la adjudicación del contrato y tras la formalización del mismo. Podrá constituirse en efectivo metálico o por medio de aval bancario.

Sobre “B”: OFERTA ECONÓMICA.

La proposición económica deberá ajustarse al modelo que se adjunta como anexo al presente Pliego, y por tanto recogerá necesariamente los siguientes extremos:

- a) Inversión en obras a realizar por el licitador, referidas tanto a las infraestructuras del denominado “Prao Collao” como a las de la denominada Plaza del Monte. La inversión total propuesta no podrá ser inferior a UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (1.750.972,60 €), en atención a los presupuestos básicos que se incluyen en la documentación definidora de las obras e instalaciones requeridas en este Pliego, que está depositada a disposición de los licitadores en las oficinas de “El Soplao, S.L.”.
- b) Importe del canon anual de explotación, que no podrá ser inferior a CIEN MIL (100.000) euros por año, el primer año, y que se actualizará en proporción a la evolución del IPC en los posteriores.
- c) Porcentaje de participación en los eventuales beneficios de la explotación, por todos los conceptos, que el adjudicatario se comprometa a ceder a “El Soplao, S.L.”. Dicho porcentaje no podrá ser inferior al 10%. Se considerarán beneficios los resultantes de descontar de todos los ingresos la totalidad de los gastos, incluidas las cargas financieras y fiscales y el propio canon anual de explotación que debe satisfacer a la sociedad “El Soplao” S.L.

Sobre “C”. OFERTA TÉCNICA.

Contendrá la siguiente documentación mínima:

- a) Proyecto básico de construcción y habilitación de un Centro de Recepción de Visitantes e infraestructuras hosteleras.
- b) Proyecto básico de adaptación para usos turísticos - como espacio de ocio - de la finca “Prao Collao”.
- c) Proyecto básico de las infraestructuras a desarrollar en la denominada “Plaza del Monte” por iniciativa del licitador.

Estos tres proyectos básicos deberán ajustarse tanto a las directrices recogidas en la documentación definidora de las obras e instalaciones

requeridas en este Pliego, que está depositada en las oficinas de la empresa contratante, como a las contenidas en este Pliego.

- d) Proyecto de gestión del Complejo Turístico en sus diferentes servicios: visitas turísticas, turismo aventura, hostelería, espacio de ocio, etc.
- e) Estudio económico de los proyectos y propuestas antedichos.
- f) Estudio económico-financiero de la explotación, figurando expresamente la cuenta de resultados y el cash flow de los años de duración del contrato. Incluirá cálculo de la viabilidad de la explotación a partir de las tarifas establecidas por la sociedad limitada contratante.

La oferta técnica podrá incluir además la siguiente documentación complementaria:

- g) Propuesta de mejoras en las diferentes infraestructuras del Complejo Turístico “Cueva de El Soplao”, distintas de las obras de obligada ejecución previstas en los apartados a), b) y c) de la Oferta Técnica, que se realizarán exclusivamente a expensas del proponente.
- h) Propuesta de cofinanciación para la ejecución de las infraestructuras proyectadas para la denominada Plaza del Monte.

Para la elaboración de la documentación a incluir en las Ofertas Técnica y Económica, los licitadores podrán consultar en las oficinas de “El Soplao, S.L.” la documentación definidora de las obras e instalaciones requeridas en este Pliego.

ARTÍCULO 8º.- MESA DE CONTRATACIÓN Y APERTURA DE OFERTAS.

La Mesa de Contratación estará compuesta por los siguientes miembros:

- Presidente, el del Consejo de Administración de “El Soplao, S.L.”.
- Secretario, el del Consejo de Administración de “El Soplao, S.L.”.
- Vocales: tres Consejeros de “El Soplao, S.L.” designados por dicha empresa, el Gerente de “El Soplao, S.L.” y el Arquitecto Jefe de la Oficina Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte del Gobierno de Cantabria.

La Mesa de Contratación podrá requerir asesoramiento de técnicos cualificados, conforme a la naturaleza y contenido del contrato, y de las obras y servicios inherentes al mismo.

La Mesa de Contratación, el día hábil siguiente a aquél en que finalice el plazo de presentación de ofertas, procederá a la apertura de los “Sobres (A). CAPACIDAD PARA CONTRATAR”, para la calificación previa de la documentación presentada por los licitadores, acreditativa de su capacidad para contratar.

Si la Mesa observara defectos materiales de carácter subsanable en la documentación presentada podrá conceder, si lo estimare conveniente, un plazo no superior a tres días para que el licitador subsane las deficiencias.

Posteriormente, en acto público, se realizará la apertura de las Ofertas Económica y Técnica de las proposiciones que resultaren admitidas.

Se excluirá de la licitación cualquier propuesta que incurra en alguna de las siguientes circunstancias, lo que deberá ser apreciado razonadamente por la Mesa de contratación:

- a) Presentación de la oferta fuera del plazo previsto en este Pliego.
- b) Falta de acreditación de la clasificación exigida a los licitadores.
- c) La presentación de proposiciones diferentes por empresas vinculadas supondrá la exclusión del procedimiento de adjudicación, a todos los efectos, de las ofertas formuladas. No obstante, si sobreviniera la vinculación antes de que concluya el plazo de presentación de ofertas podrá subsistir la oferta que determinen de común acuerdo las citadas empresas.
- d) Presentación de varias proposiciones económicas, individual o conjuntamente con otros licitadores.
- e) La falta de presentación de la documentación exigida.
- f) Existencia de discrepancia entre la propuesta económica numérica y la descrita en letra.
- g) Recoger una propuesta económica desproporcionada. Se entenderá desproporcionada aquella oferta que resulte inviable a la vista del estudio económico-financiero presentado por el licitador.
- h) Las proposiciones que no se ajusten al modelo y contenidos mínimos previstos en este Pliego.
- i) Las proposiciones que contengan enmiendas o tachaduras que hagan difícil su interpretación o induzcan a error.

ARTÍCULO 9º.- BAREMOS DE PUNTUACIÓN DE LAS OFERTAS.

Los diferentes aspectos de las ofertas presentadas se valorarán simultáneamente conforme a los siguientes baremos de puntuación:

- A. Medidas de protección medioambiental, sistemas de detección y control medioambiental, recuperación de zonas dañadas, investigación y medidas de seguridad medioambientales, etc: hasta ocho puntos.
- B. Proyecto del Centro de Recepción de Visitantes y ordenación como espacio de ocio de la finca "Prao Collao": se otorgará hasta seis puntos a la mejor oferta en función de la calidad del proyecto, materiales a utilizar, adecuación al entorno y capacidad de atención a los contingentes de público.
- C. Desarrollo y aprovechamiento turístico de la Plaza del Monte: se otorgará hasta seis puntos al proyecto que se juzgue más completo y adecuado al entorno de cueva y mina, considerando también las ofertas de cofinanciación.

- D. Mayor inversión en obras de primer establecimiento recogidas en los proyectos básicos, a partir del mínimo de UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (1.750.972,60 €): se otorgarán hasta seis puntos, a razón de un punto por cada tramo entero de 15% de incremento sobre la citada inversión inicial mínima.
- E. Participación en beneficios: se otorgará un punto extra por cada 2,5% de incremento sobre el porcentaje mínimo del 10% que establecen las presentes bases, con un límite máximo de seis puntos extras por este concepto.
- F. Propuesta de ordenación y gestión: se otorgará hasta cinco puntos a la mejor oferta en función de los servicios de atención al público, atención a discapacitados, plan de aprovechamiento del turismo aventura y visitas espeleológicas y desarrollo de otras actividades vinculadas al Complejo Turístico.
- G. Plan de viabilidad ajustado a la capacidad de explotación de la cueva y acorde con el plan de ordenación y gestión que se proponga: hasta cuatro puntos.
- H. Canon anual, a partir del mínimo de CIEN MIL EUROS: se otorgará un punto extra por cada 25% de incremento sobre el canon mínimo anual inicial, con un límite máximo de cuatro puntos extras por este concepto.

ARTÍCULO 10º.- VALORACIÓN DE LAS OFERTAS Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

- A) VALORACIÓN: Terminado el acto de apertura de plicas, el expediente pasará a estudio de la Mesa de Contratación, que habrá de informar razonablemente las proposiciones presentadas y determinará cuál es la más ventajosa de todas ellas en el plazo máximo de veinte días.
- B) ADJUDICACIÓN: la efectuará el Consejo de Administración de “El Soplao, S.L.” y recaerá en el licitador que en su conjunto haga la proposición más ventajosa teniendo en cuenta los criterios establecidos en el presente pliego, sin atender exclusivamente a la oferta económica y sin perjuicio del derecho de la referida sociedad a declararlo desierto.

ARTÍCULO 11º.- GARANTÍA DEFINITIVA Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

En el plazo máximo de 10 días desde la notificación de la adjudicación del contrato, el adjudicatario deberá prestar garantía definitiva compuesta por:

- Garantía definitiva por obras: la garantía definitiva se depositará por importe del 4% de la inversión en obras e instalaciones a realizar por el adjudicatario, en efectivo metálico o por medio de aval bancario. La garantía definitiva por obras se devolverá al adjudicatario en el plazo de un año desde a la conclusión y recepción de dichas obras, salvo incumplimiento achacable al adjudicatario.

- Garantía definitiva por la explotación de los servicios del Complejo Turístico: el adjudicatario depositará, en concepto de garantía definitiva por el contrato de la explotación de servicios, el importe correspondiente a una anualidad del canon de explotación, más el dos por ciento (2%) de la participación en beneficios prevista en su Oferta Económica para toda la duración del contrato.
La garantía definitiva por la explotación de los servicios se devolverá a la extinción de la relación contractual, salvo incumplimiento del adjudicatario.

El contrato se formalizará en el plazo de cinco días, contados a partir de la prestación de la garantía definitiva por el contratista.

ARTÍCULO 12º.- FECHA DE INICIO Y PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS COMPROMETIDAS.

El adjudicatario deberá presentar los proyectos de ejecución de las obras en el plazo máximo de un mes, a partir de la notificación del acuerdo de adjudicación del contrato.

Una vez hayan sido aprobados los proyectos de ejecución por la sociedad contratante, el adjudicatario solicitará inmediatamente las preceptivas licencias, y las obras deberán ejecutarse en su totalidad conforme a los siguientes plazos:

- Ordenación y acondicionamiento para usos turísticos del “Prao Collao” y construcción y habilitación del Centro de Recepción de Visitantes e instalaciones hosteleras (cafetería, restaurante, tienda, etc.): plazo de ejecución de nueve meses, a partir de la fecha de obtención de las preceptivas licencias.
- Ordenación y aprovechamiento de la Plaza del Monte: plazo de ejecución de doce meses, a partir de la fecha de obtención de las preceptivas licencias.

No cabrá dilatar los referidos plazos máximos bajo ningún pretexto, ni siquiera por la existencia y necesidad de traslado de instalaciones como las líneas, cables, conducciones y alcantarillado y demás canalizaciones y servicios afectados por las obras de la instalación que pudieran ser obstáculo para la ejecución de los trabajos, y cuyo conocimiento se presupone en los concursantes.

ARTÍCULO 13º.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

Durante la vigencia del contrato, la conservación de las construcciones e instalaciones del Complejo Turístico, así como su mantenimiento en constante

y perfecto estado de funcionamiento, limpieza e higiene correrán a cargo del adjudicatario, quien deberá efectuar a sus expensas las reparaciones y trabajos necesarios, cualquiera que sea su causa y alcance.

En consecuencia, serán en cualquier caso y como mínimo de cuenta del adjudicatario los gastos siguientes:

- Mantenimiento de las construcciones, el material y las instalaciones.
- Su reparación.
- Suministro de agua, energía eléctrica, teléfono y gas, en su caso.
- Evacuación de basuras y aguas residuales.

ARTÍCULO 14º.- REVERSIÓN.

Las obras e instalaciones realizadas, sin excepción, revertirán a “El Soplo, S.L.” en perfecto estado de conservación y libres de cargas y gravámenes al expirar la vigencia del contrato por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de las eventuales reparaciones que conforme a Derecho puedan eventualmente corresponderle al contratista.

ARTÍCULO 15º.- ABONO DEL CANON ANUAL DE EXPLOTACIÓN Y DE LA PARTICIPACIÓN EN BENEFICIOS.

El canon anual de explotación será abonado dentro de los cinco primeros días de cada ejercicio. El pago correspondiente a la primera anualidad se realizará en el plazo máximo de diez días, contados desde la fecha de firma del contrato.

Para el cálculo de las cantidades a abonar en concepto de participación en beneficios, la empresa contratista, dentro del primer trimestre inmediatamente posterior al cierre de cada ejercicio deberá informar a la sociedad contratante, tanto de los resultados económicos de la gestión (ingresos, gastos, amortización...) como del funcionamiento del complejo, visitas, personal contratado, etc; para ello, deberá presentar la documentación prevista en la Sección 2ª del Título III del Código de Comercio, esto es:

1. El Balance que comprenderá, con la debida separación, los bienes y derechos que constituyen el activo de la empresa y las obligaciones que forman el pasivo de la misma, especificando los fondos propios. El balance de apertura de un ejercicio debe corresponder con el balance de cierre del ejercicio anterior.
2. La Cuenta de Pérdidas y Ganancias comprenderá, también con la debida separación, los ingresos y los gastos del ejercicio y, por diferencias, el resultado del mismo. Distinguirá los resultados ordinarios propios de la explotación, de los que no lo sean o de los que se originen en circunstancias de carácter extraordinario.
3. La Memoria completará, ampliará y comentará la información contenida en el Balance y en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Una vez presentadas las Cuentas Anuales de cada ejercicio ante la sociedad contratante, el adjudicatario deberá proceder al abono de la participación en beneficios antes del 30 de junio de cada año.

ARTÍCULO 16º.- ACTIVIDAD PROMOCIONAL DEL COMPLEJO TURÍSTICO.

La Sociedad Limitada “El Soplao, S.L.”, sin perjuicio de la participación de la empresa adjudicataria, asumirá las actividades promocionales y de comercialización del Complejo Turístico “Cueva de El Soplao”.

La planificación de actuaciones y aprovechamiento de sinergias con las actuaciones promocionales de la empresa adjudicataria se efectuará de común acuerdo en el marco de las actividades de seguimiento del contrato.

ARTÍCULO 17º.- CLÁUSULAS PENALES.

1. El contratista podrá incurrir, tanto en el periodo de ejecución de las obras como en el de vigencia de la contrato, en faltas leves, graves y muy graves.

A.- Son faltas leves:

- a) Que el contratista no comience las obras en el plazo señalado, o las interrumpa, sin causa justificada, durante más de quince días.
- b) Que el contratista interrumpa el ejercicio de la actividad, sin causa justificada, durante más de quince días.
- c) La no notificación a El Soplao, S.L. de modificaciones no sustanciales del proyecto técnico.
- d) Desobediencia, sin causa justificada, del contratista a los requerimientos de El Soplao, S.L., siempre que el objeto de la misma no constituya falta grave o muy grave, o sea causa de resolución.

Las faltas leves serán penalizadas con sanciones de hasta 4500 euros.

B.- Son faltas graves:

- a) La comisión de más de tres faltas leves.
- b) Incurrir en defectos graves en la ejecución de la obra que ocasionen daños superiores a 4.500 euros e inferiores o iguales a 9.000 euros.
- c) Demora en el pago del canon y/o participación en beneficios establecidos a favor de la sociedad limitada contratante.
- d) No atender con la debida diligencia y cuidado a la conservación de las instalaciones cuando esto ocasione deterioro grave para las mismas, o no cumplir las instrucciones dictadas por la sociedad limitada contratante sobre dichos particulares.
- e) Que el contratista no observe las condiciones estipuladas o haga dejación de sus responsabilidades, de forma transitoria, aún no reiterada, resultando de tal actitud algún deterioro o uso indebido de los bienes afectos a la concesión.

- f) Demora en el pago de la póliza de seguro que produjera algún periodo de falta de cobertura.
- g) Que el contratista interrumpa sin autorización o por tiempo o alcance superior al autorizado el normal funcionamiento de los servicios afectados por las obras.

Las faltas graves se penalizarán con sanciones de hasta 9000 euros.

C.- Son faltas muy graves:

- a) Reiteración de una falta grave.
- b) Incurrir en defecto muy graves en la ejecución de la obra que ocasionen daños superiores a 9.000 euros.
- c) Demora en el pago del canon y/o participación en beneficios establecidos a favor de la sociedad limitada contratante durante más de tres meses.
- d) Dedicación de las obras e instalaciones a fines distintos de los específicamente señalados en el proyecto aprobado.
- e) No atender con la debida diligencia y cuidado a la conservación de las instalaciones cuando suponga deterioro muy grave para las mismas o no cumplir las instrucciones dictadas por la sociedad limitada contratante sobre dichos particulares.
- f) Que el contratista no observe las condiciones estipuladas o haga dejación de responsabilidades de forma transitoria y reiterada, implicando tal actitud un deterioro o uso indebido de los bienes afectos a la concesión.
- g) El impago de la póliza de seguros o de cualquier obligación derivada de la concesión.

Las faltas muy graves se penalizarán con sanciones de hasta 18.000 €.

2. Ante los incumplimientos o defectuosos cumplimientos contractuales tipificados en este artículo como faltas, *El Soplao S.L.* podrá, en su caso, exigir tanto el debido cumplimiento de la obligación como la satisfacción de la penalización prevista.
3. En cualquier caso, y sin perjuicio de la aplicación del régimen de penalidades antedicho, la sociedad contratante podrá solicitar la resolución del contrato cuando proceda conforme a Derecho.
4. Para poder apreciar la concurrencia de alguna de las faltas previstas en el presente artículo, *El Soplao S.L.* deberá previamente abrir y tramitar a tal efecto un expediente en el que se dará audiencia al contratista y se practicarán las pruebas propuestas que no resulten innecesarias o improcedentes. En caso de que las pruebas que haya que practicar supongan un gasto económico, éste correrá por cuenta de quien las haya propuesto.

ARTÍCULO 18º.- RESOLUCIÓN DE LITIGIOS.

De acuerdo con la normativa legal aplicable, la Jurisdicción competente para conocer de los litigios a que de lugar el presente contrato es la Jurisdicción Civil. Las partes acuerdan, con renuncia expresa a cualquier otro tipo de fuero que pudiera corresponderle, la sumisión a los Tribunales competentes con jurisdicción en el Partido Judicial de Santander.

La anterior regla sólo podrá ser excepcionada en caso de que ambas partes decidan someter la controversia arbitraje.

En Santander a 24 de octubre de 2005.

Fdo. Fco. Javier López Marcano
CONSEJERO DELEGADO EL SOPLAO.S.L

Anexo I: Modelo de oferta económica

D. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, con DNI nº XXXXXXXXXXXX y domicilio a efectos de notificaciones en, calle....., nº....., teléfono, actuando en nombre y representación de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, enterado del Pliego de cláusulas y demás documentos técnicos que han de regir en el concurso convocado por “El Soplo, S.L.” para la explotación de servicios del “Complejo Turístico Cueva El Soplo” y la realización de obras complementarias,

Hace constar:

1º.- Que se compromete a la ejecución de las obras con arreglo a los expresados documentos por un importe de euros (IVA incluido).

2º.- Que se compromete a abonar un canon anual de explotación por importe deeuros el primer año, y a su actualización en proporción al IPC en los años sucesivos (impuestos incluidos). *(No podrá ser inferior a CIEN MIL Euros por año).*

3º.- Que se compromete a ceder a “El Soplo, S.L.” un porcentaje de participación en los eventuales beneficios de la explotación, por todos los conceptos, del%. *(No podrá ser inferior al 10%).*

En, a de de

Firma del licitador.