



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

**PLIEGO DE CONDICIONES JURÍDICAS Y ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS PARA LA CONCESIÓN DEMANIAL CONSTITUIDA POR EL USO PRIVATIVO DE LAS EDIFICACIONES DE LA FINCA DENOMINADA "VASCO DE QUIROGA", CON DESTINO A ADAPTACIÓN CONSTRUCTIVA (CON REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN Y RESTAURACIÓN ARQUITECTÓNICA) Y POSTERIOR UTILIZACIÓN COMO EDIFICACIONES DESTINADAS AL SERVICIO PÚBLICO DE LA EDUCACIÓN SUPERIOR.**

## **1.- REGIMEN JURÍDICO.**

El contrato que se regirá por el presente pliego tiene carácter administrativo.

Las partes quedan sometidas expresamente a lo establecido en este pliego y en el correspondiente proyecto de rehabilitación y restauración.

Para lo no previsto en el presente pliego, el contrato se regirá por lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades (LOU), por el Capítulo II del Título XII del Decreto 58/2003, de 8 de mayo, por el que se aprueban los Estatutos de la Universidad Complutense de Madrid, por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAAPP), por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y por la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

En lo no dispuesto en la normativa de patrimonio será de aplicación la Ley 30/2007, de 30 de octubre (LCSP); por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre (RGLCAP), Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Contratos del Sector Público y por el Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la contratación de obras del Estado, aprobado por Decreto 3854/1970, de 31 de diciembre, en lo no previsto en el primero.

Asimismo, el contrato se regirá la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación, a excepción de lo dispuesto sobre garantías de suscripción obligatoria en dicha Ley.

Supletoriamente, se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las de derecho privado.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

La Memoria, los planos, el presupuesto, el estudio relativo al régimen de utilización y explotación de la concesión demanial, el anteproyecto de rehabilitación y restauración y el presente pliego revestirán carácter contractual, por lo que deberán ser firmados, en prueba de conformidad por el adjudicatario, en el mismo acto de formalización de la concesión administrativa.

## **2.- CAPACIDAD PARA SER CONCESIONARIO.**

Podrán optar a la adjudicación del presente contrato las entidades, instituciones y personas jurídicas, que tengan plena capacidad de obrar, que no se encuentren incursas en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración establecidas en el artículo 49 de la LCSP, y que acrediten su solvencia económica, financiera y técnica.

Los licitadores deberán presentar la documentación que acredite que el servicio público de la educación superior está comprendido dentro sus fines, objeto o ámbito de actividad, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales y deberán contar asimismo con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización de la citada actividad.

## **3.- OBJETO.**

Es objeto de este Pliego regular las condiciones generales que servirán de base para el otorgamiento mediante adjudicación directa, y posterior ejecución de una concesión administrativa de uso privativo del dominio público de las Edificaciones de la finca denominada "Vasco de Quiroga".

Dicha concesión administrativa de dominio público, que no implica cesión del mismo ni de las facultades dominicales de la Universidad Complutense de Madrid, se efectúa con sujeción a lo dispuesto en las cláusulas contenidas en el presente Pliego y en lo establecido en el art. 93 y siguientes de la Ley Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El dominio público de la concesión demanial, viene constituido por las edificaciones que se incluyen en la finca y los terrenos que la configuran, que se describen a continuación.

El conjunto edificatorio, antiguo Colegio Mayor "Vasco de Quiroga" está situado en la calle de Leonardo Prieto Castro nº 2, antigua calle de las Moreras, S/N de la Ciudad Universitaria de Madrid.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

El conjunto edificatorio está compuesto por siete edificios, quedando como jardín la zona no ocupada por las edificaciones. La superficie total edificada sobre rasante, descontando azoteas y marquesinas, es de 6.972,19 metros cuadrados.

La parcela descrita se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 25 de Madrid, finca 15.1444, folio 183, Tomo 2.994, el día 9 de diciembre de 2004, siendo su titular la Universidad Complutense de Madrid.

La Universidad Complutense de Madrid adquirió el dominio de la citada parcela como sucesora de la Junta Constructora de la Ciudad Universitaria, creada por Decreto -ley de 17 de mayo de 1927, y suprimida por la Ley 11/1969, de 30 de diciembre, al ordenar que los recursos y dotaciones de aquella se integrasen en los presupuestos correspondientes de la Universidad, la cual realizará los fines asignados a aquella Junta.

La parcela se integró en el patrimonio de la Universidad en base a lo establecido en la Ley Orgánica 11/1983, de 25 de agosto de Reforma Universitaria, según lo dispuesto en su artículo 53 y en el actual Artículo 80 de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades,

La descripción registral de la parcela es la siguiente:

"Parcela de terreno en esta capital, en el llamado sitio de la Moncloa, con una superficie de DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADARADOS, y que linda: por el Norte con terreno del Canal de Isabel II y parcela ocupada por el Instituto Angélico, por el sur, con carretera, parte realizada y parte en proyecto que conduce desde la Facultad de Ciencias al Parque Metropolitano; por el Este, con Viveros de la Escuela de Montes y terrenos del Canal de Isabel II, y por el Oeste, con el ya citado Instituto Angélico y la carretera parte construida y parte en proyecto, que va desde la Facultad de Ciencias al Parque Metropolitano.

Referencia Catastral 8887406VK3788H0001SJ. Esta finca es continuación de la inscrita bajo el mismo número, al folio 51 del tomo 722 del archivo, la cual NO TIENE CARGAS. Se valorara junto con la edificación en el existente, que es el Colegio Mayor Universitario "Vasco de Quiroga", el cual no es objeto de inscripción por no haberse declarado la obra del mismo, en cinco millones trescientos noventa y seis mil doscientos nueve euros y noventa y cinco céntimos de euro, de los que corresponden dos millones seiscientos setenta y cuatro céntimos al valor del suelo y el resto a la construcción."

La finca en su totalidad esta calificada en el vigente Plan Especial A.O.E. 00.07 "Plan especial Ciudad Universitaria" ( Ficha DOE 002/02), como Centro Universitario, residencia, siendo de titularidad pública y su uso destinado al Servicio Público de la Educación Superior y por tanto, dominio público universitario.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

Desde el punto de vista del planeamiento urbanístico, la finca, como el resto de la ciudad universitaria, fue declarada BIEN DE INTERÉS CULTURAL (B.I.C.), por el Decreto 21/1999, de 4 de febrero, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. del 15) que declara a la Ciudad Universitaria, sita en el término municipal de Madrid, Bien de Interés Cultural con la consideración de Conjunto Histórico.

Los límites del Conjunto Histórico de la Ciudad Universitaria, tal y como se describen en el Decreto 21/99, de 4 de febrero, son los siguientes:

*"Comienza en la calle Almirante Francisco Moreno, en el borde exterior del Colegio de Huérfanos Ferroviarios, siguiendo la traza del Canal de Isabel II hasta el ámbito de la Fuente de la Tomasa, por donde quiebra hasta la tapia del Club de Campo; hasta el nudo de enlace con la M-30, discuriendo junto a ella (hacia Madrid), salvando el ámbito de la Presidencia de Gobierno, hasta la avenida de Séneca, por la que sube hacia la avenida del Arco de la Victoria, continúa en la dirección de la calle de Fernández de los Ríos hasta su encuentro con Isaac Peral, continúa por esta última, atraviesa la plaza de Cristo Rey y sigue por la calle de Isaac Peral hasta el Paseo de Juan XXIII, cruzando la glorieta de Elías Ahuja hasta el límite de los Colegios Mayores, y siguiendo hacia el Noroeste, por una línea quebrada hasta el punto de origen."*

La finca se engloba dentro de los límites del Conjunto Histórico de la Ciudad Universitaria.

Además, la Ciudad Universitaria ha sido incluida en el Registro de Bienes de Interés Cultural de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura.

Consta a tal efecto con el Código R-I-53-0000510, en la categoría 53, Conjunto Histórico y con la denominación Conjunto Histórico Artístico Ciudad Universitaria.

Por Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 25 de noviembre de 1993, se declara de Interés Cultural, en la Categoría de Zona Arqueológica, el lugar denominado "Terrazas del Manzanares".

La totalidad del ámbito AOE.OO.07 (Plan Especial Ciudad Universitaria), junto con el entorno de protección que se delimita en el ya citado Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, 21/1999, de 4 de febrero, se encuentra incluido dentro del área de protección arqueológica y paleontológica de las Terrazas del Manzanares.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

#### 4. FINALIDAD DE LA CONCESIÓN DEMANIAL.

La finalidad de la concesión es la utilización de los bienes objeto de la misma para el servicio público de la Educación Superior, proclamado en el artículo 1.1 de la Ley Orgánica de Universidades, y desarrollado en el apartado 1.2 del mismo texto legal con el siguiente contenido, que define las funciones que cumple la Universidad:

- a) La creación, desarrollo, transmisión y crítica de la ciencia, de la técnica y de la cultura.*
- b) La preparación para el ejercicio de actividades profesionales que exijan la aplicación de conocimientos y métodos científicos y para la creación artística.*
- c) La difusión, la valorización y la transferencia del conocimiento al servicio de la cultura, de la calidad de la vida, y del desarrollo económico.*
- d) La difusión del conocimiento y la cultura a través de la extensión universitaria y la formación a lo largo de toda la vida."*

La finca objeto de concesión tiene carácter demanial, siendo la concesión necesaria para el cumplimiento de los fines de la Universidad, continuando las funciones que tal finca y edificaciones venían cumpliendo desde que por Orden de 3 de Marzo de 1958, el Ministerio de Educación Nacional autorizó el emplazamiento de un Colegio Mayor Sacerdotal, dependiente de la Obra de Cooperación Sacerdotal Hispano-Americana por un plazo de 50 años, y que venía siendo utilizado como dependencias del CEU Arquitectura hasta su reversión por el transcurso máximo del plazo de cesión otorgado, en marzo de 2008.

#### 5. VALORACIÓN DEL BIEN.

El valor del dominio público objeto de la concesión (la edificación principal y las auxiliares) de la finca "Vasco de Quiroga", es de 12.097.517,08 euros según resumen de valores referidos a 1/1/2003, en valoración con fecha de emisión 5 de junio de 2008, cuya copia se anexa al presente pliego.

Los licitadores interesados podrán acceder a una copia de la valoración del bien fechada en 15 agosto de 2005 elaborada por la empresa SEGIPSA, que no se acompaña al presente pliego por su volumen, descriptiva de cada uno de los bienes que componen la finca, planos descriptivos y su valoración.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

El acceso a la documentación podrá efectuarse en la Unidad de Gestión de Contratación de Obras de la Universidad Complutense de Madrid en el plazo otorgado al efecto en la invitación que al efecto se formule.

## 6. FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS.

Las obras objeto de la concesión serán financiadas totalmente por el concesionario, como quiera que la aportación pública consiste en la entrega al concesionario de bienes inmuebles, se integrarán éstos en el patrimonio afecto a la concesión, destinándose al uso previsto en el proyecto de la obra, y revertirán a la Administración en el momento de su extinción, debiendo respetarse, en todo caso, lo dispuesto en los planes de ordenación urbanística o sectorial que les afecten. En todo caso, el concesionario asumirá el riesgo de la financiación en función de la inversión realizada.

El concesionario podrá recurrir a la financiación privada para hacer frente a sus obligaciones en los términos y condiciones que se establecen en el apartado 10.1.2 del presente pliego.

Así mismo, podrá obtener financiación mediante la contratación de préstamos o créditos con entidades de crédito conforme al ordenamiento jurídico vigente, debiendo comunicar estos contratos a la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid en el plazo de un mes desde su suscripción. Previa autorización de la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid, el concesionario podrá recurrir a otros medios de financiación privada.

## 7. DURACIÓN Y PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN.

El plazo máximo de la concesión será de **CINCUENTA AÑOS**, contados a partir de la fecha del otorgamiento de la misma, mediante la firma del documento administrativo o público de la concesión por la Universidad Complutense de Madrid y el adjudicatario. Dentro del plazo se incluyen los de redacción y aprobación del proyecto de rehabilitación y restauración y el de ejecución de dichas obras, así como el de la utilización del Dominio Público Universitario concedido. Al término de este plazo de cincuenta años el adjudicatario vendrá obligado a abandonar y dejar libre a disposición de la Universidad Complutense de Madrid las edificaciones del inmueble y sus instalaciones, salvo que antes se produjera incumplimiento de las condiciones en que procederá el rescate o extinción, o a la revocación unilateral de la concesión por la Administración o, en su caso, de que antes del transcurso del plazo fuera otorgada una prórroga de la concesión demanial, con mayor duración temporal, por el período que acuerden las partes, sin que se supere el máximo establecido en el artículo 93 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

## **8. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN. ADJUDICACIÓN DIRECTA.**

### **8.1.- Procedimiento de adjudicación, competencia, legitimación y capacidad para ser adjudicatario de la concesión de dominio público.**

La adjudicación de la concesión demanial se efectuará por adjudicación directa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 93.1 en relación con el 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y del artículo 33.5 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

La adjudicación directa se justifica en virtud de lo establecido en el artículo 93.1 en relación con el 137.4 c) de la LPAAPP, ya que le inmueble tiene como destino cumplir la función del servicio público de la educación superior, sin que otras instituciones diferentes de las dedicadas a la prestación de dicho servicio público estén capacitadas para ser adjudicatarios de la concesión.

Las peculiaridades del bien objeto de concesión, su estado de conservación, la continuación de su calificación como dominio público universitario dentro del conjunto histórico de la Ciudad Universitaria, la limitación de la demanda en el bien objeto de concesión y la restricción que determina su uso o finalidad justifican la adjudicación del procedimiento mediante adjudicación directa, que además, por su esencia, permite flexibilizar los requisitos de la adjudicación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 191.3 de los Estatutos de la Universidad Complutense de Madrid, aprobados por Decreto 58/2003, de 8 de mayo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno de la Universidad Complutense autorizar la afectación o desafectación de bienes demaniales, así como la mutación del uso de los mismos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 66 1 q) en relación con el artículo 191.2 de los Estatutos de la Universidad Complutense ya citados, el Rector es el órgano competente para representar a la Universidad en todos los actos de adquisición, enajenación, gravamen o defensa de su patrimonio.

Por ello, corresponde al Rector la adjudicación de la concesión demanial, previa autorización del Consejo de Gobierno.

La formalización, y en su caso, elevación a escritura pública de la concesión corresponden al Rector.

Podrán ser adjudicatarios de la concesión las personas jurídicas que reúnan los requisitos que las disposiciones vigentes exigen y que no estén comprendidas en



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

ninguno de los supuestos de prohibiciones de contratar a que se refiere la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la LPAAPP, en ningún caso podrá ser titular de la concesión aquellos en quienes concurra alguna de las citadas prohibiciones de contratar.

Cuando, posteriormente al otorgamiento de la concesión, el titular incurra en alguna de las prohibiciones de contratación, se producirá la extinción de la concesión.

Para poder ser adjudicatario será preciso acreditar ser una **Universidad Pública** y estar en posesión de la autorización legal para prestar el servicio público de la educación superior en los términos establecidos en el artículo 4 de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades, entendiéndose que cumplen el requisitos los Institutos Universitarios de Investigación de carácter público, que regula el artículo 10 del citado texto legal o los centros de enseñanza públicos o privados adscritos a Universidades Públicas, como establece el artículo 11 de la mencionada Ley Orgánica de Universidades.

La pérdida sobrevenida de los citados requisitos de capacidad para ser adjudicatario determinará la extinción de la concesión, en particular la desascripción de los Centros Universitarios adscritos a Universidades Públicas.

## **8.2 – Forma y contenido de las proposiciones.**

Las proposiciones se presentarán, previa invitación de la Universidad Complutense de Madrid, en la forma, plazo y lugar indicados en el escrito de invitación.

Junto a la invitación, se remitirá el presente pliego y documentación complementaria al mismo.

Las proposiciones se presentarán dentro de plazo otorgado en el escrito de invitación, en el Registro General de la Universidad Complutense de Madrid, situado en la planta baja del Rectorado de la citada Universidad, sito en la C/Avda. de Seneca nº 2 de Madrid, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 80 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y en el 17 del Reglamento General de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid.

Cada institución, entidad o empresario no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna proposición en unión temporal con otras entidades, instituciones o empresarios si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

temporal. La contravención de estas prohibiciones dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones por él suscritas.

La presentación de proposiciones supone, por parte del empresario, la aceptación incondicional del clausulado de este pliego sin salvedad alguna, sin perjuicio de los aspectos negociables, previstos en el apartado B) de la presente cláusula (SOBRE Nº 2. PROPUESTA PARA LA CONCESIÓN DEMANIAL).

Las proposiciones constarán de **DOS SOBRES**, cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, debiendo figurar en el exterior de cada uno de ellos el número de referencia y la denominación del procedimiento al que licitan, el nombre y apellidos del licitador o razón social de la empresa y su correspondiente NIF o CIF. En su interior se hará constar una relación numérica de los documentos que contienen. Los sobres se dividen de la siguiente forma:

**A) SOBRE Nº 1 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA"** que incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos:

#### **1.- Capacidad de obrar.**

**1.1.-** Ley de Reconocimiento, Estatutos, Convenio de Adscripción, Escritura de constitución o modificación, o acta fundacional, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional en los que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial, así como el Código de Identificación Fiscal (CIF), todo ello en original o copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello. Estos documentos deberán recoger el exacto régimen jurídico del licitador en el momento de la presentación de la proposición.

Se presentará copia de la norma legal estatal o autonómica que autorice la creación de la Universidad Pública, Estatutos o Convenio de Creación o adscripción en el caso de Institutos de Investigación de carácter público, o del Convenio de adscripción en el caso de Centros de enseñanza públicos o privados adscritos a Universidades Públicas.

#### **2.- Apoderamiento.**

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar también la norma en la que conste su



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

nombramiento y competencias, o, en su caso, poder acreditativo de su representación. Igualmente deberá presentar fotocopia compulsada del D.N.I. de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

**3.- Declaraciones relativas a no estar incurso en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración, de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.**

Declaración responsable, conforme al modelo fijado en el anexo II al presente pliego, de que la empresa, sus administradores y representantes, si se tratare de persona jurídica, así como el firmante de la proposición, no están incurso en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 49 de la LCSP, en los términos y condiciones previstas en el mismo, en la Ley 14/1995, de 21 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid. Esta declaración comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

**4.- Solvencia económica, financiera y técnica o profesional.**

La solvencia necesaria para obtener la concesión demanial se acreditará, de la siguiente manera:

Acreditación de la solvencia económica y financiera:

- Artículo 64 apartado a de la LCSP:

Requisitos mínimos de solvencia:

Declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

Criterio: Se entenderá acreditada la solvencia mediante la presentación de un informe de entidad financiera relativo a la capacidad del licitador para la ejecución del contrato o mediante la presentación del justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

Acreditación de la solvencia técnica:

- Artículo 68, en referencia al artículo 67 apartado h:

Requisitos mínimos de solvencia:



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.

### Criterios

Los licitadores deberán acreditar el personal de que dispone destinado a la prestación del servicio público de la educación superior, indicando su número, formación y experiencia en la prestación de dicho servicio público.

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

La Universidad Complutense de Madrid respetará en todo caso el carácter confidencial de los datos facilitados por los entes, instituciones o empresarios que formulen oferta.

### **B) SOBRE Nº 2. "PROPUESTA PARA LA CONCESIÓN DEMANIAL".**

En este sobre se incluirá la documentación relativa a los aspectos objeto de negociación que a continuación se detallan, así como toda aquella que, con carácter general, el licitador estime conveniente aportar.

La proposición económica se presentará redactada conforme al modelo fijado en el Anexo I al presente pliego, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese del presupuesto base de licitación, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa de licitación, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

En la proposición deberá indicarse, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que deba ser repercutido.

La selección de las ofertas presentadas y de la adjudicación del procedimiento se realizará atendiendo a los aspectos objeto de negociación que se indican a continuación, debiendo presentar el licitador documentación acreditativa suficiente para su valoración:



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

## **1.- CALIDAD DEL ANTEPROYECTO DE REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL Y AUXILIARES Y DE ADAPTACIÓN ARQUITECTÓNICA.**

a) **Anteproyecto de reforma a acometer.** Incluirá el diseño arquitectónico, la estética y la integración del nuevo edificio en su entorno. Indicará la respuesta a los requerimientos del programa de necesidades, esquemas de distribución de usos por planta, de circulación y accesibilidad. Incluirá igualmente, la memoria de calidades de los materiales, las soluciones estructurales y constructivas y las instalaciones propuestas.

La propuesta de anteproyecto de reforma incluirá detalladamente las obras que se van a acometer, no obstante, la aprobación del proyecto definitivo por la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid se ajustará en todo caso al planeamiento urbanístico en vigor, a las instrucciones que determine el Ayuntamiento de Madrid y a los requerimientos que pueda hacer la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural.

Por ello, la propuesta efectuada no vincula definitivamente a la Universidad Complutense de Madrid, que aprobará el proyecto de reforma presentado por el adjudicatario con las modificaciones que en el mismo sea necesario introducir para su ajuste al planeamiento y a la normativa de protección histórico-artística en vigor.

b) **Memoria descriptiva** de las instalaciones, espacios, salas, instalaciones eléctricas y de gas, etc., con las medidas de protección del patrimonio cultural y medio ambiente a adoptar, en su caso. Se valorará que la solución arquitectónica responda a los requerimientos de sostenibilidad respecto al medio ambiente, ahorro de energía, control del consumo energético y facilidad para el mantenimiento y conservación del edificio

c) **Planos de conjunto y de detalle.**

d) **Presupuesto** indicativo de la obra a ejecutar.

e) **Memoria indicativa de la calidad de los equipamientos** a instalar, enseres, mobiliario interior, diseño y decoración, etc....

f) **Plan de explotación y mantenimiento** del edificio durante el plazo de concesión.

## **2.- PLAN EDUCATIVO. RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO EDUCATIVO.**

Redactado con la amplitud que el licitador juzgue necesaria, y que contemple los usos educativos a los que se va a destinar la edificación.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

Incluirá la planificación de actividades universitarias a desarrollar; la propuesta de funcionamiento e impartición de cursos de formación, actividades culturales y deportivas.

Detallará los siguientes aspectos:

- El contenido de las actividades educativas propuestas, cantidad y variedad de actividades ofertadas, que configuran el programa educativo ofertado.
- Capacidad de las actividades propuestas para la difusión del conocimiento académico, y en su caso, científico y tecnológico.
- Los medios destinados a su realización así como el régimen de utilización previsto para las áreas de uso y participación de los estudiantes.

### **3. -VIABILIDAD ECONÓMICA.**

Estudio de viabilidad económico-financiero a cincuenta años del concesionario explicativo de la solidez del plan presentado, y especialmente la coherencia interna del modelo económico financiero, la estructura del capital social/recursos ajenos, la justificación de los ratios de rentabilidad y su aproximación al valor publicado por la Administración.

Se especificará con el mayor detalle posible los distintos gastos e ingresos que la componen y amortización de la relación detallada de la obra de rehabilitación y adaptación, decoración, mobiliario, enseres etc.

Se detallará el plazo e importe de la amortización de la inversión efectuada efectos de las posible reversión anticipada del Dominio Público Universitario concedido.

### **4. – CUANTÍA DEL CANON. OFERTA ECONÓMICA.**

Se establece un canon mínimo de licitación. Para la fijación del mismo se ha tenido en cuenta el destino de la concesión objeto de licitación, de incuestionable interés público.

Se establece un **canon mínimo inicial de 7.000.000 de euros**, que se hará efectivo con carácter previo a la formalización de la concesión demanial.

Se fija además, un **canon mínimo anual por los siguientes importes:**

**El canon a aportar los cinco primeros años de la concesión será de 200.000 euros.**  
**El canon a aportar en los años sexto a decimoquinto de la concesión será de 250.000 euros**



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

**El canon a aportar en los años decimosexto a trigésimo será de 300.000 euros  
Desde el año trigésimo primero al final del plazo de otorgamiento de la concesión  
será de 350.000 euros.**

**En total el importe del canon mínimo será de 22.000.000 de euros.**

El canon anual se devengará el 1 de enero de cada año y, para el primer año, en la fecha de adjudicación del procedimiento y se hará efectivo antes de la finalización del mes de octubre de cada año.

Ambos cánones a satisfacer por el concesionario, podrán ser objeto de licitación al alza.

El canon anual se actualizará en enero de cada año en función del IPC publicado en el mes de diciembre.

### **8.3. MESA DE LICITACIÓN. CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, VALORACIÓN DE LA PROPUESTA EFECTUADA Y APERTURA DEL PROCEDIMIENTO DE NEGOCIACIÓN.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 86 del Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, se establece la Mesa de Licitación de la Concesión demanial, cuya composición es la siguiente:

- **Presidenta:**
  - La Vicerrectora de Asuntos Económicos.
- **Vocales:**
  - La Vicegerente de Asuntos Generales e Infraestructuras.
  - La Directora de Contratación.
  - La Interventora de la Universidad.  
Podrá actuar como suplente un funcionario del Servicio Fiscal, no siendo necesaria su designación de forma específica.
  - Un Letrado de la Asesoría Jurídica.
- **Secretario:** Un funcionario con destino en el Servicio de Contratación.

Constituida la Mesa de licitación, en el plazo máximo de 10 días hábiles desde la conclusión del plazo fijado para la presentación de proposiciones, previa citación de todos sus miembros, a los efectos de calificación de la documentación de carácter general acreditativa de la personalidad jurídica, capacidad de obrar, apoderamiento y solvencia económica, financiera, técnica y profesional de los licitadores y demás requisitos a que se refiere el artículo 130.1 de la LCSP, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86 del citado Reglamento de desarrollo de la LPAAPP, si observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a los interesados, mediante telefax, correo electrónico, o por teléfono, concediéndose un plazo



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

máximo de cinco días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen o para que presenten aclaraciones o documentos complementarios.

Una vez calificada la documentación y realizadas, si así procede, las actuaciones indicadas, la Mesa procederá a determinar las empresas que cumplen los criterios de selección establecidos en el pliego, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a licitación, los excluidos y sobre las causas de su exclusión.

Seguidamente, la Mesa, procederá a la apertura de las proposiciones y posteriormente, entregará la documentación técnica aportada por los licitadores a la Comisión Asesora constituida al efecto, para su evaluación, levantando acta de todo lo actuado.

La Comisión Asesora constituida al efecto de evaluar las proposiciones técnicas presentadas emitirá informe sobre las mismas a la Mesa de Licitación, que, previa negociación, en su caso, de los aspectos técnicos y económicos descritos en el apartado 7.2 B) de la presente cláusula, efectuará propuesta de adjudicación al Gerente de la Universidad Complutense de Madrid, órgano competente para adjudicar la concesión administrativa.

La Comisión Asesora que evaluará las proposiciones contenidas en el sobre 2, tendrá, al menos, la siguiente composición:

- La Directora de Coordinación General
- La Directora de Obras y Mantenimiento
- Un técnico arquitecto superior de la Dirección de Obras y Mantenimiento.
- El Asesor de la Gerencia en materia de Infraestructuras
- El Asesor del Vicerrectorado de Gestión Económica
- La Jefe del Servicio de Seguimiento de Proyectos y Contratos.

Un funcionario del Servicio de Seguimiento de Proyectos y Contratos que actuará como Secretario, con voz pero sin voto.

Adjudicada la concesión y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados. Si éstos no retiran su documentación en los tres meses siguientes a la fecha en que se les notifique la adjudicación definitiva, la Administración no estará obligada a seguirla custodiando.

La propuesta de adjudicación de la mesa de licitación no crea derecho alguno en favor del empresario propuesto, que no los adquirirá, respecto a la Administración, mientras no se le haya adjudicado la concesión por el Gerente de la Universidad Complutense de Madrid.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

Si, antes de la adjudicación, la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid renunciase a la celebración del contrato o desistiese del procedimiento, en la notificación a los licitadores de la resolución motivada indicará la compensación que proceda abonar por los gastos de licitación.

#### **8.4. ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN DEMANIAL.**

El Rector de la Universidad Complutense de Madrid firmará la adjudicación de la concesión demanial, previo acuerdo favorable del Consejo de Gobierno, a favor de la oferta más ventajosa, o podrá declarar desierta la licitación cuando no exista ninguna proposición admisible de acuerdo con los criterios de adjudicación del mismo.

El adjudicatario deberá acreditar ante la Universidad Complutense de Madrid hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, a cuyo efecto se le otorgará un plazo de quince días hábiles, contados desde el siguiente a aquél en que se publique aquélla en el perfil de contratante de la Universidad Complutense de Madrid en Internet. Dicha acreditación se efectuará de acuerdo con lo siguiente:

Obligaciones tributarias:

a) Original o copia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados e) y f) de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

b) Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

#### Obligaciones con la Seguridad Social:

Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.

Asimismo, en el citado plazo de quince días hábiles se presentará la documentación acreditativa de la constitución de la garantía definitiva así como los justificantes correspondientes al pago de los anuncios de licitación y, de los seguros de constitución obligatoria.

El adjudicatario estará obligado a constituir, a disposición del órgano de contratación una **garantía definitiva** correspondiente al 3% del valor del dominio público, que se cifra en 12.097.517,08 euros, por importe de **604.875,85 euros**.

La garantía definitiva responderá:

- a) Del exacto cumplimiento del contrato y de los daños y perjuicios que puedan producirse en su ejecución a la Universidad Complutense de Madrid.
- b) De las multas que puedan imponerse al adjudicatario por demora en la realización de las obras con arreglo a este pliego o por incumplimiento del contrato.
- c) De cualquier otra responsabilidad en que pueda incurrir el concesionario, tanto en la ejecución de las obras como en relación con terceros con motivo de las mismas, así como en la fase de explotación de la concesión.
- e) Del cumplimiento de las obligaciones contractuales y de las penalidades impuestas, debiendo en este caso completarse en función de las mismas, pudiendo asimismo aplicarse para la indemnización de daños cuya cuantía, en su caso, será completada hasta alcanzar el total de la valoración.

La constitución de esta garantía deberá ser acreditada por el adjudicatario en el plazo de 15 días hábiles, contados desde que se notifique la adjudicación de la concesión de obra pública.

En todo caso, la garantía definitiva responderá de los conceptos a que se refiere el artículo 88 de la LCSP.

La garantía definitiva se constituirá de conformidad con lo preceptuado en la Sección 1ª del Capítulo I del Título IV del Libro I de la LCSP y en cualquiera de las formas que se establecen en los artículos 55, 56 y 57 del RGLCAP, en cuanto no se oponga a lo



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

previsto en la LCSP, ajustándose, de acuerdo con la forma escogida, a los modelos que se establecen en los Anexos III, IV y V al presente pliego, debiendo consignarse en la Tesorería de la Comunidad de Madrid, o en los establecimientos equivalentes de otras Administraciones Públicas en los términos previstos en los Convenios que a tal efecto se suscriban con las mismas.

El contratista, en el mismo plazo, estará obligado a suscribir, las siguientes pólizas de seguros:

**Una póliza de seguro todo riesgo en construcción** por importe igual o superior al Presupuesto de Ejecución Material de la Obra de rehabilitación y restauración ofertada por el concesionario.

Una póliza de seguro **todo riesgo que cubra el edificio y los bienes objeto de la concesión** por un importe, al menos de **3.000.000 €**, así como un **seguro de responsabilidad civil** por los daños o lesiones que ocurrieran en el desarrollo de la actividad (prestación del servicio público de la educación superior) objeto de la concesión demanial, por cuantía mínima de **1.000.000 €**.

El adjudicatario deberá depositar en la Universidad copia compulsada de la póliza y sus actualizaciones, así como de los justificantes de pago de las primas.

## **8.5. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.**

El contrato se perfeccionará mediante la adjudicación de la Universidad, y en el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación del mismo se procederá a su formalización en documento administrativo. Este documento será título suficiente para inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad.

El contrato 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.

## **9. CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS**

### **9.1. Proyecto**

El concesionario deberá presentar un proyecto de restauración y rehabilitación arquitectónica, en desarrollo del anteproyecto presentado para la adjudicación de la concesión demanial.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

El proyecto a presentar por el concesionario deberá ajustarse en su contenido a lo dispuesto en el artículo 107 de la LCSP, siendo éste responsable de los daños derivados de los defectos del mismo. El concesionario podrá introducir las mejoras que estime convenientes, con respecto al anteproyecto presentado para la adjudicación.

El concesionario presentará el proyecto a la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid para su supervisión, aprobación y replanteo en el plazo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la formalización de la concesión administrativa.

Si la Administración detecta defectos en el proyecto, requerirá al concesionario su subsanación, sin que pueda iniciarse la ejecución de la obra hasta que se proceda a una nueva supervisión, aprobación y replanteo del proyecto.

## **9.2 Interpretación del proyecto.**

El responsable del contenido técnico del proyecto es el concesionario.

Corresponde al Representante de la Administración la facultad de interpretar técnicamente el proyecto, pudiendo dar instrucciones al efecto.

## **9.3. Comprobación del replanteo.**

Tras la aprobación del proyecto, en el plazo que se señale en el documento de formalización del contrato, y en todo caso, dentro del plazo de un mes desde la fecha de aprobación del proyecto, se procederá a la comprobación del replanteo, acto en el que intervendrán el concesionario o su representación legal, el director de la obra y el responsable del contrato, si se hubiese nombrado, o un facultativo designado por la Administración, representante de ésta, extendiéndose acta que deberá ser firmada por todos los intervinientes. El acta deberá recoger expresamente lo dispuesto en el artículo 140 del RGLCAP.

Si el resultado de la comprobación demuestra, a juicio del director de la obra y del Representante de la Administración, la viabilidad del proyecto y la disponibilidad de los terrenos, se dará la autorización para su inicio, empezándose a contar el plazo de ejecución desde el día siguiente al de la firma del acta. En el caso de que el concesionario hubiera hecho observaciones que pudieran afectar a la ejecución de la obra, o el Representante de la Administración, consideradas tales observaciones, decidirá iniciar o suspender el comienzo de la misma, justificándolo en la propia acta. La autorización de inicio constará explícitamente en la misma, quedando notificado el concesionario por el hecho de suscribirla.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

Si existen circunstancias que lo impidan, quedará suspendida la iniciación de las obras, haciéndolo constar en el acta, resolviendo la Administración lo que proceda.

Desaparecida la causa que motivó la falta de inicio, la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid dictará la resolución correspondiente, que se notificará fehacientemente al concesionario. El plazo de ejecución empezará a contarse desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo de autorización de inicio de las obras.

El acta de comprobación del replanteo formará parte integrante del contrato a los efectos de su exigibilidad.

#### **9.4 Riesgo y ventura.**

La construcción y explotación de las obras públicas objeto de concesión se realizará a riesgo y ventura del concesionario, quien asumirá los riesgos económicos derivados de su ejecución y explotación en los términos y con el alcance establecidos en la LCSP, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 225 de dicha ley.

El concesionario es el responsable del resultado final de la ejecución de las obras, tanto por mayor o menor medición de unidades de obra como por la aparición de imprevistos, con sujeción estricta al cumplimiento de las condiciones técnicas del proyecto.

El riesgo y ventura del concesionario será en todo caso compatible con los distintos sistemas de financiación de las obras.

#### **9.5 Dirección de las obras y Responsable del contrato**

La Dirección de las obras deberá estar a cargo de personal ajeno al titular de la concesión. Corresponde a la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid el control de la ejecución de la obra.

La Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid, en su caso, o el Representante que ésta designe, podrá en cualquier momento recabar información sobre la marcha de las obras efectuando para ello la inspección, comprobación y vigilancia precisas para la correcta realización de las mismas. Estas funciones no supondrán ninguna reducción de la responsabilidad de la Dirección de obra en sus actuaciones ni corresponsabilidad del Representante de la Administración ni de su equipo.

El concesionario guardará y hará guardar las consideraciones debidas al representante de la Universidad, que tendrá libre acceso a todos los puntos de trabajo y almacenes de materiales destinados a las obras para su previo reconocimiento.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

El concesionario aportará cuanta documentación y precisiones le sean requeridas por la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid durante la ejecución de las obras. Cuando el concesionario, o personas de él dependientes, incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha del contrato, la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado.

El Representante de la Administración podrá ordenar la apertura de calas cuando sospeche la existencia de vicios ocultos de construcción o haberse empleado materiales de calidad deficiente. De confirmarse la existencia de tales defectos, serán de cuenta del concesionario los gastos derivados del reconocimiento y subsanación. En caso contrario, el Representante de la Administración certificará la indemnización que corresponde a la ejecución y reparación de las calas, valoradas a los precios unitarios del proyecto. En cuanto a la demolición y reconstrucción de las obras defectuosas o mal ejecutadas y sus gastos, se estará a lo dispuesto en la cláusula 44 del Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la Contratación de Obras del Estado, en cuanto no se oponga a lo establecido en la LCSP y RGLCAP.

Asimismo, el Representante de la Administración podrá ordenar la realización de ensayos y análisis de materiales y unidades de obra y que se recaben los informes específicos que en cada caso resulten pertinentes, siendo a cargo del concesionario los gastos que por estas operaciones se originen.

#### **9.6 Plan de Seguridad y Salud.**

En aplicación del estudio de seguridad y salud o, en su caso, del estudio básico, según proceda, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del RD. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, el contratista elaborará un plan de seguridad y salud en el trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el estudio o estudio básico, en función de su propio sistema de ejecución de la obra.

El plan de seguridad y salud deberá ser aprobado por la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid antes del inicio de la obra, con el previo informe del coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, o del director, en su caso.

#### **9.7 Programa de trabajo.**

El concesionario, en el plazo máximo de treinta días, contados desde la aprobación del proyecto, habrá de someter a la aprobación de la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid el correspondiente programa para su realización, en el que deberán incluirse los datos exigidos en el artículo 144 del RGLCAP.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

La Gerencia resolverá sobre el mismo dentro de los 15 días siguientes a su presentación, pudiendo imponer la introducción de modificaciones o el cumplimiento de determinadas prescripciones, siempre que no contravengan las cláusulas del contrato.

Cada vez que se modifiquen las condiciones contractuales, el contratista queda obligado a la actualización y puesta al día de este programa.

#### **9.8 Relaciones valoradas.**

Con el fin de que la Administración pueda comprobar el ritmo de construcción de las obras y su sujeción al programa de trabajo, por parte del concesionario se presentarán ante el órgano de contratación, con periodicidad mensual, relaciones valoradas a origen de las unidades de obra ejecutadas en cada período.

Estas relaciones valoradas mensuales constituyen un mero instrumento de control de la ejecución del contrato por parte de la Administración, y no darán lugar a la emisión de certificación alguna ni implican aceptación o recepción de la obra.

En el supuesto de resolución del contrato durante la fase de construcción de las obras, se tendrán en cuenta las relaciones valoradas para computar las obras ejecutadas hasta ese momento.

#### **9.9 Plazo de ejecución de las obras.**

El plazo de ejecución de las obras será de dos años, siendo los plazos parciales los que se fijan como tales en la aprobación del programa de trabajo.

El cómputo del plazo se iniciará desde el día siguiente al de la fecha del acta de comprobación del replanteo, si la Administración autoriza el inicio de la obra.

Los plazos parciales que se fijan en la aprobación del programa de trabajo, con los efectos que en la aprobación se determinen, se entenderán integrantes del contrato a los efectos legales pertinentes.

El concesionario podrá desarrollar los trabajos con mayor celeridad que la necesaria para efectuar las obras en el plazo contractual, salvo que, a juicio del Representante de la Administración, existiesen razones para estimarlo inconveniente.

#### **9.10 Cumplimiento del plazo y penalidades por demora.**



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

El concesionario está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva.

Si el concesionario se retrasa en la ejecución de la obra, ya sea en el cumplimiento de los plazos parciales o del plazo total, y el retraso fuese debido a fuerza mayor o a causa imputable a la Administración concedente, aquél tendrá derecho a una prórroga en el plazo de ejecución de la obra y correlativa y acumulativamente en el plazo de concesión, la cual será, por lo menos, igual al retraso habido, a no ser que pidiera una menor, regulándose su petición conforme a lo establecido en el artículo 100 del RGLCAP.

#### **9.11 Modificación del proyecto.**

El órgano de contratación podrá introducir en el proyecto modificaciones para el cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico al planeamiento urbanístico en vigor, a las instrucciones que determine el Ayuntamiento de Madrid y a los requerimientos que pueda hacer la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural.

#### **9.12 Suspensión de las obras.**

La Administración, por razones de interés público, podrá acordar la suspensión de la ejecución de la obra. A efectos de la suspensión del contrato se estará a lo dispuesto en el artículo 203 de la LCSP, así como en el artículo 103 del RGLCAP, cláusulas 63 y siguientes del Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la contratación de obras del Estado.

#### **9.13. Terminación de las obras.**

A la terminación de las obras se procederá a levantar un acta de comprobación por parte de la Administración concedente, que deberá ser firmada por los concurrentes a la misma: un facultativo designado por la Administración, representante de ésta, el Director de la obra y el concesionario.

Cuando las obras no se hallasen en correcto estado para ser recibidas, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo al concesionario para remediar los defectos observados, y detallando las instrucciones precisas para ello, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación.

Si el concesionario no hubiere subsanado en plazo los defectos la Administración podrá conceder un nuevo plazo improrrogable o atendiendo a la importancia de los defectos advertidos decidir sobre la puesta en servicio para uso público de las obras, sin perjuicio



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

de las penalidades y/o indemnización de daños y perjuicios a que pueda haber lugar mediante la tramitación del correspondiente expediente contradictorio.

Al acta de comprobación se acompañará un documento de valoración de la obra ejecutada y, en su caso, una declaración del cumplimiento de las condiciones impuestas en la declaración de impacto ambiental, y en el que se hará constar la inversión realizada.

La aprobación del acta de comprobación de las obras por el órgano de la Administración concedente llevará implícita la autorización para la apertura de las mismas al servicio público, comenzando desde ese momento el plazo de garantía de la obra cuando haya sido ejecutada por terceros distintos del concesionario, así como la fase de explotación.

## **10. GESTIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE LA EDUCACIÓN SUPERIOR. FINALIDAD DE LA CONCESIÓN DEMANIAL.**

### **10.1 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

#### **10.1.1 De los derechos del concesionario**

El concesionario tendrá los siguientes derechos:

- a) El uso y disfrute de los bienes objeto de la concesión a los fines señalados en el presente pliego y por el plazo indicado, o inferior, si se produjere el rescate de la concesión.
- b) El derecho a percibir de los usuarios del servicio público que preste en el bien objeto de concesión, a los precios que, en su caso procedan por el ejercicio de dicho servicio público.
- c) El derecho a percibir de los usuarios del servicio público los precios que, en su caso, procedan, por la prestación de servicios complementarios.
- d) El derecho a percibir de los Organismos estatales, autonómicos y locales las subvenciones o asignaciones que procedan por razón de las obras a ejecutar o los servicios que se presten en el dominio público concedido.

#### **10.1.2 Financiación privada.**

De acuerdo con lo establecido en los artículos 97 a 99 de la LPAAPP, El titular de la concesión dispondrá de un derecho real sobre las obras, construcciones e instalaciones fijas que haya construido para el ejercicio de la actividad autorizada por el título de la concesión. Este título otorga a su titular, durante el plazo de validez de la concesión y dentro de los límites establecidos en la citada LPAAPP, los derechos y obligaciones del propietario.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

Por ello, los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones de carácter inmobiliario anteriores sólo podrán ser cedidos o transmitidos mediante negocios jurídicos entre vivos o por causa de muerte o mediante la fusión, absorción o escisión de sociedades, por el plazo de duración de la concesión, a personas que cuenten con la previa conformidad de la autoridad competente para otorgar la concesión.

Los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones sólo podrán ser hipotecados como garantía de los préstamos contraídos por el titular de la concesión para financiar la realización, modificación o ampliación de las obras, construcciones e instalaciones de carácter fijo situadas sobre la dependencia demanial ocupada.

En todo caso, para constituir la hipoteca será necesaria la previa autorización de la autoridad competente para el otorgamiento de la concesión. Si en la escritura de constitución de la hipoteca no constase esta autorización, el registrador de la propiedad denegará la inscripción.

Las hipotecas constituidas sobre dichos bienes y derechos se extinguen con la extinción del plazo de la concesión.

## 10.2 De las obligaciones del concesionario

### 10.2.1 Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario.

***Es obligación ineludible y principal del adjudicatario, siendo causa de resolución su incumplimiento, el abono del canon en la forma indicada en el presente pliego y en la cuantía ofertada por el adjudicatario.***

Son obligaciones generales del concesionario:

a) La presentación de un Proyecto de Rehabilitación y Restauración Arquitectónica de las edificaciones que constituyen la finca y de los terrenos de la misma, para la adaptación del inmueble, de acuerdo a las características de los mismos, y a los fines de que sirva para el uso a que se destina, con obtención de las licencias municipales que procedan tanto de obra, como de actividad, antes de su puesta en funcionamiento.

b) Ejecutar las obras con arreglo a lo dispuesto en el proyecto ofertado que será objeto de aprobación por la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid.

c) Realizar el equipamiento; diseño de interiores, decoración y mobiliario; muebles, aparatos y enseres y demás instalaciones necesarias para hacer viable la finalidad de la concesión.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

En todo caso, las adaptaciones constructivas o instalación de equipamientos que sean necesarias para la puesta en marcha de centro universitario, correrán a cargo del adjudicatario, según las proposiciones presentadas y deberán quedar finalizadas en un plazo máximo de dos años a partir de la iniciación de la ejecución de la obra.

Todos los elementos del apartado anterior, con detalle de su número, características y precios serán relacionados e inventariados por el adjudicatario en el momento de la formalización de la concesión administrativa, uniéndose copia de la relación al documento contractual.

d) Prestar el servicio público al que está afecto la concesión, asumiendo el riesgo económico de su gestión con la continuidad y en los términos establecidos en el contrato u ordenados posteriormente por la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid.

e) Cuidar del buen orden y de la calidad del dominio público objeto de concesión, pudiendo dictar las oportunas instrucciones, sin perjuicio de los poderes de policía que corresponden a la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid.

f) Indemnizar los daños que se ocasionen a terceros por causa de la ejecución de las obras o de la prestación del servicio público. La indemnización se producirá cuando el daño se produzca como consecuencia del uso o del funcionamiento normal o anormal del servicio público prestado en el bien objeto de concesión, salvo que se hubiere realizado en cumplimiento de una orden forzosa acordada por la Universidad.

g) Proteger el dominio público que constituye la concesión, en especial, preservando los valores ecológicos y ambientales del mismo.

h) No enajenar los bienes afectados al servicio universitario a prestar durante la vigencia de la concesión, ni gravarlos, salvo que la Universidad lo autorice expresamente.

i) Ejercer por sí la concesión y prestar por sí el servicio público al que se afecta la misma.

j) Son de cuenta del concesionario los gastos e impuestos, anuncios, ya sea en Boletines, Diarios Oficiales, o en cualquier medio de comunicación, los de formalización del contrato en el supuesto de elevación a escritura pública, así como de cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan, en especial la tasa por prestación de servicios urbanísticos, por el concepto de licencia de obras y otros,



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

además de cuantos visados sean preceptivos para la entrega debidamente legalizada de las instalaciones. Asimismo, vendrá obligado a satisfacer todos los gastos que la empresa deba realizar para el cumplimiento del contrato, como son los generales, financieros, de seguros, transportes y desplazamientos, materiales, instalaciones, honorarios del personal a su cargo, de comprobación y ensayo, tasas y toda clase de tributos, en especial el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras si este fuera exigible, el IVA y cualesquiera otros que pudieran derivarse de la ejecución del contrato durante la vigencia del mismo.

k) Asimismo, vendrá obligado a la suscripción, a su cargo, de las pólizas de seguros que se detallan en el apartado 8.4 del presente pliego.

l) El concesionario tendrá la obligación de colocar, a su cargo, carteles informativos de la obra, siguiendo los modelos e instrucciones que al efecto le indique la Universidad Complutense de Madrid.

El concesionario queda obligado a realizar, a su costa, si así lo solicita el Representante de la Administración, un reportaje fotográfico mensual sobre las mismas, así como cuantas fotografías le puedan ser exigidas durante la ejecución de aquellas.

El concesionario está obligado a instalar, a su costa, las señalizaciones precisas para indicar el acceso a la obra, las de circulación en la zona que ocupan los trabajos, así como las de los puntos de posible peligro debido a la marcha de aquellos, tanto en dicha zona como en sus lindes o inmediaciones, así como a cumplir las órdenes a que se refiere la cláusula 23 del Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la contratación de obras del Estado.

m) El concesionario está obligado no sólo a la ejecución de las obras, sino también a su conservación y policía hasta el acta de comprobación de las obras. Igualmente, el adjudicatario responderá de la vigilancia de los terrenos así como de los bienes que haya en los mismos, de conformidad en lo dispuesto de la cláusula 33 del Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la Contratación de Obras del Estado. Si así fuera requerido por el representante de la Administración, el contratista tendrá la obligación de adscribir, con carácter permanente, personal de guarda en las obras hasta la recepción de las mismas.

n) El concesionario está obligado a la dotación de personal necesario, para la prestación del servicio público al que se afecta la concesión.

ñ) El concesionario está obligado a la asunción de los gastos de limpieza y conservación, en su caso, para la prestación de servicios principales y complementarios propios de la actividad a prestar.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

o) El concesionario está obligado a la asunción de la parte proporcional de los gastos de mantenimiento y conservación así como de los gastos comunes que le correspondan a la parcela en la Ciudad Universitaria. Los gastos le corresponderán proporcionalmente a la superficie que ocupa y de acuerdo con las normas que al efecto se establezcan desde el Consorcio Urbanístico de la Ciudad Universitaria.

p) En general, al cumplimiento de las normas legales y reglamentarias y de los acuerdos de los órganos de gobierno universitarios, y en su caso, municipales y/o autonómicos en el ejercicio de sus respectivas atribuciones y competencias, relacionadas con el objeto de la concesión.

Tanto en las ofertas que formulen los licitadores como en las propuestas de adjudicación, se entenderán comprendidos, a todos los efectos, los tributos de cualquier índole que graven los diversos conceptos.

2.- Serán obligaciones particulares del adjudicatario.

a) Informar a la Universidad de las incidencias que se produzcan en relación con los bienes del dominio público y sus instalaciones.

b) Informar a la Universidad de las tareas de colocación de maquinaria para la restauración de las edificaciones para su adaptación al destino del servicio público de la educación superior.

c) Las obligaciones derivadas de este Pliego de Condiciones, y en general, el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias y de los acuerdos adoptados por los órganos universitarios en el ejercicio de sus atribuciones y competencias, relacionadas con la concesión demanial.

#### 10.2.2 Uso y conservación de la obra

El adjudicatario se obliga al mantenimiento y conservación de las edificaciones objeto de la concesión y sus instalaciones en perfecto estado, siendo a su cargo la limpieza, higiene y prevención de riesgos laborales, así como la reparación de las instalaciones que sean necesarias para mantenerla en condiciones de utilidad incluso desde el punto de vista estético, realizando a su cargo las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas cualquiera que fuere su alcance o causa, salvo los supuestos de fuerza mayor. Antes de realizar reparaciones o sustituciones constructivas, deberá el adjudicatario someter a la autorización municipal el oportuno proyecto. Y recabar autorización al efecto de la Universidad Complutense de Madrid.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

El autorizado será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar tanto la ocupación del bien público, como las actividades que desarrolle en el mismo, sin que la Administración sea responsable de las obligaciones contraídas por aquel, ni de los daños o perjuicios causados a terceras personas o cosas, de las que deberá responder el titular de la concesión administrativa.

La Universidad Complutense de Madrid ostentará en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado, y el concesionario deberá cuidar de la adecuada aplicación de las normas sobre uso, policía y conservación de la obra pública, quedando obligado a informar a aquella de las incidencias que se produzcan en relación con dichos bienes y a cumplir las instrucciones que se le dicten.

La Universidad Complutense de Madrid, así mismo, podrá inspeccionar en cualquier momento el estado de conservación del dominio público concedido y señalar las reparaciones o trabajos que deban realizarse, quedando obligado el adjudicatario a ejecutarlas en el plazo que se le señale. Si no realizare las obras de reparación o trabajos de limpieza en el plazo establecido, podrá la Universidad sancionarlo.

Correrán de cuenta del concesionario las obras e instalaciones que se llevasen a cabo durante la concesión, previa autorización de la Universidad Complutense de Madrid, en lo que exceda de la aportación mínima del Proyecto de Rehabilitación o adaptación constructiva. Serán específicamente a cuenta del adjudicatario el pago de las Licencias de construcción o reforma y del Impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras que se devenguen por la ejecución del proyecto de restauración o reforma que el adjudicatario presente o por las que se acometan como consecuencia de la necesidad de conservación de los bienes objeto de la concesión.

También serán de cuenta del adjudicatario los pagos de suministros de energía eléctrica, agua, teléfono u otros que conlleve la instalación, así como todos los tributos, tasas y contribuciones especiales que la utilización de la finca genere, en especial el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el y, en su caso, el Impuesto sobre Actividades Económicas.

Igualmente, el concesionario está obligado a conservar, reponer y reparar las obras accesorias o vinculadas con la principal, en su caso, así como a efectuar las actuaciones ambientales relacionadas con las mismas.

El concesionario deberá mantener la obra de conformidad con lo que, en cada momento y según el progreso legislativo, disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y eliminación de barreras y de seguridad de los usuarios que resulte de aplicación.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

El personal encargado de la prestación del servicio público al que se adscribe la concesión administrativa, en ausencia de agentes de la autoridad, podrá adoptar las medidas necesarias en orden a la utilización de la obra pública, formulando, en su caso, las denuncias pertinentes. A estos efectos, servirán de medio de prueba las obtenidas por el personal del concesionario debidamente acreditado y con los medios previamente homologados por la Administración, así como cualquier otra admitido en derecho.

### **10.2.3 Obligaciones laborales y sociales.**

El concesionario está obligado al cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social, de integración social de minusválidos y de prevención de riesgos laborales, conforme a lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales y en el Reglamento de los Servicios de Prevención, aprobado por Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, así como de las que se promulguen durante la ejecución del contrato.

El Reglamento de los Servicios de Prevención, aprobado por Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, será de aplicación plena, sin perjuicio de las disposiciones específicas previstas en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a las obras de construcción.

### **10.2.4 Barreras arquitectónicas.**

La obra pública objeto de la concesión observará las disposiciones normativas en materia de eliminación de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad, en especial la Ley 8/1993, de 22 de junio, de la Comunidad de Madrid, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, de modo que se asegure su uso en condiciones de comodidad y seguridad por parte de las personas con problemas de movilidad o comunicación.

### **10.2.5 De la confidencialidad y protección de datos de carácter personal**

#### **10.2.5.1 Deber de confidencialidad.**

El contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se le hubiese dado el referido carácter en los pliegos o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. Este deber se mantendrá durante el plazo de cinco años.

Los órganos de contratación no podrán divulgar la información facilitada por las instituciones, entes o empresarios que éstos hayan designado como confidencial. A estos



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

efectos, los licitadores deberán incorporar en cada uno de los sobres una relación con la documentación a la que hayan dado esos carácter.

#### **10.2.5.2 Protección de datos de carácter personal.**

La entidad adjudicataria y su personal están obligados a guardar secreto profesional respecto a los datos de carácter personal de los que haya podido tener conocimiento por razón de la prestación del contrato, obligación que subsistirá aún después de la finalización del mismo, de conformidad con el artículo 10 de la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal, de 13 de diciembre de 1999.

El adjudicatario deberá formar e informar a su personal de las obligaciones que en materia de protección de datos estén obligados a cumplir en el desarrollo de sus tareas para la prestación del contrato, en especial las derivadas del deber de secreto, respondiendo la empresa adjudicataria personalmente de las infracciones legales en que por incumplimiento de sus empleados se pudiera incurrir.

El adjudicatario y su personal durante la realización de los servicios que se presten como consecuencia del cumplimiento del contrato, estarán sujetos al estricto cumplimiento de los documentos de seguridad de las dependencias en las que se desarrolle su trabajo.

Si el contrato adjudicado implica el tratamiento de datos de carácter personal se deberá respetar en su integridad la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y su normativa de desarrollo, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Trigésimo Primera de la LCSP.

#### **10.3 De los derechos del adjudicatario.**

Serán derechos del adjudicatario:

- a) El uso y disfrute de los bienes objeto de la concesión a los fines señalados en el presente Pliego y por el plazo indicado, o inferior si se produjere el rescate de la concesión.
- b) El derecho a percibir de los usuarios del servicio que presente en el bien objeto de concesión, los precios que, en su caso, procedan, por el ejercicio del servicio público de la educación superior y, en su caso de otros usos complementarios del mismo que se desarrollen en el bien objeto de concesión.
- c) Igualmente tendrá derecho a percibir de los Organismos estatales o autonómicos y municipales las subvenciones o asignaciones que procedan por razón de las obras a ejecutar o los servicios que se presten.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

d) Gozará del derecho de adquisición preferente reconocido en el artículo 103 de la LCAAPP.

## 11. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en la cláusula primera del pliego, la adjudicación de la concesión tiene carácter administrativo. El órgano de contratación tiene la facultad de resolver cuantas cuestiones se susciten durante la vigencia del mismo sobre su interpretación, modificación, efectos y extinción, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos señalados en la ley.

El cumplimiento de las obligaciones del concesionario será vigilado y controlado por la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid, a cuyo efecto podrá inspeccionar el servicio, sus obras, instalaciones y locales, así como la documentación, relacionados con el objeto de la concesión.

La Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid ejercerá las funciones de policía, en el uso y explotación del dominio público en los términos que se establezcan en la legislación sectorial específica.

El ejercicio de las prerrogativas de la Administración se ajustará a lo dispuesto en la LPAAPP, en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la LCSP y en la legislación específica que resulte de aplicación.

La Universidad concedente ostentará las siguientes potestades:

- a) Ordenar discrecionalmente las modificaciones en la concesión que aconsejare el interés público, interpretar el contrato y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- b) Imponer al adjudicatario las correcciones y sanciones pertinentes por razón de las infracciones que cometiere.
- c) Inspeccionar el bien objeto de la concesión y supervisar las instalaciones, equipamientos o enseres que en el mismo se contienen, y su uso adecuado.
- d) Rescatar la concesión demanial, antes de su vencimiento, si lo justificaran circunstancias sobrevenidas de interés público.
- e) Extinción de la concesión por causa del incumplimiento grave de las obligaciones del concesionario
- f) Las demás que legal o reglamentariamente le correspondan.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

La Universidad Complutense de Madrid tendrá las siguientes obligaciones:

a) Indemnizar al concesionario por el rescate de la concesión en el supuesto de que dicho rescate lo sea por razones de interés público, salvo que se produjera por incumplimiento con dolo o culpa del propio concesionario.

b) Las demás que legalmente o reglamentariamente le correspondan, en especial el derecho de adquisición preferente regulado en el artículo 103 de la LPAAPP.

Durante el plazo de la concesión, el concesionario estará obligado a facilitar a la Universidad Complutense de Madrid, si ésta lo solicita, cualquier documentación o información de tipo estadístico, laboral o fiscal o de beneficios de la explotación que le sea requerida, relacionada con el servicio prestado en el bien objeto de la concesión.

#### **11.1.2 Penalidades por incumplimiento del concesionario.**

El concesionario está obligado al cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en el presente pliego y en el contrato. En caso de incumplimiento, la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid podrá imponerle penalidades económicas, de forma proporcional al tipo de incumplimiento y a la importancia económica de la explotación, conforme al catálogo establecido a continuación.

##### **11.1.2.1 Penalidades.**

Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario:

Incumplimientos leves:

- Falta de limpieza en cualquiera de las instalaciones.
- El incumplimiento de los plazos establecidos para la ejecución de las obras.
- La negligencia en el cumplimiento de los deberes de uso, policía y conservación de la obra pública, la interrupción justificada total o parcial de su utilización.
- El incumplimiento por el concesionario de sus obligaciones por negligencia simple excusable, de las normas de este Pliego de Condiciones y de las disposiciones legales o reglamentarias aplicables por razón de la materia.
- La omisión de datos o la tardanza en su entrega cuando sea requerido por la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid.
- El retraso o tardanza en ejecutar órdenes de los órganos universitarios.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

- Cualesquiera que a juicio de la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid merezca tal condición, por denuncias presentadas por los particulares o derivada de la inspección administrativa.

**Incumplimientos graves:**

- Las acciones u omisiones que causen daño o menoscabo a los bienes de dominio público y sus instalaciones.
- Uso de los bienes de dominio público objeto de concesión para fines distintos de los que la motivaron, así como cualquier irregularidad grave en la utilización de dominio público, como extenderse a zonas no incluidas en la concesión sin permiso de la Universidad Complutense de Madrid.
- No suscribir las pólizas del seguro exigidas en el pliego, o suscribirlas en condiciones distintas a las estipuladas.
- No abonar los recibos de las pólizas de seguros a su vencimiento.
- Falseamiento en la información suministrada por iniciativa propia o a requerimiento de la Universidad.
- La reiteración o reincidencia de tres faltas leves cometidas en el transcurso de un año.
- Incumplimiento de las condiciones esenciales de la concesión sin perjuicio de que proceda la declaración de caducidad de la misma.
- No atender los requerimientos, ni acatar las resoluciones que adopten los órganos universitarios.
- Incumplimiento de las obligaciones laborales y de Seguridad Social del personal a su servicio, así como las que sean exigibles por cualquier Administración Pública para el desarrollo de las actividades objeto de la concesión demanial.

Se consideran faltas muy graves la reiteración y reincidencia en faltas graves, así como las siguientes:

- La reiteración o reincidencia de tres faltas graves cometidas en el transcurso de un año.
- Ceder el uso del dominio público o sus instalaciones sin la previa de la Universidad Complutense de Madrid ya sea de forma gratuita u onerosa.
- No explotar el objeto de la concesión por sí mismo.
- No abonar el canon en los periodos y plazos que se indican en el Pliego.
- Alterar el destino de las edificaciones objeto de la concesión a otros usos distintos de los autorizados por la Universidad Complutense de Madrid o por el planeamiento urbanístico.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

Los Incumplimientos muy graves pueden dar lugar a la extinción de la concesión administrativa sin que el concesionario tenga derecho a indemnización alguna.

Tanto las penalidades por demora como por ejecución defectuosa, no serán de aplicación en el supuesto de que la causa del incumplimiento no sea enteramente imputable al adjudicatario.

Las cuantías de las penalidades serán las siguientes:

- Por incumplimiento leve: 100.000 euros
- Por incumplimiento grave: 500.000 euros
- Por incumplimiento muy grave: 1.000.000 euros

El importe de las penalidades se actualizará anualmente de acuerdo con el IPC. Las penalidades serán satisfechas en metálico dentro de los quince primeros días a contar desde la notificación del acuerdo de la imposición de la penalidad.

Si, a pesar de la imposición de penalidades, el concesionario persiste en el incumplimiento de sus obligaciones, la Administración le requerirá nuevamente otorgándole un plazo para su cumplimiento, transcurrido el cual sin que se hayan cumplido, podrá imponerle multas coercitivas por importe diario de 3.000 euros, salvo que la legislación específica determine otro importe.

#### **11.1.2.2 Procedimiento para la imposición de penalidades.**

La imposición de penalidades exigirá la instrucción de expediente contradictorio, que se iniciará por la Gerencia de la Universidad Complutense de Madrid, de oficio o a instancia de otros órganos o de parte interesada, y comprenderá preceptivamente las actuaciones siguientes:

- Informe del servicio competente.
- Audiencia del contratista.
- Informe del Servicio Jurídico y de la Intervención, en su caso.
- Resolución motivada del órgano de contratación y notificación al contratista.

Los informes indicados así como el trámite de audiencia se evacuarán en un plazo de cinco días hábiles.

La tramitación del procedimiento sancionador se regirá, para lo no establecido en el presente pliego, por las disposiciones del Título IX de la Ley 30/1992, de 26 de



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se regula el procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

## 12 EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.

Serán causas de extinción de la concesión las siguientes:

1. Su cumplimiento por vencimiento del plazo o caducidad.
2. Falta de autorización previa en los supuestos de transmisión o modificación por fusión, absorción o escisión, de la personalidad jurídica del concesionario.
3. El rescate anticipado de la concesión por la Universidad Complutense de Madrid, por motivos de interés público, previa indemnización de los bienes afectos a la concesión según el estudio de costes de amortización presentado en el plan de viabilidad objeto de evaluación para la adjudicación del presente procedimiento.
4. La declaración de quiebra o de suspensión de pagos si se trata de persona jurídica y la pérdida sobrevenida de la capacidad para contratar con la Administración o de la solvencia para ser concesionario exigida para la licitación, especialmente la pérdida de la condición de Universidad Pública, Instituto Universitario de Investigación de carácter público o Centro público o privado adscrito a una Universidad Pública.
5. Mutuo acuerdo entre la Universidad Complutense de Madrid y el concesionario.
6. La inactividad en la explotación de la concesión por periodo de un año consecutivo.
7. La falta de pago del canon o cualquier otro incumplimiento grave de las obligaciones del titular de la concesión de acuerdo con lo establecido en el apartado 11.1.2.1 penalidades por incumplimientos muy graves del presente pliego, declarados por el órgano que otorgó la concesión.
8. Desaparición del bien objeto de concesión
9. Desafectación del bien. Se estará a lo dispuesto en el artículo 102 de la LPAAPP en cuanto a la liquidación de los bienes desafectados.
10. Las demás causas establecidas en el presente pliego y las que se establezcan legal o reglamentariamente.

Tanto en los supuestos de terminación de la concesión por el transcurso del plazo, cuanto por el rescate o extinción, el concesionario reconoce la potestad de la Administración para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

### **12.1 Cumplimiento de la concesión o Caducidad.**

La concesión se entenderá extinguida por cumplimiento cuando transcurra el plazo establecido o, en su caso, el resultante de las prórrogas acordadas hasta el período máximo que le otorga el artículo 93.3 de la LPAAPP.

### **12.2 Reversión de la obra pública y acta de recepción.**

Con anterioridad a la finalización del plazo de la concesión, el órgano de contratación adoptará las medidas oportunas para verificar el estado de conservación y uso de las obras, así como de los bienes e instalaciones, para que su entrega se verifique en las condiciones convenidas.

Todas las instalaciones, mobiliario, enseres y elementos que formen parte de la explotación introducidas por el concesionario pasarán a ser propiedad de la Universidad Complutense de Madrid, revirtiéndole el bien de dominio público libre de cargas y gravámenes y en perfecto estado de conservación y funcionamiento, sin que proceda el abono de cantidad alguna por la reversión.

A dicho efecto y un año antes a la fecha en que deba concluir la concesión demanial, la Universidad Complutense de Madrid, designará un Técnico que vigilará la conservación de las instalaciones, mobiliario y material objeto de la autorización, e informará sobre las reposiciones o reparaciones necesarias para mantenerla en las condiciones previstas.

Extinguida la concesión, el concesionario deberá entregar a la Administración concedente las obras incluidas en la concesión y los bienes e instalaciones precisos para su explotación, debiendo quedar reflejado todo ello en el acta de recepción.

El acto de entrega será comunicado, cuando resulte preceptivo, a la Intervención, a efectos de su asistencia potestativa al mismo.

Si la concesión se encuentra en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por la Administración contratante las dará por recibidas, levantándose la correspondiente acta por cuadruplicado, que deberá ser firmada por los concurrentes a la recepción, entregándose un ejemplar al funcionario técnico que represente a la Administración, otro al director de la obra, el tercero al representante de la Intervención General y el cuarto al concesionario.

Si las obras, bienes e instalaciones no se hallasen en estado de ser recibidos, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo al concesionario para remediar los defectos observados, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación de los mismos.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

### 12.3 Rescate de la Concesión

La Universidad Complutense de Madrid se reserva el derecho de rescatar la concesión antes de su vencimiento, si lo aconsejaren circunstancias o razones de interés público.

Salvo cuando el rescate esté basado en causas imputables al adjudicatario, procederá el resarcimiento de los daños e indemnización de los perjuicios, de acuerdo con la valoración aplicable por las disposiciones legales vigentes en la materia en ese momento.

Los acreedores hipotecarios cuya garantía aparezca inscrita en el Registro de la Propiedad en la fecha en la que se produzca el rescate serán tenidos en cuenta para determinar la cuantía y receptores de la indemnización.

El tal supuesto se abandonará el edificio y dejará libre el inmueble y sus instalaciones en el plazo de tres meses, a partir de la notificación del acuerdo de rescate o extinción, perdiendo, en caso contrario, de forma automática el derecho al resarcimiento e indemnización a que antes se ha hecho referencia.

### 12.4 Extinción de la Concesión por incumplimiento del concesionario

Procederá el rescate de la concesión por la Administración antes del transcurso del plazo máximo de otorgamiento de la misma, y sin indemnización alguna a favor del concesionario, en los siguientes supuestos:

- a) Incumplimiento grave de las condiciones de la concesión.
- b) Abandono o falta de utilización del dominio público durante el periodo de un año.
- c) Falta de diligencia y cuidado debidos en la conservación de las obras o instalaciones realizada en el bien objeto de la concesión o el incumplimiento de las instrucciones dictadas para la conservación de las mismas por la Universidad Complutense de Madrid.
- d) Cesión, transferencia o novación de la concesión de la titularidad de los bienes afectados a ella, en forma contraria a lo previsto en estas cláusulas o sin autorización previa de Universidad Complutense de Madrid.
- e) Dedicación total del bien objeto de la concesión o de sus instalaciones, a usos diferentes de los que constituyen el objeto de la concesión.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

La extinción de la concesión por cualquiera de las causas señaladas anteriormente, se declarará por el Rector de la Universidad de Madrid, previo expediente en el que se dará audiencia al interesado, de acuerdo con la legislación aplicable en la materia y el procedimiento establecido para la imposición de sanciones en el apartado 10.1.2.2 del presente pliego.

Los acreedores hipotecarios serán notificados de la apertura de los expedientes que se sigan para extinguir la concesión por incumplimiento de las obligaciones concesionales, para que puedan comparecer en defensa de sus derechos y, en su caso, propongan un tercero que pueda sustituir al concesionario que viniere incumpliendo las cláusulas de la concesión.

### 12.5 Destino de las obras a la extinción del título

A efectos de lo establecido en el artículo 101 de la LPAAPP se establece el mantenimiento de las obras, construcciones e instalaciones fijas existentes sobre el bien demanial, que serán adquiridas gratuitamente y libres de cargas y gravámenes por la Universidad Complutense de Madrid.

### 13. Recaudación del canon en período ejecutivo.

Si el concesionario incumple su obligación de abono del canon ofertado dentro del plazo establecido en el apartado 4 del presente pliego, dado su carácter de ingreso de naturaleza pública, la Universidad Complutense podrá recaudar el mismo en período ejecutivo, iniciando el correspondiente procedimiento de apremio, aplicando al efecto la normativa universitaria, estatal y autonómica en materia de recaudación vigente en el momento en que el incumplimiento se produzca, así como los términos del convenio para la recaudación ejecutiva de los derechos de naturaleza pública de la Universidad Complutense de Madrid que pudiera regir la materia.

Todo ello debe entenderse sin perjuicio de la potestad de la Universidad Complutense de imponer penalidades, e incluso, extinguir el contrato, por la falta de abono del canon, de acuerdo con lo establecido en los apartados 11 y 12 del presente pliego.

### 14. Recursos

Contra los actos dictados por el Rector de la Universidad Complutense de Madrid en el procedimiento de adjudicación y durante el plazo concesional, de conformidad con lo establecido en los artículos 116 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y 8.2 de los Estatutos de la Universidad Complutense de Madrid, cabrá la interposición del recurso de reposición, ante el mismo Rector, en el plazo de un mes, contado a partir del siguiente al de notificación de la resolución, sin perjuicio de lo



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

dispuesto en la cláusula 10.1.2 relativa a la competencia del orden jurisdiccional civil para conocer de las cuestiones litigiosas derivadas de la financiación privada de los concesionarios.

Madrid, 15 de junio de 2010

  
POR LA ADMINISTRACIÓN,  
LA DIRECTORA DE  
CONTRATACIÓN  


CONFORME:  
EL ADJUDICATARIO  
FECHA Y FIRMA

 

  
