



PLIEGO PARA LICITACIÓN DE ARRENDAMIENTO DEL PALACETE Y FINCA DE SANTA CECILIA EN EL REAL SITIO DE LA GRANJA DE SAN ILDEFONSO.

1.- CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO.

1.1.- Objeto.

Es objeto del presente pliego la regulación de las condiciones de adjudicación del arrendamiento de la finca Santa Cecilia, sita en la Granja de San Ildefonso (Segovia), con realización de obras de remodelación y adecuación de su Palacio y demás edificaciones anexas y su posterior explotación de un negocio a proponer por el licitador.

La finca Santa Cecilia está situada en el Real Sitio de La Granja de San Ildefonso, limitando con el río Eresma al pie del embalse del Pontón Alto. En ella se encuentra el emblemático hotel o palacio de Santa Cecilia un edificio historicista construido entre 1904 y 1906 como residencia nobiliaria; dotado de fachadas y torre de ladrillo cara vista, consta de cuatro plantas, y está completado además con Casa del Guarda y Caballerizas. Utilizado como residencia y colegio de los Sagrados Corazones, en la actualidad se encuentra vacío y sin uso. La superficie total de la parcela se eleva a 55.370 m², de los que están ocupados 1.065,95 m² por las edificaciones (que alcanzan una superficie construida de 2.611,35 m²).

1.2.- Plazo del arrendamiento.

Se considera que, atendiendo a las obras necesarias a realizar y en virtud de la inversión mínima exigida, la duración de la actividad de la explotación patrimonial será la que marque el licitador en su oferta, no pudiendo exceder de 20 años desde la fecha de inicio de la misma, de acuerdo con lo establecido en el punto 3 del artículo 106 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

1.3.- Renta.

En cuanto a la renta a satisfacer por parte del arrendatario, se establece un periodo de carencia de como máximo cinco años, contados a partir del día siguiente de la formalización del contrato de arrendamiento. Una vez finalizado el periodo de carencia, la renta a abonar será la ofertada por el adjudicatario, no pudiendo ser, por ningún concepto, inferior a trescientos mil (300.000,00) euros por toda la duración del contrato. Dicha renta se distribuirá a lo largo de todo el contrato, excluido el periodo de carencia, abonándose en cuotas anuales de la misma cuantía.

1.4.- Fianza.

El adjudicatario estará obligado a depositar en el momento de la firma del correspondiente contrato de arrendamiento y en la cuenta que, en su momento, determine Patrimonio Nacional, la

cantidad de SESENTA MIL (60.000,00) EUROS en concepto de fianza, quedando a disposición del Consejo de Administración del Patrimonio Nacional para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

Cuando la fianza no sea bastante para satisfacer las citadas responsabilidades, la Administración procederá al cobro de la diferencia mediante la ejecución sobre el patrimonio del concesionario.

La constitución de la fianza se hará constar en el contrato, reseñándose en el mismo el documento que lo acredite. La devolución de esta fianza se producirá una vez expirado el plazo de vigencia del contrato o su prórroga, y habiéndose comprobado el cumplimiento de todas las condiciones aplicables al contrato y los pliegos de condiciones.

1.5.- Firma del contrato.

Dentro del plazo de treinta (30) días naturales, a contar desde el siguiente a la notificación de la adjudicación al interesado, y previa justificación de haber quedado constituida la fianza señalada en la cláusula anterior, se procederá a la firma del correspondiente contrato de arrendamiento.

Si el adjudicatario no firmase dentro del plazo indicado en el párrafo anterior, se procederá a la resolución de la adjudicación correspondiente, procediéndose por parte de la Comisión de Valoración a proponer al Consejo de Administración del Patrimonio Nacional un nuevo adjudicatario que coincidirá con aquel que hubiese conseguido la segunda mejor puntuación durante el proceso de valoración de ofertas.

Al contrato que se formalice se unirá como anexo un ejemplar del presente Pliego, junto con los anexos correspondientes, así como de los restantes documentos que tengan carácter contractual, que serán firmados por el adjudicatario, en todas sus hojas, considerándose a todos los efectos parte integrante del contrato.

1.6.-Póliza de seguros.

Asimismo, la parte arrendataria se obliga a asegurar el objeto de la explotación patrimonial durante toda la vigencia de la misma, mediante una póliza de Responsabilidad Civil, incluidos los incendios, por un capital igual o superior a UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL (1.800.000,00) euros durante el primer año de la adjudicación, figurando como "beneficiario" el Consejo de Administración del Patrimonio Nacional. Anualmente, se incrementará el capital asegurado con el Índice General de Precios al Consumo para el conjunto del Estado, publicado por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que le sustituya, sirviendo de base la cuantía del último capital fijado.

1.7.- Gastos y servicios.

Serán de la exclusiva cuenta del arrendatario, y durante el tiempo que dure el contrato, todos los gastos que directa o indirectamente se produzcan como consecuencia de las obras y explotación del negocio propuesto, incluidos los gastos de personal, licencia fiscal, tasas, arbitrios e impuestos del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia y Municipio, y demás gastos y responsabilidad sin excepción alguna.

La parte arrendataria deberá abonar desde el día siguiente a la firma del contrato, y durante el tiempo que dure el mismo, el consumo de agua, electricidad, teléfono y el resto de los servicios que puedan ser necesarios para la realización de las obras y explotación a que se destine la finca, así como cualquier gasto, sin excepción, relacionado directa o indirectamente con la relación contractual que se derive de la adjudicación.

1.8.- Imagen.

Las campañas de publicidad e imagen o carteles identificativos que vayan a realizarse por el arrendatario durante la ejecución de las obras de acondicionamiento o la explotación del negocio propuesto en su oferta, requerirán la previa autorización del Patrimonio Nacional, no autorizándose la utilización de símbolos, logotipos o distintivos propios del mismo, o con contenido alusivo o que pudieran identificarse con los Reales Sitios.

1.9.- Obras de remodelación y adecuación.

El licitador asume el compromiso de inversión en la remodelación y acondicionamiento de la finca Santa Cecilia, teniendo presente que la inversión mínima exigida al licitador es de un millón euros.

La ejecución de la obra se realizará de conformidad con la normativa vigente, respetando la catalogación del conjunto y las normas de planeamiento vigentes.

Serán a cargo del arrendatario el pago de todos los tributos, arbitrios y gravámenes del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia y Municipio que afecten al desarrollo de las obras y construcciones a realizar.

El arrendatario deberá presentar a Patrimonio Nacional el proyecto de ejecución de obra, que contará con toda la documentación que la normativa vigente exige, acompañado de un Plan de Prevención de Riesgos Laborales, que deberá ser un desarrollo detallado de la memoria que figure en la oferta de licitación; incluyéndose en el mismo las instalaciones de las acometidas generales de agua, electricidad, alcantarillado, y aquellas otras con las que deba contar la finca para su explotación.

Patrimonio Nacional emitirá informe sobre el proyecto de ejecución, tanto en lo que se refiere a sus características técnicas como en lo referente al aspecto histórico del edificio que, en su caso, se vaya a remodelar. Si por parte de Patrimonio Nacional se considerase que hay que hacer modificaciones o adecuaciones al proyecto, se comunicarán al arrendatario que vendrá obligado a realizarlas a su costa.

El arrendatario asumirá la plena responsabilidad del buen fin de las obras frente a Patrimonio Nacional, así como frente a terceros, de los daños o accidentes causados durante la ejecución de las mismas.

Si durante el período de construcción el arrendatario abandona la ejecución de la obra, por causas que no sean de fuerza mayor, por un periodo máximo de treinta (30) días naturales, vendrá obligado a dejar el edificio ocupado en iguales condiciones en las que se encontraba al comienzo de las mismas si Patrimonio Nacional así lo exigiese, sin derecho en todo caso a indemnización o compensación por la parte de obra realizada, y con pérdida de la fianza correspondiente.

La inspección facultativa de las obras estará a cargo de los servicios técnicos de Patrimonio Nacional, facilitándose por parte del arrendatario el acceso y el apoyo técnico y de mano de obra necesaria para esta labor de inspección.

La ejecución de la obra se realizará de acuerdo con la normativa medio ambiental y garantizando el pleno respeto al medio natural en el que se encuentra ubicado el Palacio de Santa Cecilia y demás edificios anexos.

1.10.- Explotación del bien.

Finalizadas las obras de remodelación y adecuación aprobadas para la explotación de la finca Santa Cecilia, y una vez firmada el Acta de Recepción de las mismas, la parte arrendataria podrá proceder a la explotación del negocio propuesto en su oferta, con las limitaciones y condicionantes que se reflejarán en el correspondiente contrato de arrendamiento.

La parte arrendataria no podrá destinar la finca Santa Cecilia, ni las obras en ella ejecutadas, a usos distintos de los expresados en la oferta que presente al concurso.

La falta de utilización o explotación de la finca en cuestión durante el período de un (1) año a contar desde el Acta de Recepción de las obras, conllevará necesariamente la incoación del expediente de caducidad de la explotación patrimonial. En este caso, se procederá de forma automática a la incautación y pérdida de la fianza. La parte arrendataria perderá las inversiones y obras realizadas no pudiendo reclamar cantidad alguna por las mismas, con independencia de lo que Patrimonio Nacional pudiera reclamarle en concepto de indemnización por daños y perjuicios.

Si durante la vigencia del contrato se advirtiera la realización de obras o usos no amparados por el mismo, Patrimonio Nacional ordenará su paralización o suspensión según proceda. Si las infracciones cometidas fuesen de importancia notoria se incoará expediente de resolución del contrato de arrendamiento.

1.11.- Facultades de inspección.

Patrimonio Nacional se reserva la facultad de inspeccionar en cualquier momento, por sí mismo o por delegación, la explotación de la finca Santa Cecilia con el fin de que la misma se ajuste a lo estipulado en el presente Pliego y el contrato que se firme al efecto.

La parte arrendataria facilitará a las personas que Patrimonio Nacional designe para realizar las inspecciones mencionadas, todos los medios necesarios, humanos o materiales, para llevar a cabo las mismas.

Las personas que se encarguen de esta función estarán facultadas para entrar en todos los locales, incluso fuera del horario del servicio al público si estuviese establecido, y a realizar cuantas inspecciones estimen oportunas, procurando ir acompañadas por alguna persona designada por el arrendatario, y siempre respetando el normal desarrollo del negocio ofertado.

La falta de conservación adecuada de los locales e instalaciones se considerará causa suficiente para la resolución del contrato, levantándose acta en la que se recogerán las deficiencias encontradas, entregándose una copia de la misma al arrendatario.

Si, como consecuencia de las inspecciones realizadas, se observara algún incumplimiento sobre lo firmado entre el arrendatario y Patrimonio Nacional, aquel está obligado a corregir o modificar,

con la mayor brevedad posible, las anomalías encontradas; en caso contrario por parte del Organismo se procederá a la resolución del contrato.

1.12.- Protección de la edificación y del medio natural

El arrendatario velará en todo momento por la protección de la finca Santa Cecilia sin que, en ningún caso, se pueda producir menoscabo al entorno natural en el que se encuentra el Palacio y demás construcciones anexas, llevando a cabo los trabajos de mantenimiento y conservación que fuesen necesarios.

1.13.- Rescate, devolución, transmisión y prórroga del contrato.

1.13.1.- Rescate.

Si por razones de interés público, ya sea para la realización de alguna actividad o para la ejecución de obras necesarias para el adecuado mantenimiento del bien, fuese necesario utilizar en todo o en parte los terrenos de la Finca Santa Cecilia o demoler asimismo en todo o en parte los inmuebles objeto de la explotación, Patrimonio Nacional podrá proceder en cualquier momento al rescate del mismo antes de su vencimiento

A tal efecto, por parte de Patrimonio Nacional, se incoará el expediente de rescate de la explotación patrimonial en el que se dará audiencia a la parte adjudicataria, cumpliéndose, además, todos los trámites que establece la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y demás disposiciones que sean de aplicación.

El arrendatario podrá retirar libremente aquellos elementos existentes en la explotación patrimonial, que no hubieran sido relacionados en el acta de reconocimiento final y no estén unidos de manera fija al inmueble, siempre que con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro del mismo, salvo que Patrimonio Nacional decida también su rescate.

Si por las causas mencionadas, o por cualquiera otra razón de interés público ajena al Patrimonio Nacional, se tuviera que proceder al rescate de la explotación patrimonial objeto del presente Pliego, por parte del Organismo se indemnizará al arrendatario con el importe correspondiente a la diferencia entre la inversión realizada y la amortización habida hasta la fecha del rescate, incrementándose con aquellos otros gastos que, previa justificación, se puedan originar al adjudicatario.

Si los terrenos o inmuebles objeto de la explotación patrimonial se encontrasen deteriorados en el momento del rescate, se determinará por Patrimonio Nacional el presupuesto de los gastos necesarios para dejarlos en buen estado, el cual se notificará al arrendatario, minorándose dicho importe del valor de rescate que se establezca por aplicación del párrafo anterior.

1.13.2.- Devolución.

Al término de la explotación patrimonial por vencimiento del plazo establecido o por cualquiera de las causas de resolución fijadas en el presente Pliego, el arrendatario entregará a Patrimonio Nacional en perfecto estado de conservación, y libre de cualquier carga o gravamen, la finca

Santa Cecilia con todos sus inmuebles e instalaciones dentro del plazo de treinta (30) días a contar desde la fecha de finalización de la explotación patrimonial o, en su caso, de la notificación de la resolución de que se trate.

Cuando por vencimiento del plazo del arrendamiento se produzca la reversión, quedarán extinguidos automáticamente, sin necesidad de declaración expresa, los derechos reales o personales que pudieran ostentar terceras personas sobre la explotación patrimonial concedida y las obras e instalaciones objeto de la misma. Tampoco asumirá Patrimonio Nacional los contratos de trabajo, o de cualquier otro tipo, que pudiera haber concertado el concesionario para el ejercicio de su actividad empresarial, sin que, por lo tanto, pueda en forma alguna entenderse que la reversión implica la sucesión de empresa prevista en la legislación laboral vigente.

Finalizado el contrato revertirán a Patrimonio Nacional los inmuebles, obras e instalaciones objeto de la explotación patrimonial.

El arrendatario podrá retirar aquellos elementos que no figuren en el acta de reconocimiento final, siempre que no estén unidos de manera fija al inmueble y con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro del mismo, si el Patrimonio Nacional no decide su rescate.

De la recepción por Patrimonio Nacional de los bienes revertidos, se levantará el correspondiente acta en presencia del arrendatario.

1.13.3.- Transmisión.

El derecho a que se refiere esta explotación patrimonial no será transmisible ni susceptible de cesión, gravamen ni hipoteca, dado el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables de los bienes que integran el Patrimonio Nacional.

1.13.4.- Prórroga.

Con anterioridad al vencimiento del contrato, de acuerdo con el artículo 106.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, si se justificase la necesidad de prorrogar el mismo, teniendo en cuenta la dificultad de encontrar un nuevo arrendatario o la necesidad de dar continuidad a la explotación, siempre que se manifestase por el arrendatario su voluntad de continuar con el arrendamiento; se podrá formular una única prórroga por un plazo, como máximo, de 20 años, procediéndose a actualizar la renta a satisfacer por el nuevo periodo conforme a precios de mercado. En este supuesto, no será necesario acudir a un nuevo procedimiento de licitación.

1.14.- Resolución y extinción del contrato.

Procederá la resolución y extinción del contrato de arrendamiento de la explotación patrimonial, además de en los casos previstos en las disposiciones legales, en los supuestos especiales siguientes, sin que en ningún caso la parte arrendataria tenga derecho a indemnización alguna:

- a) Finalización del plazo de la explotación patrimonial establecido en el documento de formalización del mismo.

- b) Incurrir en defectos graves en la ejecución de las obras, salvo que sean subsanadas con las debidas garantías técnicas.
- c) Interrupción de las obras, durante un plazo superior a 30 días naturales, sin causa justificada.
- d) Destino del objeto de la explotación patrimonial a usos distintos de los específicamente señalados en el Proyecto, sin previa autorización de Patrimonio Nacional.
- e) No atender con la debida diligencia y cuidado a la conservación de la finca objeto de la explotación patrimonial.
- f) No cumplir en todo momento las vigentes Ordenanzas Autonómicas y Municipales que pudieran afectar a la finca y a la actividad que se desarrolle en la misma.
- g) Por insolvencia, disolución, quiebra o suspensión de pagos de la parte arrendataria.
- h) Por destrucción del edificio principal objeto de la explotación patrimonial, ya sea total o parcialmente, en más de un 50% del valor de aquel.
- i) Por rescate del derecho objeto del presente documento, cuando venga determinado por causas de interés público, en cuyo caso sí se dará la correspondiente indemnización a la parte arrendataria.
- j) Por acuerdo entre las partes, fijándose en este caso y de común acuerdo, la indemnización a abonar, si procede.
- k) Por la no explotación del bien arrendado, durante un período continuado de un año.
- l) Por incumplimiento de lo preceptuado en la cláusula 1.4, en cuanto a la suscripción y pago de la prima de la póliza de seguro.

Cuando sin intervención de Patrimonio Nacional varíen los supuestos sobre los que se otorgó la explotación patrimonial, podrá aquél modificar o declarar resuelto el contrato en función de las variaciones ocurridas y normativa aplicable, sin que el arrendatario tenga derecho a indemnización.

Si el adjudicatario renunciase al contrato antes de la fecha de vencimiento establecida en el contrato objeto de este Concurso, deberá ponerlo en conocimiento del Patrimonio Nacional, por escrito, con una antelación mínima de tres (3) meses a la fecha en la que desea dejar de prestar el servicio adjudicado.

En este supuesto, Patrimonio Nacional retendrá, como indemnización, el 50% de la fianza establecida en este Pliego; en caso de incumplimiento del plazo establecido en el párrafo anterior, la retención será del 100% del importe de la garantía mencionada.

1.15.- Régimen jurídico aplicable.

El contrato objeto de adjudicación tiene carácter privado y se regirá por lo dispuesto en este Pliego y en el propio contrato. Asimismo, será de aplicación la vigente Ley 23/1982, reguladora del Patrimonio Nacional y el Real Decreto 496/1987, por el que se aprueba el Reglamento de la misma, siendo de aplicación supletoria la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. De la misma manera, se aplicará supletoriamente lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en todo lo relativo a la preparación y adjudicación.

Patrimonio Nacional gozará de la prerrogativa del poder de interpretación de este Pliego, del contenido de la explotación patrimonial y de su ejecución. En el caso de duda o controversia sobre la aplicación y contenido de alguna condición del Pliego o cláusula del contrato, se estará a lo que determine Patrimonio Nacional.

1.16.- Fuero jurisdiccional.

Para las divergencias que pudieran existir en la interpretación o aplicación del presente contrato, ambas partes renuncian expresamente a cualquier fuero que pudiera corresponderles y se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid.

2.- NORMATIVA APLICABLE

La adjudicación del presente contrato se regirá por lo dispuesto en el presente pliego, así como por lo previsto en la Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional y en el Real Decreto 496/1987, de 18 de marzo, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo. Supletoriamente se aplicará, en lo relativo a los actos de preparación y adjudicación del contrato, la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

3.- INFORMACIÓN Y PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Para cualquier duda que pueda presentarse sobre el contenido de los Pliegos, o ampliación de la información sobre los mismos, los interesados deberán dirigirse a la Dirección de Inmuebles y Medio Natural de Patrimonio Nacional.

El plazo de presentación de ofertas será hasta las 14:00 horas del día en que se cumplan los treinta días naturales, contados a partir de la fecha de publicación del anuncio de este Concurso en la página web de Patrimonio Nacional (www.patrimonionacional.es). Si el plazo cumpliera en sábado o festivo, se prorrogaría hasta el primer día laborable siguiente.

La documentación para tomar parte en el concurso se presentará entre las 9:00 y las 14:00 horas de todos los días laborables, excepto sábados, en el Registro de los Servicios Centrales del Patrimonio Nacional (Palacio Real - C/ Bailén s/n, Madrid); en el Registro de la Delegación del Patrimonio Nacional (Plaza de España nº 17, Casa de Oficios, La Granja de San Ildefonso, Segovia); o en cualquiera de los registros previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El licitador deberá presentar su oferta en tres sobres independientes en los que figurarán en el anverso, los siguientes datos:

- Nombre del Concurso
- Sobre A, B o C, según corresponda y en el reverso el nombre y dirección del licitador.

Para tomar parte en el concurso, los licitadores deberán constituir una **garantía provisional** de seis mil (6.000) euros, a disposición del Consejo de Administración del Patrimonio Nacional, en cualquiera de las formas previstas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y su normativa de desarrollo.

Una vez formalizado el contrato de arrendamiento con el adjudicatario, se procederá a la devolución de las garantías provisionales al resto de los licitadores en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de firma del mencionado contrato.

3.1.- Contenido de los sobres

3.1.1.- SOBRE A

Contendrá la documentación personal que acredite la capacidad y solvencia para contratar con la Administración Pública según la normativa aplicable al respecto. La documentación que se presente deberá ser original, o copia de la misma que tenga carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, en idioma castellano o acompañada de sus correspondientes traducciones oficiales en este idioma.

La solvencia económica y financiera se acreditará mediante informes de instituciones financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales. Tratándose de personas jurídicas, mediante la presentación de las cuentas anuales o extracto de las mismas, en el supuesto de que la publicación de éstas sea obligatoria en los Estados en donde aquellas se encuentren establecidas.

3.1.2.- SOBRE B

La oferta del licitador a incluir en este sobre B, contendrá la documentación técnica a nivel de estudios previos de las actuaciones a realizar en la finca Santa Cecilia y el negocio que se propone explotar a la finalización de las obras.

La documentación se presentará de la siguiente manera:

a). - Estudios previos de la intervención arquitectónica, urbanística y paisajística

El licitador presentará la documentación técnica que recoja los estudios previos de las actuaciones a realizar, atendiendo al negocio que se propone explotar.

Se incluirá:

- Memoria descriptiva.

Se presentará en un cuadernillo en formato A4; no podrá tener una extensión superior a 20 páginas (sin contar portadas), mecanografiadas a una cara, con tipo de letra Arial 11 y doble espacio. Podrá incluir imágenes, tablas, etc., sin que esto suponga un incremento de la extensión de la memoria.

Incluirá los siguientes epígrafes:

- Descripción de la filosofía general de actuación sobre el conjunto de la parcela.

- Descripción de la intervención urbanística y paisajística, indicando criterios de urbanización y circulación, criterios paisajísticos, especies de vegetación que se proponen, en su caso, para nuevas plantaciones y otros criterios medioambientales.
 - Descripción de la actuación arquitectónica, tanto para las edificaciones existentes como para las nuevas que se propongan.
 - Relación de materiales, acabados y calidades para la arquitectura, el urbanismo y, en su caso, el mobiliario urbano.
 - Justificación de la viabilidad urbanística de la solución propuesta.
 - Descripción de las instalaciones propuestas, indicando las medidas relativas a los sistemas de suministro energético, consumo de agua potable, aprovechamiento de aguas grises, sistemas para riego y los sistemas de vertido y depuración de aguas residuales.
- Documentación planimétrica.

Se presentará en un conjunto de 10 láminas en formato A3, impresas por una sola cara, que recojan la propuesta de intervención arquitectónica, urbanística y paisajística, con la siguiente distribución:

- **Lámina 1:** Plano general de planta de la finca completa, a escala 1/750, que incluya la ordenación propuesta.
- **Lámina 2:** Solución arquitectónica: Plano general de planta de la finca completa, con identificación de las edificaciones existentes y de las propuestas de nueva planta, incluidas aquellas que puedan ser consideradas “móviles” o efímeras, con indicación de la dedicación y uso de cada una.
- **Lámina 3:** Solución urbanística: Plano general de planta de la finca completa, con identificación de caminos interiores y circulaciones, indicando en este caso si son para tráfico rodado o peatonal y los acabados propuestos, así como de las vías de agua, lagunas, etc, que pudieran crearse.
- **Lámina 4:** Solución paisajística: Plano general de planta de la finca completa, con identificación de la vegetación y del arbolado que se verá afectado por la intervención y de las zonas para las que, en su caso, se propongan nuevas plantaciones.
- **Láminas 5 y 6:** Planos de planta, alzados (solo si se propone alguna alteración), y sección a escala 1/200 de la propuesta de reforma del Palacete de Santa Cecilia y otras edificaciones existentes.
- **Láminas 7 y 8:** Planos a escala de las nuevas edificaciones, incluidas las “móviles” o efímeras.
- **Lámina 9:** Presupuesto a nivel de resumen por capítulos, desglosando al menos la rehabilitación del Palacete del resto de edificaciones.
- **Lámina 10:** Cronograma general de las obras y Plan de seguimiento de la ejecución general de actuación en la parcela.

- Documentación gráfica.

Se podrá presentar el material audiovisual y gráfico que se considere conveniente para una mayor precisión y conocimiento de la propuesta en cuestión.

b). - Plan de negocio

El licitador presentará al Patrimonio Nacional un proyecto de negocio a desarrollar en las instalaciones de la finca de Santa Cecilia en la Granja de San Ildefonso (Segovia).

Se presentará en un cuadernillo en formato A4; no podrá tener una extensión superior a 20 páginas (sin contar portadas), mecanografiadas a una cara, con tipo de letra Arial 11 y doble espacio. Podrá incluir imágenes, tablas, etc., sin que esto suponga un incremento de la extensión de la memoria.

La memoria incluirá los siguientes epígrafes:

- a. Memoria explicativa de la gestión propuesta.
- b. Plan de explotación del negocio.
- c. Estudio de rentabilidad.
- d. Plan de contratación de personal e inversiones.
- e. Estudios de mercado.
- f. Plan de financiación del negocio, incluyendo apoyos financieros externos.
- g. Documentación acreditativa de su experiencia en el negocio a explotar.

3.1.3.- SOBRE C

Este sobre contendrá los siguientes apartados:

- Compromiso de inversión en la remodelación y acondicionamiento de la finca Santa Cecilia, teniendo presente que la inversión mínima exigida al licitador es de un millón **(1.000.000,00) euros**.
- Compromiso de renta a abonar por el licitador una vez transcurrido el periodo de carencia y que nunca podrá ser inferior a trescientos mil **(300.000,00) euros por todo el periodo del contrato, distribuidos en anualidades del mismo importe**.
- Oferta de la duración de la explotación.

4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

En virtud de la documentación presentada, de la calidad del proyecto, de su viabilidad, inversiones, e interés para Patrimonio Nacional se valorará la oferta conforme a los siguientes criterios de valoración.

La puntuación máxima a obtener en este Concurso es de 100 puntos, repartidos de la siguiente forma:

4.1.- Ordenación general e intervención paisajística (máximo 20 puntos)

Criterios a valorar:

- Ordenación general arquitectónica, urbanística y paisajística propuesta para la finca Santa Cecilia.
- Se tendrán en cuenta los criterios para la recuperación y mejora del medio ambiente, así como la adecuación al entorno natural existente de las actuaciones planteadas.
- Se valorará la recuperación de los caminos existentes, así como la propuesta de otros nuevos que sean acordes con la disposición actual de la finca.
- Se valorará la disposición y adecuación de los aparcamientos propuestos y la integración de los mismos en el entorno paisajístico.

Ordenación general	8 puntos
Mejora paisajística y medioambiental	5 puntos
Caminos y aparcamientos	5 puntos
Cronograma y plan de seguimiento de la actuación	2 puntos

4.2.- Intervención arquitectónica (máximo 15 puntos)

Criterios a valorar:

- Se tendrán en cuenta los criterios para la restauración del palacete, la adecuación de los espacios planteados a la disposición arquitectónica actual y los materiales empleados en los acabados interiores y exteriores.
- Se valorará la estimación de presupuesto para la intervención planteada y su correspondencia con la entidad y viabilidad de las obras.
- Se valorarán las características de las nuevas edificaciones, su rentabilidad funcional, su integración en la parcela y su relación con las edificaciones existentes. Se tendrá en cuenta que se ajusten a la edificabilidad máxima de la parcela y, en aquellas que pudiesen plantearse como elementos móviles o “transportables” los estándares de calidad planteados.
- Se tendrá en cuenta la ordenación de la edificación en la parcela, valorándose de forma positiva aquellas soluciones que eviten una desproporcionada densidad de nuevas edificaciones.

Rehabilitación Palacete	10 puntos
Nuevas edificaciones	5 puntos

4.3.- Instalaciones, eficiencia energética y uso de energías renovables (máximo 10 puntos)

Criterios a valorar:

- Se valorará la concepción general de las instalaciones propuestas.
- Se valorarán favorablemente las propuestas que permitan una mayor eficiencia energética y control de consumos, la reutilización de energías y la menor emisión de CO₂. También las medidas que contribuyan a evitar o limitar la contaminación lumínica.

Sistemas productores con Eficiencia Energética	2 puntos
Depuración aguas residuales y reutilización de agua	4 puntos
Sistemas de riego	2 puntos
Iluminación y otras instalaciones	2 puntos

4.4.- Propuesta de explotación (máximo 25 puntos)

Criterios a valorar:

- Se valorará la mayor adecuación de la actuación propuesta a las condiciones particulares de la finca, siempre que se respeten, en todo caso, los usos y requisitos establecidos en la normativa urbanística, medioambiental y de protección del patrimonio histórico que resulten de aplicación.
- Se valorará la precisión en la descripción del Plan de Negocio, la descripción de las contrataciones a realizar y las inversiones necesarias.
- Se valorará la viabilidad del Plan de Negocio y la previsión de ingresos en relación a la de gastos.
- Se tendrá en cuenta la adecuación de la propuesta de negocio en relación con los intereses y finalidad del Patrimonio Nacional.

Por el tipo y características de la explotación	10 puntos
Por la viabilidad del Plan de Negocio	10 puntos
Por el interés para Patrimonio Nacional	5 puntos

4.5.- Propuesta del importe del arrendamiento (máximo 30 puntos)

Criterios a valorar:

- Se valorará el incremento de renta propuesto sobre la renta base fijada en este Pliego, así como el incremento sobre la inversión mínima exigida.
- Se valorará la reducción del periodo de carencia en el pago de la renta.

Incremento de la renta (máximo 10 puntos): Por cada 60.000 € de incremento total	0,5 puntos
Incremento de la inversión mínima* (máximo 15 puntos): Por cada 150.000 € de incremento de la inversión a realizar	0,5 puntos
Duración del periodo de carencia (máximo 5 puntos): Por cada reducción en un año del periodo de carencia	1 punto

*(NOTA: se valorará exclusivamente la inversión en las actuaciones arquitectónicas (incluidas las edificaciones móviles, en su caso), urbanísticas y paisajísticas, excluyéndose el mobiliario y servicios propios del negocio.

5.- COMISIÓN Y PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN

Patrimonio Nacional creará una Comisión de Valoración formada, como mínimo, por:

Presidente:

El Consejero-Gerente de Patrimonio Nacional

Vocales:

El titular de la Dirección de Inmuebles y Medio Natural.

El titular de la Dirección de Administración y Medios.

El titular del Departamento de Arquitectura y Jardines.

El titular del Departamento Jurídico de Inmuebles

El titular de la Delegación en el Real Sitio de la Granja de San Ildefonso.

El titular de la Abogacía del Estado en Patrimonio Nacional.

El titular de la Intervención Delegada en Patrimonio Nacional.

Asimismo, actuará como Secretario, con voz y sin voto, el titular del Servicio de Gestión de Inmuebles de Patrimonio Nacional.

La Comisión de Valoración se reunirá en el lugar, hora y fecha señalados en el anuncio de licitación para proceder a la apertura y estudio las ofertas recibidas y puntuarlas.

La Comisión de Valoración procederá en primer lugar a la apertura de los sobres "A" y "B", comprobando que todos los licitadores reúnen las condiciones solicitadas para presentarse al concurso, eliminando a aquéllos que no cumplan todos los requisitos.

Si por parte de la Comisión de Valoración se observaran defectos materiales en la documentación presentada por algún licitador, concederá, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días para que el mismo subsane el error.

De la reunión de dicha Comisión se levantará el acta correspondiente y se dará traslado de toda la documentación al Departamento de Arquitectura y Jardines, para que procedan a estudiar y puntuar las ofertas presentadas de acuerdo con los criterios de adjudicación, desechándose aquellos proyectos que no se ciñan a los criterios establecidos en este Concurso. Dicho estudio y valoración se plasmará en un Informe Técnico, que será remitido a la Comisión de Valoración en el plazo de un mes, a contar desde la recepción de la documentación en el citado Departamento.

Una vez recibido el citado Informe Técnico, la Comisión de Valoración se reunirá en el lugar, hora y fecha señalados en la página web de Patrimonio Nacional, y procederá al estudio y valoración del Informe Técnico del Departamento de Arquitectura y Jardines, así como de las ofertas económicas presentadas en los sobres "C", eliminándose, asimismo, las que no se ajusten a los requisitos mínimos establecidos.

De la reunión de dicha Comisión, se levantará el acta correspondiente, que se elevará al Consejo de Administración del Patrimonio Nacional, junto con la propuesta de adjudicación.

Antes de la adjudicación, al propuesto como adjudicatario se le concederá un plazo máximo de cinco días hábiles para que acredite el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

Dicha acreditación se efectuará mediante la aportación de las certificaciones administrativas correspondientes expedidas por el órgano competente.

6.- PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de datos de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales, adaptado al derecho español por el Real Decreto Legislativo 5/2018, de 17 de julio; así como a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter personal en lo que se oponga a lo anterior, la parte arrendataria acepta que los datos que figuran en este contrato se incorporen al fichero denominado "Inmuebles" de la que es responsable la Dirección de Inmuebles y Medio Natural del Consejo de Administración del Patrimonio Nacional.

La finalidad de este tratamiento es el mantenimiento de la relación contractual, en base al Real Decreto 496/1987, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional. Artículo 27 y el Real decreto 214/2014 de 28 marzo, artículo 83-d.

Los datos serán comunicados, únicamente, para sus funciones de control económico y de legalidad a la Intervención General del Estado y al Tribunal de Cuentas.

Los datos serán conservados durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se han recabado y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos. Será de aplicación lo dispuesto en la normativa de archivos y patrimonio documental español.

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de sus datos, de limitación y oposición a su tratamiento, así como a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, cuando procedan, a través de https://sedempr.gob.es/es/proteccion_de_datos o en la dirección de correo electrónico dpd@mpr.es.

El derecho a presentar una reclamación podrá ejercerlo ante la Agencia Española de Protección de Datos.

En Madrid, a 7 de enero de 2020

EL CONSEJERO-GERENTE DE PATRIMONIO NACIONAL

(P.D. Resolución de 30 de septiembre de 2019)

Ernesto Abati García-Manso