

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.

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.

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