

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS PARA LA CONCESION DE CONSTRUCCION , REMODELACION , CONSERVACION Y EXPLOTACION DE PISTAS DE PADEL EN CENTROS DEPORTIVOS MUNICIPALES .

- 1.- OBJETO DEL CONTRATO**
- 2.- DURACION DEL CONTRATO**
- 3.- EJECUCION DE OBRAS E INSTALACIONES**
- 4.- CONSERVACION Y REFORMAS**
- 5.- EXPLOTACION DEL SERVICIO PUBLICO**
- 6.- CONTROL DE LA EJECUCION DEL CONTRATO**
- 7.- REGIMEN ECONOMICO DEL CONTRATO**
- 8.- VALORACION DE LAS OFERTAS**
- 9.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO**
- 10.- POTESTADES Y OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO**
- 11.- REGIMEN DE PENALIDADES**
- 12.- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**
- 13.- GARANTÍA DEL CONTRATO**

ANEXO 1. DESCRIPCION VALORADA DE INVERSIONES ANTEPROYECTO CONSTRUCTIVO.

ANEXO 2. CONSERVACION Y MANTENIMIENTO

ANEXO 3. FORMATO PRESENTACION OFERTAS SUJETAS A BAREMO

1.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares es establecer los criterios de carácter técnico que han de regir las actuaciones del contrato de concesión de obra pública de construcción, remodelación, mantenimiento y explotación de pistas de pádel en Centros Deportivos Municipales.

El objeto del contrato comprende :

- a) La remodelación de 15 pistas de pádel existentes en Centros Deportivos Municipales.
- b) La construcción de 17 nuevas pistas de pádel en Centros y Pabellones Deportivos Municipales.
- c) El mantenimiento de las pistas reformadas y de nueva construcción, así como de las incorporadas a la explotación.
- d) La explotación de las pistas de pádel construídas , reformadas e incorporadas a la explotación, en los términos concretados en el presente Pliego.

Las pistas a reformar y a construir se integran dentro de los Centros Deportivos Municipales que se relacionan, todos ellos sitos en parcelas de titularidad municipal calificadas de uso deportivo y en las que se presta el servicio público municipal de instalaciones deportivas. Son las comprendidas en el Anteproyecto de Construcción expuesto a información pública, según anuncio indicativo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza N° 184, de 06 de noviembre de 2008, (Expte. 757659 – 2008), aprobado por el Gobierno de Zaragoza el 10 de julio de 2009 :

Centro Deportivo Municipal Actur	C/ Pablo Ruíz Picasso s/n C.P. 50015
Centro Deportivo Municipal Alberto Maestro	Avda. Las Torres, 2 C.P. 50002
Centro Deportivo Municipal Gran Via	Domingo Miral, s/n C.P. 50009
Centro Deportivo Municipal La Almozara	C° de la Almozara, s/n C.P. 50003
Centro Deportivo Municipal La Granja	Camino Cabaldos, s/n C.P. 50013
Centro Deportivo Municipal Miralbueno	Manuel Calvo, s/n C.P. 50011
Centro Deportivo Municipal Santa Isabel.	Mamblas, s/n C.P. 50058
Centro Deportivo Municipal Torrero	Oviedo, s/n C.P. 50007
Centro Deportivo Municipal Valdefierro	Via Lactea, s/n C.P. 50012

Así mismo se incorporan al contrato para su mantenimiento y explotación las 6 pistas construídas por el Ayuntamiento en 2009 en el Centro Deportivo Municipal Delicias Bombarda , sito en C/ Moreno Alcañiz s/n.

2.- DURACION DEL CONTRATO

El contrato tendrá una duración de 20 años, a contar desde la fecha de inicio de explotación efectiva del servicio tras la firma del contrato entre las partes.

La fecha de inicio efectivo de explotación no podrá ser superior a 6 meses contados a partir del día siguiente tras la aprobación del proyecto de ejecución de las obras.

3.- EJECUCION DE OBRAS E INSTALACIONES

3.1. Propuesta técnica y mejoras admitidas:

Los licitadores deberán ejecutar el Anteproyecto de construcción expuesto a información pública, según anuncio indicativo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza N° 184, de 06 de noviembre de 2008, (Expte. 757659 – 2008), aprobado por el Gobierno de Zaragoza el 10 de julio de 2009, que comprende la construcción y remodelación de pistas de padel en Centros Deportivos Municipales, que se resume en ANEXO 1.

Se admitirá la mejora de cubrimiento de pistas en los Centros Deportivos Municipales en los que expresamente se señala en el ANEXO 1.

3.2. Presentación del proyecto de ejecución, ejecución de las obras.

Una vez realizada la adjudicación del contrato el adjudicatario deberá presentar el Proyecto de Ejecución y los correspondientes a las instalaciones y ejecutar las obras bajo la supervisión de la Dirección de los Servicios de Arquitectura Municipal.

Los plazos de realización serán:

- Presentación proyecto de ejecución: plazo máximo de **30 días naturales**, contados a partir del día siguiente a la formalización del contrato.
- El Proyecto de Ejecución será supervisado por el Dirección de los Servicios de Arquitectura Municipal, que informará para su aprobación expresa por el órgano municipal competente.
- El concesionario estará obligado a realizar las obras e instalaciones con la dirección facultativa oportuna en un plazo no superior a **6 meses** a partir de la aprobación del proyecto de ejecución, dando a continuación comienzo efectivo la explotación del servicio. Este plazo podrá ser mejorado a la baja por los licitantes. En caso de incumplimiento de plazos se aplicará lo dispuesto en la cláusula relativa a penalidades.

3.3. Aprobación del proyecto de ejecución:

La aprobación del proyecto de ejecución supondrá la autorización para el inicio de las obras, que estarán exentas de tasas y licencias de obras, actividad y ocupación.

Cualquier tasa correspondiente a la legalización y puesta en marcha de todas las instalaciones, serán abonadas por el concesionario.

Finalizadas las obras e instalaciones, los técnicos de los servicios municipales, en presencia de la Dirección Facultativa, del concesionario y del contratista en su caso, procederán a levantar Acta de finalización de la Obra.

4.- CONSERVACION Y REFORMAS

4.1. Conservación y mantenimiento de la obra ejecutada

El contenido de éste artículo se desarrolla detalladamente en ANEXO 2 de este Pliego de Prescripciones Técnicas, que forma parte integrante y vinculante del mismo.

- a) El Concesionario, vendrá obligado a efectuar un adecuado mantenimiento de las obras realizadas y de sus instalaciones durante la vigencia de la concesión. Para ello elaborará un plan que, como mínimo, respetará las revisiones y plazos previstos en este Pliego, Anexo 2, y que, en todo caso, servirán de pauta para su desarrollo.
- b) El Concesionario presentará en el plazo de un mes antes de la puesta en servicio de las pistas, a la Administración para su aprobación, el plan de mantenimiento, así como relación y cláusulas de los contratos de mantenimiento que tenga suscritos, en su caso, con empresas encargadas de su realización.
- c) Los Servicios Técnicos de la Administración podrán fijar nuevos criterios cuando las circunstancias, o cambio de ordenanzas municipales, así lo aconsejen.
- d) El adjudicatario comunicará cualquier tipo de incidencia en las instalaciones o equipos a la Dirección del Centro Deportivo Municipal donde se produzcan. Estas incidencias se harán constar en el informe bimensual o en el parte diario, según la gravedad o importancia de la incidencia.
- e) La entidad adjudicataria viene obligada a reponer y sustituir los elementos que se desgasten por el uso habitual de los mismos, de acuerdo al ANEXO 2.
- f) Serán por cuenta del adjudicatario los consumos de materiales fungibles afectos directamente a la explotación y sus espacios auxiliares no mencionados expresamente en las obligaciones del Ayuntamiento. También lo serán el mantenimiento y reposición de la maquinaria y bienes ofertados en su proyecto de equipamiento de los espacios afectos directamente a la explotación.
- g) Durante los períodos en que los centros deportivos permanecieran cerrados total o parcialmente, si así fuera el caso, deberá mantener los espacios objeto de explotación propia en perfectas condiciones.

4.2. Reformas y mejoras

Los proyectos de mejora, ampliación y las grandes reparaciones que el adjudicatario deseara realizar a su cargo en los espacios objeto de explotación, deberán ser informados por parte de los Servicios Técnicos competentes del Ayuntamiento y aprobados por órgano municipal competente.

5.- EXPLOTACION DEL SERVICIO

5.1. Carácter del Servicio

El servicio de pistas de pádel objeto de la concesión mantiene en todo momento la condición de servicio público municipal prestado en régimen de gestión indirecta.

El Ayuntamiento de Zaragoza conservará los poderes de policía necesarios para asegurar el buen fin del servicio.

La entidad adjudicataria deberá hacerse cargo de todos los servicios de forma completa e indivisible, quedando expresamente prohibido cualquier uso distinto al previsto en este Pliego, ni el subarrendamiento, traspaso o alquiler de espacios, salvo autorización municipal expresa.

5.2.- Acceso a los servicios

El adjudicatario vendrá obligado a:

- a) Prestar los servicios con la continuidad y regularidad establecidas en contrato
- b) Admitir a cualquier ciudadano, sin más requisito que el pago previo del precio de los servicios y sin otra limitación que la derivada de la propia capacidad y características de la instalación, siempre que se cumplan los requisitos establecidos reglamentariamente para la utilización del servicio. No obstante, el concesionario podrá establecer listas de espera, reserva anticipada o limitar la admisión en caso de saturación de la demanda del servicio.
- c) Establecer los medios organizativos y materiales para que los usuarios puedan abonar directamente al adjudicatario el alquiler a título individual de las pistas de pádel mediante pago en efectivo en los propios Centros Deportivos Municipales donde existan estas pistas y así se indiquen los servicios técnicos municipales, independientemente de otras fórmulas de pago no presenciales que el concesionario pudiera establecer.

5.3.- Horarios y calendarios de servicio.

5.3.1. Horarios

El adjudicatario podrá ofertar a los usuarios de las pistas de pádel los servicios con arreglo a los siguientes horarios y calendarios, que se considerarán mínimos.

- los laborables de lunes a viernes, y sábados: de 08,00. a 22.00 en temporada de piscinas de verano y en temporada de invierno.
- domingos y festivos: de 8.00 a 14.00 horas, excepto en Centros Deportivos Municipales con servicio de piscinas de verano, en los que se realizará apertura de tardes hasta las 22,00 horas

Estos horarios se entienden como los de apertura y cierre al público de los centros y dentro de los mismos el concesionario tendrá libertad para establecer el cuadro horario de reservas de pistas.

Para la apertura fuera de estos horarios, si las partes no llegaran a un acuerdo, el Ayuntamiento de Zaragoza dispondrá de la potestad de decisión al respecto. La apertura de Centros Deportivos Municipales fuera de estos horarios para actividades del adjudicatario se realizará con la asunción por éste de los costes y medios técnicos y personales que le indique el servicio de Instalaciones Deportivas.

5.3.2. Calendario:

- Se cerrará el servicio totalmente el 12 de octubre, el 25 diciembre y el 1 de enero. Se cerrará a partir de las 14,30 horas los días 24 y 31 de diciembre.
- Se realizarán aquellos cierres necesarios por imperativos técnicos y legales tales como tratamiento anual de circuitos Agua Caliente Sanitaria para prevención de legionelosis, desinsectación y desratización anuales, revisiones E.B.T y otros, comunicados con una antelación superior a 4 días naturales.

5.4. Tarifas

Las tarifas que se aplicará por el concesionario serán de dos tipos:

5.4.1. Tarifas básicas:

La oferta de modalidades de acceso y tarifas del licitador deberá incluir como mínimo la estructura básica que se incluye en **ANEXO 3** del presente Pliego de Prescripciones Técnicas, a incluir en sobre de la oferta de los licitadores. Estas tarifas son:

- **Alquiler hora individual Ordinario:** Para adultos desde 16 a 64 años inclusive.
- **Alquiler hora individual Reducido:** Para menores hasta 16 años, mayores de 64 años o pensionistas.
- **Curso Trimestral Adulto.** Para adultos desde 16 años inclusive, con un módulo de 5 adultos como mínimo y 8 adultos como máximo por curso, de duración de dos horas semanales y ocupación de 2 pistas por curso a partir de 6 inscritos.
- **Curso Trimestral Infantil.** Para menores hasta 16 años, con un módulo de mínimo 6 y máximo 8 participantes por curso, con una duración de dos horas semanales ocupación de 2 pistas por curso a partir de 6 inscritos.
- **Curso Mensual Adulto.** Para adultos desde 16 años inclusive, con un módulo de 5 adultos como mínimo y 8 adultos como máximo por curso, de duración de una hora diaria de lunes a viernes, mínimo de 20 horas mensuales ocupación de 2 pistas por curso a partir de 6 inscritos.

Estas tarifas se actualizarán automáticamente, a propuesta del concesionario, con periodicidad anual, de 1 enero a 31 diciembre, en los siguientes supuestos:

Quando bajen de importe.

Quando no aumenten su importe.

Quando aumenten su importe con límite superior al I.P.C. de septiembre del año anterior, con redondeo al alza de 0,50 €.

En estos supuestos se dará cuenta al Ayuntamiento de Zaragoza.

Quando el aumento de su importe sea superior al IPC interanual con redondeo superior al 0,50 € o existan otras variaciones diferentes, se propondrán por el adjudicatario con anterioridad al 15 de octubre de cada al servicio de Instalaciones Deportivas, el cual, una vez informadas, las elevará al órgano municipal competente, siendo su aprobación previa a la aplicación efectiva de las mismas. En estos supuestos se estará a lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público.

5.4.2. Tarifas de servicios y productos de libre oferta

Serán todos aquellos que el licitador estime oportuno desarrollar, tales como bonos, abonados, tarifas con descuentos para colectivos, servicios pista individual, entrenador personal, cursos de corta duración o de perfeccionamiento, venta de productos, eventos, competiciones, campus y cualesquiera otros de carácter deportivo.

Las tarifas correspondientes a servicios o productos de libre oferta, podrán ser actualizadas, canceladas o variadas libremente por el adjudicatario mediante comunicación previa de 20 días naturales al Ayuntamiento de Zaragoza. En el caso de propuestas del adjudicatario que técnicamente sean informadas negativamente, su aplicación se paralizará hasta acuerdo expreso de órgano municipal.

Los servicios y productos de libre oferta inicialmente propuestos por el adjudicatario en su oferta, se entenderán aprobados con la propia adjudicación, a excepción de aquellos que se indiquen expresamente por el órgano municipal en el acuerdo de adjudicación.

5.5.- Personal

- a) En ningún supuesto podrá considerarse que el personal de la entidad operadora tenga relación laboral, contractual o de naturaleza alguna respecto al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, debiendo dicha entidad tener debidamente informado a su personal de dicho extremo, e incluir expresamente esta circunstancia en todos los contratos de empresas o personas que trabajen para el mismo en la ejecución de la concesión.
- b) El adjudicatario aportará todo el personal necesario para la explotación del servicio para desarrollar las actividades de dirección organizativa, administración, docencia y mantenimiento específico.
- c) Se destinará el personal suficiente y con la titulación, federativa, académica o de entidades acreditadas, adecuada para la impartición de las actividades docentes. El concesionario facilitará a los Servicios Técnicos de la Administración, la relación nominal de todo el personal así como fotocopia compulsada de su titulación deportiva.
- d) El concesionario deberá dar cumplimiento a lo establecido en la legislación vigente sobre derecho laboral y seguridad social, normas sobre seguridad, policía e higiene sanitaria que resulten de aplicación, prevención de riesgos laborales y coordinación empresarial respecto de la misma. El incumplimiento de estas obligaciones, o la infracción de las disposiciones vigentes no implicará ningún tipo de responsabilidad por parte del Ayuntamiento. El Ayuntamiento podrá requerir al adjudicatario para que se acredite documentalmente el cumplimiento de dichas obligaciones.

5.6.- Imagen y comunicación

- a) De conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 4/1993, de 16 de marzo, del Deporte en Aragón, en todos las pistas de padel objeto de explotación figurará en lugar preferente, visible y legible al público, un cartel indicativo de los siguientes extremos:
 - Titularidad municipal del servicio
 - Datos identificativos del adjudicatario de la explotación del servicio
 - Aforo máximo permitido en los espacios deportivos
 - Precios de los distintos servicios ofertados
 - Normas de uso y funcionamiento específicas de estos espacios deportivos
 - Oferta de un sistema documental de sugerencias y reclamaciones
- b) El adjudicatario está obligado a:
 - Obtener autorización expresa del Ayuntamiento de Zaragoza para utilizar el nombre y la imagen interna o externa del Ayuntamiento de Zaragoza con motivos publicitarios o de cualquier otro interés exclusivo del adjudicatario.
 - En cualquier elemento de difusión de actividades y servicios que lleve a cabo el adjudicatario, deberá constar la titularidad pública, así como el logotipo del Ayuntamiento de Zaragoza. Cualquier señalización, folleto y cartelería, deberá contemplar, en todo momento y de forma inequívoca, el carácter municipal del mismo, realizándose de conformidad con los criterios y normativas, de obligado cumplimiento, que establezca el Ayuntamiento. Los elementos publicitarios de carácter audiovisual, y aquellos que cuenten con soporte electrónico deberán contar también con la correspondiente autorización técnica municipal.

5.7.- Condiciones particulares de la explotación

- a) El programa informático que utilice el concesionario será accesible para el Ayuntamiento de Zaragoza, de modo que pueda consultar todas las bases de datos del mismo y extraer informes sobre ingresos y reservas efectuadas.
- b) El acceso de los usuarios a las pistas de padel durante la temporada de verano en aquellos Centros Deportivos Municipales con servicio de piscinas de verano quedará condicionado al abono del acceso de piscina para tercer jugador y siguientes por pista en las reservas efectuadas de 12,00 a 19,00 horas, u horario que reglamentariamente disponga el Ayuntamiento.
- c) Los consumibles y equipos informáticos necesarios para el control de accesos y gestión de ingresos de los usuarios directos del concesionario, tales como tarjetas abonado, tickets, expedidores de reservas, tinta y otros serán por cuenta del adjudicatario.
- d) Las bases de datos de usuarios de las pistas de padel serán propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza. No podrán ser utilizadas por el adjudicatario para otros fines que los específicos de la concesión, excepto mediante consentimiento expreso del propio Ayuntamiento y cumpliendo en todo momento la legislación sobre Protección de Datos.
- e) El concesionario y el personal dependiente del mismo se integrará y participará en el Plan de Seguridad y Emergencia de cada Centro Deportivo Municipal.
- f) El concesionario pondrá a disposición del Ayuntamiento de Zaragoza dos horas diarias de lunes a viernes de 8 a 18 horas por pista para uso gratuito para el desarrollo de actividades lectivas de educación física curricular de los Centros Educativos de la ciudad y centros de integración social. Esta disponibilidad se realizará durante el curso lectivo escolar y con un máximo del 50 % de pistas por hora en cada Centro Deportivo Municipal.
- g) El servicio gestor de los Centros Deportivos Municipales facilitará al concesionario los mecanismos organizativos para el acceso de jugadores y espectadores de eventos deportivos de padel que pudiera organizar. Este tipo de actividades no periódicas deberán ser expresamente autorizadas por el Ayuntamiento de Zaragoza.
- h) Si en el transcurso de la vigencia del contrato se modifican normas de seguridad, salubridad, higiene, instalaciones o cualesquiera nuevas disposiciones, que precisen que el titular introduzca variaciones para acogerse a la nueva normativa y, en consecuencia, estar dentro de la legalidad, el adjudicatario asumirá la realización y el importe de las reformas de sistemas y elementos realizados directamente por el mismo en su proyecto de ejecución, incluyendo los equivalentes de las pistas del CDM Delicias Bombarda.
- i) Serán por cuenta del Ayuntamiento el suministro y coste de energía eléctrica y de agua hasta los puntos de conexión de las instalaciones objeto de concesión.
- j) El adjudicatario implantará un sistema de registros expuestos al público de las actividades de limpieza y mantenimiento desarrolladas en las pistas.
- k) El adjudicatario aplicará las Normas municipales e instrucciones de uso de estos espacios vigentes en cada momento.
- l) El adjudicatario dispondrá del espacio interior y exterior de los recintos de padel para su aprovechamiento publicitario.
- m) El Ayuntamiento de Zaragoza compensará económicamente al adjudicatario en función de las actuaciones imputables directamente al Ayuntamiento que incrementen los gastos o disminuyan

la retribución por impedir la normal prestación del servicio, tales como averías de los sistemas técnicos generales de los Centros Deportivos Municipales, averías de suministros municipales, obras en accesos o interior del centro o circunstancias similares. No se considerarán los cierres y paradas técnicas programadas, necesarias por imperativo legal o técnico. Esta compensación se realizará por mutuo acuerdo entre las partes una vez valorados y cuantificados los daños económicos producidos, siendo elevada propuesta a la aprobación de órgano municipal competente. Si no existiera acuerdo entre las partes, se compensará con arreglo a un módulo económico por día en el que se produzca la incidencia calculado según los ingresos/día correspondientes a la anualidad anterior, sobre una base de 360 días año, incrementando su importe un 15 %. La cantidad resultante se minorará del canon anual como primera fórmula de compensación. Si excediera de ésta cantidad, se abonará al adjudicatario previo acuerdo expreso de órgano municipal competente.

- n) En caso de rescate parcial de la concesión de una o varias pistas, el Ayuntamiento de Zaragoza indemnizará al adjudicatario con arreglo a lo dispuesto en el art. 247.3 de la Ley de Contratos del Sector Público. Los criterios de indemnización por dicho rescate parcial serán:
- La parte proporcional correspondiente a las amortizaciones pendientes de realizar en las anualidades posteriores a la del rescate, según el estudio económico financiero presentado en su oferta
 - Los beneficios futuros que se dejarán de percibir correspondientes a las pistas objeto de rescate parcial, estimados en una cantidad por importe equivalente a lo ingresado en las mismas en la anualidad completa de explotación anterior al año natural en el que se efectúe el rescate parcial.
- o) Todos los impuestos que resulten derivados o como consecuencia de la concesión serán por cuenta del concesionario.
- p) El Ayuntamiento de Zaragoza colaborará con el concesionario para el desarrollo de la explotación, aportando:
- Información a usuarios.
 - Las gestiones de reserva presencial de pistas en los CDM, excluido el cobro en metálico de las mismas, que deberá organizarse con los medios propios del concesionario.
 - Uso de vestuarios y servicios comunes del CDM para los usuarios de las pistas de padel.
 - Espacios para monitores dependientes del concesionario.
 - Información sobre incidencias.
 - Programación de cursos, con apoyo de Zaragoza Deporte Municipal S.A., en su caso.

5.8. Responsabilidades

El adjudicatario deberá responder de los daños e indemnizar por los perjuicios que se deriven por el funcionamiento del servicio o estado de los equipamientos, siempre que le sean imputables de conformidad a lo que establece el artículo 198 de la LCSP. Para ello deberá suscribir las pólizas de seguros necesarias para garantizar cualquier riesgo que pueda producirse tanto para los usuarios como para el personal o las instalaciones. El importe del seguro de responsabilidad civil por daños a terceros será de 300.000,00 € como mínimo.

Una copia de éstas pólizas será entregada al Ayuntamiento en el momento de formalización del contrato. Deberá actualizar el capital asegurado cada 5 años, de acuerdo con el IPC interanual referenciado al más de firma del contrato.

Al cumplimiento de cuantas obligaciones con el Ayuntamiento de Zaragoza contrajera el adjudicatario por razón del contrato, así como a la efectividad de las responsabilidades derivadas de dicha causa, estarán afectados como garantía, la fianza del contrato y en cuanto al exceso, los bienes comprendidos en la instalación.

6.- CONTROL DE LA EJECUCION DEL CONTRATO

- a) La entidad adjudicataria designará un representante o “ Gerente “ que será el titular previsto en la Ley 4/1993, de 16 de marzo, del Deporte en Aragón, siendo responsable de dar ordenes e instrucciones a su propio personal, informar al Ayuntamiento del funcionamiento del servicio, de la ejecución de obras e instalaciones a su cuenta , así como de las cuentas de explotación.
- b) El interlocutor, por parte del Ayuntamiento para el control ordinario de la adjudicación, así como para transmitir sugerencias o instrucciones al Gerente de la empresa adjudicataria será un técnico municipal designado al efecto .
- c) Los servicios municipales competentes en todo momento podrán conocer la situación de las cuentas y solicitar aquella información que estimen pertinente. El Ayuntamiento podrá solicitar que los libros contables y documentación legal sobre ingresos y gastos específicos de la concesión sean auditados por una entidad o profesional debidamente autorizados, con cargo al adjudicatario. La documentación a presentar por el concesionario a examen de los servicios municipales será :
 - Cuenta de explotación de la anualidad vencida y estimación de canon a pagar.
 - Propuesta de inversiones o reformas previas al inicio de la siguiente temporada deportiva o anualidad.
 - Registros de conservación y mantenimiento realizado.
 - Propuesta de revisión de importe de tarifas básicas a aplicar con periodicidad de año natural posterior.
 - Proyecto de uso y programa de actividades a aplicar en anualidad o curso deportivo posteriores. Memoria de período anterior.
 - Proyecto de calidad. Datos sobre satisfacción de usuarios y otros del curso o anualidad finalizada y acciones de mejora derivadas de dichos datos.
 - Proyecto de promoción y difusión.
 - Memoria y resumen anual de indicadores (año natural anterior)

7. REGIMEN ECONOMICO DEL CONTRATO

7.1.- Valor estimado del contrato

El valor estimado del contrato, basado en el anteproyecto para la ejecución de las obras de reforma y construcción de pistas de pádel en Centros Deportivos Municipales, es de **1.512.149,51 €**, IVA excluido, **1.754.093,43 €** IVA incluido.

Dicho valor comprende la ejecución de las obras de ejecución obligatorias, cuyo presupuesto según anteproyecto es de 1.137.149,51 €, IVA excluido y la ejecución de las mejoras de cubrimiento de pistas por importe de 375.000,00 € IVA excluido.

7.2.- Canon

7.2.1. El adjudicatario satisfará un canon anual al Ayuntamiento de Zaragoza , compuesto de una parte fija y otra variable.:

- La parte fija mínima anual será de 3.000,00 € , que podrá ser mejorado por los licitadores en sus proposiciones.
- La parte variable del canon será una cantidad económica fija por pista alquilada . Esta cantidad será la que se refleja en la siguiente tabla , en la que existe una franquicia de número de pistas exentas de canon, a la que se sumará el incremento lineal que oferte el adjudicatario en su proposición.

DE	HASTA	TIPO SALIDA	OFERTA LICITANTE
35.001 alquileres	40.000 alquileres	0,20 € por pista	
40.001 alquileres	45.000 alquileres	0,40 € por pista	
45.001 alquileres	50.000 alquileres	0,75 € por pista	
50.001 alquileres	55.000 alquileres	1,20 € por pista	
= > 55.001 alquileres		2,00 € por pista	

7.2.2.- Tipo de licitación.

El tipo de licitación se desglosa en:

- Canon fijo de licitación : 3.000,00 €
- Canon variable de licitación : Se ofertará una cantidad económica que incrementará a los fijados en la tabla del punto 7.2.1 y que se aplicará a los tramos de alquileres de pistas .

7.2.3.- Cálculo y aplicación del canon de adjudicación

- Canon fijo:** será por el importe ofertado por el adjudicatario..
- Canon variable.** El diferencial económico ofertado para el tramo de volumen de pistas alquiladas que se considera para la licitación se aplicará linealmente para todos los tramos fijados en el punto 7.2.1.. El cálculo del importe anual del canon variable se realizará por tramos completos y por la fracción del tramo superior de alquileres anuales alcanzado, multiplicando para cada tramo el tipo ofertada y sumando los resultados parciales de cada tramo.

Así, si el tipo ofertado fuera de diferencial de 0,20 € , el canon de oferta se concretará en la siguiente escala.

DE	HASTA	TIPO SALIDA	OFERTA ADJUDICATARIO
35.001 alquileres	40.000 alquileres	0,20 € por pista	0,40 €

40.001 alquileres	45.000 alquileres	0,40 € por pista	0,60 €
45.001 alquileres	50.000 alquileres	0,75 € por pista	0,95 €
50.001 alquileres	55.000 alquileres	1,20 € por pista	1,40 €
= > 55.001 alquileres		2,00 € por pista	2,20 €

Ante un supuesto de 51.100 alquileres anuales , el canon variable se calculará con la siguiente fórmula: (35.000 x 0,00 €) + (5.000 x 0,40 €) + (5.000 x 0,60 €) + (5.000 x 0,95 €) + (1.100 x 1,40 €)

- c) Los cánones fijo y variable serán revisados anualmente, con efectos de 1 de enero de cada año, según la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumo interanual correspondiente al mes de diciembre, o baremo oficial que lo sustituya del año anterior. El IPC aplicado será el Índice de Precios al Consumo en la Comunidad Autónoma de Aragón. .El redondeo anual de la cifra ofrecida como canon variable por pista alquilada se actualizará con redondeo al alza de dos decimales.
- d) El canon se liquidará anualmente en el mes de abril , realizando su cálculo anual con referencia a los alquileres realizados en la anualidad enero-diciembre del año anterior.
- e) Si el primer ejercicio y último ejercicio no se realizasen por una anualidad natural completa, la parte fija del canon se calculará proporcionalmente, dividida su totalidad por 12 meses de explotación efectiva. El canon variable se calculará mediante la división de los tramos superiores de intervalos de número de pistas alquiladas por 12 meses completos de explotación. Se computarán los meses completos de explotación y los días restantes como más completo si se superan los quince días naturales de explotación.
- f) Los tramos de número anual de alquileres sobre los que se base el canon variable y el importe del canon fijo se reducirán proporcionalmente en caso de rescate parcial de la concesión sobre una o varias pistas.

7.3. Reversión de los bienes afectos a la concesión.

La concesión de obra pública se entenderá únicamente referida a la construcción, remodelación, conservación y explotación de pistas de pádel en Centros Deportivos Municipales. Al término del contrato, las obras iniciales, las mejoras, ampliaciones, y toda clase de construcciones realizadas en la edificación, así como los equipamientos muebles fijos en los Centros Deportivos Municipales, revertirán al Ayuntamiento en perfecto estado de conservación y libres de cargas y gravámenes, sin derecho alguno por parte del adjudicatario a recibir indemnización ni compensación por las mismas.

8 VALORACION DE LAS OFERTAS.-

A la hora de valorar las ofertas presentadas, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de adjudicación , sobre un total de 100 puntos.

8.1.Criterios sujetos a baremo cuantitativo (total 55 puntos) modelo de proposición **ANEXO 3** de éste pliego de prescripciones técnicas.

- Mejora de Inversión adicional ofrecida en cubrimiento de pistas De 0 a 30 puntos
- Mejora al alza del tipo de licitación de canon De 0 a 10 puntos

- Reducción de los importes de las tarifas básicas : usos individuales De 0 a 5 puntos
- Reducción de los importes de las tarifas básicas : cursos De 0 a 5 puntos
- Reducción en el plazo de ejecución de obras De 0 a 5 puntos

8.1.1. Mejora inversión adicional para cubrimiento de pistas, de 0 a 30 puntos

Corresponderán 2 puntos por cada pista cubierta que el licitante se comprometa expresamente a cubrir , según mejoras planteadas en ANEXO 1 , hasta un máximo de 15 pistas.

8.1.2. Mejor oferta económica de canon, de 0 a 10 puntos.

Corresponderá la puntuación máxima a la mejor oferta económica presentada, sumando las puntuaciones obtenidas por la oferta de canon fijo y la oferta de canon variable.

El cálculo de la oferta global de cada licitador será la suma de :

- La **oferta de canon fijo anual**, expresada en €, siendo el tipo inicial de 3.000,00 € se valorará por **un máximo de 4 puntos** atribuidos a la oferta más alta.

$$P = (4 * Of) / . \max$$

Donde P es la puntuación obtenida, max es la oferta máxima y Of la oferta correspondiente al licitador que se valora.

- La **oferta de canon variable anual**, hasta **un máximo de 6 puntos**.

Se valorará con un máximo de 6 puntos la oferta más alta de cantidad económica para el tipo de licitación .El resto de ofertas se valorarán con arreglo a la siguiente fórmula

$$P = (6 * Of) / . \max$$

Donde P es la puntuación obtenida, max es la oferta máxima y Of la oferta correspondiente al licitador que se valora.

8.1.3.- Importe de las tarifas básicas ofertadas. Usos individuales, valorando el menor importe ofertado por los adjudicatarios. De 0 a 5 puntos

Se valorará con un máximo de 5 puntos la oferta más baja de la **suma de los importes de las tarifas básicas recogidas en pliego**, según modelo de proposición recogido en **ANEXO 3** .El resto de ofertas se valorarán con arreglo a la siguiente fórmula

$$P = (5 * \text{Min}) / Of.$$

Donde P es la puntuación obtenida, Min. es la oferta mínima o más baja y Of la oferta correspondiente al licitador que se valora.

8.1.4.- Importe de las tarifas básicas ofertadas. Cursos, valorando el menor importe ofertado por los adjudicatarios. De 0 a 5 puntos

Se valorará con un máximo de 5 puntos la oferta más baja de la **suma de los importes de las tarifas básicas recogidas en pliego**, según modelo de proposición recogido en **ANEXO 3** .El resto de ofertas se valorarán con arreglo a la siguiente fórmula

$$P = (5 * \text{Min}) / \text{Of.}$$

Donde P es la puntuación obtenida, Min. es la oferta mínima o más baja y Of la oferta correspondiente al licitador que se valora.

8.1.5.- Reducción en el plazo de ejecución de las obras . De 0 a 5 puntos

Se valorará a razón de **1 punto cada 20 días naturales de reducción** que los licitadores oferten, hasta un máximo de 100 días sobre el total de 6 meses de plazo de ejecución de las obras, a contar desde la aprobación del proyecto de ejecución.

8.2. Criterios sujetos a un juicio de valor (total 45 puntos)

- Memoria económico-financiera de la explotación De 0 a 10 puntos
- Plan de marketing para captación y fidelización de usuarios De 0 a 15 puntos
- Organización y desarrollo del contrato De 0 a 5 puntos
- Plan de conservación y mantenimiento: organización, medios y registros. De 0 a 10 puntos
- Homologación y calidades materiales de instalaciones y servicios De 0 a 5 puntos

8.2.1.- Memoria económico-financiera de la explotación. De 0 a 10 puntos

El licitante deberá aportar un estudio económico-financiero , en el que se contemple la proyección anual de movimiento de fondos, con y sin financiación ajena y los ratios económico financieros esperados durante la vigencia del contrato , incluyendo una argumentación de las hipótesis de ingresos y gastos corrientes , inmovilizado inicial y de reposición . En la documentación aportada no podrán figurar los datos concretos que sean valorados por baremo .

8.2.2.- Plan de marketing para captación y fidelización de usuarios. De 0 a 15 puntos

Se valorará la presentación por parte del licitante de un plan de marketing en el que describan detalladamente el análisis de mercado potencial y su segmentación, la caracterización del servicio ofrecido en cuanto a atributos de precio, condiciones de prestación, sistemas de abono presencial y no presencial de los servicios, imagen general, los medios de promoción a desarrollar, la estructura de comercialización y control de la calidad del servicio.

8.2.3.- Organización y desarrollo del contrato. De 0 a 5 puntos

Se valorará la presentación detallada por parte del licitante de la organización de recursos que aplicará al desarrollo de la concesión: Puestos y funciones, cualificación y titulación mínima de la plantilla de monitores, organización de subcontratas , dirección técnica y otros y acciones formativas durante la duración del contrato.

8.2.4.- Plan de conservación. De 0 a 10 puntos

Se valorará la presentación detallada por parte del licitante de la organización y medios para la conservación de las instalaciones construidas o reformadas, con especial detalle a los criterios mediambientales .

8.2.5.- Homologación y calidades de instalaciones y servicios. De 0 a 5 puntos

Se valorará la presentación por parte del licitante de planes viables para la homologación federativa o competitiva de las instalaciones, desarrollo de competiciones oficiales y otro tipo de eventos en las instalaciones objeto de concesión, calidades materiales de los elementos y equipamientos a instalar.

9. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

9.1. Derechos

- a) Percibir, como elemento retributivo de la concesión , directamente de los usuarios el importe de las tarifas correspondientes al uso de los servicios y de las instalaciones , de acuerdo a las condiciones planteadas en el presente pliego.
- b) Utilizar los bienes de dominio público establecidos en este pliego para la realización de las obras y para la explotación del servicio.
- c) Proponer al Ayuntamiento de Zaragoza cuantas modificaciones, mejoras e innovaciones técnicas o de otro tipo estime oportunas para optimizar la prestación del servicio , y no estén previstas en la oferta o en éste pliego.
- d) Gestionar directamente, o mediante un contrato con un tercero , ya sea persona física o jurídica, los servicios complementarios y accesorios , siendo el concesionario único responsable ante la Administración. El subcontratista solo tendrá relación con el concesionario y, en ningún caso, existirá vinculación jurídica con el Ayuntamiento de Zaragoza.
- e) Cuando en el ejercicio de sus derechos, el concesionario establezca relaciones contractuales con terceros, estas se ejecutarán con plena indemnidad para el Ayuntamiento, de tal manera que los términos de los contratos no se extenderán más allá de los términos de la concesión. Los daños y perjuicios que se deriven no generarán ningún tipo de responsabilidad para el Ayuntamiento y se observará la normativa aplicable que corresponda.
- f) Solicitar ayudas, subvenciones o préstamos de instituciones públicas o privadas.
- g) Derecho a hipotecar la concesión en las condiciones establecidas en este pliego, previa autorización administrativa del órgano de contratación.

9.2. Obligaciones

- a) Prestar el servicio de acuerdo a lo dispuesto en la concesión, incluso en el caso en que circunstancias sobrevenidas e imprevisibles ocasionen una subversión de la economía de la concesión, y con la continuidad y la regularidad establecidas, sin otras interrupciones que las que se produjeran si la gestión se prestara directamente por el Ayuntamiento.
- b) Aportar todo el personal necesario para la ejecución del objeto del contrato, que dependerá única y exclusivamente del concesionario a todos los efectos.
- c) Cuidar del buen orden del servicio, dictando las instrucciones y procedimientos oportunos al personal dependiente del mismo, sin perjuicio de los poderes de policía del Ayuntamiento.

- d) Conservar y mantener en perfecto estado de conservación, uso y limpieza las instalaciones y bienes deportivos afectos al servicio.
- e) Abonar el canon de la concesión .
- f) Permitir a los servicios técnicos municipales la inspección de la construcción de pistas, de las reformas iniciales o aprobadas posteriormente, así como la inspección de la explotación del servicio.
- g) Colaborar con el Ayuntamiento de Zaragoza o entidades de él dependientes en aquellas campañas y actividades de difusión deportiva de interés mutuo.
- h) Entregar al Ayuntamiento de Zaragoza la acreditación documental de aquellos aspectos de la concesión que expresamente se le soliciten.

10. POTESTADES Y OBLIGACIONES GENERALES DEL AYUNTAMIENTO

10.1.- Potestades

- a) Ordenar discrecionalmente, como podría disponer si se gestionara directamente el servicio, las modificaciones que el interés público exija. Entre otras la variación de la calidad, cantidad, tiempo o lugar de la prestación del servicio. Estas modificaciones no darán lugar a indemnización a favor del concesionario cuando las alteraciones acordadas no tengan transcendencia económica para el equilibrio financiero de la concesión.
- b) Intervenir y fiscalizar la gestión del concesionario. Al efecto, el Ayuntamiento puede inspeccionar las actividades y servicios ofertados, las obras, las instalaciones, y los locales, así como la documentación relacionada con el objeto del contrato. También puede dictar las órdenes pertinentes para mantener o restablecer la prestación correspondiente.
- c) Asumir temporalmente la gestión directa del servicio en los casos en que el concesionario no lo preste o no lo pueda prestar por circunstancias que no le sean imputables.
- d) Imponer al adjudicatario las penalidades pertinentes en razón a las infracciones que haya cometido en la prestación del servicio.
- e) Rescatar la concesión.
- f) Suprimir el servicio.
- g) Extinguir el contrato por cualquiera de las causas previstas en el ordenamiento.
- h) Utilizar los espacios adjudicados para su explotación en el del presente pliego, para la realización de actividades deportivas, culturales, educativas, o sociales de carácter puntual en el tiempo y que no alteren sustancialmente la explotación del servicio. Si estas actividades son consideradas de interés público, tendrán prioridad sobre la programación prevista, siempre que el Ayuntamiento comunique al adjudicatario la necesidad de habilitar los horarios y servicios correspondientes con una antelación mínima de un mes, o bien sin ningún tipo de antelación cuando queden afectadas por algún Plan de Emergencia. El adjudicatario, cuando establezca compromisos contractuales con los respectivos usuarios, deberá hacer constar que, si bien los compromisos se adquieren firmemente, éstos podrán verse alterados por causas de interés público, establecidas por el Ayuntamiento de Zaragoza.

10.2.- Obligaciones:

- a) Otorgar al adjudicatario la protección adecuada para que pueda prestar el servicio adecuadamente.
- b) Mantener el equilibrio económico – financiero de la concesión. A este efecto habrá de compensar a éste en razón de las modificaciones que se le ordenasen introducir en el servicio y que incrementen los costes o disminuyan la retribución.
- c) Indemnizar al concesionario por los daños y perjuicios que le ocasione la asunción directa del servicio o su supresión, si se produjera por motivos de interés público que motiven el rescate de la concesión, ya sea total o parcial, independientemente de la culpa del concesionario.
- d) Revisar los precios, de acuerdo con lo establecido en este pliego de prescripciones técnicas.
- e) En caso de que la Administración dictará acuerdos respecto al objeto del contrato que no tengan trascendencia económica, el contratista no tendrá derecho a indemnización en función de los mismos.

11.- REGIMEN DE PENALIDADES

11.1. - Las infracciones o faltas que pueda cometer el adjudicatario se clasificarán en leves, graves y muy graves, atendidas las circunstancias, intencionalidad y el perjuicio que ocasione al servicio o a los usuarios.

Se consideraran **faltas leves** las derivadas del defectuoso o negligente cumplimiento, por parte del adjudicatario de las obligaciones asumidas de acuerdo con este contrato en general y en particular:

- a) Descuidar el mantenimiento programado de las pistas
- b) Demora no justificada en la aportación de informes o documentos solicitados por el Ayuntamiento en cumplimiento de su cometido de control de la concesión.

Se considerarán **faltas graves** las derivadas del incumplimiento voluntario de alguna de aquellas obligaciones, y además, las siguientes:

- a) Reiteración de tres o más faltas leves en el período de un año, tras observaciones presentadas por actas de inspección de técnicos municipales competentes.
- b) La aplicación de tarifas o precios no autorizados o por un importe superior al autorizado.
- c) No expedir tickets o recibos por los ingresos percibidos en caja , mediante domiciliación bancaria u otros medios de pago.
- d) Realizar una facturación incorrecta de los servicios prestados
- e) Inobservancia reiterada de las instrucciones dadas en el plazo de 2 meses por los Servicios Municipales competentes en relación con el cumplimiento prescripciones del presente Pliego.
- f) Negarse a recibir por escrito instrucciones o comunicaciones del Ayuntamiento o negarse a acusar recibo de las mismas.

- g) No suscribir las pólizas de seguros exigidas en este pliego, o falta de pago de las primas en el momento de su vencimiento.
- h) Actuación profesional deficiente o contraria a la práctica profesional, tanto por lo que se refiere a la gestión del servicio en general, como por cuanto respecta a la atención al público.
- i) Incumplimiento de obligaciones de mantenimiento de carácter normativo que sean de su competencia según este pliego.
- j) Acciones u omisiones que causen lesiones a la seguridad, salubridad y los intereses legítimos de los usuarios del servicio.
- k) Toda acción u omisión que acorte la vida útil de las instalaciones o las obras, o menoscabe su valor económico.
- l) Incumplir las ofertas presentadas y valoradas en la adjudicación.

Se consideran **faltas muy graves**:

- a) Las infracciones en la prestación del servicio que lo perturben o alteren gravemente en el volumen y la calidad, sin que se llegue a su paralización.
- b) La desobediencia por parte del adjudicatario, de las disposiciones de la Corporación sobre la conservación de las instalaciones cuando supongan la paralización o suspensión del servicio, afecten a la seguridad de los usuarios o el normal funcionamiento de las instalaciones técnicas del Centro Deportivo.
- c) La interrupción del servicio más de quince días consecutivos o alternos en el transcurso de un año , siempre que éstas interrupciones no sean por causa de fuerza mayor o por orden de la autoridad municipal , hecha por escrito.
- d) Ocultamiento o falseamiento deliberado de ingresos y bases de datos de explotación y reservas de pistas.
- e) La demora en el pago del canon concesional por un plazo superior a seis meses , una vez notificado éste.
- f) Hipotecar el derecho real de concesión sin contar con la autorización previa del Ayuntamiento de Zaragoza.

11.2.- El régimen de penalidades será :

- a) Las faltas leves serán penalizadas con multa con un importe de hasta 600,00 €.
- b) Las faltas graves serán penalizadas con la imposición de penalidades económicas hasta 6.000,00 €.
- c) Las faltas muy graves serán penalizadas con la imposición de penalidades económicas hasta 12.000,00 €, o la intervención del servicio o con la resolución del contrato.

Las penalidades correspondientes a cada clase de infracción se graduarán teniendo en cuenta los siguientes criterios, que podrán ser valorados separada o conjuntamente:

- Afección a la salud o seguridad de las personas
- Posibilidad de reparación.
- Beneficio económico derivado de la actividad infractora.

- Naturaleza de los perjuicios causados
- Reincidencia
- Intencionalidad
- No atención al requerimiento municipal

11.3. Como procedimiento, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) El Ayuntamiento levantará Actas cuando observe deficiencias en el servicio, indicando los hechos y motivos de la misma. El Acta se presentará al representante del adjudicatario, que deberá firmar el correspondiente recibí en una copia de la misma. En caso de negarse se indicará este hecho y se le dejará una copia.
- b) Basándose en estas Actas el Ayuntamiento podrá aplicar penalidades al adjudicatario, incoando el oportuno expediente, previo trámite de audiencia cuando advierta incumplimientos graves en algún aspecto. La comunicación de la penalidad se hará por escrito indicando el plazo en que deben aplicarse las medidas concretas precisas.

12.- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

Cuaquier modificación del contrato que por interés público promovieran las partes deberá ser aprobada expresamente por el órgano municipal competente y mantendrá el equilibrio económico financiero de la concesión. Se considerará de interés público la modificación en número, calidad y régimen de horario de las pistas, así como la incorporación a la concesión de nuevas pistas construidas por el Ayuntamiento.

13.- GARANTÍA DEL CONTRATO

13.1. Garantía provisional

Los licitadores deberán constituir una garantía provisional por importe de 45.364,48 € ,correspondiente al 3% del importe del contrato, mediante cualquiera de las formas legalmente admisible.

13.2. Garantía definitiva

La entidad que resulte adjudicataria del contrato deberá constituir una garantía definitiva del 5% del importe de adjudicación.

I.C. de Zaragoza, 19 de noviembre de 2009

Jefe del Servicio de Instalaciones Deportivas

La jefe de Departamento de Fomento y Deportes

Fdo.: Pedro Compte Catalán

Fdo.: Elisa Floría Murillo