



**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES - ANTIGUO HOTEL TAORO Y PARCELA ANEXA-, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, SISTEMA DE CONCURSO.**

**CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

**1.- OBJETO DEL CONTRATO**

1.1. Constituye el objeto del presente contrato establecer las condiciones que regirá la explotación en régimen de arrendamiento de los bienes inmuebles de naturaleza patrimonial - *antiguo Hotel Taoro y parcela anexa*- (actuación prevista como **Centro de Actividades Taoro**) cuya descripción sobre la superficie, titularidad y demás aspectos identificativos relativos a su uso, figuran en el **Anexo I** del presente pliego de cláusulas administrativas.

1.2. Las actividades a desarrollar por el adjudicatario en los citados inmuebles se deberá vincular con los usos principales, complementarios y compatibles previstos en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz, aprobado mediante Decreto 107/2015, de 22 de mayo (B.O.C. núm. 116, de 17 de junio de 2015). A tal efecto, se incorpora como **Anexo II**, el programa de actuación para el Edificio Taoro y su entorno. Tales documentos podrán ser examinados en la página web de dicha Entidad: [www.consorciopuertodelacruz.com](http://www.consorciopuertodelacruz.com).

Del mismo modo, el arrendatario deberá tener en cuenta lo que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Puerto de la Cruz, una vez se proceda a su elaboración, aprobación y entrada en vigor.

1.3. Teniendo en cuenta lo anterior, el arrendatario llevará a cabo la ejecución de las obras de primer establecimiento, rehabilitación, restauración, modernización y mejora de los inmuebles, en los términos de la oferta que presente, la cual se deberá ajustar a los requisitos y límites previstos en este pliego.



1.4. Los trabajos a acometer habrán de respetar en todo momento las limitaciones establecidas en la legislación sectorial y las condiciones específicas establecidas, en su caso, para el edificio y los jardines, como bienes integrados en el conjunto histórico de Puerto de la Cruz, así como los criterios establecidos, en su caso, por la Unidad Técnica de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, que deben cumplirse en la redacción de los proyectos técnicos y en la ejecución de las obras correspondientes.

1.5. Será causa expresa de resolución del contrato, por incumplimiento del mismo, el destino de los inmuebles a usos diferentes a los previstos en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz y de las previsiones que se formulen para su protección en el Plan Especial correspondiente, como parte integrante del conjunto histórico del municipio.

## **2.- RÉGIMEN JURÍDICO**

2.1. La naturaleza jurídica de la relación contractual que vinculará al arrendatario/ adjudicatario con la Corporación Insular será de carácter privado, rigiéndose en cuanto a su preparación y adjudicación, en virtud de la doctrina de los actos jurídicos separables, por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (TRLCSP, en adelante) y, por remisión de ésta, por la legislación patrimonial aplicable al Cabildo Insular de Tenerife en su condición de Administración Local, esto es, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y el Texto Refundido de Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril y demás de derecho supletorio que resulte de aplicación; y en cuanto a sus efectos y extinción, por las normas de derecho privado, en particular, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en su defecto, por el Código Civil.

El pliego de cláusulas administrativas particulares, así como el documento de formalización del contrato revestirán carácter contractual y como tal deberán ser firmados, en prueba de conformidad, por la empresa adjudicataria en el acto de formalización.



---

2.2. La presentación de proposiciones implica la conformidad con las condiciones establecidas para la adjudicación del contrato y los requisitos señalados para su ejecución.

2.3. En caso de discordancia entre el presente pliego y cualquiera del resto de los documentos contractuales, prevalecerá el pliego de cláusulas administrativas particulares, en el que se contienen los derechos y obligaciones que asumirán las partes del contrato.

2.4. El desconocimiento del presente pliego, del contrato, de los documentos anexos, de las instrucciones o normas de toda índole aprobadas por la Administración que puedan ser de aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al adjudicatario de la obligación de su cumplimiento.

### **3.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR**

3.1. Están capacitados para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que dispongan de plena capacidad de obrar, conforme la legislación vigente, y no se hallen incurso en alguna de las causas previstas en el artículo 60 del TRLCSP, extremo que se podrá acreditar por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 73 de la citada norma de rango legal.

Los empresarios deberán contar con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización de las actividades o servicios que constituyan el objeto del contrato, en los términos señalados en el presente pliego. Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de sus fines, objeto o ámbito de actividad que a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales le sean propios. Dicha capacidad se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro Público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

Para las empresas no comunitarias, comunitarias y uniones de empresarios se deberá estar a lo dispuesto en los artículos 55, 58 y 59 del TRLCSP, respectivamente.



---

Los que contraten con la Administración podrán hacerlo por sí, o mediante la representación de personas debidamente facultadas para ello.

3.2. Para la acreditación de capacidad de obrar y personalidad, las empresas españolas aportarán el documento Nacional de Identidad, cuando se trate de empresarios individuales. Si se trata de personas jurídicas deberá presentar escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, deberán presentar el documento de constitución, estatutos o acto fundacional en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial que fuera preceptivo.

Las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, habrán de acreditar su capacidad de obrar mediante presentación de certificación o declaración jurada de estar inscritas en alguno de los registros que se indican en el Anexo I del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre. Asimismo, deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

Los restantes empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar mediante informe expedido por la representación diplomática española en el Estado correspondiente, en la que se haga constar que figuran inscritos en el Registro local, profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades que constituyen el objeto del contrato.

Además, deberán aportar informe de la respectiva misión diplomática permanente española relativo a que el Estado de su procedencia admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración, en forma substancialmente análoga, o, en su caso, que dicho Estado es signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio.



---

Igualmente, dichas empresas deberán tener abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que estén inscritas en el Registro Mercantil. Asimismo, deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

Cuando el licitador actúe mediante representante, éste deberá aportar el correspondiente poder debidamente inscrito en el Registro Mercantil, en su caso, si representa a una Sociedad. Si se trata de un poder para acto concreto, no será necesaria la inscripción del mismo en el Registro Mercantil, de acuerdo con lo establecido en el artículo 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil. La aportación de la diligencia de bastanteo del documento de apoderamiento podrá suplir la aportación de éste.

Si varios empresarios acuden a la licitación constituyendo una unión temporal, cada uno de ellos deberá acreditar su personalidad y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos, así como el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal de empresas en caso de resultar adjudicatarios del contrato, y la designación de un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar las empresas para cobros y pagos de cuantía significativa.

3.3. Los licitadores deberán aportar la documentación acreditativa de la solvencia económica, financiera y técnica, de conformidad con lo señalado en la cláusula 4 del presente pliego. Asimismo, las empresas que liciten en unión temporal, deberán acreditar los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica.

En las uniones temporales de empresarios, a efectos de determinar su solvencia, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de la misma (art. 24.1 del RGLCAP).

3.4. Los participantes deberán solicitar y obtener de la Vicesecretaría del Cabildo Insular de Tenerife, acto expreso y formal de bastanteo de la documentación que



---

pretendan aportar a los efectos de acreditar su representación para licitar, con carácter previo a la presentación de la misma.

#### **4.- REQUISITOS Y ACREDITACIÓN DE SOLVENCIA**

4.1. Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica, financiera y técnica o profesional, a través de los medios de justificación que, al amparo de los artículos 62, 75 y 78 del TRLCSP, se reseñan a continuación:

##### a) Solvencia económica y financiera

El licitador debe acreditar la realización de actividades empresariales similares a los usos y actividades a ofertar en los bienes inmuebles objeto del arrendamiento, por un importe neto de la cifra de negocio en los tres últimos años superior a cinco millones de euros (5.000.000,00 €) en el año de mayor ejecución, siempre y cuando presente equilibrio económico, esto es, que la cuenta de pérdidas y ganancias presente saldo positivo durante el citado periodo.

Para ello deberá aportar las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro Oficial que corresponda. Si se trata de empresarios no obligados a presentar las cuentas en Registros Oficiales podrán aportar, como medio alternativo de acreditación, los libros de contabilidad debidamente legalizados.

##### b) Técnica o profesional:

Se deberá aportar por el licitador, a los efectos de acreditar su solvencia técnica una relación de contratos ejecutados, en el curso de los últimos cinco años, relacionados con las actividades que se pretenden llevar a cabo en los inmuebles objeto del arrendamiento, acompañados de certificaciones de buena ejecución para las más importantes. Se debe acreditar un importe anual acumulado, en el año de mayor ejecución de dicho periodo, de un millón de euros (1.000.000 €).

#### **5.- PERFIL DEL CONTRATANTE**



5.1. En el perfil de contratante del órgano de contratación se publicará la composición de la Mesa de contratación, la adjudicación, la formalización del contrato y el plazo en que debe procederse a la misma, así como cualquier otro dato e información referente a la actividad contractual, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 del TRLCSP.

5.2. Las direcciones postal y de Internet del órgano de contratación, a través de las que podrá accederse al perfil del contratante, son las siguientes:

Cabildo Insular de Tenerife  
Plaza de España, s/n  
38003, Santa Cruz de Tenerife  
[www.tenerife.es](http://www.tenerife.es)

## 6.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

6.1. El adjudicatario abonará al Cabildo Insular de Tenerife, en concepto de precio por el arrendamiento, la cantidad por la que se adjudique el contrato, que no podrá ser inferior a novecientos cuarenta y un mil euros (941.000,00 €), IGIC excluido, por año de duración de la relación contractual.

6.2. El canon mínimo establecido podrá ser mejorado al alza, en los términos previstos en la cláusula 13.3.3 del presente pliego de condiciones.

6.3. Sin perjuicio de lo anterior, el adjudicatario no estará obligado a realizar ingreso alguno en la Tesorería del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, hasta la compensación total del coste de la inversión ofertada por el mismo, según se establece en los siguientes apartados.

6.4. Las inversiones a realizar por el adjudicatario se compensará teniendo en cuenta el coste de ejecución material de las obras en el Edificio Taoro y sus jardines, hasta completar el importe de las mismas en los términos de la oferta presentada.

6.5. A tal fin el licitador deberá presentar con su oferta económica, y los términos señalados en la Cláusula 17, el plan de inversiones a realizar así como el plazo previsto para llevarlo a cabo. En cualquier caso, la inversión propuesta por el licitador deberá estar finalizada en el plazo de cinco años siguientes a la fecha de formalización del contrato, plazo que podrá ser prorrogado por el órgano de contratación, previa



---

petición motivada del adjudicatario con la antelación suficiente, la cual no podrá ser inferior a tres meses, a la terminación de aquél.

6.6. En todo caso, el límite máximo de la inversión que dará lugar a la compensación correspondiente en el Edificio Taoro y sus jardines, será de dieciséis millones novecientos cincuenta mil euros (16.950.000,00 €), teniendo en cuenta lo previsto en el punto 4 de esta cláusula, de tal forma que el exceso de la inversión no origina tal compensación.

No obstante lo anterior, no computara como limite máximo la cantidad correspondiente a las obras de seguridad estructural del citado edificio, que deben ser ejecutadas por el arrendatario. Tal importe será asumido por el Cabildo Insular de Tenerife y se detraerá, asimismo, del canon ofertado. En este sentido, y teniendo en cuenta lo señalado en el informe sobre documentación presentada sobre *“las patologías detectadas en el edificio del antiguo Hotel Taoro, situado en el municipio de Puerto de la Cruz” (documento técnico núm. 1)*, el límite máximo a detraer asciende a la cantidad de un millón ochocientos setenta mil euros (1.870.000 €).

6.7. Quedarán excluidos los licitadores cuya oferta, sobre el coste de ejecución material de las obras de rehabilitación y mejora en el Edificio Taoro y sus jardines, sea inferior al importe de 15.300.000 euros.

Asimismo, quienes oferten una inversión de rehabilitación y mejora en el Edificio Taoro y sus jardines, cuyo importe se encuentre entre la cantidad de 15.300.000 y 18.819.999 euros, se les compensará con el 80% del importe ofertado.

6.8. El canon se liquidará por año natural y su pago se efectuará en el primer trimestre del año siguiente.

6.9. La inversión económica total realizada por el arrendatario deberá acreditarse mediante la presentación de las correspondientes facturas que justifiquen el gasto efectuado, en el plazo de los seis meses siguientes a la fecha en que se hubiese hecho efectivo el mismo.



---

Su incumplimiento será motivo de resolución del contrato, en los términos contemplados en la Cláusula 36 del presente pliego.

6.10. Una vez justificada debidamente la inversión, se fijará formalmente con el arrendador la fecha a partir de la cual comenzará a devengarse el indicado canon.

6.11. Dicho canon, aún en el periodo en el que no se haga efectivo, se actualizará anualmente de forma automática, en función de la variación anual del Índice del Precios al Consumo de la Comunidad Autónoma de Canarias.

6.12. Cuando el comienzo del abono del canon no coincida con el inicio del año natural, se prorrateará dicho canon por los meses que restan hasta la finalización del año.

## **7.- DURACIÓN DEL CONTRATO**

El presente contrato tendrá una duración máxima de cuarenta (40) años, contados a partir de la puesta en funcionamiento, total o parcial, de la actividad en el Edificio Taoro, de conformidad con lo previsto en la cláusula 27 del presente pliego.

## **8.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN**

El órgano de contratación, que actúa en nombre del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, es el Consejo de Gobierno Insular, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional 2ª del TRLCSP, así como en el artículo 29.5 letra c) del Reglamento Orgánico del Cabildo Insular de Tenerife para la gestión, adquisición y enajenación del patrimonio y en la Base 27 y siguientes de las de ejecución del vigente Presupuesto de la Corporación.

## **9.- PAGO DE TRIBUTOS Y GASTOS**

9.1. Será obligación del adjudicatario el pago de todo tipo de licencias e impuestos, tasas o precios públicos que le sean aplicables por las actividades a desarrollar en los inmuebles, así como todos los gastos que se generen para su mantenimiento y



---

funcionamiento o que pudieran derivarse de la ejecución del contrato durante su vigencia.

9.2. Serán de cuenta del adjudicatario la ejecución de las obras correspondientes, en virtud de lo dispuesto en el presente pliego, debiendo solicitar cuantas licencias y autorizaciones administrativas de cualquier organismo público o privado sean necesarias para la iniciación y ejecución de las mismas.

9.3. Serán de cuenta del adjudicatario los gastos de inserción de anuncios en el Boletín Oficial y, en su caso, los de formalización del contrato, si éste se elevare a escritura pública.

El importe máximo de los gastos de publicidad de licitación del presente contrato asciende a la cantidad estimada de tres mil euros (3.000,00 €).

9.4. Será obligación de la parte arrendataria el abono del impuesto sobre bienes inmuebles y demás impuestos no inherentes al desarrollo de las actividades.

## **10.- SEGUROS**

10.1. El adjudicatario vendrá obligado a la suscripción de la oportuna póliza de seguro que cubra los daños en la edificación y en la totalidad de las instalaciones, maquinaria, equipamientos, utillaje y mobiliario durante el plazo de vigencia del contrato, figurando como beneficiario el Cabildo Insular de Tenerife, así como una póliza de responsabilidad civil derivada de las actividades desarrolladas en los inmuebles.

10.2. El adjudicatario deberá presentar anualmente en el Registro General del Cabildo, las pólizas mencionadas debidamente regularizadas, así como el recibo de haber abonado las mismas.

## **11.- GARANTÍA PROVISIONAL**

No se exige.

## **12.- GARANTÍA DEFINITIVA**



---

12.1. El adjudicatario propuesto deberá acreditar la constitución de fianza por importe de novecientos cuarenta y un mil euros (941.000 €).

Se entiende cubierta la garantía definitiva prevista en la legislación de contratos, al considerarse que posee la misma finalidad garante del cumplimiento del contrato, siendo un aspecto de indudable importancia en cuanto a los efectos y extinción del contrato, que se rige por la normativa de derecho privado en contratos de esta naturaleza.

12.2. La garantía podrá constituirse en efectivo o en valores de deuda pública, mediante aval o por contrato de seguro de caución, en la forma y condiciones establecidas en los artículos 55 y siguientes del Reglamento General de la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas, debiendo depositarse su importe o la documentación acreditativa correspondiente en la Tesorería General del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife.

12.3. Los avales y los certificados de seguro de caución deberán estar bastanteados por el Vicesecretario General de la Corporación.

12.4. Las garantías correspondientes a licitaciones presentadas por uniones temporales de empresarios que aún no hayan formalizado en escritura pública, podrán constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en su conjunto alcance la cuantía requerida y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal.

## **CAPÍTULO II.- PROCEDIMIENTO Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**

### **13.- PROCEDIMIENTO**

13.1. La presente contratación se realizará por procedimiento abierto y la adjudicación se realizará mediante la modalidad por concurso, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de carácter básico según determina su Disposición Final 2ª.



13.2. La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa teniendo en cuenta los criterios que se establecen en el presente pliego de condiciones.

13.3. Los aspectos técnicos y económicos sobre los que deberán pronunciarse las empresas licitadoras en sus ofertas y que se tendrán en cuenta para adjudicar el presente contrato, son los siguientes:

<b>Criterios subjetivos (no evaluables mediante fórmulas)</b>	<b>Puntos</b>
C1. Anteproyectos de obras y de equipamiento de inmuebles.	Hasta 230 puntos
C2. Proyecto de gestión del Centro de Actividades.	Hasta 210 puntos

<b>Criterio objetivo (evaluado mediante fórmula)</b>	<b>Puntos</b>
C3. Incremento importe mínimo del canon.	Hasta 60 puntos

**13.3.1. Anteproyectos de obras y equipamiento de inmuebles.** (Hasta 230 puntos)

Comprenderá, a su vez, tres subapartados.

**13.3.1.1. Anteproyecto de rehabilitación y mejora.** (Hasta 130 puntos)

Los licitadores deberán presentar el anteproyecto en el que se explique con el suficiente detalle las obras que se pretenden realizar en el antiguo Hotel y sus jardines, especificando en el presupuesto el coste de la inversión a realizar, el plazo de ejecución de las obras que no podrá ser superior al previsto en la cláusula 6.5 del presente pliego, y cualquier otra circunstancia que permita conocer de la forma más exhaustiva posible las obras que se pretendan llevar a cabo.



---

Obtendrá la mayor puntuación la oferta que proponga una mejor inversión, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en los párrafos siguientes. El resto de las ofertas se valorarán proporcionalmente respecto de la mejor valorada.

El anteproyecto comprenderá, como mínimo, los siguientes extremos:

- Solución edificatoria y funcional que se propone para el complejo en su conjunto (hasta 50 puntos). En el supuesto que la actividad principal sea la alojativa, el proyecto deberá dar cumplimiento a la normativa turística en vigor para la categoría que se pretende.

La valoración de las propuestas presentadas se basará en los siguientes aspectos:

- La calidad arquitectónica de la propuesta y su adecuación a la singularidad, representatividad y simbología del complejo y su integración con el entorno.
  - La viabilidad técnica, urbanística, económica y constructiva de la propuesta.
  - La organización funcional y espacial del anteproyecto, con respecto a los usos y actividades que se planteen, así como la relación entre éstos.
  - La flexibilidad y capacidad de facilitar cambios de programas y usos.
  - La optimización de las relaciones entre la superficie construida y la superficie útil.
  - La racionalidad técnica de las soluciones constructivas y de las instalaciones propuestas.
  - Las características técnicas de las instalaciones y preinstalaciones que se proyecten en los edificios.
  - Las medidas planteadas para la optimización del mantenimiento posterior. Economía y simplicidad.
  - El presupuesto de ejecución material de las obras.
  - La claridad expositiva del desarrollo de las soluciones propuestas.
- Propuesta que se formule para la rehabilitación, y en su caso, recuperación de la fisonomía del antiguo Hotel Taoro, con posibilidad de suprimir los elementos discordantes o añadidos (hasta 40 puntos).



---

En este apartado obtendrá mayor puntuación la mejor oferta que se proponga, en cuanto a los siguientes aspectos:

- Rehabilitación y estética funcional.
- Rehabilitación estructural.
- Rehabilitación ambiental. Mejora acústica y eliminación de humedades.
- Rehabilitación energética. Soleamiento y aislamiento térmico.
- Accesibilidad.

En relación a los puntos anteriores, el licitador deberá tener en cuenta que los inmuebles se encuentran incluidos en el Conjunto Histórico del Puerto de la Cruz, declarado bien de interés cultural por Decreto territorial 65/2006, de 23 de mayo (BOC, núm. 111, de 9 de junio de 2006) y sujeto, por tanto, a las previsiones contenidas en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

- Medidas de edificación y gestión sostenible (hasta 20 puntos). En este apartado se valorará:
  - La implantación de medidas de ahorro de agua, sistemas de riego eficientes con utilización de aguas recicladas, almacenamiento de aguas de lluvia para su posterior utilización, reutilización de aguas grises, instalación de contadores de agua individualizados, etc.
  - La implantación de medidas de ahorro y eficiencia energética, la instalación de sistemas de refrigeración pasivos, el aprovechamiento de energías renovables, la integración de sistemas activos y pasivos de ahorro energético y, en general, todas aquéllas que no tuvieran el carácter de obligatorias por la normativa aplicable.
- Oferta de encuentro que se propone entre el inmueble y sus jardines, el Parque de la Sortija y el Parque Taoro, que se sitúan al norte y sur de la zona objeto de la actuación, teniendo en cuenta que tales parques se constituyen como oferta natural complementaria del Centro de Actividades Taoro a desarrollar y que son de uso público, por lo que deberá lograrse la adecuada relación con dichos espacios libres (hasta 20 puntos), valorándose los siguientes aspectos:
  - La mejora e integración de los espacios libres con la zona objeto de la actuación.



- 
- Los usos propuestos para los jardines respecto de los usos planteados en el edificio.
  - La representatividad de los jardines, desde su perspectiva histórica y estilos, con la actuación propuesta.

El anteproyecto contendrá los siguientes elementos:

## 1.- Memoria.

### 1.1. Memoria descriptiva.

#### 1.1.1. Objeto del anteproyecto.

#### 1.1.2. Equipo profesional que realizará los proyectos básicos y de ejecución de las obras, aportando el compromiso de cada uno de sus componentes de participar en la elaboración de los mismos.

#### 1.1.3. Información previa: antecedentes, datos del emplazamiento, datos del edificio, etc.

#### 1.1.4. Descripción del anteproyecto

##### 1.1.4.1 Descripción general y programa de usos

##### 1.1.4.2. Usos característicos y otros usos.

##### 1.1.4.3. Características y parámetros generales

##### 1.1.4.4. Descripción básica de los sistemas que componen el edificio.

#### 1.2. Justificación de los aspectos funcionales, formales, constructivos y económicos, con especial referencia a la descripción de los productos/servicios que avalan la especialización propuesta.

#### 1.3. Descripción de los factores básicos en el diseño interior de las distintas dependencias, mobiliario y decoración.

#### 1.4. Descripción de los sistemas de instalaciones.

#### 1.5. Justificación de su adecuación a la normativa sectorial y al planeamiento vigente.

#### 1.6. Resumen de las superficies construidas y útiles, por usos y dependencias.



- 1.7. Planificación de la ejecución de las obras. Plan de obras, en el que se definirá su duración en meses y con referencia a costes mensuales.
- 1.8. Memoria histórica, donde se interprete y valore el objeto y la intervención a acometer desde esta perspectiva.

## 2.- Planos

2.1. Planos a escala, sin acotar, o con acotaciones elementales para definir el tamaño global de la obra.

2.2. Plano de la parcela con indicación de sus características físicas más importantes, accesos y emplazamiento de la edificación sobre la que se actúa.

2.3. Planos a escala del estado actual de las plantas, alzados y sección más característicos.

2.4. Plantas generales de distribución, sin diseñar estructura ni esquemas de instalaciones, con indicación de usos de cada pieza.

2.5. Alzados esquemáticos de fachadas.

2.6. Mínimo una sección por el núcleo de comunicaciones verticales.

3.- Infografías, perspectivas y fotografías de maquetas.

4.- Presupuesto de ejecución material. Se deberá presentar presupuesto por capítulos. El valor total del presupuesto no podrá ser inferior, en ningún caso, al presupuesto de ejecución material que determine el arrendatario en el proyecto básico y de ejecución.

Los formatos, características y extensión máxima de los documentos anteriores, deben responder a los siguientes requisitos de obligado cumplimiento:

- Formato textos:
  - Tamaño: DIN-A4



---

Únicamente el plan de obras podrá entregarse en una cara de tamaño DIN-A3 a los efectos del cómputo del número total de caras admitidas como integrantes del documento, estas caras de distinto tamaño serán consideradas, cada una, como DIN-A4.

- Tipo de letra: Arial.
  - Tamaño mínimo de letra: 10 puntos.
  - Márgenes mínimos: 2 cm.
  - Interlineado mínimo: Múltiple en 1.2.
- Extensión máxima de cada documento.
- Memoria: 80 caras.
  - Presupuesto: 10 caras.
- Documentos, planos e infografías:
- Tamaño: DIN-A3.
  - Los planos deberán presentarse en escala definida y de uso común. Se incluirá una escala gráfica.
  - Extensión máxima de los planos: 50 caras.
  - Extensión máxima de infografías: 10 caras.

La documentación aportada que exceda de las extensiones máximas indicadas no será objeto de valoración.

El adjudicatario seleccionado se comprometerá a la presentación del proyecto o proyectos básicos y de ejecución de las obras a acometer, en el plazo de los seis meses siguientes a la fecha de la adjudicación, que podrá ser prorrogado por la Administración, a petición razonada del adjudicatario. El incumplimiento del citado plazo o de su prórroga, será causa de resolución del contrato, de conformidad con lo previsto en la cláusula 36.

Durante el citado plazo, el adjudicatario podrá interesar en todo momento el asesoramiento del personal técnico del Cabildo Insular de Tenerife, para facilitar la tramitación posterior de los documentos técnicos ante la propia Administración insular o ante cualquier otra que tuviera que intervenir por razón de la materia.



---

13.3.1.2. Anteproyecto de obra nueva que se pretenda llevar a cabo en la parcela de equipamiento privado. (hasta 60 puntos)

El anteproyecto a presentar tendrá el mismo contenido, plazo máximo de ejecución de la inversión, formato, características y extensión máxima de los documentos que el recogido en el apartado anterior, para el anteproyecto de rehabilitación y se valorará con arreglo a los siguientes aspectos:

- a) Solución edificatoria que se proponga: Se tendrá en cuenta especialmente su adecuación al entorno en que se ubica y la potenciación del paisaje y de las zonas verdes, así como su adecuación a lo dispuesto en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz, a los valores patrimoniales del BIC en el que parcialmente se inserta y a los análisis que de la misma realice el propio Cabildo (hasta 40 puntos). La valoración de las propuestas presentadas se basará en lo siguiente:
- La calidad arquitectónica de la propuesta, su adecuación e integración con el entorno y, en especial, con el edificio Taoro.
  - La viabilidad técnica, urbanística, económica y constructiva de la propuesta.
  - La organización funcional y espacial del anteproyecto con respecto a los usos y actividades que se planteen, así como la relación entre éstos.
  - La flexibilidad y capacidad de facilitar cambios de programas y usos.
  - La optimización de las relaciones entre la superficie construida y la superficie útil.
  - La racionalidad técnica de las soluciones constructivas y de las instalaciones propuestas.
  - Las características técnicas de las instalaciones y preinstalaciones que se proyecten.
  - Las medidas planteadas para la optimización del mantenimiento posterior. Economía y simplicidad.
  - La claridad expositiva del desarrollo de las soluciones propuestas.
- b) Integración mejor inversión/calidad edificatoria: Se valorará con la máxima puntuación la oferta que proponga una mejor inversión y que, a juicio del comité de expertos, presente una mayor claridad y detalle de la edificación y de la urbanización a ejecutar, conjuntamente con su viabilidad económica y la



---

adecuación a la propuesta arquitectónica presentada. El resto se puntuará en proporción a la mejor valorada. (hasta 20 puntos)

### 13.3.1.3. Anteproyecto de equipamiento de los inmuebles. (Hasta 40 puntos)

Obtendrá la mejor puntuación la oferta que proponga una mejor inversión y calidad en el equipamiento de los inmuebles que conforman el Centro de Actividades. El resto de las ofertas se valorarán respecto a la mejor valorada.

La valoración de las propuestas se basará en los siguientes criterios:

- Adecuación del equipamiento propuesto a los usos planteados para cada uno de los inmuebles.
- Nivel de servicios y calidad que se pueda prestar con el equipamiento propuesto.
- Presupuesto de ejecución material.
- Claridad expositiva de la propuesta planteada.

El anteproyecto de equipamiento contendrá, como mínimo, los siguientes elementos:

#### 1.- Memoria

1.1. Inventario y descripción del equipamiento propuesto. Se deberá ordenar por inmuebles (Edificio Taoro, equipamiento privado y jardines), realizando una breve descripción de las características del equipamiento que se propone.

1.2. Plan de suministros. Deberá contener una programación temporal y económica del suministro del equipamiento.

#### 2.- Presupuesto de ejecución material.

Se deberá presentar un presupuesto por capítulos. El valor total del presupuesto no podrá ser inferior, en ningún caso, al presupuesto de ejecución material que determine el arrendatario en el proyecto básico y de ejecución.



---

Los formatos, características y extensión máxima de los documentos anteriores, deben responder a los siguientes requisitos, de obligado cumplimiento:

- Formato texto:
  - Tamaño: DIN-A4.  
Únicamente el plan de suministros podrá entregarse en una cara de tamaño DIN-A3, a los efectos del cómputo del número total de caras admitidas como integrantes del documento, estas caras de distinto tamaño serán consideradas, cada una, como DIN-A4.
  - Tipo de letra: Arial.
  - Tamaño mínimo de letra: 10 puntos.
  - Márgenes mínimos: 2 cm.
  - Interlineado mínimo: Múltiple en 1.2.
  
- Extensión máxima de cada documento.
  - Memoria: 50 caras.
  - Presupuesto: 5 caras.

La documentación aportada que exceda de las extensiones máximas indicadas no será objeto de valoración.

### 13.3.2. **Proyecto de gestión del Centro de Actividades Taoro. (Hasta 210 puntos).**

Cada licitador deberá presentar una memoria-presentación de la empresa, acompañada de un proyecto de gestión que contenga, con la amplitud y detalle que considere conveniente, la actividad o actividades a desarrollar durante el plazo de duración del contrato en el Edificio Taoro, así como en la parcela anexa objeto del arrendamiento.

Dicho proyecto contendrá tanto los aspectos teóricos que inspiren dicho funcionamiento, como los detalles más concretos relativos a la práctica diaria, equipos a utilizar, controles de calidad previstos, formación de personal, etc.

En cualquier caso, en el proyecto de gestión a presentar por los licitadores se respetarán las clases de dotaciones previstas en el Plan de Modernización, Mejora e



---

Incremento de la Competitividad del Puerto de la Cruz y los requisitos o condiciones derivadas de la integración de los inmuebles en el conjunto histórico del municipio. A tal efecto, en el **documento técnico núm. 2** se indican los usos y las actividades susceptibles de desarrollar en el complejo.

El proyecto de gestión contendrá un plan de explotación y descripción de la actividad o actividades a desarrollar, que irá acompañado de una memoria económica y financiera en la que se contemplará la previsión anual de los costes operativos y la financiación de la inversión, haciendo constar respecto a ésta última:

- 1.- Plan de inversión.
- 2.- Plan de mantenimiento, conservación y reposición.
- 3.- Desglose de los ingresos y gastos previstos durante los cinco primeros ejercicios presupuestarios.
- 4.- Detalle de los gastos de personal de la actividad a realizar.
- 5.- Previsión de la cuenta de pérdidas y ganancias anuales durante los cinco primeros ejercicios económicos.
- 6.- Detalle de la financiación propia y ajena que se prevea.

Se considerará como la mejor proposición, en este apartado, la que a juicio del Comité de Expertos, al que hace referencia la cláusula 14 del presente pliego de condiciones, teniendo en cuenta la ponderación siguiente:

- Establezca un mayor grado de detalle de la inversión prevista para el mantenimiento, conservación y reposición de los inmuebles. (hasta 50 puntos)
- Ofrezca una mayor garantía de viabilidad, teniendo en cuenta lo previsto en la memoria económica y financiera, así como en el plan de inversión y mantenimiento ofertado (hasta 50 puntos)



- Se adecúe mejor al Club de Producto Turístico “*Puerto de la Cruz, Xperience*”, al nuevo posicionamiento del destino y al plan de marketing turístico de Puerto de la Cruz, documentos cuyo resumen se recogen en el **documento técnico núm. 3**. (hasta 40 puntos)
- Argumente, con mayor precisión y justificación técnica, la repercusión económico-social que el proyecto pretende alcanzar, no sólo en el entorno inmediato sino en la zona territorial donde se ubica y en la isla, en su conjunto. (hasta 40 puntos)
- acredite una mayor garantía de creación y mantenimiento de nuevos puestos de trabajo para la población local. (hasta 30 puntos)

El resto de ofertas se valorarán proporcionalmente respecto a la mejor puntuada.

Los formatos, características y extensión máxima del proyecto de gestión, debe responder a los siguientes requisitos, de obligado cumplimiento:

- Formato texto:
  - Tamaño: DIN-A4.  
Se podrán entregar documentos en tamaño DIN-A3. A los efectos del cómputo del número total de caras admitidas como integrantes del documento, estas caras de distinto tamaño serán consideradas, cada una, como dos DIN-A4.
  - Tipo de letra: Arial.
  - Tamaño mínimo de letra: 10 puntos.
  - Márgenes mínimos: 2 cm.
  - Interlineado mínimo: Múltiple en 1.2.
- Extensión máxima de cada documento: 100 caras.

La documentación aportada que exceda de las extensiones máximas indicadas no será objeto de valoración.



---

### 13.3.3. Incremento del importe mínimo del canon al que se hace referencia en la cláusula 6. (Hasta 60 puntos)

En este sentido, se valorará con 3 puntos más, por cada 5 puntos porcentuales de incremento que proponga al adjudicatario sobre el referido canon, hasta un máximo de 60 puntos.

La oferta se presentará conforme se indica en la cláusula 17.3 del presente pliego debidamente firmada por la empresa (en el caso de empresario individual) o por persona que le represente (en el caso que la empresa sea una persona jurídica). Si la proposición fuere presentada por una unión temporal de empresas deberán firmar los representantes de todas las empresas que participan en la misma.

En la proposición económica deberá indicarse, como partida independiente, el IGIC que deba ser repercutido.

No serán admitidas aquellas proposiciones económicas cuyo importe sea inferior al precio de arrendamiento establecido en la cláusula 6. Tampoco se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que el órgano de contratación estime fundamental para la oferta.

13.4. Obtenida la valoración de todas las ofertas respecto a cada uno de los criterios, se sumará la puntuación total en cada una de ellas, resultando seleccionada la que obtenga mayor puntuación aplicando la siguiente fórmula sobre 500 puntos:

$$V_t = P_{obras} + P_{actividades} + P_{canon}$$

Donde:

$V_t$  = Valoración final de cada licitador

$P_{obras}$  = Puntuación obtenida en el apartado de anteproyectos de obras y equipamientos de inmuebles (C1)

$P_{actividades}$  = Puntuación obtenida en el apartado de proyecto de gestión del Centro de Actividades (C2)



---

$P_{\text{canon}}$  = Puntuación obtenida en el apartado de incremento del importe mínimo del canon (C3)

En caso de empate, éste será resuelto a favor de aquella empresa que proponga contratar un mayor número de personas inscritas como demandantes de empleo, de conformidad con lo puesto de manifiesto en la cláusula 17.3, incrementándose 0,5 puntos la puntuación obtenida en el cómputo global.

El incumplimiento de dicho compromiso será causa de resolución del contrato y originará para el contratista las penalidades previstas en la cláusula 36.

Si el empate se produjera entre varias empresas que no requieran la contratación de personal alguno, será adjudicatario aquél que haya presentado una menor oferta económica. Si se mantuviera el empate, se decidirá la adjudicación mediante sorteo.

#### **14.- VALORACIÓN DE LAS OFERTAS**

Al objeto de valorar las ofertas y concretamente el contenido del sobre número 2 al que hace referencia la cláusula 17, se constituye un Comité de Expertos integrado por los siguientes miembros:

- Un representante técnico del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz.
- Un miembro de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico.
- Un representante del Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz.
- Un representante técnico del Servicio Técnico de Patrimonio y Mantenimiento.
- Un representante técnico del Servicio de Hacienda y Patrimonio.
- Un representante técnico del Servicio Técnico de Turismo.
- Un representante técnico del Servicio Técnico de Desarrollo Económico.
- Un representante técnico de la Unidad Técnica de Patrimonio Histórico.
- Un representante de la Asociación Hotelera y Extrahotelera de Santa Cruz de Tenerife, La Palma, La Gomera y El Hierro (Ashotel).
- Un representante de la Entidad SPET TURISMO DE TENERIFE S.A.
- Un representante de Gestur Tenerife. S.A.



---

Actuará como Secretario, el Responsable de Unidad de contratación del Servicio Administrativo de Turismo del Cabildo Insular de Tenerife.

La Mesa de contratación, a la vista del informe que emita el Comité de Expertos, elevará al órgano de contratación la propuesta de adjudicación que estime más ventajosa, conforme a los criterios indicados en el presente pliego.

## **15.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS**

Podrán presentarse proposiciones en el plazo de cuatro meses, a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

## **16.- LUGAR DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS Y DOCUMENTACIÓN**

16.1. Las proposiciones y la documentación complementaria se presentarán, en la forma indicada en los apartados siguientes, en el lugar señalado en el anuncio de licitación y en el plazo señalado en la cláusula anterior. La convocatoria de la licitación se publicará asimismo en el perfil del contratante ([www.tenerife.es](http://www.tenerife.es)).

La presentación podrá realizarse de forma presencial en el Registro General del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, así como mediante envío por correo certificado con acuse de recibo al Registro General del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife. En el caso de envío por Correo, el licitador deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y comunicar en el mismo día al órgano de contratación, por fax o telegrama, la remisión de la proposición. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición en el caso de que fuera recibida fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez (10) días naturales desde la terminación del plazo de presentación de proposiciones, no será admitida ninguna proposición enviada por correo.

A los efectos anteriormente indicados la dirección, número de teléfono y fax del Cabildo Insular de Tenerife es el siguiente:

LOCALIZACIÓN	HORARIO
--------------	---------



<p>Plaza de España nº 1 38003 S/C de Tenerife, a partir de la indicada fecha.</p> <p>Teléfono: 901 501 901 Fax: 922 23 97 04</p>	<p><b>Horario general:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lunes a viernes de 08:00 a 18:00 horas.</li><li>- Sábados de 09:00 a 13:00 horas.</li></ul> <p><b>Horarios reducidos:</b></p> <p><u>Meses de julio y septiembre y horario reducido de Navidad (de 15 de diciembre a 15 de enero)</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lunes, miércoles y viernes de 08.00 a 14.00 horas</li><li>- Martes y jueves de 08.00 a 18.00 horas</li><li>- 24 y 31 de diciembre y sábados de 09.00 a 13.00 horas.</li></ul> <p><u>Mes de agosto:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lunes a viernes de 08:00 a 14:00 horas.</li><li>- Sábados de 09:00 a 13:00 horas</li></ul>
--	---

Cuando el último día del plazo señalado para la presentación de las ofertas sea inhábil, se entenderá prorrogado hasta el primer día hábil siguiente.

16.2. Los interesados podrán examinar el pliego y documentación complementaria en las oficinas señaladas en el anuncio de licitación y en la página web: [www.tenerife.es](http://www.tenerife.es), y en las oficinas del Servicio Administrativo de Turismo del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, situadas en la Avenida Alcalde José Emilio García Gómez, de Santa Cruz de Tenerife.

16.3. Asimismo, desde la publicación del anuncio de licitación y hasta tres semanas antes de la finalización del plazo de presentación de proposiciones, los interesados podrán realizar consultas sobre los aspectos técnicos de este procedimiento, dirigidas a la dirección web que se indique, a tal efecto, en el perfil del contratante.

Las consultas serán informadas por el Servicio Administrativo o Técnico del Área de Turismo, Internacionalización y Acción Exterior del Cabildo Insular de Tenerife, el cual podrá solicitar la colaboración de otros Servicios o Unidades Técnicas de la institución insular relacionadas con el objeto y alcance de las cuestiones planteadas. Las respuestas a las consultas formuladas serán publicadas en la web indicada en el apartado anterior.



---

Además, en la citada página web se podrá/n establecer fecha/s concreta/s para visitar el Edificio Taoro y parcela anexa, a los efectos de que los licitadores dispongan de una mayor información y conocimiento de la ubicación y situación actual de los inmuebles objeto del arrendamiento.

16.4. Los interesados habrán de presentar sus proposiciones referidas a la totalidad del objeto del contrato.

16.5. La presentación de la proposición por los licitadores presume la aceptación incondicional del contenido de la totalidad de las cláusulas de este pliego, sin salvedad o reserva alguna.

16.6. La presentación de la proposición se deberá realizar en una sola de las dependencias administrativas de entre las varias que existan para poder llevarla a cabo, rechazándose en caso contrario todas las presentadas por el licitador.

16.7. Cada interesado podrá presentar sólo una proposición en relación con el objeto del contrato, sin que se puedan presentar variantes o alternativas. El empresario que haya presentado oferta en unión temporal con otros empresarios no podrá, a su vez, presentar oferta individualmente, ni figurar en más de una unión temporal participante en la licitación. El incumplimiento de esta prohibición dará lugar a la no admisión de todas las ofertas por él suscritas.

16.8. Las notificaciones que hayan de efectuarse a los distintos licitadores, con carácter general, y salvo que en este pliego se especifique otra circunstancia, se llevará a cabo en la dirección de correo electrónico consignado en los sobres, entendiéndose que los plazos concedidos para el cumplimiento de los sucesivos trámites, comenzarán a computarse a partir del día siguiente a aquél en que se tenga constancia de la recepción por el destinatario.

16.9. Toda la documentación de las proposiciones presentadas deberá venir en castellano. La documentación redactada en otra lengua deberá acompañarse de la correspondiente traducción oficial al castellano (art. 23 RGLCAP). Asimismo, la



---

documentación a presentar por los licitadores habrá de ser original o bien copias que tengan carácter de auténticas o compulsadas, conforme a la legislación vigente en la materia.

16.10. La Administración Insular podrá comprobar, tanto antes como después de la adjudicación y en el curso del contrato, la veracidad del contenido de los documentos incluidos los sobres, entendiéndose que la falsedad o inexactitud de los datos y circunstancias presentados por la empresa puede ser causa de resolución del contrato, en su caso, por incumplimiento imputable al contratista, con pérdida de la garantía definitiva constituida o, en su caso, indemnización por valor de aquella si no se ha constituido.

16.11. Los licitadores indicarán de forma expresa aquella documentación que el órgano de contratación ha de considerar como confidencial, a los efectos de lo establecido en el artículo 140 del TRLCSP. Esta circunstancia deberá reflejarse claramente en el propio documento señalado como tal. A tal efecto significar que los documentos y datos presentados por las empresas licitadoras pueden ser considerados de carácter confidencial cuando su difusión a tercero pueda ser contraria a sus intereses comerciales legítimos, perjudicar a la leal competencia entre empresas del sector, o bien estén comprendidas en las prohibiciones establecidas en la Ley de Protección de Datos de Carácter Personal. De no aportarse esta declaración se considerará que ningún documento o dato posee dicho carácter.

## **17.- CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN**

17.1. Los licitadores habrán de presentar sus proposiciones referidas a la totalidad del objeto contractual.

17.2. La proposición u oferta a presentar, que será secreta, constará de tres sobres cerrados en cada uno de los cuales figurará la siguiente información del licitador, teniendo en cuenta que los datos aportados en cada sobre serán los que, en su caso, se tomarán en cuenta a los efectos de las comunicaciones y notificaciones oportunas, así como para la devolución de la documentación pertinente, salvo que en el mismo se haga constar expresamente otro lugar distinto para las mismas:

- Nombre o razón social del licitador (CIF, incluido)



- 
- Dirección completa.
  - Nº de teléfono.
  - Nº de fax.
  - Correo electrónico.
  - Fecha y firma.

El contenido de cada sobre, que estará relacionado en hoja independiente en su interior, deberá tener los requisitos que se señalan a continuación:

17.3. Sobre núm. 1: Tendrá el siguiente título: "**SOBRE NÚM. 1: Documentación general para la licitación del contrato de arrendamiento del Centro de Actividades del Taoro**". Su contenido será el siguiente:

a) **Declaración responsable acreditativa de la aptitud para contratar** de los licitadores, que se corresponderá con el modelo que se adjunta a este pliego como **ANEXO III**, en aplicación del artículo 146 del TRLCSP.

Dicha declaración sustituirá la documentación acredita de la personalidad jurídica del empresario y su representación, la solvencia de la empresa y la declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratación.

La acreditación de la posesión y validez de los documentos relacionados en la declaración responsable, se exigirá únicamente al licitador en cuyo favor recaiga propuesta de adjudicación y, en todo caso, con carácter previo a la adjudicación del contrato. La vigencia de los requisitos de capacidad y solvencia exigidos para contratar con la Administración debe estar referida al momento de la finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

b) **Los empresarios que deseen acudir a la licitación constituyendo una unión temporal** deberán aportar **una declaración** en la que indiquen los extremos previstos en el artículo 59.2 del TRLCSP, y que se adaptará al modelo que se adjunta como **Anexo V** a este pliego.

c) Declaración responsable indicando el **personal extra al de su plantilla que necesita contratar**, en caso de que sea necesario, para hacer frente a la ejecución



---

del proyecto de obra objeto de contrato. En el caso afirmativo el personal a seleccionar deberá estar inscrito como demandante de empleo con una antigüedad de, al menos seis meses, o de seis meses completos en períodos no consecutivos, en los doce meses anteriores, en ambos caso, a la fecha efectiva de contratación. A tal efecto deberá adjuntar el **Anexo VI** debidamente firmado.

d) Declaración responsable del **cumplimiento de los requisitos en materia de prevención de riesgos laborales**, cumplimentada conforme al modelo que se adjunta a este pliego como **Anexo VII**.

e) Declaración responsable relativa a las **empresas que forman el mismo grupo empresarial** a la que pertenezca el licitador individual, expresando la circunstancia que justifica la vinculación al grupo, según el artículo 42 del Código de Comercio. La no pertenencia a ningún grupo de empresas deberá hacerse constar igualmente mediante declaración responsable (**Anexo VIII**).

f) De conformidad con lo establecido en la cláusula 16.11 del pliego, los licitadores podrán presentar una **declaración expresa designando qué documentos** administrativos, técnicos y datos vinculados con la documentación general relacionada con el sobre núm. 1, son, a su juicio, constitutivos de ser **considerados como confidenciales**, rellenando, a tal efecto, el **Anexo IV**. De no aportarse esta declaración, se estará a lo establecido en el artículo 140 del TRLCSP.

De conformidad con lo expuesto en el artículo 146.5 del TRLCSP, el momento decisivo para apreciar la concurrencia de los requisitos de capacidad y solvencia exigidos para contratar con la Administración será el de finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

Toda la documentación a presentar por los licitadores habrá de ser documentación original o bien copias que tengan carácter de auténticas o compulsadas conforme a la legislación vigente en la materia. Los licitadores presentarán su documentación en **castellano**.

17.4. **Sobre número 2:** Deberá tener el siguiente título: "**SOBRE Nº 2: Criterios subjetivos, no valorables mediante fórmulas o porcentajes, para la adjudicación**



---

del contrato de arrendamiento del Centro de Actividades del Taoro”. Su contenido será el siguiente:

a) **Anteproyecto de rehabilitación y mejora y anteproyecto de obra nueva**, de acuerdo con lo señalado en el apartado 13.3.1 del pliego y teniendo en cuenta las cesiones a efectuar conforme se indica en el **Anexo I**, conjuntamente con el **Anteproyecto de equipamiento de los inmuebles del Centro de Actividades Taoro**.

b) **Proyecto de gestión** que comprenderá la documentación especificada en el apartado 13.3.2 del presente pliego.

Si algún licitador no aportara la documentación relativa a alguno de los criterios de baremación contemplados en las cláusulas 13.3.1 y 13.3.2 del presente pliego de condiciones, no se le valorará el criterio que se trate. Asimismo, no se podrá presentar más de una proposición por licitador.

17.5. Sobre número 3: Deberá tener el siguiente título: "**SOBRE Nº 3: Criterio objetivo, valorable mediante fórmulas o porcentajes, para la adjudicación del contrato de arrendamiento del Centro de Actividades Taoro**". Su contenido será el siguiente:

**Incremento importe mínimo del canon**: La oferta será única y ajustada al modelo que se adjunta como **Anexo IX**, y de la forma prevista en la cláusula 13.3.3 del presente pliego.

A todos los efectos se entenderá que la oferta formulada comprende el canon de arrendamiento, excluido el importe del IGIC.

## **18.- MESA DE CONTRATACIÓN**

La Mesa de contratación estará integrada por:

**Presidente:**



---

El Consejero Insular del Área de Turismo, Internacionalización y Acción Exterior, o persona que le sustituya.

**Vocales:**

- El Vicesecretario General, o persona que le sustituya.
- El Interventor General, o persona que le sustituya.
- El Jefe de Servicio Técnico de Turismo, o persona que le sustituya.
- El Jefe de Servicio Administrativo de Turismo o persona que le sustituya.

**Secretario:**

El Responsable de la Unidad de contratación del Servicio Administrativo de Turismo, o funcionario que le sustituya.

En caso de ausencia del Presidente o de quien le sustituya, ejercerá la presidencia el Jefe de Servicio promotor de la contratación, y en su defecto aquella persona, de entre los dos Vocales que no asistan en representación de la Vicesecretaría y la Intervención General, que ocupe el puesto de mayor jerarquía. En el supuesto que ambas ostenten el mismo tipo de puesto, actuará como Presidente la persona de mayor edad de ellas.

De manera supletoria, la Mesa de contratación se ajustará en su composición y funcionamiento a lo previsto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Asimismo, se regirá por lo dispuesto en los artículos 21 a 24 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, así como en los artículos 81 a 84 del RGLCAP.

## **19.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GENERAL**

19.1. Concluido el plazo de presentación de proposiciones, y dentro de los cinco días hábiles siguientes, la Mesa de contratación procederá a la calificación de la documentación presentada por los licitadores contenida en el sobre núm. 1,



---

acreditativa de la aptitud para contratar, salvo que se presenten proposiciones por correo, en cuyo caso, se habrá de estar a lo dispuesto en la cláusula 16.1 de este pliego.

Si se observasen defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada se comunicará verbalmente a los interesados, sin perjuicio de la comunicación formal de tal circunstancia por fax o correo electrónico al licitador correspondiente, dejando constancia de dicha notificación en el expediente, concediéndole un plazo no superior a tres días hábiles para que lo subsane. Si la documentación de un licitador tuviere defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, no será admitido a la licitación.

19.2. Al margen de la subsanación a que se refiere el párrafo anterior, la Mesa de contratación, a efectos de completar la acreditación de la documentación contenida en el sobre núm. 1, podrá recabar las aclaraciones que estime oportunas sobre la documentación presentada, así como requerir a los licitadores para la presentación de otros documentos complementarios. Requerimiento que deberá ser cumplimentado en el plazo máximo de cinco días naturales y siempre antes de la declaración de admisión de las proposiciones.

## **20.- APERTURA DE PROPOSICIONES Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN**

20.1. La Mesa de contratación, una vez calificada la documentación del sobre núm. 1, realizadas las subsanaciones y, en su caso, aportadas las aclaraciones o documentos complementarios requeridos o transcurrido el plazo que se hubiere conferido al efecto, procederá a la **apertura en acto público del sobre núm. 2** de los licitadores admitidos, que contiene la documentación relativa a los criterios de adjudicación subjetivos, no evaluables mediante fórmulas o porcentajes, según lo indicado en el anuncio de licitación que se publique en el Boletín Oficial de la Provincia y sin perjuicio de su posible publicación en el perfil del contratante del Cabildo Insular de Tenerife, a fin de que se posibilite la asistencia de los interesados al acto público de apertura de dicho sobre

20.2. En este acto, el Presidente dará cuenta a los asistentes del número de proposiciones recibidas y del nombre de los licitadores, comunicando el resultado de la



---

calificación de la documentación general presentada en el sobre núm.1, con expresión de los licitadores admitidos y de los excluidos, y de las causas de su exclusión, invitando a los asistentes a que formulen las observaciones que estimen oportunas, que serán reflejadas en el acta, pero sin que en este momento pueda la Mesa hacerse cargo de documentos que no hubiesen sido entregados durante el plazo de admisión de ofertas, o el de subsanación de defectos u omisiones.

20.3. A continuación, el Secretario de la Mesa procederá a la apertura del sobre núm. 2 de los licitadores admitidos, dando lectura a la relación de documentos aportados respecto a los criterios de adjudicación de naturaleza subjetiva.

Concluida la apertura de las proposiciones, el Presidente de la Mesa invitará a los licitadores asistentes a que expongan cuantas observaciones o reservas estimen oportunas en relación con el acto celebrado, informándoles, en caso de producirse éstas, de la posibilidad de presentar reclamaciones escritas ante el órgano de contratación, en el plazo máximo de dos días hábiles.

A continuación, se dará por concluido el acto público de apertura de proposiciones, de cuyo desarrollo se dejará constancia en el acta de la reunión de la mesa, remitiéndose el contenido del citado sobre al Comité de Expertos, al que alude la cláusula 14 del presente pliego de condiciones.

20.4. Una vez emitido el informe del Comité de Expertos sobre la valoración de la documentación del sobre núm. 2, se notificará a los licitadores la fecha, hora y lugar en que se procederá a la **apertura en acto público del sobre núm. 3** de los licitadores admitidos, conteniendo la documentación relativa al criterio de adjudicación objetivo, evaluable mediante fórmula.

La convocatoria deberá realizarse con una antelación suficiente y por los medios previstos en la cláusula 16.7 de este pliego, sin perjuicio de su posible publicación en el perfil del contratante del Cabildo Insular de Tenerife, a fin de que se posibilite la asistencia de los interesados al acto público de apertura de dicho sobre.

El referido acto público se desarrollará conforme al siguiente procedimiento:



- El Presidente dará cuenta del resultado de la evaluación relativa a las proposiciones contenidas en el sobre núm. 2, invitando a los asistentes a que formulen las observaciones que estimen oportunas, que serán reflejadas en el acta.
- A continuación, el Secretario de la Mesa procederá a la apertura del sobre núm. 3 de los licitadores admitidos, dando lectura a documentación relativa al criterio de adjudicación objetivo, evaluable mediante fórmula.
- Concluida la apertura de las proposiciones, el Presidente de la Mesa invitará a los licitadores asistentes a que expongan cuantas observaciones o reservas estimen oportunas en relación con el acto celebrado, informándoles, en caso de producirse éstas, de la posibilidad de presentar reclamaciones escritas ante el órgano de contratación, en el plazo máximo de dos días hábiles, o bien interponer el recurso administrativo que, en su caso, corresponda.
- A continuación, se dará por concluido el acto público de apertura de proposiciones, de cuyo desarrollo se dejará constancia en el acta de la reunión de la Mesa.

20.5. La Mesa de contratación elevará al órgano de contratación la propuesta de adjudicación razonada que estime más adecuada, que incluirá la ponderación de los criterios indicados en la cláusula 13 de este pliego y la evaluación de las proposiciones clasificadas por orden decreciente de valoración, acompañadas de las actas de sus reuniones y de la documentación generada en sus actuaciones y de los informes emitidos. Dicha propuesta no crea derecho alguno mientras el órgano de contratación no dicte acto de adjudicación.

Asimismo, la Mesa determinará los licitadores que deban ser excluidos del procedimiento por no acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

## **21.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL PROPUESTO COMO ADJUDICATARIO**

21.1. El órgano de contratación requerirá, a través del Sr. Consejero Insular del Área de Turismo, Internacionalización y Acción Exterior, al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa, para que, dentro del plazo de diez días



---

hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación que se indica en la presente cláusula al objeto de ser calificada por la Mesa de Contratación.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

### **21.2. Acreditación de capacidad de obrar y de la personalidad**

El empresario propuesto como adjudicatario deberá aportar la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos para contratar. A tal efecto, deberá presentar la documentación señalada en la cláusula 3.2 del presente pliego de condiciones.

### **21.3. Acreditación de la solvencia económica y financiera y técnica o profesional**

Las empresas españolas deberán acreditar su solvencia económica, financiera, técnica o profesional, en los términos indicados en la Cláusula 4 del pliego de condiciones.

Los empresarios no españoles de la Unión Europea, habrán de acreditar su solvencia técnica, económica y financiera a través de los medios de justificación enunciados para las empresas españolas.

Las uniones temporales de empresarios podrán acumular las solvencias individuales de los miembros de la UTE, a efectos de poder acreditar la solvencia global exigida en el presente pliego.

Si concurren uniones de empresarios nacionales, extranjeros no comunitarios o extranjeros comunitarios, los dos primeros deberán acreditar su clasificación y los últimos, en defecto de ésta, su solvencia económica, financiera y técnica, tal y como se establece en esta cláusula.



21.4. **Documentación justificativa de haber constituido la garantía definitiva.** El propuesto adjudicatario deberá aportar documento acreditativo de haber constituido garantía definitiva a la que hace referencia la cláusula 12 del presente pliego.

21.5 **Documentación justificativa y de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.**

a) La acreditación de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias se realizará presentando la siguiente documentación, de acuerdo con los artículo 13 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas:

- Último recibo del Impuesto sobre Actividades Económicas o el documento de alta en el mismo, cuando ésta sea reciente y no haya surgido aún la obligación de pago. El alta deberá adjuntarse en todo caso cuando en el recibo aportado no conste el epígrafe de la actividad. Esta documentación deberá estar referida al epígrafe correspondiente al objeto del contrato que les faculte para su ejercicio en el ámbito territorial en que las ejercen, debiendo complementarse con una declaración responsable del licitador de no haberse dado de baja en la matrícula del citado Impuesto.
- Certificación administrativa expedida por el órgano competente de la Administración del Estado, por lo que respecta a las obligaciones tributarias con este último.
- Certificación administrativa expedida por el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, por lo que respecta a las obligaciones tributarias con la misma.
- Certificación administrativa positiva expedida por el órgano competente del Cabildo Insular de Tenerife por lo que respecta a las obligaciones tributarias con el mismo, la cual será recabada de oficio por esta Administración.

El licitador que no esté obligado a presentar todas o alguna de las declaraciones o documentos correspondientes a las obligaciones tributarias que se relacionan en el



---

artículo 13 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, habrá de acreditar tal circunstancia mediante declaración responsable.

b) La acreditación de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social se realizará mediante certificación expedida por la autoridad administrativa competente. En el supuesto que haya de tenerse en cuenta alguna exención, se habrá de acreditar tal circunstancia mediante declaración responsable.

Al objeto de obtener los certificados acreditativos de la situación de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Estado, con la Administración de la Comunidad Autónoma Canaria y con la Tesorería General de la Seguridad Social de la empresa adjudicataria, y en virtud del Real Decreto 209/2003, de 21 de febrero, con la prestación de las proposiciones económicas y técnicas a este procedimiento, se entenderá que se autoriza expresamente al personal habilitado del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife a obtener, de oficio y por vía telemática, los certificados de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social.

Cuando como consecuencia de problemas técnicos, o cualquier otra circunstancia sea imposible para esta Corporación obtener vía telemática estos certificados se requerirá al licitador para que éste, en el plazo de cinco días hábiles presente las mismas.

El requisito de estar al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social debe cumplirse desde el momento de presentar las proposiciones hasta el momento de la adjudicación.

Las certificaciones precitadas, tendrán validez, a efectos de participar en los procedimientos de licitación, durante el plazo de seis meses a contar desde la fecha de expedición.

Los extranjeros, sean personas físicas o jurídicas, pertenecientes o no a Estados miembros de la Unión Europea que no tengan domicilio fiscal en España, deberán presentar certificación expedida por autoridad competente en el país de procedencia, acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de las correspondientes obligaciones tributarias. Asimismo, habrán de presentar certificación, también expedida por autoridad competente, en la que se acredite que se hallan al corriente en el cumplimiento de las obligaciones sociales que se exijan en el país de su



---

nacionalidad.

21.6. De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado en el apartado 1 de la presente Cláusula, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

## **22.- ADJUDICACION DEL CONTRATO Y NOTIFICACION**

22.1. El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato en el plazo de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación detallada en la cláusula anterior, por parte del licitador propuesto como adjudicatario.

22.2. La adjudicación que realice el órgano de contratación deberá acomodarse a la propuesta de la Mesa de contratación, salvo que expresamente se justifiquen los motivos para apartarse de tal propuesta, o que ésta se haya efectuado con infracción del ordenamiento jurídico, en cuyo caso la convocatoria quedará sin efecto.

22.3. La adjudicación deberá dictarse en todo caso, siempre que alguna de las proposiciones presentadas reúna los requisitos exigidos en el pliego de cláusulas, no pudiendo en tal caso declararse desierta la licitación. No obstante, en los términos previstos en el artículo 155 del TRLCSP, el Cabildo Insular de Tenerife, antes de dictar la adjudicación, podrá renunciar a celebrar el contrato o desistir del procedimiento.

Sólo podrá renunciarse a la celebración del contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente. En este caso, no podrá promoverse una nueva licitación de su objeto en tanto subsistan las razones alegadas para fundamentar la renuncia.

El desistimiento del procedimiento deberá estar fundado en una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación, debiendo justificarse en el expediente la concurrencia de la causa. El desistimiento no impedirá la iniciación inmediata de un nuevo procedimiento de licitación.



---

22.4.- El plazo máximo para efectuar la adjudicación del contrato será de tres meses a contar desde el siguiente al de apertura de las proposiciones. Transcurrido el indicado plazo sin haberse dictado acuerdo sobre la adjudicación, los licitadores podrán retirar sus ofertas.

22.5.- La adjudicación, que deberá ser motivada, habrá de notificarse a los licitadores y, simultáneamente, se publicará el correspondiente anuncio en el perfil del contratante del Cabildo Insular de Tenerife.

22.6.- Será de aplicación a la motivación de la adjudicación la excepción de confidencialidad contenida en el artículo 153 del TRLCSP.

22.7.- En todo caso, en la notificación y en el perfil del contratante se indicará el plazo en que se debe proceder a la formalización del contrato.

22.8.- La notificación se realizará a la dirección de correo electrónico que ha comunicado expresamente el licitador en su proposición.

## **23.- PERFECCIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

23.1. El contrato se perfeccionará con la formalización del mismo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 27 del TRLCSP.

23.2. El adjudicatario queda obligado a suscribir, dentro del plazo de quince días hábiles desde la recepción de la notificación de la adjudicación, el documento de formalización del contrato, al que se unirá, formando parte del mismo, la oferta del adjudicatario y un ejemplar del pliego de cláusulas administrativas particulares, debidamente compulsados.

El contrato se formalizará en documento administrativo o en escritura pública, si así le interesara al adjudicatario. En este último caso, los gastos derivados de su otorgamiento serán a su costa, debiendo entregar en el Servicio Administrativo de Turismo una copia autorizada y dos simples del mismo.



---

23.3. Cuando el adjudicatario sea una unión temporal de empresarios, dentro del mismo plazo y con anterioridad a la firma del contrato, deberá aportar escritura pública de constitución como tal. La duración de la unión temporal de empresarios coincidirá con la del contrato hasta su extinción.

23.4. Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la incautación de la garantía definitiva exigida. Si las causas de la no formalización fueren imputables a la Administración, se indemnizará al contratista de los daños y perjuicios que la demora le pudiera ocasionar.

23.5. No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin su previa formalización.

### **CAPÍTULO III.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

#### **24.- INVERSIONES A REALIZAR**

Sin perjuicio de las inversiones ofertadas por el adjudicatario, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 13.3.1, éste deberá asumir, además, los costes y ejecutar las obras de carácter estructural a realizar en el Edificio Taoro, en los términos previstos en este pliego.

#### **25.- REDACCIÓN DE PROYECTO O PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

25.1. El arrendatario deberá encargar a profesionales técnicos de la arquitectura y de la ingeniería, la redacción de los proyectos de ejecución de las obras de edificación y urbanización e instalaciones, así como los demás documentos técnicos asociados a éstas, tales como los estudios de seguridad y salud, debiendo presentar los citados proyectos, de conformidad con la programación contenida en su oferta.

25.2. El equipo técnico redactor estará integrado como mínimo por un arquitecto, un ingeniero industrial, un ingeniero de caminos, canales y puertos, un ingeniero de telecomunicaciones, un arquitecto técnico, un topógrafo, un especialista en jardinería o paisajismo, un historiador y un técnico coordinador de seguridad y salud.



---

25.3. Los proyectos deberán incluir todas aquellas pruebas o ensayos, así como los estudios geotécnicos necesarios para su redacción. Estas pruebas y/o ensayos serán costeados por el adjudicatario, sin que puedan existir modificaciones en la fase de la ejecución de la obra (tanto en los plazos previstos para la misma, como en los importes de las modificaciones de los proyectos), por causa de deficiencias en la información obtenidas de las pruebas y ensayos.

25.4. Los proyectos deberán ser supervisados desde la fase de redacción por los servicios técnicos del Cabildo, los cuales emitirán, una vez terminados y aportados por el adjudicatario, informe que deberá ser favorable para su supervisión y aprobación por el Consejero de Turismo, Internacionalización y Acción Exterior, sin perjuicio de la obtención del resto de autorizaciones y licencias que sean legalmente exigibles.

25.5. Los proyectos deberán ser entregados conforme a las fases y dentro de los plazos establecidos en el presente pliego de condiciones.

25.6. El arrendatario será el único responsable del contenido técnico del proyecto o proyectos que elabore, y asumirá íntegramente la responsabilidad del resultado final de la ejecución de las obras.

## **26.- INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS EN LA EJECUCIÓN DE LA OBRA**

El arrendatario responderá de todos los daños y perjuicios causados a terceros o de cualquier otra índole durante la ejecución de las obras sin derecho a indemnización, salvo que hayan sido ocasionados como consecuencia directa e inmediata de una orden del arrendador.

## **27.- PUESTA EN FUNCIONAMIENTO**

27.1. Previa a la puesta en funcionamiento de los establecimientos e instalaciones, se suscribirá con el arrendatario un acta de puesta en funcionamiento, a la que se incorporará el inventario del Centro de Actividades Taoro.



---

27.2. Como condición previa a la firma de esta acta, el adjudicatario deberá aportar la documentación técnica de final de obras que comprenderá la memoria explicativa de las modificaciones, mediciones y presupuesto, así como los planes y esquemas reflejando la realidad de lo ejecutado finalmente.

Asimismo, deberá aportar la restante documentación a la que se refiere el denominado libro del edificio y toda aquélla en la que se acredite la obtención de las licencias de actividad o autorizaciones para el funcionamiento y puesta en servicio de los inmuebles, de las instalaciones industriales y de telecomunicaciones y de los equipos y sistemas que forman parte de éstos. Especialmente, la documentación relacionada con las certificaciones energéticas de los edificios y, en general, cualquier otra de protección medio ambiental que pudiera afectarle.

Al propio tiempo, deberá recabarse el acta de entrega de la obra de urbanización del nuevo viario de acceso a la parcela anexa, destinada a equipamiento complementario, como condición necesaria para la puesta en marcha de las instalaciones que en ella se construyan.

## **28.- OBRAS DE CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DEL INMUEBLE DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO**

28.1. El arrendatario deberá proteger el conjunto de los bienes que quedan vinculados al arrendamiento durante el plazo de la duración del contrato, llevando a cabo las sustituciones del equipamiento que resulten convenientes. Al efecto, el adjudicatario deberá cumplir las instrucciones que le indique el arrendador.

28.2. Sin perjuicio de lo anterior, el arrendatario realizará con arreglo a las previsiones contenidas en su oferta, todas las obras de conservación y reparación que sean necesarias para el mantenimiento de los inmuebles y de las instalaciones, en perfectas condiciones para servir al objeto para el que se destinan las mismas, sin que para este supuesto proceda compensación alguna del canon arrendaticio.

28.3. El arrendatario deberá remitir anualmente un informe sobre el estado de conservación del edificio, de las instalaciones y del equipamiento, así como de las operaciones de mantenimiento realizadas. Asimismo, deberá remitir el listado de las



---

empresas mantenedoras de las instalaciones y de los contratos que mantenga con las que legalmente sea exigible el mantenimiento de operaciones preceptivas (Baja tensión, contra incendios, etc.)

28.4. El arrendador se reserva el derecho de inspeccionar en cualquier momento el estado de conservación de los inmuebles y/o de los trabajos de reforma o reparación que se estuvieran realizando, teniendo el arrendatario que facilitar la información sobre la situación del arrendamiento y sus bienes y ofrecer libre acceso a las instalaciones a los técnicos designados por el órgano de contratación, con el objeto de materializar las labores de inspección.

El informe que emitan los servicios técnicos del Cabildo Insular de Tenerife, servirá de base para exigir al arrendatario la reparación o sustitución de los elementos deteriorados, señalando plazo y condiciones de los materiales a emplear.

28.5. Si con ocasión de la ejecución de las obras se pusiera de manifiesto daños en la estructura del Edificio Taoro, claramente ocultos, al no haberse puesto de manifiesto en el informe técnico sobre las patologías del mismo, lo cual obligase a una intervención de ejecución de obra cuya magnitud sobrepase claramente lo recogido en el presente pliego, en el informe técnico indicado y en lo considerado en la propia oferta del adjudicatario, se podrán resarcir los daños y perjuicios que pudiera soportar el adjudicatario por este motivo, para cuya determinación se solicitará la intervención de los Servicios Técnicos y Administrativos competentes del Cabildo por razón de la materia que se trata, para que junto con el adjudicatario, se determine la naturaleza del problema y su alcance técnico y económico, así como el modo de resarcir el importe determinado, para lo cual podrá utilizarse, si se estimara adecuado por el Cabildo, la equivalencia en renta anual de este importe.

## **29.- SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO**

29.1. El arrendatario deberá cumplir lo establecido en la legislación sobre prevención de riesgos laborales y garantizar el control y vigilancia de la puesta en práctica efectiva de los sistemas preventivos, procesos organizativos y protecciones previstas en los planes preventivos. Será directamente responsable de cualquier accidente, incidente o perjuicio de cualquier género ocurrido a su personal con ocasión del ejercicio de los trabajos, sin que éstos alcancen en ningún supuesto al arrendador.



---

29.2. En todo caso, el arrendatario deberá dar cumplimiento a las siguientes exigencias:

- Cumplir con las disposiciones generales de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y cuantas reglamentaciones que la desarrollan le sea de aplicación.
- Haber adoptado alguna de las modalidades previstas en el artículo 10 del Reglamento de los Servicios de Prevención, aprobado por Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, en lo relativo a la organización de recursos para el desarrollo de las actividades preventivas necesarias para el desarrollo de su actividad.
- Haber informado adecuadamente a todos sus trabajadores sobre los riesgos inherentes a su puesto de trabajo y sobre las medidas de protección o prevención que se deban adoptar.
- Haber formado adecuadamente a todos sus trabajadores sobre el desempeño de su trabajo en adecuadas condiciones de seguridad y salud.
- Poner a disposición de los trabajadores las máquinas y equipos de trabajo que cumplan la legislación que le sean de aplicación.
- Poner a disposición de los trabajadores equipos de protección individual adecuados y con arreglo a la reglamentación vigente.
- Satisfacer la obligación legal en cuanto a la acreditación de la aptitud médica de los trabajadores para el desempeño de sus puestos de trabajo.
- Establecer los adecuados medios de coordinación con el arrendador y/o con otras empresas/trabajadores autónomos que puedan desarrollar tareas en el centro de trabajo durante la ejecución de las actividades o servicios.
- Cumplir con lo establecido sobre esta materia en la normativa y en la regulación convencional aplicable al efecto.

#### **CAPÍTULO IV.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

##### **30.- PROHIBICIONES DE TRASPASO Y SUBARRIENDO**

30.1. El arrendatario no podrá subarrendar, traspasar o ceder en modo alguno su derecho de arrendamiento.



---

30.2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, se podrá autorizar por el arrendador el subarriendo de locales o instalaciones que se integren en el conjunto de actividades a desarrollar en los bienes inmuebles objeto del arrendamiento. A título indicativo, pueden figurar entre las mismas las relacionadas con la salud, el ocio o el deporte.

Las condiciones de uso y explotación de las referidas instalaciones serán las que establezcan las partes, debiendo no obstante comunicar previamente al arrendador tales condiciones a los efectos de verificar los estándares de calidad que sean pertinentes.

### **31.- DERECHOS DEL ARRENDADOR**

De conformidad con lo establecido en el presente pliego de condiciones y dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en las leyes, el órgano de contratación ostenta los siguientes derechos:

- Acordar la resolución del contrato en los casos y condiciones que se establecen en el presente pliego.
- Vigilar y controlar la ejecución de las obras, llevando a cabo su supervisión, el plan de obras, las certificaciones correspondientes a los efectos de la compensación del canon previsto, así como las modificaciones, en su caso, con respecto a los proyectos originales, las cuales deberán ser autorizadas por el arrendador.
- Vigilar y controlar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, a cuyo efecto podrá inspeccionar los servicios, instalaciones y locales, así como la documentación relacionada con el objeto del contrato.
- Percibir la renta anual cuyo abono corresponde al arrendatario, en los términos previstos en el pliego.
- Cualesquiera otras establecidas en los documentos que revisten carácter contractual o, en general, en la normativa que resulte de aplicación.



---

### **32.- DERECHOS DEL ARRENDATARIO**

Durante la ejecución del contrato el arrendatario tendrá los siguientes derechos:

- Recibir, de conformidad con lo previsto en este pliego, los inmuebles objeto de arrendamiento, libres de cargas y ocupación, sin perjuicio de las cargas derivadas del proceso de urbanización a acometer y de las cesiones a efectuar, en las parcelas anexas al Edificio Taoro.

A tal efecto, el Cabildo Insular de Tenerife adoptará las decisiones que correspondan para extinguir el contrato de arrendamiento suscritos, así como las cesiones de uso que pudieran existir para la utilización de Hotel Taoro, lo cual debe constar de manera fehaciente, con anterioridad a la fecha de formalización del contrato de arrendamiento.

- Retribuirse mediante los ingresos derivados de la explotación de los bienes inmuebles arrendados.
- Establecer el régimen de precios de los servicios de los establecimientos o instalaciones.
- Recabar del arrendador el auxilio necesario para garantizar el ejercicio de cuantas acciones sean necesarias para hacer viable los derechos que le correspondan.
- Explotar las zonas y espacios complementarios que se determine, conforme a las condiciones derivadas del presente pliego y del contrato que se formalice.

### **33.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

Serán obligaciones del arrendatario durante la ejecución del contrato:

- a) Cumplir íntegramente la oferta técnica y económica presentada.



- 
- b) Redactar y costear el proyecto o proyectos para la rehabilitación del Edificio, los jardines que los rodean, así como la redacción de los proyectos que resulten necesarios para llevar a cabo las obras de primer establecimiento en la parcela de equipamiento que se pone a disposición del arrendatario, teniendo en cuenta las “cesiones a efectuar”, tal y como se especifica en el **Anexo I.**

Las obras de primer establecimiento que se pretendan llevar a cabo en la parcela de equipamiento privado, estarán condicionadas a la urbanización simultánea de los terrenos que figuran como “cesiones a efectuar” en el Anexo indicado en el párrafo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73.5 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y artículo 190 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, así como lo previsto en el artículo 18.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el supuesto que la actividad principal que se pretenda realizar sea la de un establecimiento turístico alojativo, la modalidad a implantar será la de hotelera con categoría mínima de cinco estrellas, debiendo adaptarse a las previsiones contenidas en el Decreto territorial 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad turística de alojamiento.

Asimismo, el proyecto o proyectos requerirán, entre los informes que resulten preceptivos, el del Ayuntamiento del Puerto de la Cruz y de la Unidad Técnica de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, así como a la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, en su caso, debiendo someterse el arrendatario a las indicaciones que se le pudieran formular.

- c) Redactar y costear el proyecto de equipamiento del Centro de Actividades.



- 
- d) Ejecutar y costear las obras conforme al proyecto o proyectos, de acuerdo con su programa de trabajo y aprobados por el arrendador, en los plazos determinados.
  - e) Realizar y costear la construcción y/o rehabilitación y el equipamiento efectivo de los inmuebles, conforme a los proyectos redactados, los cuales habrán de ser previamente autorizados por el Cabildo Insular de Tenerife.
  - f) Realizar y costear los documentos de gestión, las obras de urbanización y cesiones previstas en el presente pliego, así como el abono, en su caso, del incremento del aprovechamiento (UDAS), de conformidad con lo previsto en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Puerto de la Cruz., teniendo en cuenta los límites temporales previstos en la cláusula 6.5.
  - g) Asumir los costes derivados de la dirección y ejecución de las obras, así como los de coordinación de seguridad y salud, teniendo en cuenta la documentación que se integra en los proyectos redactados y aprobados.
  - h) Llevar a cabo la explotación del antiguo Hotel Taoro, con la actividad o actividades permitidas en el presente pliego, que llevará aparejada la de los jardines que lo circundan, y del equipamiento a construir en la parcela que se indica en el **Anexo I.**
  - i) Realizar y costear las obras de mantenimiento, conservación y reparación necesarias para mantener los inmuebles al objeto que se destina, así como los jardines, sin derecho a compensación de canon.
  - j) Obtener y costear las licencias y autorizaciones administrativas, de cualquier tipo, que sean necesarias para la ejecución de las obras a las que se hace referencia anteriormente o la puesta en funcionamiento de las instalaciones correspondientes.

A tal efecto, se indica que los proyectos y autorizaciones urbanísticas, se tramitarán de acuerdo a la delegación de competencias urbanísticas municipales realizada en favor del Consorcio Urbanístico para la rehabilitación de Puerto de la Cruz.



- 
- k) Suscribir por su cuenta y a su cargo cualesquiera contratos que resulten necesarios para la prestación de las actividades o el funcionamiento de las instalaciones.
  - l) Adscribir a la ejecución del contrato los medios personales, materiales, auxiliares y técnicos ofertados y en general, cuantos precise para la buena ejecución de los trabajos y prestación de los servicios y actividades.
  - m) Explotar la instalación hotelera, en su caso, cumpliendo con todos los parámetros comerciales establecidos en su oferta.
  - n) Abonar el canon anual correspondiente, de conformidad con la oferta presentada y el presente pliego.
  - o) Abonar los impuestos, tasas y precios públicos que sean aplicables por las actividades a desarrollar en los inmuebles, y de los gastos ordinarios que se deriven de las mismas.
  - p) Cumplir y hacer cumplir las normas de policía y seguridad establecidas en la normativa que resulten de aplicación a las actividades que se desarrollen.
  - q) Facilitar el control e inspección de las instalaciones al personal que designe el arrendador.
  - r) Indemnizar por los daños y perjuicios, directos e indirectos que se causen a terceros, por sí o por personal o medios dependientes del mismo, como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato.
  - s) Admitir el uso del establecimiento por parte de los usuarios, con arreglo a los principios de igualdad, universalidad y no discriminación, mediante el abono del precio correspondiente.
  - t) A presentar en el mes de julio de cada ejercicio, las cuentas anuales del ejercicio anterior (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria de



---

gestión, si procede), donde se detallen en su caso, los datos estadísticos de la actividad del Centro de Actividades Taoro, así como el número de visitantes, eventos realizados, número de asistentes en cada uno de ellos, ocupación y pernотaciones en el caso de establecimientos alojativos, etc., conjuntamente con un avance de los resultados del primer semestre del ejercicio en curso.

- u) Presentar los justificantes de la inversión realizada para aplicar la compensación del canon del arrendamiento, en los términos contemplados en la cláusula 6. Tal justificación deberá ser prestada por el arrendatario, en el plazo de los seis meses siguientes a la fecha en la que se hubiera hecho efectivo el gasto.

Los justificantes de la inversión realizada deberán aportarse ordenados cronológicamente y clasificados por cada una de las diferentes actuaciones que se hayan ejecutado.

La ejecución de las obras e instalaciones deberán justificarse mediante la entrega de las certificaciones de obras suscritas por los técnicos directores de las mismas y facturas correspondientes.

El arrendador podrá solicitar tanto la acreditación del pago efectivamente realizado por el arrendatario, como el destinatario del mismo.

- v) Cumplir con las disposiciones vigentes en materia laboral, tributaria, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo, debiendo tener a su cargo el personal necesario para la realización del objeto del contrato, respecto del que ostentará, a todos los efectos, la condición de empresario.
- w) Guardar sigilo respecto de los datos y antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato, no pudiendo, por tanto, proporcionar información a terceras personas sobre la materia objeto del mismo, ni permitir el acceso a la citada información salvo que cuente con la previa autorización expresa del arrendador.



- 
- x) Garantizar el cumplimiento íntegro de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal y su normativa de desarrollo.
  
  - y) Cualesquiera otras derivadas del presente pliego y del contrato a formalizar.

### **34.- RIESGO Y VENTURA**

34.1. El arrendatario asumirá los riesgos y responsabilidades que se deriven de la restauración, reparación, explotación y conservación de los bienes inmuebles arrendados, en los términos descritos en el presente pliego.

34.2. En particular, asume el riesgo y ventura derivado de los trabajos de construcción y conservación de los inmuebles y sus instalaciones, debiendo mantenerlos en adecuadas condiciones de explotación con sujeción a lo previsto en este pliego, a lo previsto en el contrato y de acuerdo con su oferta.

34.3. El arrendatario asume, asimismo, el riesgo y ventura de la evolución de las condiciones financieras del mercado a lo largo del plazo contractual, así como la evolución de la demanda.

### **35.- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**

35.1. El contrato solo podrá modificarse por el órgano de contratación por razones de interés público en los casos y en la forma prevista en el Título V del Libro I del TRLCSP, no pudiendo efectuarse modificaciones convencionales. En las actuaciones derivadas de la modificación del contrato, el órgano de contratación actuará a través del Sr. Consejero Insular del Área de Turismo, Internacionalización y Acción Exterior, al objeto de conferir una mayor agilidad y eficiencia a su tramitación.

35.2. Las modificaciones no previstas solo podrán efectuarse cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 107 del citado texto legal, sin que puedan alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación y deberá limitarse a introducir variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que las haga necesarias.



---

35.3. En cuanto a su procedimiento se estará a lo dispuesto en los artículos 108. 2 y 3; y 211 del citado cuerpo legal.

35.4. Las modificaciones acordadas por el órgano de contratación serán obligatorias para el contratista y deberán formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 156 del TRLCSP.

## **CAPÍTULO V.- FINALIZACIÓN DEL CONTRATO**

### **36.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

36.1. Son causas de resolución del contrato las generales de la ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este pliego de condiciones, las cuales se consideran a tales efectos como esenciales.

36.2. La resolución implicará la pérdida de la garantía definitiva depositada por el adjudicatario, en todo caso, incluyendo además la terminación del arrendamiento antes del plazo fijado, debiendo abonarse al arrendador los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.

De conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el incumplimiento de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho, a la parte que hubiere cumplido las suyas, a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

36.3. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- La no presentación de los proyectos definitivos a ejecutar en el plazo establecido en la cláusula 13.3.1.



- 
- La no iniciación de la ejecución de las obras en los plazos previstos en las ofertas, siempre que sea por causa imputable al arrendatario.
  
  - La inejecución de la inversión propuesta en la oferta, así como la no presentación de la inversión realizada, de conformidad con lo previsto en la cláusula 6 de este pliego.
  
  - La realización de daños causados dolosamente en los inmuebles objeto de arrendamiento.
  
  - La realización en los inmuebles de actividades que resulten moletas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
  
  - La utilización de los inmuebles para actividades distintas a las del objeto de arrendamiento, a usos diferentes a los previstos en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz o a las previsiones que se formulen para su protección, como parte integrante del conjunto histórico del municipio.
  
  - El resto de las causas previstas en el clausulado del presente pliego.

### **37.- TERMINO DEL CONTRATO**

37.1. A la finalización del plazo del arrendamiento, automáticamente y sin necesidad de requerimiento alguno, el arrendatario quedará obligado a dejar libre los inmuebles, momento a partir del cual se procederá a la devolución de la garantía definitiva presentada y una vez se verifique que se encuentran en adecuadas condiciones.

37.2. A la finalización del plazo contractual, quedarán igualmente extinguidos todos los contratos, subcontratos o cualquier subarriendo formalizado y vinculados a la explotación de las instalaciones.

37.3. Los inmuebles, con todas sus mejoras, así como los medios auxiliares y bienes muebles anejos, revertirán al arrendador, debiendo ser entregado en buen estado de



---

funcionamiento y conservación, con capacidad de prestar el servicio de acuerdo con los planes de amortización de los diferentes elementos que lo componen.

### **38.- JURISDICCIÓN COMPETENTE**

El arrendatario expresamente se compromete a someterse respecto a los actos derivados de los efectos y extinción del contrato, a los juzgados y tribunales de Santa Cruz de Tenerife, señalando a como domicilio propio o razón social, para toda clase de notificaciones, requerimientos, emplazamientos o cualquier otra clase de diligencia, el propio del Edificio Taoro, entendiéndose que se considerará como persona señalada para recibirlas el responsable que designe aquél, o el que le sustituya en cada momento.

Asimismo, como consecuencia del régimen jurídico señalado en la cláusula segunda, las cuestiones litigiosas surgidas en relación con la preparación, adjudicación y modificación del contrato serán resueltas por el orden jurisdiccional contencioso-administrativo. El orden jurisdiccional civil será el competente para conocer de las cuestiones litigiosas que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

Santa Cruz de Tenerife, a 17 de abril de 2017.

El Jefe de Servicio  
Fdo. Juan Fernando Fariña Guillén



---

## ANEXO I

Descripción y características sobre superficie, titularidad y demás aspectos identificativos y de utilización de los bienes inmuebles objeto del arrendamiento

Los inmuebles que a continuación se relacionan figuran en el Inventario de Bienes del Cabildo Insular de Tenerife, con referencia núm. 100049 y con la siguiente descripción:

- Nombre: Gran Hotel Taoro
- Naturaleza: Patrimonial
- Municipio: Puerto de la Cruz
- Dirección: Carretera Taoro, núm. 20
- Terrenos: Los terrenos se desglosan de la siguiente forma:
  - Parcelas que ocupan el edificio Taoro, el Palacio de Congresos y parcela anexa: 21.022,77 metros cuadrados.
  - Parcela colindante con las anteriores: 2.573,68 metros cuadrados, destinada en parte a viario de conexión, acceso a la misma y espacios libres públicos.

La descripción del conjunto de tales parcelas son las siguientes:



**PARCELA OCUPADA POR CASINO TAORO Y PALACIO DE CONGRESOS.**



Superficie parcela= 21.022,77 m<sup>2</sup>

**PARCELA CATASTRAL CON TITULARIDAD CATASTRO AYUNTAMIENTO**



Superficie parcela= 2.573,68 m<sup>2</sup>

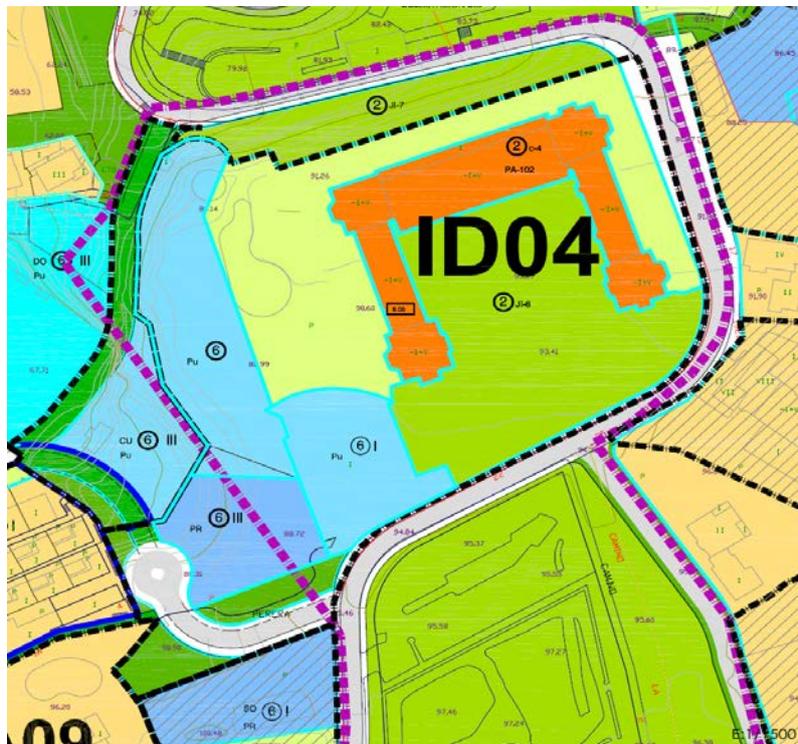
Las superficies y edificabilidades se desglosan pormenorizadamente en el cuadro que a continuación se expone, que incluye imagen identificadora de las zonas que compondrán en el complejo del Centro de Actividades, así como la superficie destinada a viario y espacio libre de cesiones.



## PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	ZONA	USO	S. SUELO (m <sup>2</sup> s)	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	S. TECHO (m <sup>2</sup> c)
--	------	-----	--------------------------------	--	--------------------------------

PMM	LUCRAT.	2	Turístico*	3.340,58	3,63	12.122,42
		6 III Pr	Eq. Privado	1.608,01	1,50	2.412,02
		E.L. Pr.	Jardín Cat.	5.908,51		
		E.L. Pr.	E. Libre	5.299,71		
		<b>TOTAL</b>		<b>16.156,81</b>	<b>0,90</b>	<b>14.534,44</b>
	CESIONES	6 I Pu.	Dotacional	1.797,67		
		6 Pu.	Dotacional	3.039,17		
		E.L. Pub.	E. Libre	1.174,22		
		Viario	Viario	1.428,53		
		<b>TOTAL</b>		<b>7.439,59</b>		<b>0,00</b>
	<b>TOTAL</b>			<b>23.596,40</b>	<b>0,62</b>	<b>14.534,44</b>





## CESIONES A EFECTUAR



La parcela donde se ubica el Palacio de Congresos (6 I Pu) y parcela complementaria (6 Pu) serán objeto de cesión a la Administración competente y posterior adjudicación de forma independiente, al figurar en el planeamiento en vigor como dotacional público, por lo que se debe llevar a cabo un procedimiento de naturaleza concesional al ostentar la condición de bien de dominio público, de conformidad con la normativa vigente.

Dentro de las previsiones contenidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad del Puerto de la Cruz, el arrendatario llevará a cabo tanto las obras de primer establecimiento como la de rehabilitación que resulten necesarias para el ejercicio de la actividad que vaya a desarrollar.

El proyecto o proyectos de construcción que se pretendan ejecutar, deberán ser autorizados por el Cabildo Insular de Tenerife y los inmuebles construidos en ellas así como el equipamiento propuesto, revertirán al Cabildo una vez finalice el plazo de arrendamiento.

Asimismo, debe observarse en todo caso, que las actuaciones a acometer se encuentran dentro de la delimitación del Bien Interés Cultural, con categoría de



Conjunto Histórico de Puerto de la Cruz, declarado con fecha 23 de mayo de 2006, según lo dispuesto en el Decreto 65/2006, del Gobierno de Canarias, publicado en el BOC. núm. 111, de 9 de junio del citado año. En concreto, se corresponde con parte de uno de sus islotes, el “D”: Casino y Parque Taoro. Del citado Decreto, se desprende lo siguiente:

*El gran islote ocupado por el Casino Taoro y su parque, articulado en torno al Camino de la Sortija, incluye la Iglesia Anglicana “All Saints”, en estilo neogótico propio de los países del norte de Europa entre finales del siglo XIX y principios del XX, así como la casa del párroco. El edificio dispone de planta en forma de “U”, con entrada principal hacia el norte y con los brazos de la “U” orientados hacia el sur, abrazando el jardín. Tanto en los vértices como los extremos de la planta se emplaza un torreón con cubierta independiente, rematado por un pináculo. Proyectado inicialmente como hotel, y diseñado por A. Coquet, presenta en la actualidad cuatro plantas en todas sus alas. Originalmente, los torreones y el cuerpo central de la crujía principal contaban con tres niveles, siendo el resto del inmueble de dos plantas. Un zócalo almohadillado recorre toda la planta baja. En los torreones, lo más sobresaliente del conjunto, destaca una sucesión de balcones superpuestos, de fábrica, que descargan en pilares de sección cuadrada. Los antepechos son abalaustrados y los aleros, también de fábrica, muy volados, decorados con canes.*

*El Parque del Taoro corresponde al antiguo jardín, que se ideó como uno de los principales atractivos que debía ofrecer el hotel. De un lado estaba el jardín francés, de traza geométrica y de una simetría absoluta, inserto entre las crujías a escuadra, en forma de U, del edificio. De otro lado, dividido por un mismo eje central -el camino de la Sortija- se extendía otro jardín más anárquico, compuesto por una variedad de arbustos y árboles sin ordenar, al estilo de un jardín inglés, con bancos y kioscos distribuidos entre la vegetación.  
(...)*

*La inclusión del gran islote configurado por el Parque del Taoro y el Casino del mismo nombre en el Conjunto Histórico se justifica por el hecho de haber formado parte de los antiguos jardines del Hotel Taoro -cuya traza y*



---

*organización aún se percibe en algunos detalles-, así como ante la necesidad de preservar el espacio por el que transcurre el Camino de la Sortija -de gran singularidad en el contexto histórico del Puerto de la Cruz-. En este ámbito se localizan algunos inmuebles significativos -la Iglesia Anglicana “All Saints”, la casa del párroco aneja- y, sobre todo, el propio Casino -antiguo hotel- Taoro.*

*En este sentido, la delimitación que se establece pretende prevenir que en el futuro se puedan desarrollar en este entorno actuaciones urbanísticas que supongan un menoscabo de los valores patrimoniales de los referidos inmuebles que puedan generar impactos visuales o en el paisaje urbano. Dicho espacio sigue conservando parte de la organización de los antiguos jardines y sectores más o menos naturalizados, que configuran un entorno seminatural adecuado a los inmuebles de valor patrimonial existentes.*

Además, y como previsión plenamente vigente, se debe reproducir parte de lo expuesto en el informe emitido por la Sección Técnica de Patrimonio Histórico, con fecha 23 de mayo de 2013, con el tenor literal siguiente:

*“(...) No obstante el Hotel Taoro es coetáneo al Hotel Mencey de Santa Cruz de Tenerife, y representa un símbolo de desarrollo histórico del turismo en Tenerife, asociado a una época dorada del turismo en el Puerto de la Cruz, como uno de los elementos de la arquitectura desarrollada en Canarias durante el periodo del Mando Económico Militar, por lo que su recuperación y reutilización sería deseable, con libertad de uso, pudiendo conservarse el edificio de Tomás Machado con la posibilidad de valorar suprimir la parte añadida en los años 80, por su reversibilidad, admitiendo todo tipo de actuaciones y remodelaciones, tanto interiores como exteriores pero conservándose la imagen del edificio.”*

**ANEXO II**

Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz. Actuaciones Centro de Actividades Taoro

	
<b>PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO DE LA CRUZ</b>	
<b>PROGRAMA DE ACTUACIONES EN ESPACIO PÚBLICO</b>	
<b>PUID04</b>	
<b>FICHERO DE ACTUACIONES</b>	
Actuaciones Infraestructurales dotacionales	
<b>Centro de Actividades Taoro</b>	
<b>Ortofoto de situación</b> 	<b>Operaciones estructurales dotacionales</b> Actuación: Adecuación del Edificio Taoro y de su entorno como Centro de actividades, previo concurso público de ideas y proyecto.
<b>Foto actual</b> 	<b>SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS</b> Situación: Carretera del Taoro Instalaciones: Las que se contemplen en las Bases del concurso, y se concreten en la propuesta adjudicataria del mismo. Se admitirán expresamente los usos previstos en el PEPCH para la zona incluida en su ámbito y los establecidos en las condiciones particulares de las parcelas del entorno ordenadas en este PMM.
	Características generales: La actuación deberá introducir elementos mecánicos que faciliten el acceso peatonal a la zona desde el casco urbano y resolver la dotación de aparcamientos y una parada preferente de transporte público.
<b>CONDICIONES GENERALES</b> Se atenderá el acuerdo adoptado por el Pleno del Cabildo de Tenerife de 24-02-2012, por el que se insta al Consorcio a evaluar las alternativas para la rehabilitación y uso del Hotel Taoro y su entorno, incorporando el proyecto que resulte de este análisis de viabilidad en el Plan de Rehabilitación y Modernización.	

La ficha del Hotel Taoro, incluida en el Catálogo del PGO (núm. 102, nivel de catalogación 4), queda vigente en todo lo que no contradiga el PMM, ni las determinaciones contenidas en la declaración del Bien de Interés Cultural, como islote que forma parte del Conjunto Histórico.



### ANEXO III

#### MODELO DE DECLARACION RESPONSABLE

D/D<sup>a</sup>....., con Documento Nacional de Identidad núm. ...., y domicilio en la Calle ....., nº....., código postal.....actuando en nombre propio o en representación de ....., con domicilio social en ....., la cual ostenta según consta en la escritura de otorgamiento de poder conferido ante el Notario Sr. D. ...., manifiesta que:

Enterado del pliego de cláusulas administrativas particulares que habrán de regir en el procedimiento de licitación para el **arrendamiento del Centro de Actividades del Taoro**, aceptando íntegramente el contenido del mismo, bajo mi responsabilidad

#### DECLARO:

- Que cumpla todas y cada una de las condiciones establecidas legalmente para contratar con el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife contenidas en el clausulado del pliego de cláusulas que rige la contratación, sus anexos y documentación complementaria, conforme a lo establecido en el citado artículo 146 del TRLCSP.
- Que las prestaciones propias del contrato quedan comprendidas en el objeto social o en el ámbito de la actividad de su empresa, a los efectos previstos en el artículo 57.1 del TRLCSP.
- Que ni la empresa que represento ni su personal han participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato.
- Que la sociedad o empresa que represento está al corriente del pago, tanto de sus obligaciones con la Seguridad Social impuestas por la legislación vigente.
- Que la sociedad o empresa que represento está al corriente del pago de las obligaciones tributarias impuestas por la legislación vigente con la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma Canaria y del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife.
- Que ni yo, ni la sociedad o empresa a la que represento, ni persona alguna de las que forman parte de los órganos de gobierno y administración de la sociedad se hallan



---

incursas en circunstancia alguna de las que prohíben contratar con la Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 del TRLCSP.

- (En el supuesto de ser empresa extranjera) Que declara someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.
- Que en el caso de recaer la propuesta de adjudicación a favor de la entidad mercantil y/o empresa que represento se acreditará, ante el órgano de contratación, la posesión y validez de los documentos de capacidad y solvencia económica y financiera y técnica exigidos en el clausulado del pliego de cláusulas administrativas particulares, así como cualquier otra documentación complementaria que le pueda ser solicitada por el órgano de contratación.
- Que presto el consentimiento para que el personal autorizado del Cabildo Insular de Tenerife obtenga, por vía telemática, los certificados que acreditan que la empresa se encuentra al corriente en sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. Dicho consentimiento tendrá validez durante todo el periodo de ejecución del contrato, por lo que la Administración insular podrá solicitar dichos certificados en cualquier momento de su ejecución, si lo considera necesario.

Y para que conste a los efectos oportunos en la presente licitación pública, firma la correspondiente declaración responsable.

En ....., a.....de.....de 2017

Fdo: .



**ANEXO IV**

**MODELO DE DESIGNACIÓN COMO CONFIDENCIAL DE INFORMACIONES FACILITADAS POR LA EMPRESA (Presentación opcional)**

DENOMINACIÓN DEL CONTRATO: **Arrendamiento del Centro de Actividades del Taoro**

ENTIDAD LICITADORA:

REPRESENTANTE:

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

Que en relación con la documentación aportada en el expediente de contratación del **arrendamiento del Centro de Actividades del Taoro**, se consideran confidenciales las siguientes informaciones y aspectos de la oferta por razón de su vinculación a secretos técnicos o comerciales:

Dicho carácter se justifica en las siguientes razones:

- ...
- ...
- ...

En ....., a .....de 2017

Fecha y firma del declarante



**ANEXO V**

**COMPROMISO DE FORMALIZACIÓN DE UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS**

D/D<sup>a</sup>. ....., con Documento Nacional de Identidad nº ..... y domicilio en C/....., actuando en su propio nombre/ en representación de .....

D/D<sup>a</sup>. ....., con Documento Nacional de Identidad. nº.....,y domicilio en C/....., actuando en su propio nombre/ en representación de .....

**SE COMPROMENTEN:**

A concurrir conjunta y solidariamente al procedimiento de licitación para el arrendamiento del **Centro de Actividades del Taoro**, y a constituirse en Unión de Empresarios en caso de resultar adjudicatarios del citado procedimiento.

**DECLARAN RESPONSABLEMENTE:**

Que la participación de cada uno de los compromisarios, en el ámbito de sus competencias, en la Unión Temporal de Empresarios, sería la siguiente:

...% de

....% de

Que de común acuerdo, designan a D/D<sup>a</sup>. ....., para que, durante la vigencia del contrato, ostente ante el órgano de contratación, la plena representación de la Unión Temporal de Empresarios que se constituirá en caso de resultar adjudicatarios del contrato.

Que el domicilio a efectos de notificaciones de la Unión Temporal de Empresarios será:.....,C/.....

Y para que conste a los efectos oportunos firmamos la presente en ..... a ..... de 2017.

Fdo.:..... Fdo.:.....



## ANEXO VI

### DECLARACION RELATIVA A LA POSIBILIDAD DE CONTRATACIÓN DE PERSONAL EXTRA AL DE LA PLANTILLA DE LA EMPRESA, PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

D/D<sup>a</sup> ....., con D.N.I. nº ....., con domicilio en Calle ... nº..... código postal..... , teléfono....., fax..... , actuando en su propio nombre o en representación de: ..... y enterado/a de las condiciones y requisitos que se exigen en el pliego de cláusulas administrativas particulares que ha de regir el procedimiento de licitación para la contratación del **arrendamiento del Centro de Actividades del Taoro**, bajo mi responsabilidad

### DECLARO

Que durante la ejecución del contrato al que hace referencia el presente pliego, la empresa a la que represento

- Sí necesitará contratar personal extra al de su plantilla
- No necesitará contratar personal extra al de su plantilla

En caso afirmativo, me comprometo a contratar:

- Nº de trabajadores

Asimismo, me comprometo a que dicha contratación se llevará a cabo entre personas inscritas como demandantes de empleo con, al menos, seis meses de antigüedad a la fecha efectiva de contratación o con seis meses completos en periodo no consecutivo en los doce meses anteriores a la fecha efectiva de la contratación.

En el supuesto de que necesitando contratar medios personales no pudiera hacerlo con personas que reúnan las características a las que se alude en el párrafo anterior, me comprometo a acreditar que los puestos que se precisen han sido ofertados pero no cubiertos por personas inscritas con dicha antigüedad. Todo ello acreditado mediante la presentación del correspondiente certificado expedido por el Servicio Canario de Empleo.

Y para que conste a los efectos oportunos en la presente licitación pública, firma la correspondiente declaración responsable.

En ....., a.....de.....de 2017

Fdo:



## ANEXO VII

### DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

D/Dña....., en calidad de ..... de la empresa..... y en representación de la misma, como empresa propuesta como adjudicataria del contrato de **arrendamiento del Centro de Actividades del Taoro**, **DECLARA** que la empresa adquiere el compromiso formal con el Excelentísimo Cabildo Insular de Tenerife de satisfacer o haber satisfecho, antes del inicio de los trabajos, las siguientes exigencias referidas a los servicios o actividades incluidos en el objeto del contrato y respecto de los trabajadores, equipos y maquinaria que la empresa destine a la realización de los mismos:

- Cumplir con las disposiciones generales de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y cuantas reglamentaciones que la desarrollan le sean de aplicación.
- Haber adoptado alguna de las modalidades previstas en el artículo 10 del Reglamento de los Servicios de Prevención en lo relativo a la organización de recursos para el desarrollo de las actividades preventivas necesarias para el desarrollo de su actividad.
- Haber informado adecuadamente a todos sus trabajadores sobre los riesgos inherentes a su puesto de trabajo y sobre las medidas de protección o prevención que se deban adoptar de acuerdo a una evaluación de riesgos y a una planificación de medidas preventivas que será lo suficientemente completa como para poder realizar los trabajos en óptimas condiciones de seguridad.
- Haber formado adecuadamente a todos sus trabajadores sobre el desempeño de su trabajo en adecuadas condiciones de seguridad y salud.
- Poner a disposición de los trabajadores máquinas y equipos de trabajo que cumplan la legislación que les son de aplicación.
- Poner a disposición de los trabajadores equipos de protección individual adecuados y con arreglo a la reglamentación vigente.
- Satisfacer la obligación legal en cuanto a la acreditación de la aptitud médica de los trabajadores para el desempeño seguro de su puesto de trabajo.
- Cumplir con sus obligaciones con relación a la comunicación de apertura del centro de trabajo, si procede.
- Establecer los adecuados medios de coordinación con el Cabildo Insular de Tenerife y/o con otras empresas/trabajadores autónomos que puedan desarrollar tareas en el centro de trabajo durante la ejecución de la actividad o servicio por el que se le contrata.
- Cumplir con lo establecido sobre esta materia en la normativa y en la regulación convencional aplicable al efecto.

Lugar, fecha y firma.



## ANEXO VIII

### DECLARACIÓN RELATIVA A LA PERTENENCIA A GRUPO EMPRESARIAL

DENOMINACIÓN DEL CONTRATO: **Arrendamiento del Centro de Actividades del Taoro**

ENTIDAD LICITADORA:

REPRESENTANTE:

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

Que la sociedad a la que represento (marcar con una "X" lo que corresponda):

- No forma parte de ningún grupo empresarial.
- Forma parte de un grupo empresarial pero en este procedimiento de licitación no concurre ninguna empresa vinculada o perteneciente a mi grupo de empresas, conforme es definido en el artículo 42 del Código de Comercio.
- Forma parte de un grupo empresarial y a este procedimiento concurren las empresas que a continuación se indican vinculadas o pertenecientes a mi grupo de empresas, conforme es definido por el artículo 42 del Código de Comercio.

Y para que conste donde proceda, firmo la presente autorización en \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.



**ANEXO IX**

**MODELO INCREMENTO DE CANON**

SERVICIO ADMINISTRATIVO DE TURISMO	PROPOSICIÓN ECONÓMICA		
TIPO DE CONTRATO:			
DENOMINACIÓN DEL CONTRATO:	Arrendamiento del Centro de Actividades del Taoro		
PRESUPUESTO BASE DE CANON (SIN IGIC):			
ENTIDAD LICITADORA:			
CIF/NIF ENTIDAD LICITADORA:	TLFO.	FAX:	
DIRECCIÓN:			
REPRESENTANTE:			
DNI REPRESENTANTE:			
<u>DECLARO CONOCER Y ACEPTAR EL PLIEGO DE CLÁUSULAS CORRESPONDIENTE A ESTE CONTRATO Y ME COMPROMETO A EJECUTARLO, EN EL CASO DE RESULTAR ADJUDICATARIO, CON ESTRUCTA SUJECIÓN A DICHAS CONDICIONES, ABONANDO EL CANON QUE INDICO EN ESTA OFERTA.</u>			
CANON QUE OFERTA	FECHA	FIRMA	
SIN IGIC: CON IGIC:			
			EL REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD LICITADORA