

**PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES PARA LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN
DEL ALBERGUE DE CAMARENA DE LA SIERRA, EN CAMARENA DE LA
SIERRA (TERUEL)**

ÍNDICE

1.- Objeto del contrato.

- 1.1. Objeto.
- 1.2. Documentos contractuales.
- 1.3. Régimen de explotación de la concesión.
- 1.4. Descripción de instalaciones y condiciones de la concesión.

2.- Empresa contratante.

3. Canon de explotación.

- 3.1. Canon inicial.
- 3.2. Canon de las prórrogas del contrato.
- 3.3. Pago del canon.

4.- Duración del contrato.

5. Derechos y obligaciones del concesionario.

- 5.1. Firma de contratos de las instalaciones.
- 5.2. Período de apertura del establecimiento.
- 5.3. Precios de los servicios prestados.
- 5.4. Gastos de suministros e impuestos.
- 5.5. Obligaciones laborales y sociales.
- 5.6. Conservación y reposición.
- 5.7. Seguros de responsabilidad.
- 5.8. Distribución de espacios.

- 5.9. Prohibición de cesiones.
- 5.10. Colaboración en programas de prácticas.
- 5.11. Inspecciones.
- 5.12. Hojas de reclamaciones.

6. Bases para la licitación.

- 6.1. Documentación a presentar en las propuestas.
- 6.2. Criterios de valoración de las propuestas.
- 6.3. Adjudicación del contrato.

7.- Ejecución del contrato.

- 7.1. Condiciones generales.
- 7.2. Extinción del contrato a término.
- 7.3. Rescisión del contrato en vigor.
- 7.4. Devolución de la fianza.

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES PARA LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL ALBERGUE DE CAMARENA DE LA SIERRA, EN CAMARENA DE LA SIERRA (TERUEL)

1.- OBJETO DEL CONTRATO.

-1.1. Objeto.

El contrato tiene por objeto la gestión y explotación comercial del Albergue de Montaña, cedido en usufructo a la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U., para su tutela, situado en la localidad de Camarena de la Sierra (Teruel), con fachadas a las calles Molino, Palomar y San Cristóbal de dicha localidad.

-1.2. Documentos contractuales.

Son los siguientes:

- a) El presente Pliego de Condiciones Generales
- b) El Pliego de Prescripciones Técnicas y sus Anexos
- c) La documentación y oferta económica presentada por el licitador.
- d) El contrato.

Todos los documentos anteriores deberán ser firmados por el adjudicatario en prueba de conformidad, simultáneamente a la firma del contrato, considerándose documentos contractuales.

-1.3. Régimen de explotación de la concesión.

El concesionario explotará a su riesgo y ventura el establecimiento hostelero, con estricta sujeción a las condiciones establecidas en los diferentes documentos contractuales.

Serán de su cuenta y cargo tanto los gastos necesarios para su correcta explotación como los beneficios que se obtengan. No tendrá derecho a indemnización por causa de avería, pérdida o perjuicios ocasionados por la explotación, ni por la extinción de la concesión al cumplirse el plazo de vigencia en la misma, de sus prórrogas o de la rescisión del contrato en vigor basada en las condiciones objetivas contempladas en el apartado 7.3.

-1.4. Descripción de instalaciones y condiciones de la concesión.

Los bienes muebles e inmuebles objeto de la presente concesión, así como las condiciones a que debe someterse la explotación comercial, se especifican en el presente Pliego, en el Pliego de Prescripciones Técnicas y en el Anexo nº 1 del mismo (Inventario de instalaciones, mobiliario y enseres).

2.- EMPRESA CONTRATANTE.

La empresa contratante es “Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.”, empresa pública de la Comunidad Autónoma de Aragón adscrita al Departamento de Industria, Comercio y Turismo, con N.I.F. A-50902345, actuando de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo de 25 de octubre de 2005, del Gobierno de Aragón, en el que se autoriza la adscripción a esta empresa de la gestión y explotación del Albergue de Montaña de Camarena de la Sierra.

La dirección para efectuar consultas es:

Avenida Cesaraugusto, 25
50004 Zaragoza
Teléfono 976 282 181
Fax 976 280 746

3. CANON DE EXPLOTACIÓN.

-3.1. Canon inicial.

El canon anual a abonar por el adjudicatario de la concesión a “Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.” durante el período inicial de prueba de cinco años será el ofertado por el adjudicatario en la fase de concurso.

Se establece un canon mínimo de 18.000,00 € para cada uno de los cinco primeros años, actualizado según el I.P.C. de cada año, al que se deberá añadir un porcentaje sobre la facturación del establecimiento, a aplicar a partir del segundo año de explotación (contado desde la firma del contrato), que deberá ser propuesto por el adjudicatario, y que deberá igualar, al menos las siguientes cifras:

Facturación hasta 500.000,00 €	2%
Facturación hasta 1.000.000,00 €	3%
Facturación hasta 1.500.000,00 €	4%
Facturación superior a 1.500.000,00 €	5%

La fecha de inicio de la explotación será el día siguiente al de la firma del contrato.

-3.2. Canon de las prórrogas del contrato.

El canon a abonar será el que figure en el contrato o en los Anexos al mismo para cada uno de los años de la/s prórroga/s. En su ausencia será el que haya ofrecido en su oferta económica el licitador adjudicatario de la explotación, para cada una de las cinco anualidades del primer período de vigencia del contrato, actualizado según el I.P.C. y dentro del mínimo antes marcado (18.000,00 € para el primer año, y actualización anual según I.P.C.s), salvo acuerdo de las partes de acuerdo con lo indicado en el apartado 7.2.3. de este Pliego.

Así, dentro de los plazos otorgados para manifestar la voluntad de prórroga o de rescisión del contrato para el siguiente período, ambas partes podrán proponer una modificación, al alza o a la baja, de los cánones anuales ofertados para períodos futuros, en base a los datos de explotación. En caso de acuerdo se incorporarán como anexo al contrato.

-3.3. Pago del canon.

El pago se efectuará a la “Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.” proporcionalmente por semestres vencidos, y en un plazo máximo de quince días naturales siguientes al vencimiento.

El ingreso se efectuará mediante transferencia bancaria a:

Titular: “Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.”

N.I.F.: A-50902345

Banco: Ibercaja

Nº cuenta: 2085-0103-98-0330389757

Concepto: Canon semestral concesión Albergue de Camarena de la Sierra

Período: de (fecha) a (fecha). Año 200...

4.- DURACIÓN DEL CONTRATO.

La duración del contrato tendrá los siguientes períodos de vigencia:

a) Un período inicial de 5 años, transcurrido el cual, y previos los informes correspondientes, la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U. mantendrá o rescindirá la concesión. Asimismo el concesionario podrá optar por la rescisión al término de dicho plazo. La voluntad de rescindir el contrato en este período se comunicará por la parte interesada con una antelación mínima de 4 meses al vencimiento.

b) Superado el período inicial de 5 años y a partir de esa fecha, se estimará tácitamente prorrogado el contrato por un segundo período de 5 años, a no ser que antes de concluir éste se produzca alguna de las condiciones objetivas de rescisión de contrato contempladas en el apartado 7 de este Pliego. Se entenderá que el concesionario y la “Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.” optan por la prórroga si no notifican su voluntad contraria a la otra parte con un mínimo de 4 meses de antelación al vencimiento del plazo en vigor.

c) Una vez transcurridos los 10 años correspondientes a los dos primeros períodos, podrá prorrogarse el contrato otros 5 años más, de mutuo acuerdo por ambas partes, debiendo suscribirse entonces de forma obligatoria una Addenda al citado contrato, haciendo constar expresamente en ella el canon fijado para cada una de las cinco anualidades del período.

Transcurrido este tercer y último período, deberá convocarse necesariamente un nuevo concurso, sin que pueda prorrogarse nuevamente la concesión en vigor, al que podrá presentarse el adjudicatario del presente concurso.

5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

-5.1. Firma de contratos de las instalaciones.

El establecimiento se cederá al explotador con la correspondiente autorización administrativa como Albergue de Montaña, quedando de su cuenta y a su nombre la formalización de los contratos como usuario final de las instalaciones que sean precisos y los consumos que se produzcan.

-5.2. Período de apertura del establecimiento.

El establecimiento permanecerá abierto los 365 días del año, sin admitirse el cierre del mismo en ningún caso, salvo fuerza mayor.

Por lo que se refiere a los horarios de apertura del comedor, serán fijados por el concesionario, respetando al menos los límites establecidos a continuación:

Desayuno:	8:00 a 10:30 horas.
Comida:	13:30 a 15:30 horas.
Cena:	9:00 a 11:00 horas.

-5.3. Precios de los servicios prestados.

Los precios de los distintos servicios se entienden como precios máximos, y serán en todo caso iguales o inferiores a los especificados en la oferta de licitación o a los que sucesivamente sean aprobados por la “Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.”.

Se prestará especial cuidado en exponer al público de forma muy visible y múltiple los distintos precios de los servicios, sin perjuicio de lo establecido al respecto por las disposiciones vigentes.

En todo momento los precios publicitados tanto en el interior del establecimiento como a través de la publicidad serán los precios realmente cobrados, sin que ello implique la prohibición de contratar precios especiales para grupos, ofertas de baja temporada u otras cualesquiera que la mejor comercialización de los servicios requiera. En ningún caso se aceptarán prácticas tales como el regateo o los descuentos suficientemente elevados, que conviertan en “papel mojado” los precios expuestos públicamente.

En la oferta de licitación se harán constar los precios máximos que proponga el licitador durante los cinco primeros años, sin incluir la subida del I.P.C. La propuesta de precios se hará constar con suficiente detalle y claridad en el Modelo de Gestión, incluyendo todos los servicios y/o productos que proponga el licitador.

Posteriormente podrán incorporarse nuevos servicios o productos, que deberán ser aprobados por la “Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.”.

Para superar el límite de precios propuesto en el concurso por encima del I.P.C., se necesitará autorización expresa de la “Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.”.

-5.4. Gastos de suministros e impuestos.

Los gastos que se originen por todos los conceptos, a saber: suministro de electricidad, gas, agua, teléfono, limpieza, desinfección y desinsectación del inmueble, conservación y mantenimiento de instalaciones.

Serán asimismo de cuenta del explotador todos los gastos derivados con posterioridad a la formalización del contrato, de las licencias, autorizaciones administrativas, revisiones legales, contratos de energía eléctrica, agua y gas, impuestos municipales o estatales, recogida de basuras y cualesquiera otros que resulten de aplicación y en la forma y cuantía que estos señalen.

-5.5. Obligaciones laborales y sociales.

El explotador tendrá el carácter de empresario totalmente autónomo e independiente respecto la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U., plenamente responsable tanto frente a proveedores como a cualquier Administración u Organismo Público, en especial la Seguridad Social y la Administración Tributaria.

Será asimismo responsable de cualquier otra obligación que pudiera derivarse de las relaciones laborales o de otra índole del personal que pudiera contratar para el desarrollo de su actividad empresarial, respondiendo así de toda clase de salarios, remuneraciones, seguros, subsidios, así como de reclamaciones ante los órganos del orden jurisdiccional social y sin que en ningún caso pueda entenderse o suponerse la existencia de relación alguna entre dicho personal y la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U., y sin que en el momento de la extinción del contrato esta empresa haya de subrogarse en el lugar del empresario.

El empresario está obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad social, de Prevención de Riesgos Laborales y de cualquier otra que sea de aplicación en este caso, así como a estar al corriente de sus obligaciones tributarias. Deberá acreditar ante la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U., tantas veces como se le requiera, el cumplimiento de las expresadas obligaciones fiscales, laborales y de Seguridad Social.

-5.6. Conservación y reposición.

El explotador queda obligado, a su costa y bajo su exclusiva responsabilidad, a mantener en todo momento en perfecto estado de conservación todos los elementos e instalaciones del Albergue.

Cuando por el normal uso y desgaste o por causa de fuerza mayor resultare necesaria la reposición de mobiliario y restante equipamiento del Albergue por parte del explotador, una vez comenzada la prestación del servicio, éste deberá respetar ineludiblemente en su sustitución las calidades de los enseres originales, así como la estética e imagen conjunta del establecimiento, para lo que se requerirá con carácter previo la aprobación expresa de la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.

El mobiliario y los enseres repuestos pasarán a considerarse parte integrante del Albergue, a cuyo efecto se formalizarán los inventarios oportunos.

El explotador viene obligado a reparar a su costa los desperfectos y averías, cualquiera que sea su origen, del edificio y de sus diversas instalaciones

-5.7. Seguros de responsabilidad.

El explotador asumirá plena responsabilidad, frente a la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U. y frente a terceros, por el funcionamiento del establecimiento.

El explotador se obliga a contratar con compañía aseguradora legalmente establecida en España los correspondientes seguros que cubran los riesgos derivados de su actividad (incendios, responsabilidad civil frente a terceros, etc.) en lo relativo a la explotación de todos los elementos que integran el objeto del contrato.

Las coberturas de los seguros deberán alcanzar las cantidades que, razonablemente, cubran los riesgos indicados. El explotador se obliga a atender puntualmente el pago de las correspondientes primas y a exhibir a la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U., cuando sea requerido al efecto, tanto las pólizas como los recibos acreditativos del pago de las primas.

En todo caso, las cuantías mínimas de cobertura de riesgos a contemplar serán las siguientes:

-Incendios continente:	1.000.000,00 €
-Incendios contenido:	200.000,00 €
-Responsabilidad civil general frente a terceros por cualquier daño o causa	300.000,00 €

-5.8. Distribución de espacios.

El explotador se compromete a mantener la distribución actual de los espacios del Albergue, así como a dedicarlos al uso para el que han sido previstos, no pudiendo realizar ninguna modificación en alguno de estos sentidos salvo autorización escrita de la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U., previa consulta de ésta a la Dirección General de Turismo.

-5.9. Prohibición de cesiones.

Queda prohibida y será nula la cesión, subarrendamiento o traspaso total o parcial de la explotación y locales objeto de este contrato, salvo autorización expresa de la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.

-5.10. Colaboración en programas de prácticas.

El explotador podrá colaborar en los programas de prácticas de las Escuelas de Hostelería de Aragón, en las condiciones que se acuerden, previo conocimiento y autorización de la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.

-5.11. Inspecciones.

El concesionario atenderá y estará obligado a suministrar toda la información contable y de explotación solicitada por la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U., para lo que se dotará de los mecanismos administrativos y de las herramientas informáticas precisas. La negativa o falsedad en el suministro de esta información será causa de rescisión del contrato.

Será obligatorio el uso de las aplicaciones informáticas de gestión y control que proporcione al explotador la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.

-5.12. Hojas de reclamaciones.

El concesionario deberá contar con un libro o conjunto de hojas de reclamaciones, de acuerdo con la legislación vigente.

6. BASES PARA LA LICITACIÓN.

-6.1. Documentación a presentar en las propuestas.

6.1.1.- Documentación acreditativa de la personalidad jurídica. Si la empresa fuese persona jurídica, la personalidad se acreditará mediante la presentación de la escritura de constitución o modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil cuando este requisito sea exigible según la legislación mercantil aplicable. Si dicho requisito no fuera exigible, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acta fundacional, en el que constaten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

6.1.2.- Documentos acreditativos, en su caso, de la representación. Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán poder bastante al efecto y fotocopia de su D.N.I. Si la empresa fuera persona jurídica el poder deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil.

Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil.

6.1.3.- Hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y no existir deudas a este respecto con la Comunidad Autónoma de Aragón.

6.1.4.- Documentación acreditativa de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal.

6.1.5.- Documentación acreditativa de estar al corriente de las obligaciones formales y de pago con la Seguridad Social.

6.1.6.- Modelo de Gestión. Deberá acompañarse a la propuesta un Modelo de Gestión suficientemente detallado acerca de la gestión y explotación que se plantea por parte del licitador, que incluirá necesariamente los precios de los servicios prestados. Deberán explicarse adecuadamente, además, tanto la experiencia y solvencia técnica de la empresa como los elementos y enseres a aportar por el explotador, así como la proposición económica o canon ofertado. La documentación se presentará escrita a máquina, no aceptándose aquellas que tengan omisiones, errores o tachaduras. Cada oferta no podrá contener más que una proposición económica.

-6.2. Criterios de valoración de las propuestas.

Las ofertas presentadas serán valoradas en función de los siguientes criterios y ponderaciones:

Primero:	Modelo de gestión propuesto	30 puntos
Segundo:	Oferta económica	25 puntos
Tercero:	Propuesta de equipamiento complementario	25 puntos
Cuarto:	Experiencia y solvencia técnica de la empresa	20 puntos
TOTAL		100 puntos

-6.3. Adjudicación y firma del contrato.

La empresa a la que se adjudique la gestión y explotación del Albergue de Montaña de Camarena de la Sierra deberá depositar como arras en garantía del cumplimiento del contrato una cantidad de 12.000,00 €, bien en metálico bien mediante aval bancario o garantía equivalente. Esta garantía será entregada en las oficinas de la Sociedad para la Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U. con anterioridad a la firma del contrato.

Posteriormente, se suscribirá el contrato para la gestión y explotación del Albergue. Como ya se ha indicado, la fecha de inicio de la explotación será el día siguiente al de la firma del contrato.

7.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

-7.1. Condiciones Generales.

En todo lo relativo a la exigencia de derecho y cumplimiento de obligaciones, incidencias y modificaciones contractuales, rescisión, extinción y liquidación del contrato, se estará a lo dispuesto en el presente Pliego de Condiciones Generales y en la normativa legal vigente en materia de contratación.

En todo caso, la explotación del Albergue de Camarena de la Sierra se efectuará con estricta sujeción a lo dispuesto en este Pliego, en el Pliego de Prescripciones Técnicas y sus Anexos y en la proposición presentada por el adjudicatario.

Las instrucciones de interpretación del contrato corresponden a la Sociedad para la Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A. En cuestiones de exclusiva índole técnica o profesional, y en casos de neta discrepancia, podrá solicitarse por el explotador un arbitraje que se confiará a la Asociación Provincial de Hostelería de Teruel.

7.1.1.- La ejecución del contrato de gestión y explotación del Albergue se realizará a riesgo y ventura del adjudicatario, y éste no tendrá derecho a indemnización por causa de avería, pérdida o perjuicios económicos ocasionados por la explotación, ni por la extinción de la concesión al cumplirse el plazo de vigencia de la misma o de cualquiera de sus prórrogas.

7.1.2.- Como ya se ha indicado anteriormente, el adjudicatario estará obligado a conservar en perfectas condiciones todos los elementos e instalaciones del Albergue, siendo de su cuenta las reparaciones y revisiones de mantenimiento de aparatos e instalaciones que deban efectuarse, así como el abono de los desperfectos que se observen al término del contrato y que excedan del deterioro normal derivado de un uso cuidadoso. La Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U. se reserva la facultad de inspeccionar el estado de conservación cuantas veces crea conveniente y ordenar las reparaciones pertinentes. La falta de conservación adecuada podrá ser considerada causa suficiente para la resolución del contrato.

7.1.3.- Será de cuenta del explotador contratar el personal necesario para atender el servicio en todo momento, respecto del cual asumirá la condición de empresario, con todos los derechos y obligaciones inherentes a ella a tenor de la legislación laboral y social vigente, sin que en ningún caso pueda alegarse derecho alguno por parte de dicho personal ante la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.,

7.1.4.- El adjudicatario no podrá en ningún caso exigir la modificación de las instalaciones existentes para prestar el servicio, pero con autorización expresa por escrito de la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U., previa consulta de ésta a la Dirección General de Turismo, podrá efectuar a su costa las que considere convenientes, salvo en el supuesto de modificaciones legalmente exigidas por la Administración o por las compañías suministradoras, que deberán asimismo realizarse a su costa, bastando en este supuesto la mera comunicación de dichas obras a la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.

7.1.5.- Los servicios de desinfección y desinsectación se llevarán a cabo anualmente como mínimo, o cuantas veces se exija legalmente, siendo de cuenta del adjudicatario los gastos que ocasione su contratación.

7.1.6.- El arrendatario estará obligado a facilitar a la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U., toda la información sobre el funcionamiento del establecimiento que por ésta le sea solicitada, y entre ella, de forma automática y con carácter periódico, la que a continuación se indica:

a) Con carácter semestral, copia del balance y de la correspondiente cuenta de explotación.

b) Mensualmente, y dentro de los diez primeros días del mes siguiente al que hagan referencia, los siguientes datos:

b.1) Estadísticas mensuales de ocupación.

b.2) Cuestionarios de satisfacción cumplimentados por los clientes, según modelo facilitado por la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.

c) Copia de las hojas de reclamaciones presentadas por los clientes en el período, en su caso.

-7.2. Extinción del contrato a término.

7.2.1.- El plazo de duración del contrato, explicitado en el apartado 4 de este Pliego, se contará a partir del día siguiente al de la formalización del contrato.

Al finalizar el primer período de 5 años a satisfacción de ambas partes, y si no hay manifestación escrita por ninguna de ellas de renuncia o negativa a la prórroga, ésta se considerará automáticamente otorgada.

Para la segunda prórroga se estará a lo indicado en el apartado 4.c) del presente Pliego.

7.2.2.- La denegación por parte de la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U., de la primera prórroga al finalizar el primer período de 5 años estará fundamentada, en su caso, en una explotación insatisfactoria del establecimiento, que vendrá motivada por el incumplimiento reiterado de lo dispuesto anteriormente.

Además, la explotación insatisfactoria podrá deberse a otras muchas causas, inherentes a la explotación comercial de un establecimiento de las características del Albergue de Montaña de Camarena de la Sierra (p.ej.: baja calidad del servicio, imagen negativa, oferta de servicios incompleta, deficiente mantenimiento, incumplimiento de obligaciones contractuales o vulneración de las limitaciones establecidas en la documentación contractual, suministro de informes o datos incorrectos o fraudulentos, etc.).

Para denegar la segunda prórroga, en su caso, no será necesario aducir causas objetivas, pudiendo renegociarse determinados aspectos del contrato con validez limitada a esta segunda prórroga en el supuesto de que la misma se admita.

7.2.3.- Al vencimiento del primer o del segundo período del contrato, en su caso, y como condición para proseguir la explotación, el explotador podrá proponer la renegociación del algún aspecto parcial del contrato. En el supuesto de ser aceptados por la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U., deberá suscribirse la correspondiente *addenda* al contrato.

7.2.4.- En todo caso, transcurrido el período total conjunto de 15 años se extinguirá el contrato, sin posibilidad de nuevas prórrogas, procediéndose a convocar un nuevo concurso de adjudicación de la explotación, al que el antiguo concesionario podrá concurrir.

7.2.5.- Al finalizar el contrato en cada uno de los períodos de 5 años se procederá a una revisión completa del edificio e instalaciones, así como a elaborar un inventario de mobiliario y enseres. Salvo el normal desgaste por uso por el devenir del tiempo, el concesionario deberá reponer a su costa todos los elementos desaparecidos o deteriorados por el mal uso.

-7.3. Rescisión del contrato en vigor.

7.3.1.- Por el concesionario.

En el supuesto de que el explotador opte por la resolución unilateral del contrato o abandono de la explotación antes de la finalización del primer período de 5 años, deberá indemnizar a la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U., en concepto de daños y perjuicios causados, en la cantidad de 12.000,00 € por cada

uno de los años que resten para la conclusión del período, además del pago de las penalizaciones que procedan para reponer el anormal desgaste del edificio, instalaciones, mobiliario y enseres.

7.3.2.- Por la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.

La Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U. podrá rescindir el contrato en vigor y antes del vencimiento de uno de los períodos, ante la constatación de graves deficiencias en la prestación del servicio tal y como ha sido definido en el presente Pliego y en el Pliego de Prescripciones Técnicas y sus Anexos. En este supuesto, el explotador no tendrá derecho a ningún tipo de indemnización por lucro cesante ni por ningún otro motivo.

Las causas motivadoras de la rescisión anticipada son:

a) Impago del canon de la concesión con un retraso superior a un trimestre.

b) Graves deficiencias de mantenimiento del edificio, instalaciones, jardines o mobiliario.

c) Graves deficiencias en la calidad de servicios ofertados (limpieza, atención al cliente, no ofertar los servicios propuestos, etc.) o cobro de precios superiores a los autorizados.

d) Incumplimiento reiterado de las prescripciones de los presentes Pliegos.

e) Negativa probada a la entrega de hojas de reclamaciones al cliente, o no remisión de las presentadas a la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.

f) No entregar factura o ticket a los clientes por los servicios prestados, incluso aunque no lo solicite.

g) Incumplimiento grave de sus obligaciones con los trabajadores, Seguridad Social o con las Administraciones Públicas en general.

h) Negativa a suministrar la información obligada.

i) Realizar modificaciones en el Albergue o en sus instalaciones sin autorización escrita de la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.

-7.4. Devolución de la fianza.

Extinguido o rescindido el contrato, y efectuadas por el concesionario las reparaciones del edificio e instalaciones o repuesto el mobiliario y enseres deteriorados por el mal uso, y levantada acta conjunta de conformidad e inventario anexo, se procederá a la devolución de la garantía depositada a la que se refiere el apartado 6.3. del presente Pliego,

En caso de incumplimiento por el concesionario de su obligación de reponer a su estado normal el edificio, sus instalaciones, mobiliario y enseres, la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U. realizará estas reparaciones con cargo a la fianza, devolviendo a su término el sobrante de la misma, si lo hubiere.

Zaragoza, 9 de noviembre de 2005

El Presidente del Consejo de Administración
de la Sociedad de Promoción y Gestión
del Turismo Aragonés, S.A.U.

Arturo Aliaga López