

Expedient: 2025/12315

Assumpte: CONCESSIO OBRA PÚBLICA PER A L'AMPLIACIÓ I GESTIÓ DE LA FUNDACIO GAMON MEDINA

Tràmit: Informe jurídic inici contractació

INFORME DE SECRETARIA

1.- Fonamentació de l'emissió de l'informe.

Aquest informe s'emet per part del secretari (accidental en aquest cas per absència del titular) de l'Ajuntament, en ús de la següent habilitació normativa:

1.- Com s'indica, la Fundació Gamón-Medina (en endavant, la Fundació), té la consideració de poder adjudicador sotmesa a la regulació que, en matèria de contractació pública es conté essencialment a la vigent Llei de Contractes de les Administracions Públiques (en endavant, LCSP) 9/2017, de 8 de novembre, i normativa de desenvolupament.

En aquest ordre de coses, l'article 3.1.e) punt 2n de la LCSP, considera que formen part del sector públic les fundacions públiques entre les quals, s'inclouen aquelles en les que el seu patrimoni estigui integrat en més de un 50% per béns o drets aportats o cedits per subjectes integrats en el sector públic amb caràcter permanent.

En el cas de la Fundació, els béns que constitueixen el patrimoni fundacional van ser aportats per l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni.

2.- La Disposició Addicional Tercera Punt 8, paràgraf primer, de la LCSP preveu que: "Els informes que la Llei assigna als serveis jurídics els ha d'evacuar el secretari. També és preceptiu l'informe jurídic del secretari en l'aprovació d'expedients de contractació, modificació de contractes, revisió de preus, pròrrogues, manteniment de l'equilibri econòmic, interpretació i resolució dels contractes. Correspon també al secretari coordinar les obligacions de publicitat i informació que estableix la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern."

Quant a aquesta darrera remissió normativa, en l'àmbit de Catalunya a més, s'ha de tenir en compte la Llei 19/2014, de 29 de desembre.

3.- L'article 3.3.h) del Reial Decret 128/2018, que regula el Règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional, preveu, dins la funció d'assessorament legal preceptiu, l'emissió d'informes quan així s'estableixi a la legislació sectorial.

El que subscriu es troba en funcions de secretari accidental de la Corporació en mèrits de la delegació continguda al Decret de l'Alcaldia número 2026/3761, de 17 de juliol, sense que en aquestes circumstàncies sigui aplicable, per no donar-se el supòsit determinant, el que preveu l'article 28.3 dels Estatuts de la Fundació segons el qual "quan es produeixi un relleu en la secretaria el traspàs s'haurà de documentar amb la signatura del secretari entrant i del sortint, relacionant tota la documentació que és objecte de traspàs".

4.- Els estatuts pels quals es regeix la Fundació estableixen:

4.1.- A l'article 28.1, que el càrrec de secretari de la Fundació recau en el secretari de l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni i en tant que secretari no patró, assisteix a les reunions del Patronat amb veu i sense vot.

4.2.- A l'article 28.2 lletra f), que una funció del secretari és la de "assessorar i donar suport tècnic als òrgans de govern de la Fundació".

II.- Objecte de l'informe.

Aprovació de l'expedient de contractació de la concessió d'obra pública per a l'ampliació i gestió de la Fundació Gamón-Medina a la vista de la documentació integrada a l'expedient.

III.- Antecedents.

Succintament i d'acord amb el contingut dels expedients 2017/1284 (Fundació Gamón-Medina) i 2025/12315 (concessió obra pública per a l'ampliació i gestió de la Fundació).

1.- El Patronat de la Fundació va adoptar en sessió ordinària de data 20 de novembre de 2025 un acord que, transcrit en la seva part expositiva i dispositiva diu (el subratllat és de qui subscriu):

"El 5 de setembre de 2025 (ENTRA-2025-19097) el senyor Jordi Marcè Puigvert, en representació de la mercantil Jordi Marcè Arquitectes Internacional, SL, i a petició de la mercantil Cala Gogo, SL, presenta una iniciativa privada d'estudi de viabilitat per a una concessió d'obra pública relativa a la rehabilitació i ampliació de les instal·lacions de la Fundació Gamón Medina (en endavant, la Fundació) i la seva gestió, situades a l'avinguda Andorra, 4, de Sant Antoni de Calonge, d'acord amb l'article 247 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (en endavant, la LCSP).

A aquesta instància s'adjunta l'avantprojecte arquitectònic elaborat per Jordi Marcè Arquitectes Internacional, SL, i l'estudi de viabilitat econòmica i tècnica redactat per C4T Tourism Business Builders, en representació del Grup Sènia – Cala Gogo Internacional, en qualitat de promotor de la proposta. El representant sol·licita que la documentació sigui tinguda per presentada i s'iniciï, amb caràcter confidencial fins a la seva eventual informació pública, el procediment previst a l'article 247 de la LCSP.

El 14 de novembre de 2025 (ENTRA-2025-24571) el mateix representant aporta documentació complementària en suport digital, consistent principalment en una ampliació i revisió de l'avantprojecte i material tècnic addicional vinculat a l'estudi de viabilitat, i sol·licita que aquesta documentació sigui incorporada a l'expedient als efectes de continuació del procediment. En aquesta documentació complementària, el redactor de l'avantprojecte reformula l'objecte de l'actuació, que passa de descriure's com una millora de les instal·lacions amb construcció d'un edifici nou a un plantejament basat en la rehabilitació dels edificis existents, l'ampliació amb espais expositius i auditori/sala polivalent i el tractament paisatgístic del conjunt de la finca, de manera que el futur estudi de viabilitat haurà de circumscriure's a aquest nou abast material.

El 16 de novembre de 2025 el secretari municipal, en la seva condició de secretari de la Fundació, ha emès informe jurídic relatiu a la iniciativa presentada, en el qual s'efectua una valoració jurídica preliminar de la viabilitat de tramitar la proposta com a concessió d'obra pública d'iniciativa privada, d'acord amb els articles 247 i concordants de la LCSP i amb el règim fundacional aplicable. L'informe conclou en sentit de viabilitat jurídica preliminar i condicionada, i proposa una seqüència d'actuacions basada, entre d'altres, en:

- una validació preliminar per part del Patronat, sense aprovació material del projecte ni reconeixement de drets al promotor;
- l'encàrrec d'un informe independent jurídic, econòmic-financer i institucional;
- la posterior informació pública de l'estudi de viabilitat, d'acord amb l'article 247.3 de la LCSP, i
- la sol·licitud d'autorització prèvia del Protectorat de Fundacions, en aplicació de l'article 333-1.6.c) del Llibre tercer del Codi Civil de Catalunya i l'article 10.d) de la Llei 21/2014, de 29 de desembre, del protectorat de les fundacions i de verificació de l'activitat de les associacions declarades d'utilitat pública (en endavant, la LPF).

Analitzada la documentació presentada el 14 de novembre de 2025 (ENTRA-2025-24571), i vist l'informe jurídic emès el 16 de novembre de 2025, el Patronat, amb el vot favorable dels senyors Jordi Soler i Casals, Albert Ros Mercader, Alberto Mas Vilá i Carlos Espejo López, adopta els següents acords:

Primer. Prendre raó i validar preliminarment la documentació presentada per la mercantil Cala Gogo, SL, tenint-la per formalment admesa a tràmit, d'acord amb l'article 247.5 de la LCSP, sense que aquesta validació comporti aprovació del contingut del projecte, ni conformitat material amb les solucions arquitectòniques, funcionals o econòmiques proposades, ni reconegui cap dret d'adjudicació preferent o expectativa legítima al seu promotor, limitant-se exclusivament a habilitar la continuació de la tramitació administrativa prevista legalment.

Segon. Encarregar la realització d'un informe independent relatiu a l'estudi de viabilitat, limitant el seu objecte al nou abast definit en la documentació tècnica complementària aportada el novembre de 2025 basat en la rehabilitació dels edificis existents, l'ampliació amb espais expositius i auditori/sala polivalent i el tractament paisatgístic del conjunt de la finca, amb l'objectiu d'analitzar, amb criteris tècnics i jurídics objectivables, la suficient fonamentació de la iniciativa presentada i la seva adequació al marc de l'article 247 de la LCSP, així com els principals paràmetres jurídics, econòmic-financers i operatius que permetin valorar el seu eventual interès públic.

Tercer. Un cop emès l'informe, sotmetre l'estudi de viabilitat a informació pública pel termini d'un mes, conforme a l'article 247.3 de la LCSP.

Quart. Finalitzat el tràmit d'informació pública, sol·licitar al Protectorat l'autorització prèvia regulada a l'article 333-1.6.c) del Llibre tercer del Codi Civil de Catalunya, en relació amb l'article 10.d) de la LPF.

Cinquè. Notificar aquesta resolució a la mercantil Cala Gogo, SL, com a promotora de la iniciativa, i al senyor Jordi Marcè Puigvert, en representació de la mercantil Jordi Marcè Arquitectes Internacional, SL, als efectes oportuns.»

2.- El 27 d'octubre de 2025 i per tant, amb caràcter previ a l'adopció de l'acord del Patronat citat en el punt anterior i com a primera valoració tècnica urbanística de la documentació presentada per la mercantil promotora de la iniciativa privada per a la licitació del contracte de concessió d'obres pretesa, el cap de la Unitat d'Urbanisme i Obres emet informe tècnic d'idoneïtat urbanística (expedient número 2025/11165) en relació amb l'avantprojecte d'ampliació i millora de

les instal·lacions de la seu de la Fundació, situades als immobles de l'avinguda Andorra, 4-6, de Sant Antoni de Calonge.

L'informe analitza la documentació presentada en el marc de la iniciativa privada d'estudi de viabilitat datada al juliol de 2025.

De la documentació tècnica i de l'anàlisi urbanística continguda a l'informe es desprenen les conclusions següents:

a) Que les dues parcel·les integrades en l'àmbit de l'avantprojecte tenen la classificació urbanística de sòl urbà, amb qualificació de Sistema d'Equipaments Comunitaris, Cultural/social/religiós (codi E4), d'acord amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Calonge, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 14 de febrer de 2013 i publicat el 30 d'abril de 2013.

b) Que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona reconeix, el 30 d'abril de 2019, la viabilitat existent del carrer Serra del Corb, que separa les dues finques objecte de l'avantprojecte, amb qualificació urbanística X3.

c) Que en la sessió de 21 de gener de 2021 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona aprova definitivament el Pla director urbanístic de revisió dels sòls urbans no sostenibles del litoral gironí (PDURSNS-LG), d'aplicació directa a l'àmbit.

d) Que el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC), i en concret el seu article 20.2, exigeix l'aportació d'un estudi paisatgístic per a actuacions com la projectada.

e) Que la proposta arquitectònica presentada s'articula en quatre peces principals:

- Una nova edificació museística, amb zona d'exposició, auditori, pinacoteca, tallers i jardí d'escultures.
- La casa principal, destinada a usos complementaris museístics i institucionals (residència d'artistes convidats, espais de recepció, oficines, tallers, botiga-cafeteria i altres usos compatibles), preservant-ne els valors arquitectònics.
- Una zona de Land Art a tocar del litoral, incloent-hi una làmina d'aigua i instal·lacions artístiques.
- Una zona d'aparcament de 4.831 m².

f) Que, d'acord amb la normativa urbanística aplicable, l'avantprojecte compleix els paràmetres d'edificabilitat, ocupació màxima, nombre de plantes, alçada reguladora, separacions i requisits vinculats a pendent, volumetria i integració paisatgística, així com el nombre mínim de places d'aparcament.

g) Que, tanmateix, l'informe estableix condicions i advertiments tècnics que hauran de ser integrats en una eventual fase de desenvolupament del projecte:

- La necessitat d'aportar estudi paisatgístic complet, d'acord amb el PDUSC.

- L'obligació que els cantells de l'edifici museístic no siguin de color blanc, per garantir-ne la integració ambiental.
- El compliment del límit de 1.670 m² màxims de superfícies impermeables (làmina d'aigua, paviments i aparcament), d'acord amb el PDURSNS-LG.

L'informe conclou que l'avantprojecte s'ajusta a les determinacions urbanístiques vigents i que, sense perjudici de les prescripcions i condicionants assenyalats, pot considerar-se idoni als efectes de continuar amb la tramitació prevista a l'article 247 de la LCSP.

3.- L'informe independent citat en el Punt Segon de l'acord del Patronat de la Fundació de 20 de novembre de 2025, va ser entregat per la Sra. Susanna Cané Pérez el 12 de gener de 2026.

4.- La informació pública d'un mes de l'estudi de viabilitat citada en el Punt Tercer del mateix acord del Patronat, es va efectuar entre el 19 de gener i el 19 de febrer de 2026 sense que es presentessin al·legacions segons diligència del secretari de data 20 de febrer de 2026 (exp. 2025/12315).

5.- La petició d'autorització al Protectorat de Fundacions prevista al Punt Quart del mateix acord del Patronat, es va realitzar el 20 de febrer de 2026.

6.- El President Executiu de la Fundació i Alcalde de l'Ajuntament, en la seva Resolució 1/2026 d'11 de març de 2026, va ordenar sotmetre al tràmit de informació pública de un mes previst a l'article 248.3 de la LCSP, l'avantprojecte de les obres corresponents a la iniciativa de concessió d'obra pública relativa a la rehabilitació, ampliació i gestió de l'equipament cultural de la Fundació, com a tràmit previ a la seva aprovació per part de l'Administració concedent examinades, si escau, les al·legacions formulades en aplicació de l'article 248.4 de la LCSP.

7.- El precitat tràmit de informació pública va tenir lloc mitjançant edicte publicat al BOP de Girona número 55 de 20 de març de 2026, i simultàniament al tauler d'anuncis electrònic de l'Ajuntament, que actua, transitòriament, com a suport institucional de les publicacions de la Fundació, a fi que qualsevol persona interessada pogués formular les observacions que considerés oportunes sobre la ubicació i les característiques de les obres projectades.

L'exposició pública es va realitzar dins el termini comprès entre el 20 de març i el 20 d'abril de 2026, ambdós inclosos, i durant el mateix es van presentar dos escrits d'al·legacions segons consta per certificació del secretari de data 21 d'abril de 2026.

8.- Les anteriors al·legacions i l'aprovació de l'avantprojecte d'obres es va realitzar per part del Patronat de la Fundació mercès a l'acord adoptat en sessió ordinària de data 6 de juliol de 2026 (Punt 7 de l'ordre del dia de la sessió) el qual, transcrit en la seva part dispositiva diu (el subratllat és de qui subscriu):

"Primer. Desestimar íntegrament l'escrit d'al·legacions presentat per la senyora María de la Cruz Guerrero Casamian, en la seva condició de regidora i portaveu del grup municipal SOM Calonge i Sant Antoni, el 13 d'abril de 2026 (ENTRA-2026-8180), en el marc del tràmit d'informació pública de l'avantprojecte de les obres corresponent a la iniciativa de concessió d'obra pública relativa a la rehabilitació, ampliació i gestió de l'equipament cultural de la Fundació Privada Gamón-Medina (expedient número 2025/12315), pels motius i

fonaments jurídics que consten a l'informe jurídic de 21 d'abril de 2026 que serveix de motivació als presents acords i que s'hi incorpora per referència als efectes previstos a l'article 88.6 de la LPACAP.

Segon. Estimar parcialment l'escrit d'al·legacions presentat conjuntament per la senyora Esther Loaisa Dalmau i el senyor Joan Molla Callís, el 20 d'abril de 2026 (ENTRA-2026-8897), en el marc del mateix tràmit d'informació pública, en els termes següents:

a) Reconèixer la condició de persones interessades, a tots els efectes legals, a la senyora Esther Loaisa Dalmau i al senyor Joan Molla Callís, de conformitat amb l'article 4.1.c) de la LPACAP, amb els drets que els reconeixen els articles 53 i concordants de la mateixa norma.

b) Incorporar a l'expedient, com a element orientador per a les fases posteriors del procediment, les observacions substantives formulades sobre el caràcter patrimonial, històric i identitari de la finca coneguda com a «Putxet de la Cadira», així com el treball historiogràfic titulat Calonge i Sant Antoni: Estiuejants a Treumal (1889-1936), publicat a la Revista del Baix Empordà número 78 (setanta-vuit), de setembre de 2022, pàgines 69 a 71, de manera que els estàndards de qualitat i les condicions tècniques exigibles en la preparació dels plecs reguladors de la futura concessió i en el desenvolupament del projecte arquitectònic definitiu incorporin explícitament el respecte a aquest caràcter.

c) Desestimar les restants peticions formulades a l'escrit, amb l'abast i pels motius que consten a l'informe jurídic de 21 d'abril de 2026.

Tercer. Aprovar l'avantprojecte de les obres corresponent a la iniciativa de concessió d'obra pública relativa a la rehabilitació, ampliació i gestió de l'equipament cultural de la Fundació Privada Gamón-Medina, presentat per la mercantil Jordi Marcè Arquitectes Internacional, SL, a petició de la mercantil Cala Gogo, SL, de conformitat amb l'article 248.4 de la LCSP.

Quart. Fer constar expressament que l'aprovació de l'avantprojecte acordada al punt anterior té caràcter preparatori i no comporta, en cap cas, l'aprovació del projecte definitiu de les obres, la determinació del model contractual definitiu, la declaració formal d'interès públic de la iniciativa ni l'atorgament de cap dret d'adjudicació preferent o expectativa legítima al seu promotor, i resta condicionada, en tot cas, a l'obtenció de l'autorització prèvia del Protectorat regulada a l'article 333-1.6.c) del Llibre tercer del CCCat, en relació amb l'article 10.d) de la LPF, actualment en tramitació davant l'òrgan competent.

Cinquè. Notificar aquests acords a la senyora María de la Cruz Guerrero Casamian, a la senyora Esther Loaisa Dalmau i al senyor Joan Molla Callís, en la seva condició de persones interessades compareguts al tràmit d'informació pública, amb indicació dels recursos que hi escauen, així com a la mercantil Cala Gogo, SL, com a promotora de la iniciativa, i al senyor Jordi Marcè Puigvert, en representació de la mercantil Jordi Marcè Arquitectes Internacional, SL, com a redactor de l'avantprojecte, als efectes oportuns.

Sisè. Continuar la tramitació de l'expedient número 2025/12315 d'acord amb la seqüència procedimental prevista a la legislació aplicable, restant l'inici de la licitació supeditat a l'obtenció de l'autorització del Protectorat i a l'adopció dels acords preparatoris subsegüents per part del Patronat.

9.- El 29 de maig de 2026 la Presidència de la Fundació adreça al Protectorat de Fundacions una primera comunicació relativa a l'operació projectada. En reunió mantinguda el 9 de juny de 2026 amb representants del Protectorat, aquests manifesten la conveniència que la sol·licitud d'autorització incorpori una motivació reforçada sobre la finalitat de la concessió, els compromisos assumits per cadascuna de les parts i l'alineació de l'activitat econòmica amb les finalitats fundacionals.

10.- Per donar compliment a aquest criteri del Protectorat, el Patronat de la Fundació, en la mateixa sessió ordinària de data 6 de juliol de 2026 (Punt 8 de l'ordre del dia de la sessió) va adoptar un acord el qual, transcrit en les seves consideracions jurídiques i en la part dispositiva diu (el subratllat és de qui subscriu):

“CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

1. D'acord amb l'article 333-1.6.c) del llibre tercer del Codi civil de Catalunya (en endavant, el CCCat), en relació amb l'article 10.d) de la Llei 21/2014, de 29 de desembre, del protectorat de les fundacions (en endavant, la LPF), els actes de disposició, gravamen o administració extraordinària sobre béns rebuts d'institucions públiques o adquirits amb fons públics requereixen l'autorització prèvia del Protectorat. Atès l'origen públic del patrimoni fundacional, descrit en el fet 1, la concessió projectada constitueix un acte d'administració extraordinària subjecte a aquesta autorització. En conseqüència, l'autorització del Protectorat constitueix un requisit previ necessari per a la plena eficàcia jurídica de l'operació i per a la validesa dels actes posteriors que se'n derivin.

2. El Patronat és l'òrgan de govern de la Fundació (article 20.1 dels Estatuts). De conformitat amb l'article 20.2, lletres d) i h), dels Estatuts, no són delegables ni els actes de disposició sobre béns de valor superior a una vintena part de l'actiu fundacional ni aquells que requereixen l'autorització del Protectorat, de manera que la competència correspon necessàriament al ple del Patronat i no a la Comissió Executiva ni a la Presidència. Així mateix, atès el caràcter d'administració extraordinària de l'operació i la seva incidència sobre béns immobles durant un període de quaranta anys, es considera procedent, per prudència institucional i per garantir la validesa de l'acord, adoptar-lo amb el quòrum qualificat de les dues terceres parts de tots els membres del Patronat previst a l'article 21.4 dels Estatuts per als actes de disposició del patrimoni.

3. L'operació encaixa materialment en la concessió d'obra pública de l'article 14 de la LCSP, en integrar l'execució de l'obra i la seva explotació amb assumpció efectiva del risc operacional pel concessionari. La Fundació, com a entitat del sector públic institucional sotmesa a la influència dominant de l'Ajuntament, té la condició de poder adjudicador que no és administració pública (article 3.3.b) de la LCSP), per la qual cosa la licitació posterior es regirà pels principis i procediments de la LCSP. Convé precisar que l'autorització que ara se sol·licita habilita l'exercici de l'activitat econòmica i l'acte d'administració extraordinària sobre el patrimoni fundacional, sense perjudici que la licitació constitueixi una fase ulterior i diferenciada.

4. Aquest és l'extrem nuclear de la sol·licitud. L'article 333-6 del CCCat imposa la destinació permanent dels béns fundacionals al compliment efectiu de les finalitats, i l'article 16.b) dels Estatuts obliga els patrons a conservar els béns i mantenir-ne la rendibilitat. En l'estat actual, la finca roman tancada al públic, la col·lecció no és visitable i presenta riscos de deteriorament documentats (humitats, condicions ambientals inadequades, manca de manteniment), i la Fundació no disposa de mitjans materials ni personals per rehabilitar l'equipament ni explotar-lo. L'alternativa de mantenir la gestió directa en les condicions actuals comportaria la persistència de la situació d'infrutilització del patrimoni fundacional i dificultaria el compliment efectiu dels fins d'interès general perseguits pels fundadors. En aquest context, la concessió no és només compatible amb les finalitats fundacionals, sinó que constitueix el mitjà idoni i necessari per fer-les efectives, evitant la seva inactivitat i el risc d'incompliment del deure de conservació.

La correspondència entre les prestacions de la concessió i les finalitats estatutàries és la següent: la rehabilitació i conservació de l'equipament i de la Casa Gamón-Medina, així com la creació d'un nou espai museístic amb zona d'exposició, auditori i pinacoteca, donen compliment a l'article 6.a) (conservar, exhibir i difondre el patrimoni artístic mitjançant la figura museística); la programació cultural, els tallers i les activitats educatives realitzen les finalitats dels apartats c), d), f), g) i h) de l'article 6; la residència d'artistes i els intercanvis donen cobertura a l'apartat e); l'obertura efectiva al públic materialitza la finalitat de difusió i d'interès general que inspira tot el conjunt estatutari; i el cànon afecte a la conservació i ampliació de la col·lecció executada de manera directa l'article 6.b) (mantenir la unitat del patrimoni i ampliar-lo amb

l'adquisició de noves obres d'art). Ara bé, perquè aquesta alineació sigui inequívoca davant del Protectorat, l'acord ha de garantir expressament la primacia de la funció museística i el caràcter instrumental i subordinat dels usos complementaris (restauració, espais d'allotjament vinculats a la residència artística, activitats experiencials), de manera que en cap cas puguin desplaçar el centre de gravetat cultural de l'equipament ni convertir la Fundació en un instrument d'activitats principalment mercantils o turístiques.

Analitzada la proposta de la Presidència, el Patronat, per unanimitat dels membres assistents, adopta els acords següents:

Primer. Sol·licitar al Protectorat de Fundacions de la Generalitat de Catalunya l'autorització prevista a l'article 333-1.6.c) del Llibre tercer del CCCat, en relació amb l'article 10.d) de la LPF, per a l'exercici d'una activitat econòmica consistent en la licitació d'una concessió d'obra pública destinada a la rehabilitació, ampliació i gestió de l'equipament cultural de la Fundació, deixant constància expressa dels extrems següents:

a) Objecte i voluntat de l'operació. La concessió té per objecte l'execució, finançament, rehabilitació, ampliació, conservació, manteniment i explotació integral de l'equipament cultural de la Fundació, incloent-hi la redacció dels projectes tècnics, l'execució de les obres, la conservació de les instal·lacions i la prestació dels serveis necessaris per al seu funcionament. La voluntat de la Fundació, en coherència amb l'interès municipal, és activar un patrimoni avui tancat i en risc, transformar-lo en un equipament cultural de referència obert al públic i garantir-ne la sostenibilitat sense comprometre recursos fundacionals propis, atès que la Fundació no disposa de mitjans materials ni personals per fer-ho directament.

b) Justificació de l'interès general. L'operació respon a una necessitat acreditada: la preservació de la col·lecció Gamón-Medina i dels jardins, la posada en valor i l'obertura pública d'un bé patrimonial actualment inaccessible, i el compliment efectiu del deure de conservació que l'article 16.b) dels Estatuts imposa al Patronat i del principi de destinació permanent dels béns als fins (article 333-6 del CCCat).

c) Alineació amb les finalitats fundacionals. El Patronat declara expressament que la concessió projectada constitueix un instrument jurídic i econòmic directament orientat al compliment de les finalitats fundacionals recollides a l'article 6 dels Estatuts, atès que permetrà la rehabilitació, conservació, ampliació i posada en valor del patrimoni immobiliari de la Fundació, la preservació, exhibició i difusió pública de la col·lecció artística Gamón-Medina, la creació d'un equipament museístic i cultural estable, la promoció d'activitats culturals, educatives, formatives i de divulgació, el foment de la creació artística i dels intercanvis culturals, així com l'increment del patrimoni artístic de la Fundació mitjançant la reinversió de l'aportació concessional en la conservació i ampliació de la col·lecció. En particular, l'article 6.i) dels Estatuts preveu expressament que la finca del «Putxet de la Cadira», objecte de la concessió, es pugui destinar a la recepció o estada de personalitats del món polític, social o cultural i a altres actes protocol·laris, previsió estatutària amb la qual l'ús de residència temporal d'artistes i personalitats convidades previst a l'avantprojecte s'alinea de manera directa i nominal. En conseqüència, el Patronat considera que l'activitat econòmica objecte de la concessió té caràcter estrictament instrumental respecte de les finalitats fundacionals i que la seva execució constitueix el mitjà més adequat per garantir-ne el compliment efectiu, permanent i sostenible, sense desvirtuar la naturalesa jurídica ni la destinació d'interès general del patrimoni fundacional. Així mateix, el Patronat manifesta que la funció museística, cultural i de difusió del patrimoni constitueix l'eix essencial de l'equipament, de manera que qualsevol ús complementari, inclosos els serveis de restauració, allotjament vinculat a programes de residència artística o altres activitats accessòries, haurà de mantenir en tot moment un caràcter subordinat, instrumental i compatible amb aquella finalitat principal, sense poder-ne alterar la naturalesa ni desplaçar-ne el centre de gravetat.

d) Garanties de preservació de les finalitats fundacionals i de control de l'activitat. El Patronat ha vetllat perquè els plecs reguladors de la licitació incorporin les condicions necessàries per garantir el control efectiu de la Fundació sobre el compliment de les finalitats fundacionals, i en particular constata que aquests recullen: el règim de conservació i restauració de la col·lecció artística, amb taxació pericial periòdica i Pla de Conservació Preventiva annex; un calendari mínim d'obertura al públic de cent seixanta-vuit dies l'any; la

reinversió dels ingressos que corresponguin a la Fundació en les finalitats fundacionals; i les facultats de direcció, seguiment, inspecció i control que corresponen a la Fundació com a òrgan de contractació.

e) Durada. La concessió tindrà una durada de quaranta anys, termini justificat per l'import de les inversions que ha d'assumir el concessionari, la necessitat d'amortitzar-les i l'obtenció d'una remuneració raonable, d'acord amb l'estudi de viabilitat incorporat a l'expedient i dins els límits de l'article 29.6 de la LCSP.

f) Règim econòmic. El concessionari assumirà íntegrament el risc operacional derivat de l'explotació de la concessió, així com el finançament de les obres, la seva execució, conservació, manteniment, explotació i la resta de despeses inherents al contracte, sense que la Fundació assumeixi cap obligació de finançament ni garanteixi l'equilibri econòmic de la concessió fora dels supòsits expressament previstos per la legislació de contractes del sector públic. Com a contraprestació pel dret d'explotació de l'equipament, el concessionari satisfarà anualment a la Fundació una aportació dinerària certa, amb un import mínim obligatori de sortida de quinze mil euros (15.000,00€) anuals, quantia que constitueix el llinar mínim exigible a totes les persones licitadores i que únicament és susceptible de millora a l'alça, en aplicació del criteri d'adjudicació avaluable de forma automàtica previst als plecs reguladors de la licitació (aportació al Fons de Millora de la Fundació, puntuable fins a trenta punts segons la fórmula $P=OAV \times MP/MAO$). Els ingressos obtinguts per aquest concepte quedaran íntegrament afectats al compliment de les finalitats fundacionals i es destinaran preferentment a la conservació, restauració, catalogació, investigació, difusió i ampliació de la col·lecció artística de la Fundació, a l'increment del seu patrimoni mitjançant l'adquisició de noves obres d'art, i al finançament de beques de residència artística i d'activitats culturals i educatives, en compliment del que disposen els Estatuts.

g) Justificació de la proporcionalitat de la contraprestació. El Patronat ha tingut a la vista l'informe independent sobre la viabilitat econòmica incorporat a l'expedient, del qual resulta que la quantia mínima fixada, considerada conjuntament amb la resta de contraprestacions que la concessió comporta per a la Fundació (reversió gratuïta de la totalitat de les obres i instal·lacions a l'extinció del contracte, rehabilitació i ampliació de l'equipament, amb una inversió estimada de tres milions d'euros (3.000.000,00€) IVA exclòs, íntegrament a càrrec del concessionari, i absència de tota obligació de finançament o de garantia de rendiment a càrrec de la Fundació), resulta proporcionada al valor dels drets cedits i no comporta cap lesió del patrimoni fundacional, sense perjudici que el mecanisme competitiu de licitació, mitjançant el criteri d'adjudicació esmentat a la lletra f), n'incentivi la millora efectiva a l'alça.

h) Facultats de la Fundació. Corresponen a la Fundació la titularitat dominical permanent dels béns, la potestat de direcció, seguiment i control de l'execució del contracte, l'aprovació dels instruments contractuals i la percepció de l'aportació anual. Assumeix l'obligació de vetllar perquè l'activitat del concessionari s'ajusti de manera permanent a les finalitats fundacionals i al respecte del patrimoni històric, arquitectònic i artístic.

i) Drets i obligacions del concessionari. El concessionari tindrà dret a explotar l'equipament cultural en els termes que resultin de la concessió i a percebre els rendiments derivats de la seva explotació, assumint íntegrament el risc operacional propi del contracte. En contraprestació, quedarà obligat a redactar els projectes tècnics necessaris, executar i finançar les obres, conservar i mantenir els immobles i les instal·lacions, prestar els serveis objecte de la concessió, satisfer l'aportació anual a favor de la Fundació i complir totes les obligacions derivades de la legislació aplicable i dels plecs reguladors. Així mateix, haurà de garantir en tot moment la preservació dels valors històrics, arquitectònics, culturals i artístics dels béns fundacionals, respectar la primacia de la funció museística i cultural de l'equipament, facilitar l'exercici de les facultats de direcció, inspecció i control de la Fundació i desenvolupar l'activitat de manera plenament compatible amb les finalitats fundacionals recollides als Estatuts.

j) Titularitat i reversió. La titularitat dominical dels immobles, de les obres d'art i de la resta de béns integrants del patrimoni fundacional romandrà en tot moment en la Fundació. Totes les obres, instal·lacions i millores executades reverteran gratuïtament a favor de la Fundació a l'extinció de la concessió, lliures de càrregues i en correcte estat de conservació.

k) Garanties d'integritat i neutralitat. La condició de promotora de la iniciativa de la mercantil Cala Gogo, SL, no genera cap dret preferent d'adjudicació més enllà de l'avantatge taxat a l'article 247.5 de la LCSP, i la licitació es tramitarà amb plena obertura, concurrència i neutralitat, amb les salvaguardes necessàries en matèria de conflictes d'interès i sense biaixos que afavoreixin cap operador del seu entorn.

Segon. Fer constar que el present acord s'adopta pel ple del Patronat, com a òrgan competent i indelegable d'acord amb l'article 20.2, lletres d) i h), dels Estatuts, amb el quòrum qualificat de dues terceres parts previst a l'article 21.4.

Tercer. Facultar el president de la Fundació perquè dugui a terme totes les actuacions necessàries per a l'obtenció de l'autorització del Protectorat i, una vegada obtinguda, impulsi la preparació i aprovació dels documents de la licitació, d'acord amb la LCSP i amb els acords que adopti el Patronat."

11.- El 15 de juliol de 2026, el Protectorat requereix a la Fundació l'aportació de documentació complementària justificativa dels extrems que conté el precitat requeriment, per considerar insuficient l'aportada als efectes d'obtenir l'autorització per a la contractació de la concessió d'obra pública projectada.

12.- El 31 de juliol de 2026 es tramet al Protectorat la següent documentació:

1.- Certificat de l'acord adoptat pel Patronat de la Fundació Gamón-Medina, reunit en sessió ordinària de data 6 de juliol de 2026, en relació al punt número 8 de l'ordre del dia de la sessió que portava per títol: "Aprovació de la sol·licitud d'autorització al Protectorat de Fundacions de la Generalitat de Catalunya per a l'exercici d'una activitat econòmica consistent en la licitació d'una concessió d'obra pública destinada a la rehabilitació, ampliació i gestió de l'equipament cultural de la Fundació Privada Gamón-Medina."

2.- Respecte dels documents anomenats "Anàlisi Viabilitat Projecte" (que és l'informe independent entregat el 12 de gener de 2026 i realitzat a l'empara del Punt Segon de l'acord del Patronat adoptat en sessió de data 20 de novembre de 2025), es trameten novament. Figuren adjunts a la instància de presentació dels mateixos que conté, amb codi segur de verificació (csv), la data i la persona que els signa.

13.- En data 21 d'agost de 2023 s'incorporen al present expedient de licitació del contracte de concessió d'obra pública 2025/12315 la memòria justificativa de l'expedient, el Plec de prescripcions tècniques (en endavant, PPT) i el Plec de clàusules administratives particulars (en endavant, PCAP).

Als anteriors antecedents els són aplicables els següents

IV.- Fonaments

IV.A.- Normatius.

Essencialment:

El contracte es regeix, a més de per la LCSP 9/2017, de 8 de novembre, per la normativa que es relaciona a continuació:

-
- a).- El Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic, en tots aquells aspectes que no s'oposi a la LCSP.
- b).- El Decret Llei 3/2016, de 31 de maig, de mesures urgents en matèria de contractació pública.
- c).- El Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, en tot allò no modificat ni derogat per les disposicions esmentades anteriorment.
- d).- La Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.
- e).- El Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel que s'aprova el Text refós de la Llei 8/1987 Municipal i de Règim Local de Catalunya.
- f).- El Decret 107/2005, de 31 de maig, de creació del Registre Electronic d'Empreses Licitadores de la Generalitat de Catalunya (en endavant, el RELI).
- g).- La Llei 3/2004, de 29 de desembre, per la que s'estableixen mesures de lluita contra la morositat en les operacions comercials.
- h).- La Llei 11/2013, de 26 de juliol, de mesures de suport a l'emprenedor i d'estímul del creixement i de la creació d'ocupació.
- i).- La Llei 25/2013, de 27 de desembre, d'impuls de la factura electrònica i creació del registre comptable de factures en el sector públic.
- j).- El Reial decret 55/2017, de 3 de febrer, pel qual es desplega la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola.
- k).- La Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu comú de les Administracions Públiques.
- l).- La Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim jurídic i de Procediment de les Administracions Públiques de Catalunya.
- m).- La Llei 29/2010, de 3 d'agost, de l'ús dels mitjans electrònics al sector públic de Catalunya.
- n).- El Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de les dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE (Reglament general de protecció de dades).
- o).- La Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.
- p).- L'Ordre VEH/172/2017, de 25 de juliol, d'aprovació de les aplicacions de la Plataforma de serveis de contractació pública i del Sobre digital.

q).- Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, que aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals (TRLRHL).

Adicionalment, també es regeix per les normes aplicables als contractes del sector públic en l'àmbit de Catalunya i per la seva normativa sectorial que resulti d'aplicació.

De forma supletòria al contracte li resulten d'aplicació les normes de dret administratiu i, en el seu defecte, les normes de dret privat.

De manera directa, al present contracte de concessió d'obra pública i per raó de la naturalesa del poder adjudicador no administració pública (PANAP) que és el patronat d'una fundació, se li apliquen les següents normes de dret privat:

a).- La Llei del Parlament 4/2008, de 24 d'abril, del Llibre Tercer del Codi Civil de Catalunya, relatiu a les persones jurídiques.

b).- La Llei del Parlament 21/2014, de 29 de desembre, del protectorat de fundacions i verificació de l'activitat de les associacions declarades d'utilitat pública.

c).- Els Estatuts de la Fundació Gamón-Medina

IV.B.- Argumentals.

IV.B.1.- Es donen per reproduïts els fonaments legals i arguments jurídics que resulten dels informes del secretari de la Fundació de dates 16 de novembre de 2025 i 21 d'abril de 2026.

No obstant aquesta remissió genèrica, es porta ara concretament a col·lació que:

1.1.- De l'informe de 16 de novembre de 2025, destacar als efectes del present les següents consideracions jurídiques (el subratllat és de qui subscriu):

1.1.1.- Pel que fa al concepte i règim jurídic del contracte de concessió d'obra pública.

“ (..)

La concessió d'obra pública s'emmarca en el règim de la LCSP, que tipifica els contractes de construcció d'obres i de concessió i en delimita la naturalesa jurídica (articles 13, 14 i 15 LCSP), així com el règim especial de les concessions (títol específic, arts. 247 i següents). D'acord amb aquest marc:

a) Concepte

Té la consideració de concessió d'obra pública el contracte mitjançant el qual el poder adjudicador atribueix a un operador econòmic la redacció del projecte, execució i conservació d'una obra -o, si escau, únicament la seva execució i conservació- i li transfereix el dret d'explotar-la, bé en exclusiva o no, com a contraprestació principal, amb o sense pagament addicional per part de l'Administració. L'element definitori nuclear és la transferència efectiva del risc operacional al concessionari, entenent-se com a tal la possibilitat d'assumir pèrdues vinculades a les vicissituds del mercat, en els termes de la LCSP i de la Directiva 2014/23/UE. En conseqüència, el concessionari assumeix l'exposició al risc de demanda o d'oferta de

manera que, en condicions normals d'exploració, no està garantit que recuperi la totalitat de la inversió ni els costos d'exploració.

b) Risc operacional

El risc operacional pot derivar de la demanda, de la subministració o operació, o d'ambdues dimensions. No és suficient una mera assignació contractual formal del risc: cal que la posició econòmica del concessionari variï realment respecte dels riscos de mercat, sense garanties públiques o compromisos de compensació automàtica que n'assegurin la recuperació íntegra. Aquest trasllat de risc constitueix la línia divisòria essencial entre la concessió d'obra pública i el contracte d'obres amb pagament pressupostari, on el contractista no assumeix risc de mercat sinó únicament obligacions d'execució.

c) Règim jurídic essencial

- **Prestació principal:** execució de l'obra definida al projecte aprovat i, si escau, el seu manteniment; l'exploració constitueix la contraprestació principal, a través de tarifes a usuaris, ingressos d'exploració o un model mixt amb aportacions públiques, sempre compatibles amb el principi de risc i ventura.

- **Durada:** limitada al temps estrictament necessari per amortitzar les inversions i obtenir una remuneració raonable, dins els límits de l'article 29 de la LCSP, i degudament motivada sobre la base dels paràmetres econòmics i de demanda que figurin a la memòria i a l'estudi de viabilitat.

- **Règim econòmic:** estructura d'ingressos definida als plecs (tarifes, cànon, ingressos accessoris), amb mecanismes de seguiment, control i revisió periòdica previstos a la LCSP i als plecs, en particular els articles 270 i següents relatius a la restauració de l'equilibri econòmic.

- **Règim patrimonial:** afectació dels béns necessaris a l'execució de l'obra i, si escau, reversió al poder adjudicador en finalitzar la concessió, en els termes que estableixin la LCSP i els plecs, assegurant l'adequat estat de conservació i la substitució dels elements amortitzats.

- **Modificacions i reequilibri:** únicament en els supòsits taxats i amb el respecte estricte al principi de risc i ventura i als límits de la LCSP, per circumstàncies imprevisibles o raons d'interès públic degudament motivades.

- **Control públic:** potestats de direcció, inspecció i sanció del poder adjudicador, incloent-hi obligacions de servei públic, indicadors de qualitat, penalitats i, si escau, la resolució anticipada per incompliment.

d) Encàrrec competencial i naturalesa del poder adjudicador

L'aplicabilitat del règim de concessió exigeix verificar prèviament la condició de poder adjudicador de la Fundació (article 3 de la LCSP), i, si escau, el seu encaix com a poder adjudicador no administració pública (en endavant, el PANAP), en tant que entitat integrada dins el sector públic institucional i subjecta al control o influència dominant d'una administració pública. Aquesta qualificació determina el règim procedimental aplicable (publicitat, licitació, criteris d'adjudicació i transparència) i l'obligació de respectar el règim específic del títol V de la LCSP i les normes de control financer i de tutela pública.

e) Règim competencial de la Fundació com a poder adjudicador i relació funcional amb l'Ajuntament

La Fundació es configura jurídicament com una entitat del sector públic institucional local, atesa la seva vinculació orgànica i funcional amb l'Ajuntament, que n'és fundador i principal aportant patrimonial.

Aquesta circumstància determina que la Fundació pugui qualificar-se com a PANAP, d'acord amb l'article 3.3.b) de la LCSP, que inclou dins aquesta categoria aquelles entitats dotades de personalitat jurídica pròpia que:

- hagin
estat creades per satisfer necessitats d'interès general que no tinguin caràcter industrial o mercantil,
- estiguin
in finançades majoritàriament per una Administració pública o per altres entitats del sector públic, o bé que aquestes en controlin la gestió o designin més de la meitat dels membres del seu òrgan de govern.

En el cas present, la Fundació compleix cumulativament aquests requisits:

- Finalit
at: les seves activitats (gestió patrimonial i cultural, difusió artística i promoció cultural local) responen a interessos públics no mercantils.
- Finan
çament i control: la totalitat del patrimoni fundacional prové de béns de titularitat pública aportats per l'Ajuntament, que n'exerceix una influència dominant a través del nomenament de representants municipals al Patronat i de l'aprovació dels seus pressupostos i programes anuals.

La doctrina consolidada de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de l'Estat (Informe 41/2011, 2/2016 i 31/2020, entre d'altres) i de la JCCA de Catalunya (Informe 2/2019) estableix que, en aquests casos, la fundació està sotmesa al règim de contractació pública, com a poder adjudicador no administració pública, quan:

- rep fons públics o gestiona patrimoni d'origen públic;
- desenvolupa funcions d'interès general assignades per una Administració fundadora;
- l'Administració exerceix sobre ella un control funcional o estructural suficient per influir decisivament en les seves decisions estratègiques o contractuals.

En conseqüència, la Fundació, en projectar o licitar una concessió d'obra pública, haurà d'aplicar el règim procedimental propi dels PANAP, previst al títol I del llibre tercer de la LCSP, amb els principis de publicitat, concurrència, transparència i igualtat, i sense perjudici de l'autorització prèvia del Protectorat de Fundacions pel que fa als actes d'administració extraordinària sobre béns d'origen públic.

Aquest règim dual (LCSP + tutela fundacional) obliga a establir mecanismes de coordinació entre el Patronat i l'Ajuntament, especialment en la fase preparatòria i d'aprovació de documents contractuals, per garantir la coherència institucional, la traçabilitat de les decisions i la correcta fiscalització pública de l'operació.

f) Principis rectors

La preparació i adjudicació de les concessions d'obra pública s'han d'ajustar als principis de llibertat d'accés a les licitacions, publicitat i transparència, no discriminació, igualtat de tracte i proporcionalitat, d'acord amb l'article 1 de la LCSP, així com al principi d'integritat i de bona administració. En especial, s'ha de garantir una definició clara i precisa de l'objecte del contracte (obra i explotació), la traçabilitat del risc cap al concessionari i la proporcionalitat entre inversió, durada i fluxos d'ingressos, assegurant que la distribució de riscos, costos i beneficis respon a criteris d'eficiència i d'interès públic.

En síntesi, la concessió d'obra pública és un contracte d'execució i gestió unitaris basat en l'assumpció real de risc operacional per part del concessionari, en què la contraprestació principal és l'explotació de l'obra executada. Qualsevol arquitectura econòmica o de durada que desvirtui aquesta transferència efectiva de risc o garanteixi de facto la recuperació íntegra de la inversió desnaturalitza la figura concessional i obligaria a articular l'actuació a través d'altres tipologies contractuals previstes a la LCSP, com el contracte d'obres o de serveis.

(...) “

1.1.2.- En relació a la capacitat de la Fundació per contractar.

“ (...)

D'acord amb l'article segon dels Estatuts de la Fundació, aquesta té personalitat jurídica pròpia i gaudeix de plena capacitat d'obrar i realitzar tot el que calgui dins l'ordre jurídic i econòmic per a l'acompliment dels seus fins.

La capacitat contractual de la Fundació deriva directament de la seva personalitat jurídica fundacional, reconeguda pel Llibre tercer del Codi civil de Catalunya (en endavant, el CCCat), relatiu a les persones jurídiques, que determina que les fundacions poden adquirir, posseir, administrar, alienar i gravar béns de tota mena, així com contreure obligacions i celebrar tota mena d'actes i contractes, sempre que siguin necessaris o convenients per assolir les finalitats fundacionals i no vulnerin la voluntat dels fundadors.

Ara bé, aquesta capacitat no és absoluta, sinó funcionalment limitada al compliment dels fins fundacionals i sotmesa a la tutela del Protectorat de Fundacions de la Generalitat de Catalunya, en exercici de les funcions de supervisió que li atribueix l'article 10 de la Llei 21/2014, de 29 de desembre, del protectorat de les fundacions i de verificació de l'activitat de les associacions declarades d'utilitat pública (en endavant, la LPF). En concret, el seu apartat d) estableix que correspon al Protectorat «autoritzar els actes per als quals el llibre tercer del Codi civil de Catalunya estableix aquesta modalitat de supervisió», és a dir, tots aquells supòsits en què la legislació civil exigeix una autorització prèvia per garantir la correcta administració del patrimoni fundacional i la protecció de l'interès fundacional.

En particular, l'article 333-1 del Llibre tercer del CCCat estableix que els actes d'alienació o gravamen de béns immobles, establiments mercantils o béns mobles amb un valor de mercat superior a quinze mil euros

(15.000,00€) s'han de comunicar prèviament al Protectorat abans de la seva execució, i que si el valor de l'operació supera els cent mil euros (100.000,00€) o el vint per cent (20 %) de l'actiu fundacional, el Patronat ha de presentar una declaració responsable davant el Protectorat en què acrediti que l'operació és beneficiosa per a la Fundació, aportant un informe tècnic independent que n'acrediti la viabilitat econòmica i de mercat.

Tanmateix, més enllà d'aquest règim general, l'apartat 6 del mateix article 333-1 disposa que l'autorització prèvia del Protectorat és necessària per dur a terme actes de disposició, gravamen o administració extraordinària en determinats supòsits, entre els quals s'inclou -lletra c)- el cas que els béns o drets objecte de disposició s'hagin rebut d'institucions públiques o s'hagin adquirit amb fons públics.

En el present cas, la finca fundacional va ser adquirida per l'Ajuntament mitjançant donació i posteriorment posada a disposició de la Fundació en el moment de la seva constitució, de manera que els béns sobre els quals es projecta la concessió tenen origen públic. Conseqüentment, la concessió d'obra pública que se'n derivaria pot qualificar-se jurídicament com un acte d'administració extraordinària sobre béns rebuts d'una institució pública, la qual cosa activa el règim d'autorització prèvia previst a l'article 333-1.6.c) del Llibre tercer del CCCat.

Així doncs, qualsevol contracte de concessió d'obra pública sobre la finca fundacional requereix l'autorització expressa i prèvia del Protectorat de Fundacions, atesa la naturalesa pública dels béns afectats i el caràcter extraordinari de l'acte. Aquesta autorització constitueix requisit previ i indispensable per a la validesa de l'operació, i la seva omissió podria determinar la nul·litat de ple dret de l'acte o contracte, d'acord amb l'article 336-3 del Llibre tercer del CCCat.

En conseqüència, la capacitat de contractar correspon formalment a la Fundació com a persona jurídica, però l'exercici efectiu d'aquesta competència recau en el Patronat, com a òrgan responsable de la direcció, gestió i representació de la Fundació. Qualsevol decisió que impliqui compromisos econòmics o jurídics significatius haurà d'ajustar-se als instruments de planificació i control que el mateix Patronat aprovi (pressupost, memòria econòmica i programa anual d'activitats) i, si escau, obtenir l'autorització prèvia del Protectorat quan la naturalesa de l'acte així ho exigeixi.

A més, si la Fundació actua com a PANAP en el sentit de l'article 3.3 de la LCSP, és a dir, com a entitat del sector públic institucional sotmesa a control dominant d'una Administració Pública, la seva contractació queda subjecta als principis i procediments previstos a la LCSP. En aquest cas, el Patronat haurà d'adoptar els acords de licitació i adjudicació conforme al títol V de la LCSP (articles 247 i següents) i designar una persona responsable del contracte, garantint l'aplicació dels principis de publicitat, concurrència i transparència.

En síntesi, la Fundació té plena capacitat jurídica per contractar, però la seva competència per fer-ho:

- Resideix en el Patronat, com a òrgan col·legiat de govern.
- Està condicionada al respecte dels fins fundacionals i de la voluntat dels fundadors.
- Està sotmesa a l'autorització prèvia del Protectorat de Fundacions d'acord amb els articles 10.d) de la LPE i 333-1.6.c) del Llibre tercer del CCCat, quan afecti béns o recursos d'origen públic o essencials per a la Fundació.
- Pot quedar subjecta a la LCSP si es verifica la seva condició de poder adjudicador, amb les conseqüències procedimentals i de transparència inherents.

(...) “

1.2.- Respecte de l'informe de 21 d'abril de 2026, portem a col·lació el paràgraf comprès a la lletra c) de l'apartat II.3.1.1 quan diu que: “(...) Tal com ja es va raonar a l'informe jurídic de 16 de novembre de 2025, l'autorització del Protectorat constitueix un requisit previ i indispensable per a la validesa definitiva de qualsevol acord de contractació o disposició sobre els béns fundacionals, però no per al desenvolupament de les fases prèvies d'instrucció, publicitat i aprovació d'instruments preparatoris com és l'avantprojecte objecte del present procediment (...)”

IV.B.2.- Així mateix, ens remetem a les Consideracions jurídiques i al contingut dels punts de la part dispositiva de l'acord del Patronat adoptat en sessió ordinària de data 6 de juliol de 2026 transcrit a l'antecedent nº 10.

IV.B.3.- Objecte de la concessió d'obra pública projectada.

El contracte concessional té per objecte la rehabilitació, ampliació i gestió o explotació de la Fundació Gamón-Medina

IV.B.4.- Caràcter i definició del contracte de concessió d'obra pública.

B.3.1.- Caràcter. La concessió té caràcter de contracte administratiu conforme a l'article 25.1.a) de la LCSP, i pel que fa a la seva qualificació, l'article 12.1 LCSP diu que els contractes d'obres, de concessió d'obres, concessió de serveis, subministrament i serveis que celebrin les entitats pertanyents al sector públic es qualificaran d'acord amb les normes de la Secció 1ª del Capítol II del Títol Preliminar de la LCSP (articles 12 a 18).

B.3.2.- Definició. Entre aquests preceptes, l'article 14 de la LCSP defineix aquest contracte dient que:

1. La concessió d'obres és un contracte que té per objecte que el concessionari dugui a terme algunes de les prestacions a què es refereix l'article anterior, incloses les de restauració i reparació de construccions existents, així com la conservació i el manteniment dels elements construïts, i en el qual la contraprestació a favor d'aquell consisteix o bé únicament en el dret a explotar l'obra en el sentit de l'apartat quart següent, o bé en aquest dret acompanyat del de percebre un preu.

2. El contracte pot comprendre, a més, el contingut següent:

a) L'adequació, reforma i modernització de l'obra per adaptar-la a les característiques tècniques i funcionals requerides per a la prestació correcta dels serveis o la realització de les activitats econòmiques a les quals serveix de suport material.

b) Les actuacions de reposició i gran reparació que siguin exigibles en relació amb els elements que ha de reunir cadascuna de les obres per mantenir-se apta a fi que els serveis i les activitats als quals aquelles serveixen es puguin desenvolupar adequadament d'acord amb les exigències econòmiques i les demandes socials.

3. El contracte de concessió d'obres també pot preveure que el concessionari estigui obligat a projectar, executar, conservar, reposar i reparar aquelles obres que siguin accessòries o estiguin vinculades amb la principal i que siguin necessàries perquè aquesta compleixi la finalitat determinant de la seva construcció i que permetin el seu millor funcionament i explotació, així com a efectuar les actuacions ambientals relacionades amb aquestes que s'hi prevegin. En el supòsit que les obres vinculades o accessòries puguin ser objecte d'explotació o aprofitament econòmic, aquests corresponen al concessionari conjuntament amb l'explotació de l'obra principal, en la forma que determinin els plecs respectius.

4. El dret d'explotació de les obres, a què es refereix l'apartat primer d'aquest article, ha d'implicar la transferència al concessionari d'un risc operacional en l'explotació de les obres esmentades que abraci el risc de demanda o el de subministrament, o tots dos. S'entén per risc de demanda el que es deu a la demanda real de les obres o serveis objecte del contracte, i risc de subministrament el relatiu al subministrament de les obres o serveis objecte del contracte, en particular el risc que la prestació dels serveis no s'ajusti a la demanda.

Es considera que el concessionari assumeix un risc operacional quan no estigui garantit que, en condicions normals de funcionament, aquest pugui recuperar les inversions efectuades ni cobrir els costos en què hagi incorregut com a conseqüència de l'explotació de les obres que siguin objecte de la concessió. La part dels riscos transferits al concessionari ha de suposar una exposició real a les incerteses del mercat que impliqui que qualsevol pèrdua potencial estimada en què incorri el concessionari no és merament nominal o menyspreable.

IV.B.5.- Regulació específica a la que s'han de sotmetre els contractes de concessió d'obra pública.

Es troba continguda als articles 247 a 283 de la LCSP (Capítol II del Títol II del llibre Segon). L'Extensa i complexa normativa es relaciona a continuació respecte de la qual, el que subscriu ha destacat subratllant les parts, aspectes i conceptes que ha cregut més importants des del punt de vista de la valoració de la documentació presentada per tal que l'òrgan de contractació (Patronat de la Fundació Gamón-Medina), aprovi l'expedient de contractació disposant l'obertura del procediment d'adjudicació (article 117.1 LCSP).

Secció 1ª. **Actuacions preparatòries** del contracte de concessió d'obres.

1.-Estudi de viabilitat. Article 247 de la LCSP.

1.1.- Iniciativa pública.

Article 247.1. Amb caràcter previ a la decisió de construir i explotar en règim de concessió unes obres, l'òrgan que correspongui de l'Administració concedent ha d'acordar la realització d'un estudi de viabilitat d'aquestes obres.

1.2.- Iniciativa privada.

Article 247.5. S'admet la iniciativa privada en la presentació d'estudis de viabilitat d'eventuals concessions. Presentat l'estudi, s'ha d'eleva a l'òrgan competent perquè en el termini de tres mesos

comuniqui al particular la decisió de tramitar-lo o no tramitar-lo o fixi un termini més llarg per al seu estudi, que en cap cas no pot ser superior a sis mesos. El silenci de l'Administració o de l'entitat que correspongui equival a la no-acceptació de l'estudi.

En el supòsit que l'estudi de viabilitat culmini en l'atorgament de la concessió corresponent, llevat que aquest estudi hagi resultat insuficient d'acord amb la seva pròpia finalitat, el seu autor té dret en la licitació corresponent a 5 punts percentuals addicionals als obtinguts per aplicació dels criteris d'adjudicació establerts en el plec de clàusules administratives particulars corresponent. Si no ha resultat adjudicatari, té dret al rescabament de les despeses efectuades per a la seva elaboració, incrementades en un 5 per cent com a compensació, despeses que es poden imposar al concessionari com a condició contractual en el plec de clàusules administratives particulars corresponent. L'import de les despeses es determina en funció de les que siguin justificades per qui hagi presentat l'estudi.

1.3.- Regles comunes de l'article 247 apartats 2, 3, 4, 6 i 7.

2. L'estudi de viabilitat ha de contenir, almenys, les dades, anàlisi, informes o estudis que escaiguin sobre els punts següents:

a) Finalitat i justificació de les obres, així com definició de les característiques essencials.

b) Justificació dels avantatges quantitatius i qualitatius que aconsellen la utilització del contracte de concessió d'obres enfront d'altres de tipus contractuals, amb indicació dels nivells de qualitat que és necessari complir, l'estructura administrativa necessària per verificar la prestació, així com les variables en relació amb l'impacte de la concessió en l'estabilitat pressupostària.

c) Previsions sobre la demanda d'ús i incidència econòmica i social de les obres en la seva àrea d'influència i sobre la rendibilitat de la concessió.

d) Valoració de les dades i els informes existents que facin referència al planejament sectorial, territorial o urbanístic.

e) Estudi d'impacte ambiental quan aquest sigui preceptiu d'acord amb la legislació vigent. En els altres casos, una anàlisi ambiental de les alternatives i les corresponents mesures correctores i protectores necessàries.

f) Justificació de la solució elegida, que indiqui, entre les alternatives considerades, si es tracta d'infraestructures viàries o lineals, les característiques del seu traçat.

g) Riscos operatius i tecnològics en la construcció i explotació de les obres.

h) Cost de la inversió a realitzar, així com el sistema de finançament proposat per a la construcció de les obres amb la justificació, així mateix, de la procedència d'aquesta.

i) Estudi de seguretat i salut o, si s'escau, estudi bàsic de seguretat i salut, en els termes previstos en les disposicions mínimes de seguretat i salut en obres de construcció.

j) El valor actual net de totes les inversions, costos i ingressos del concessionari, als efectes de l'avaluació del risc operacional, així com els criteris que siguin necessaris per valorar la taxa de descompte.

k) Existència d'una possible ajuda d'Estat i compatibilitat d'aquesta ajuda amb el Tractat de funcionament de la Unió Europea, en els casos en què per a la viabilitat de la concessió es prevegin ajudes a la seva construcció o explotació.

3. L'Administració concedent ha de sotmetre l'estudi de viabilitat a informació pública pel termini d'un mes, prorrogable per un termini idèntic per raó de la seva complexitat, i n'ha de donar trasllat per a informe als òrgans de l'Administració General de l'Estat, les comunitats autònomes i entitats locals afectats quan l'obra no figuri en el planejament urbanístic corresponent, que l'han d'emetre en el termini d'un mes.

4. El tràmit d'informació pública que preveu l'apartat anterior també serveix per acomplir el que es refereix a l'estudi d'impacte ambiental, en els casos en què la declaració d'impacte ambiental sigui preceptiva.

6. L'Administració concedent pot acordar motivadament la substitució de l'estudi de viabilitat a què es refereixen els apartats anteriors per un estudi de viabilitat econòmicofinancera quan per la naturalesa i finalitat de les obres o per la quantia de la inversió requerida consideri que aquest és suficient. En aquests supòsits l'Administració ha d'elaborar, a més, abans de licitar la concessió, l'avantprojecte o projecte corresponent per assegurar els tràmits que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article següent.

7. L'òrgan que correspongui de l'Administració concedent ha d'aprovar l'estudi de viabilitat o, si s'escau, adoptar la decisió de substitució que esmenta l'apartat anterior, i ha de publicar aquestes decisions en el perfil del contractant corresponent.

2.- Avantprojecte de construcció i explotació de les obres. Article 248 LCSP

1. En funció de la complexitat de les obres i del grau de definició de les seves característiques, l'Administració concedent, aprovat l'estudi de viabilitat, pot acordar la redacció de l'avantprojecte corresponent. Aquest pot incloure, d'acord amb la naturalesa de les obres, zones complementàries d'explotació comercial.

2. L'avantprojecte de construcció i explotació de les obres ha de contenir, com a mínim, la documentació següent:

a) Una memòria en la qual s'han d'exposar les necessitats a satisfer, els factors socials, tècnics, econòmics, mediambientals i administratius considerats per atendre l'objectiu fixat i la justificació de la solució que es proposa. S'han d'adjuntar a la memòria les dades i càlculs bàsics corresponents.

b) Els plànols de situació generals i de conjunt necessaris per a la definició de les obres.

c) Un pressupost que compregui les despeses d'execució de les obres, inclòs el cost de les expropiacions que s'hagin de portar a terme, partint dels mesuraments aproximats i valoracions corresponents. Per calcular el cost de les expropiacions s'ha de tenir en compte el sistema legal de valoracions vigent.

d) Un estudi relatiu al règim d'utilització i explotació de les obres, amb indicació de la seva forma de finançament i del règim tarifari que ha de regir en la concessió, incloent-hi, si s'escau, la incidència o contribució que hi tindran els rendiments que puguin correspondre a la zona d'explotació comercial.

3. L'avantprojecte s'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, prorrogable per un termini idèntic per raó de la seva complexitat, perquè es puguin formular totes les observacions que es considerin oportunes sobre la ubicació i les característiques de les obres, així com qualsevol altra circumstància referent a la seva declaració d'utilitat pública, i se n'ha de donar trasllat per a informe als òrgans de l'Administració General de l'Estat, les comunitats autònomes i entitats locals afectats. Aquest tràmit d'informació pública també serveix per acomplir el que es refereix a l'estudi d'impacte ambiental,

en els casos en què la declaració d'impacte ambiental sigui preceptiva i no s'hagi efectuat aquest tràmit anteriorment perquè es tracta d'un supòsit inclòs a l'apartat 6 de l'article anterior.

4. L'Administració concedent ha d'aprovar l'avantprojecte de les obres, considerant les al·legacions formulades i incorporant les prescripcions de la declaració d'impacte ambiental, i ha d'instar el reconeixement concret de la utilitat pública de les obres als efectes que preveu la legislació d'expropiació forçosa.

5. Quan el plec de clàusules administratives particulars ho autoritzi, i en els termes que aquest estableixi, els licitadors a la concessió poden introduir en l'avantprojecte les variants que considerin convenients.

3.- Projecte de les obres i replantejament del projecte.

1. En el supòsit que les obres siguin definides en totes les seves característiques per l'Administració concedent, s'ha de procedir a la redacció, supervisió, aprovació i replantejament del projecte corresponent d'acord amb el que disposen els articles corresponents d'aquesta Llei i al reconeixement de la utilitat pública de l'obra als efectes que preveu la legislació d'expropiació forçosa.

2. Quan no hi hagi avantprojecte, l'Administració concedent ha de sotmetre el projecte, abans de l'aprovació definitiva, a la tramitació que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article anterior per als avantprojectes.

3. És aplicable pel que es refereix a les possibles millores del projecte de les obres el que disposa l'apartat 5 de l'article anterior.

4. El concessionari ha de respondre dels danys derivats dels defectes del projecte quan, segons els termes de la concessió, li'n correspongui la presentació o hagi introduït millores en el proposat per l'Administració.

4.- Plec de clàusules administratives particulars (PCAP).

1. Els plecs de clàusules administratives particulars dels contractes de concessió d'obres han de fer referència, com a mínim, als aspectes següents:

a) Definició de l'objecte del contracte, amb referència a l'avantprojecte o projecte de què es tracti i menció expressa dels documents d'aquest que revesteixin caràcter contractual. Si s'escau, determinació de la zona complementària d'explotació comercial.

b) Requisits de capacitat i solvència financera, econòmica i tècnica que siguin exigibles als licitadors; es poden fixar requisits diferents de solvència en funció de les diferents fases del contracte, de conformitat amb el que disposa l'article 86.3, als efectes d'una possible cessió en els termes que estableix l'art. 214.2.c).

c) També han de preveure la possibilitat que es produeixi la cessió del contracte de conformitat amb el que preveu l'art. 214, així com de les participacions en la societat concessionària quan els licitadors constitueixin una societat de propòsit específic per a l'execució del contracte.

Així mateix, han d'establir criteris per determinar quan s'ha de considerar la cessió de les participacions perquè suposa un canvi de control efectiu i, en cas que estigui justificat per les característiques del contracte, també s'han d'establir mecanismes de control per a cessions de participacions en la societat concessionària que no es puguin equiparar a una cessió del contracte. En tot cas, es considera que es produeix un canvi de control efectiu quan se cedeixi el 51 per cent de les participacions.

d) Contingut de les proposicions, que han de fer referència, com a mínim, als punts següents:

1r Relació de promotors de la futura societat concessionària, en el supòsit que estigui prevista la seva constitució, i característiques d'aquesta tant jurídiques com financeres.

2n Pla de realització de les obres amb indicació de les dates previstes per al seu inici, terminació i obertura a l'ús a què es destinin.

3r Termini de durada de la concessió vinculat al sistema de finançament de la concessió.

4t Pla economicofinancer de la concessió, que ha d'incloure, entre els aspectes que li són propis, el sistema de tarifes, la inversió i els costos d'explotació, la taxa interna de rendibilitat o retorn estimada, i les obligacions de pagament i despeses financeres, directes o indirectes, estimades. Ha de ser objecte de consideració específica la incidència en les tarifes, així com en les previsions d'amortització, en el termini concessional i en altres variables de la concessió previstes en el plec, si s'escau, dels rendiments de la demanda d'utilització de les obres i, quan n'hi hagi, dels beneficis derivats de l'explotació de la zona comercial, quan no arribin o quan superin els nivells mínim i màxim, respectivament, que es considerin en l'oferta. En tot cas, si els rendiments de la zona comercial no superen el llindar mínim fixat en el plec de clàusules administratives, aquests rendiments no es poden considerar als efectes de la revisió dels elements assenyalats anteriorment.

5è En els casos de finançament mixt de l'obra, proposta del percentatge de finançament amb càrrec a recursos públics, per sota dels establerts en el plec de clàusules administratives particulars.

6è Compromís que la societat concessionària adoptarà el model de comptabilitat que estableixi el plec, de conformitat amb la normativa aplicable, inclòs el que pugui correspondre a la gestió de les zones complementàries d'explotació comercial, sense perjudici que els rendiments d'aquestes s'integrin a tots els efectes en els de la concessió.

7è En els termes i amb l'abast que es fixi en el plec, els licitadors poden introduir les millores que considerin convenientes, i que es poden referir a característiques estructurals de l'obra, al seu règim d'explotació, a les mesures tendents a evitar els danys en el medi ambient i els recursos naturals, o a millores substancials, però no a la seva ubicació.

e) Sistema de retribució del concessionari en què s'han d'incloure les opcions possibles sobre les quals ha de versar l'oferta, així com, si s'escau, les fórmules d'actualització de costos durant l'explotació de l'obra, amb referència obligada a la seva repercussió en les tarifes corresponents en funció de l'objecte de la concessió.

f) El llindar mínim de beneficis derivats de l'explotació de la zona comercial per sota del qual no es pot incidir en els elements econòmics de la concessió, el qual queda a risc del concessionari.

g) Quantia i forma de les garanties.

h) Característiques especials, si s'escau, de la societat concessionària.

i) Termini, si s'escau, per a l'elaboració del projecte, termini per a l'execució de les obres i termini d'explotació d'aquestes, que pot ser fix o variable en funció dels criteris establerts en el plec.

j) Drets i obligacions específiques de les parts durant la fase d'execució de les obres i durant la seva explotació.

k) Règim de penalitats i supòsits que puguin donar lloc al segrest o intervenció de la concessió.

l) Lloc, data i termini per presentar ofertes.

m) Distribució entre l'Administració i el concessionari dels riscos rellevants en funció de les característiques del contracte, si bé en tot cas el risc operacional correspon al contractista.

2. Sense perjudici del dret d'informació a què es refereix l'article 138, l'òrgan de contractació pot incloure en el plec, en funció de la naturalesa i complexitat, un termini perquè els licitadors puguin sol·licitar els aclariments que estimin pertinents sobre el seu contingut. Aquest termini, com a mínim, ha de respectar el que estableix l'apartat 3 de l'article 138. Les respostes tenen caràcter vinculant i s'han de fer públiques en termes que garanteixin la igualtat i la concurrència en el procés de licitació.

Secció 2ª. Efectes, compliment i extinció de les concessions.

Efectes, compliment i extinció. Article 251.

Els efectes, el compliment i l'extinció dels contractes de concessió d'obres es regulen per la present Llei, exclosos els arts. 208 i 210. Tampoc no són aplicables, excepte en la fase de construcció, l'apartat 2 de l'art. 192, l'art. 193 i l'art. 195.

Secció 3ª. Construcció de les obres objecte de la concessió.

1.- Modalitats d'execució de les obres. Article 252.

1. Les obres s'han de realitzar de conformitat amb el projecte aprovat per l'òrgan de contractació i en els terminis que estableix el plec de clàusules administratives particulars, i poden ser executades amb ajuda de l'Administració. L'execució de l'obra que correspongui al concessionari pot ser contractada en tot o en part amb tercers, d'acord amb el que disposen aquesta Llei i el plec de clàusules administratives particulars.

2. L'ajuda de l'Administració en la construcció de les obres pot consistir en l'execució pel seu compte de part d'aquesta o en el seu finançament parcial. En el primer supòsit la part d'obra que executi ha de presentar característiques pròpies que en permetin el tractament diferenciat, i ha de ser objecte, quan finalitzi, de la recepció formal corresponent. Si no disposa una altra cosa el plec de clàusules administratives particulars, l'import de l'obra s'ha d'abonar d'acord amb el que estableix l'article 240.

En el segon supòsit, l'import del finançament que s'atorgui es pot abonar en els termes pactats, durant l'execució de les obres, d'acord amb el que estableix l'article 240, o bé una vegada aquelles hagin conclòs, de la forma que s'especifica a l'article 266.

3. El sistema d'ajudes públiques ha de respectar en tot cas la transferència efectiva del risc operacional.

2.- Responsabilitat en l'execució de les obres per tercers. Article 253.

Correspon al concessionari el control de l'execució de les obres que contracti amb tercers i s'ha d'ajustar el control al pla que el concessionari elabori i sigui aprovat per l'òrgan de contractació. Aquest en qualsevol moment pot sol·licitar informació sobre la marxa de les obres i fer-hi les visites d'inspecció que consideri oportunes.

3.- Principi de risc i ventura en l'execució de les obres. Article 254.

1. Les obres s'han d'executar a risc i ventura del concessionari, qui, a més, ha d'assumir el risc operacional de la concessió, d'acord amb el que disposen els articles 197 i 239, excepte per a aquella part de l'obra que pugui ser executada per compte de l'Administració, segons el que preveu l'apartat 2 de l'article 252, cas en què regeix el règim general previst per al contracte d'obres.

2. Si la concurrència de força major implica costos més alts per al concessionari, s'ha de procedir a ajustar el pla economicofinancer. Si la força major impedeix completament la realització de les obres, s'ha de procedir a resoldre el contracte, i l'òrgan de contractació ha d'abonar al concessionari l'import total de les executades, així com els costos més alts en què hagi incorregut com a conseqüència de l'endeutament amb tercers.

4.- Modificació del projecte. Article 255.

Una vegada perfeccionat el contracte, l'òrgan de contractació només pot introduir modificacions en el projecte d'acord amb el que estableixen la subsecció 4a, secció 3a, capítol I, títol I, del llibre segon d'aquesta Llei i la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 261. El pla economicofinancer de la concessió ha de recollir en tot cas, mitjançant els ajustos oportuns, els efectes derivats de l'increment o disminució dels costos.

5.- Comprovació de les obres. Article 256.

1. Quan finalitzin les obres, i a efectes del seguiment del compliment correcte del contracte pel concessionari, s'ha de procedir a l'aixecament d'una acta de comprovació per part de l'Administració concedent. L'aixecament i contingut de l'acta de comprovació s'han d'ajustar al que disposa el plec de clàusules administratives particulars.

2. A l'acta de comprovació, s'hi ha d'adjuntar un document de valoració de l'obra pública executada i, si s'escau, una declaració del compliment de les condicions imposades en la declaració d'impacte ambiental, que ha de ser expedit per l'òrgan de contractació i en el qual s'ha de fer constar la inversió realitzada.

3. En les obres finançades parcialment per l'Administració concedent, mitjançant abonaments parcials al concessionari amb base en les certificacions mensuals de l'obra executada, la certificació final de l'obra ha d'acompanyar el document de valoració i l'acta de comprovació a què es refereix l'apartat anterior.

4. L'aprovació de l'acta de comprovació de les obres per l'òrgan de l'Administració concedent porta implícita l'autorització per a l'obertura d'aquestes a l'ús públic, i comença des d'aquest moment el termini de garantia de l'obra quan hagi estat executada per tercers diferents del concessionari, així com la fase d'explotació.

Secció 4ª. Drets i obligacions del concessionari i prerrogatives de l'Administració concedent.

Subsecció 1ª. Drets i obligacions del concessionari.

1.- Drets del concessionari. Article 257.

Els concessionaris tenen els drets següents:

a) El dret a explotar les obres i percebre la tarifa per ús prevista en el contracte durant el temps de la concessió com a contraprestació econòmica.

b) El dret al manteniment de l'equilibri econòmic de la concessió, de la forma i amb l'extensió que preveu l'article 270.

c) El dret a utilitzar els béns de domini públic de l'Administració concedent necessaris per a la construcció, modificació, conservació i explotació de les obres. Aquest dret inclou el d'utilitzar, exclusivament per a la construcció de les obres, les aigües que aflorin o els materials que apareguin durant la seva execució, amb l'autorització prèvia de l'Administració competent, en cada cas, per a la gestió del domini públic corresponent.

d) El dret a sol·licitar a l'Administració la tramitació dels procediments d'expropiació forçosa, imposició de servituds i desnonament administratiu que resultin necessaris per a la construcció, modificació i explotació de les obres, així com la realització de totes les accions que siguin necessàries per fer viable l'exercici dels drets del concessionari.

En tot cas, els béns i drets expropiats que quedin afectes a la concessió s'han d'incorporar al domini públic.

e) El dret a cedir la concessió d'acord amb el que preveu l'article 214 i a hipotecar-la en les condicions que estableix la Llei, amb l'autorització prèvia de l'òrgan de contractació en els dos casos.

f) La facultat de titularitzar els seus drets de crèdit, en els termes que preveu la Llei.

g) Qualsevol altres que li siguin reconeguts per aquesta o altres Lleis o pels plecs de condicions.

2.- Obligacions del concessionari. Article 258.

Són obligacions generals del concessionari:

a) Executar les obres d'acord amb el que disposa el contracte.

b) Explotar les obres, assumint el risc operacional de la seva gestió amb la continuïtat i en els termes que estableix el contracte o ordenats posteriorment per l'òrgan de contractació.

c) Admetre la utilització de les obres per tot usuari, en les condicions que hagin estat establertes d'acord amb els principis d'igualtat, universalitat i no-discriminació, mitjançant l'abonament, si s'escau, de la tarifa corresponent.

d) Tenir cura del bon ordre i de la qualitat de les obres, i del seu ús; pot dictar les instruccions oportunes, sense perjudici dels poders de policia que corresponguin a l'òrgan de contractació.

e) Indemnitzar pels danys que s'ocasionin a tercers per causa de l'execució de les obres o de la seva explotació, quan li siguin imputables d'acord amb l'article 196 d'aquesta Llei.

f) Protegir el domini públic que quedi vinculat a la concessió, en especial, preservant-ne els valors ecològics i ambientals.

g) Qualsevol altres que prevegin aquesta o una altra Llei o el plec de clàusules administratives particulars.

3.- Ús i conservació de les obres. Article 259.

1. El concessionari ha de tenir cura de l'aplicació adequada de les normes sobre ús, policia i conservació de les obres.

2. El personal encarregat de l'explotació de les obres, en absència d'agents de l'autoritat, pot adoptar les mesures necessàries per a la utilització de les obres, i formular, si s'escau, les denúncies pertinents. A aquests efectes, serveixen de mitjà de prova les obtingudes pel personal del concessionari degudament acreditat i amb els mitjans prèviament homologats per l'Administració competent, així com qualsevol altre admès en dret.

3. El concessionari pot impedir l'ús de les obres als usuaris que no abonin la tarifa corresponent, sense perjudici del que estableixi la legislació sectorial corresponent.

4. El concessionari ha de mantenir les obres de conformitat amb el que, en cada moment i segons el progrés de la ciència, disposi la normativa tècnica, mediambiental, d'accessibilitat i eliminació de barreres i de seguretat dels usuaris que sigui aplicable.

5. L'Administració pot incloure en els plecs de condicions mecanismes per mesurar la qualitat del servei ofert pel concessionari, i atorgar-li avantatges o penalitzacions econòmiques en funció d'aquests.

En tot cas, aquesta opció no es pot utilitzar per limitar el risc operacional de la concessió.

4.- Zones complementàries d'explotació comercial. Article 260.

1. Atenent la seva finalitat, les obres poden incloure, a més de les superfícies que siguin necessàries segons la seva naturalesa, altres zones o terrenys per a l'execució d'activitats complementàries, comercials o industrials que siguin necessàries o convenients per la utilitat que presten als usuaris de les obres i que siguin susceptibles d'un aprofitament econòmic diferenciat, com ara establiments d'hostaleria, estacions de servei, zones d'oci, estacionaments, locals comercials i altres susceptibles d'explotació.

2. Aquestes activitats complementàries s'han d'implantar de conformitat amb el que estableixen els plecs generals o particulars que regeixin la concessió i, si s'escau, amb el que determina la legislació o el planejament urbanístic que sigui aplicable.

3. Les zones o espais corresponents queden subjectes al principi d'unitat de gestió i control de l'Administració pública concedent i han de ser explotats conjuntament amb les obres pel concessionari, directament o a través de tercers, en els termes que estableix l'oportú plec de la concessió.

Subsecció 2ª. Prerrogatives i drets de l'Administració.

1.- Prerrogatives i drets de l'Administració. Article 261.

1. Dins dels límits i amb subjecció als requisits i amb els efectes que assenyalava aquesta Llei, l'òrgan de contractació o, si s'escau, l'òrgan que determini la legislació específica ha de tenir les prerrogatives i drets següents en relació amb els contractes de concessió d'obres:

a) Interpretar els contractes i resoldre els dubtes que ofereixi el seu compliment.

b) Modificar unilateralment els contractes per raons d'interès públic degudament justificades, d'acord amb el que preveu aquesta Llei.

c) Restablir l'equilibri econòmic de la concessió a favor de l'interès públic, de la forma i amb l'extensió que preveu l'article 270.

d) Acordar la resolució dels contractes en els casos i en les condicions que estableixen els articles 279 i 280.

- e) Establir, si s'escau, les tarifes màximes per la utilització de les obres.
 - f) Vigilar i controlar el compliment de les obligacions del concessionari; a aquest efecte pot inspeccionar el servei, les seves obres, instal·lacions i locals, així com la documentació, relacionats amb l'objecte de la concessió.
 - g) Assumir l'explotació de les obres en els supòsits en què es produeixi el segrest o intervenció de la concessió.
 - h) Imposar al concessionari les penalitats pertinents per raó dels incompliments en què incorri.
 - i) Exercir les funcions de policia en l'ús i explotació de les obres en els termes que estableixi la legislació sectorial específica.
 - j) Imposar amb caràcter temporal les condicions d'utilització de les obres que siguin necessàries per solucionar situacions excepcionals d'interès general, abonant la indemnització que si s'escau sigui procedent.
 - k) Qualssevol altres drets reconeguts en aquesta o en altres lleis.
2. L'exercici de les prerrogatives administratives que preveu aquest article s'ha d'ajustar al que disposen aquesta Llei i la legislació específica que sigui aplicable.

2.- Modificació de les obres. Article 262.

1. L'òrgan de contractació pot acordar, quan l'interès públic ho exigeixi i si concorren les circumstàncies que preveu aquesta Llei, la modificació de les obres, així com l'ampliació, i s'ha de procedir, si s'escau, a la revisió del pla econòmicofinancer per tal d'acomodar-lo a les noves circumstàncies.
2. Tota modificació que afecti l'equilibri econòmic de la concessió es regeix per les normes generals de modificació i pel que disposa l'article 270 d'aquesta Llei.

3.- Segrest o intervenció de la concessió. Article 263.

1. L'òrgan de contractació, amb l'audiència prèvia del concessionari, pot acordar el segrest o intervenció de la concessió en els casos en què el concessionari no pugui fer front, temporalment i amb greu dany social, a l'explotació de l'obra per causes alienes a ell o incorri en un incompliment greu de les seves obligacions que posi en perill l'explotació. L'acord de l'òrgan de contractació ha de ser notificat al concessionari i si aquest, dins del termini que se li hagi fixat, no corregeix la deficiència s'ha d'executar el segrest o intervenció. Així mateix, es pot acordar el segrest o intervenció en els altres casos recollits en aquesta Llei amb els efectes que s'hi preveuen.
2. Efectuat el segrest o intervenció, correspon a l'òrgan de contractació l'explotació directa de l'obra pública i la percepció de la contraprestació establerta, i pot utilitzar el mateix personal i material del concessionari. L'òrgan de contractació ha de designar un o diversos interventors que substitueixin plenament o parcialment el personal directiu de l'empresa concessionària. L'explotació de l'obra objecte de segrest o intervenció s'ha d'efectuar per compte i risc del concessionari, a qui s'ha de retornar, quan aquell finalitzi, amb el saldo que resulti després de satisfer totes les despeses, inclosos els honoraris dels interventors, i deduir, si s'escau, la quantia de les penalitats imposades.
3. El segrest o intervenció té caràcter temporal i la seva durada és la que determini l'òrgan de contractació sense que pugui excedir, incloses les possibles pròrrogues, els tres anys. L'òrgan de contractació ha d'acordar d'ofici o a petició del concessionari el cessament del segrest o intervenció quan

resulti acreditada la desaparició de les causes que l'hagin motivat i el concessionari justifiqui estar en condicions de prosseguir l'explotació normal de l'obra. Transcorregut el termini fixat per al segrest o intervenció sense que el concessionari hagi garantit l'assumpció completa de les seves obligacions, l'òrgan de contractació ha de resoldre el contracte de concessió.

4.- Penalitats per incompliment del concessionari. Article 264.

1. Els plecs de clàusules administratives particulars han d'establir un catàleg d'incompliments de les obligacions del concessionari, distingint entre els de caràcter lleu i greu. S'han de considerar penalitzables l'incompliment total o parcial pel concessionari de les prohibicions que estableix aquesta Llei, l'omissió d'actuacions que siguin obligatòries d'acord amb aquesta i, en particular, l'incompliment dels terminis per a l'execució de les obres, la negligència en el compliment dels seus deures d'ús, policia i conservació de l'obra pública, la interrupció injustificada total o parcial de la seva utilització, i el cobrament a l'usuari de quantitats superiors a les legalment autoritzades.

2. L'òrgan de contractació pot imposar penalitats de caràcter econòmic, que s'han d'establir en els plecs de forma proporcional al tipus d'incompliment i a la importància econòmica de l'explotació. El límit màxim de les penalitats a imposar no pot excedir el 10 per cent del pressupost total de l'obra durant la fase de construcció. Si la concessió està en fase d'explotació, el límit màxim de les penalitats anuals no pot excedir el 20 per cent dels ingressos obtinguts per l'explotació de l'obra pública durant l'any anterior.

Els límits establerts per a les penalitzacions són els que fixa el paràgraf anterior sempre que el dany causat no superi la quantia màxima que s'hi fixa. Si la quantia del dany causat és superior a la penalització màxima establerta en aquest article, el límit s'ha d'ampliar fins al valor del dany causat.

3. Els incompliments greus donen lloc, a més, a la resolució de la concessió en els casos previstos en el plec corresponent.

4. A més dels supòsits que preveu aquesta Llei, en els plecs s'han d'establir els incompliments greus que poden donar lloc al segrest temporal de la concessió, amb independència de les penalitats que en cada cas siguin procedents per raó de l'incompliment.

5. Durant la fase d'execució de l'obra el règim de penalitats a imposar al concessionari ha de ser el que estableix l'article 192 d'aquesta Llei.

6. Amb independència del règim de penalitats que preveu el plec, l'Administració pot imposar també al concessionari multes coercitives quan persisteixi en l'incompliment de les seves obligacions, sempre que hagi estat requerit prèviament i no les hagi complert en el termini fixat. A falta de determinació per la legislació específica, l'import diari de la multa és de 3.000 euros.

4.1.- Penalitats en fase d'execució d'obra per incompliment parcial o compliment defectuós. Article 192 LCSP.

1. Els plecs o el document descriptiu poden preveure penalitats per al cas de compliment defectuós de la prestació objecte d'aquest o per al supòsit d'incompliment dels compromisos o de les condicions especials d'execució del contracte que s'hagin establert de conformitat amb l'apartat 2 de l'article 76 i l'apartat 1 de l'article 202. Aquestes penalitats han de ser proporcionals a la gravetat de l'incompliment i les quanties de cadascuna no poden ser superiors al 10 per cent del preu del contracte, IVA exclòs, ni el total d'aquestes no pot superar el 50 per cent del preu del contracte.

2. Quan el contractista, per causes que li són imputables, hagi incomplert parcialment l'execució de les prestacions definides en el contracte, l'Administració pot optar, ateses les circumstàncies del cas, per la

seva resolució o per la imposició de les penalitats que, per a aquests supòsits, determinin el plec de clàusules administratives particulars o el document descriptiu.

3. Els plecs reguladors dels acords marc poden preveure les penalitats que estableix el present article en relació amb les obligacions derivades de l'acord marc i dels contractes que hi estan basats.

Secció 5ª. Règim econòmic financer de la concessió.

1.- Finançament de les obres. Article 265.

1. Les obres objecte de concessió han de ser finançades, totalment o parcialment, pel concessionari que, en tot cas, ha d'assumir el risc operacional en els termes que defineix l'apartat quart de l'article 14.

2. Quan existeixin raons de rendibilitat econòmica o social, o concorrin exigències singulars derivades del fi públic o interès general de les obres objecte de concessió, l'Administració també pot aportar recursos públics per al seu finançament, que ha d'adoptar la forma de finançament conjunt de l'obra, mitjançant subvencions o préstecs reintegrables, amb interès o sense, d'acord amb el que estableixen l'article 252 i aquesta secció, i de conformitat amb les previsions del plec de clàusules administratives particulars corresponent, i s'ha de respectar en tot cas el principi d'assumpció del risc operacional pel concessionari.

3. La construcció de les obres objecte de concessió pot ser finançada, així mateix, amb aportacions d'altres administracions públiques diferents de la concedent, en els termes que contingui el conveni corresponent, i amb el finançament que pugui provenir d'altres organismes nacionals o internacionals.

1.1.- Concepte de risc operacional. Article 14.4 LCSP.

4. El dret d'explotació de les obres, a què es refereix l'apartat primer d'aquest article, ha d'implicar la transferència al concessionari d'un risc operacional en l'explotació de les obres esmentades que abraci el risc de demanda o el de subministrament, o tots dos. S'entén per risc de demanda el que es deu a la demanda real de les obres o serveis objecte del contracte, i risc de subministrament el relatiu al subministrament de les obres o serveis objecte del contracte, en particular el risc que la prestació dels serveis no s'ajusti a la demanda.

Es considera que el concessionari assumeix un risc operacional quan no estigui garantit que, en condicions normals de funcionament, aquest pugui recuperar les inversions efectuades ni cobrir els costos en què hagi incorregut com a conseqüència de l'explotació de les obres que siguin objecte de la concessió. La part dels riscos transferits al concessionari ha de suposar una exposició real a les incerteses del mercat que impliqui que qualsevol pèrdua potencial estimada en què incorri el concessionari no és merament nominal o menyspreable.

2.- Aportacions públiques a la construcció i garanties al finançament. Article 266.

1. Les administracions públiques poden contribuir al finançament de les obres mitjançant aportacions que han de ser realitzades durant la fase d'execució de les obres, tal com disposa l'article 252, o una vegada concloues aquestes, i l'import de la qual ha de ser fixat pels licitadors en les seves ofertes dins de la quantia màxima que estableixin els plecs de condicions.

2. Les aportacions públiques a què es refereix l'apartat anterior poden consistir en aportacions no dineràries de l'òrgan de contractació o de qualsevol altra Administració amb la qual existeixi conveni a

aquest efecte, d'acord amb la valoració d'aquestes que contingui el plec de clàusules administratives particulars.

Els béns immobles que es lliurin al concessionari s'han d'integrar en el patrimoni afecte a la concessió, s'han de destinar a l'ús previst en el projecte de les obres, i han de revertir a l'Administració en el moment de la seva extinció; s'ha de respectar, en tot cas, el que disposen els plans d'ordenació urbanística o sectorial que els afectin.

3. Totes les aportacions públiques han d'estar previstes en el plec de condicions, se n'ha de determinar la quantia en el procediment d'adjudicació i no es poden incrementar amb posterioritat a l'adjudicació del contracte.

4. El mateix règim establert per a les aportacions és aplicable a qualsevol tipus de garantia, avals i altres mesures de suport al finançament del concessionari que, en tot cas, han d'estar previstes en els plecs.

3.- Retribució per la utilització de les obres. Article 267.

1. El concessionari té dret a percebre dels usuaris o de l'Administració una retribució per la utilització de les obres de la forma que preveu el plec de clàusules administratives particulars i de conformitat amb el que estableix aquest article, que es denomina tarifa i té la naturalesa de prestació patrimonial de caràcter públic no tributari.

2. Les tarifes que abonin els usuaris per la utilització de les obres han de ser fixades per l'òrgan de contractació en l'acord d'adjudicació. Les tarifes tenen el caràcter de màximes i els concessionaris poden aplicar tarifes inferiors quan ho estimin convenient.

3. Les tarifes han de ser objecte de revisió d'acord amb el que estableix el capítol II del títol III del llibre I d'aquesta Llei.

4. La retribució per la utilització de l'obra pot ser abonada per l'Administració tenint en compte el grau de disponibilitat ofert pel concessionari i/o la seva utilització pels usuaris, de la forma que preveu el plec de clàusules administratives particulars. En cas que la retribució s'efectuï mitjançant pagaments per disponibilitat, s'ha de preveure en els plecs de clàusules administratives particulars la inclusió d'índexs de correcció automàtics per nivell de disponibilitat independents de les possibles penalitats en què pugui incórrer el concessionari en la prestació del servei.

5. El concessionari es retribueix igualment amb els ingressos procedents de l'explotació de la zona comercial directament vinculada a la concessió, en el cas que aquesta existeixi, segons el que estableix el plec de clàusules administratives particulars.

6. El concessionari ha de separar comptablement els ingressos provinents de les aportacions públiques i aquells altres procedents de les tarifes abonades pels usuaris de les obres i, si s'escau, els procedents de l'explotació de la zona comercial.

4.- Aportacions públiques a l'explotació. Article 268.

Les administracions públiques poden atorgar al concessionari les aportacions següents a fi de garantir la viabilitat econòmica de l'explotació de les obres, que, en tot cas, han d'estar previstes en el plec de condicions i no es poden incrementar amb posterioritat a l'adjudicació del contracte, sense perjudici del reequilibri que preveu l'article 270:

a) Subvencions, avançaments reintegrables, préstecs participatius, subordinats o d'una altra naturalesa, per ser aportats des de l'inici de l'explotació de les obres o en el transcurs d'aquestes. La devolució dels

préstecs i el pagament dels interessos meritats si s'escau per aquests s'ha d'ajustar als termes que preveu la concessió.

b) Ajudes, inclòs tot tipus de garanties, en els casos excepcionals en què, per raons d'interès públic, sigui aconsellable la promoció de la utilització de les obres abans que la seva explotació arribi al llindar mínim de rendibilitat.

5.- Obres diferenciades. Article 269.

1. Quan dues o més obres mantinguin una relació funcional entre elles, el contracte de concessió d'obres no perd la seva naturalesa pel fet que la utilització d'una part de les obres construïdes no estigui subjecta a remuneració sempre que la part esmentada sigui, així mateix, competència de l'Administració concedent i incideixi en l'explotació de la concessió.

2. El plec de clàusules administratives particulars corresponent ha d'especificar amb claredat els aspectes concernents a les obres objecte de concessió, segons determina aquesta Llei, distingint, a aquests efectes, la part objecte de remuneració d'aquella que no ho és.

Els licitadors han de presentar el pla economicofinancer corresponent que tingui en compte les dues parts de les obres.

3. En tot cas, per a la determinació de les tarifes a aplicar per la utilització de les obres objecte de concessió s'ha de tenir en compte l'import total de les obres realitzades.

6.- Manteniment de l'equilibri econòmic del contracte. Article 270.

1. El contracte de concessió d'obres ha de mantenir el seu equilibri econòmic en els termes que van ser considerats per a la seva adjudicació, tenint en compte l'interès general i l'interès del concessionari, de conformitat amb el que disposa l'apartat següent.

2. S'ha de restablir l'equilibri econòmic del contracte, en benefici de la part que correspongui, en els supòsits següents:

a) Quan l'Administració realitzi una modificació de les que assenyalava l'art. 262.

b) Quan actuacions de l'Administració pública concedent, pel seu caràcter obligatori per al concessionari, determinin de forma directa la ruptura substancial de l'economia del contracte.

Fora dels casos que preveuen les lletres anteriors, únicament és procedent el restabliment de l'equilibri econòmic del contracte quan causes de força major determinin de forma directa la ruptura substancial de l'economia del contracte. A aquests efectes, s'entén per causes de força major les que enumera l'art. 239.

En tot cas, no hi ha dret al restabliment de l'equilibri economicofinancer per incompliment de les previsions de la demanda recollides a l'estudi de l'Administració o a l'estudi que hagi pogut fer el concessionari.

3. En els casos que preveu l'apartat anterior, el restabliment de l'equilibri econòmic del contracte s'ha de realitzar mitjançant l'adopció de les mesures que en cada cas procedeixin. Aquestes mesures poden consistir en la modificació de les tarifes establertes per la utilització de les obres, la modificació en la retribució que ha d'abonar l'Administració concedent, la reducció del termini concessional, i, en general, en qualsevol modificació de les clàusules de contingut econòmic incloses en el contracte. Així mateix, en els casos que preveuen la lletra b) i l'últim paràgraf de l'apartat 2 anterior, i sempre que la retribució del

concessionari provingui en més d'un 50 per cent de tarifes abonades pels usuaris, es pot prorrogar el termini de la concessió per un període que no excedeixi un 15 per cent de la seva durada inicial.

4. El contractista té dret a desistir del contracte quan aquest sigui extraordinàriament oneros per a ell, com a conseqüència d'una de les circumstàncies següents:

a) L'aprovació d'una disposició general per una Administració diferent de la concedent amb posterioritat a la formalització del contracte.

b) Quan el concessionari hagi d'incorporar, perquè hi està obligat legalment o contractualment, a les obres o a la seva explotació avenços tècnics que les millorin notòriament i la disponibilitat dels quals en el mercat, d'acord amb l'estat de la tècnica, s'hagi produït amb posterioritat a la formalització del contracte.

S'entén que el compliment del contracte esdevé extraordinàriament oneros per al concessionari quan la incidència de les disposicions de les administracions o l'import de les millores tècniques que s'hagin d'incorporar suposin un increment net anualitzat dels costos de, com a mínim, el 5 per cent de l'import net de la xifra de negocis de la concessió pel període que resti fins a la seva conclusió. Per calcular l'increment s'han de deduir, si s'escau, els possibles ingressos addicionals que la mesura pugui generar.

Quan el contractista desisteixi del contracte com a conseqüència del que estableix aquest apartat, la resolució no dona dret a cap indemnització per a cap de les parts.

5. En cas que els acords que dicti l'òrgan de contractació respecte al desenvolupament de l'explotació de la concessió d'obres no tinguin transcendència econòmica, el concessionari no té dret a indemnització o compensació per raó d'aquests.

6.1.- Força major. Article 239.

1. En casos de força major i sempre que no hi hagi actuació imprudent per part del contractista, aquest té dret a una indemnització pels danys i perjudicis que se li hagin produït en l'execució del contracte.

2. Tenen la consideració de casos de força major els següents:

a) Els incendis causats per l'electricitat atmosfèrica.

b) Els fenòmens naturals d'efectes catastròfics, com sismes submarins, terratrèmols, erupcions volcàniques, moviments del terreny, temporals marítims, inundacions o altres de semblants.

c) Les destrosses ocasionades violentament en temps de guerra, robatoris tumultuosos o alteracions greus de l'ordre públic.

Secció 6ª. Finançament privat.

Subsecció 1ª. Emissió de títols pel concessionari.

1.- Emissió d'obligacions i altres títols. Article 271.

1. El concessionari pot apel·lar al crèdit en el mercat de capitals, tant exterior com interior, mitjançant l'emissió de tota classe d'obligacions, bons o altres títols semblants admesos en dret.

2. No es poden emetre títols el termini de reemborsament total o parcial dels quals finalitzi en data posterior a la fi de la concessió.

3. Les emissions d'obligacions poden tenir l'aval de l'Estat i dels seus organismes públics, que s'ha d'atorgar d'acord amb les prescripcions de la normativa pressupostària. La concessió de l'aval per part de les comunitats autònomes, entitats locals, dels seus organismes públics respectius i altres subjectes sotmesos a aquesta Llei s'ha d'atorgar de conformitat amb el que estableixi la seva normativa específica.

4. L'emissió de les obligacions, bons o altres títols esmentats ha de ser comunicada a l'òrgan de contractació en el termini màxim d'un mes des de la data en què cada emissió es realitzi.

5. A les emissions de valors regulades en aquest article i el següent els és aplicable el que disposa el text refós de la Llei del mercat de valors, aprovat pel Reial decret legislatiu 4/2015, de 23 d'octubre.

6. Si l'emissió ha estat objecte de registre davant la Comissió Nacional del Mercat de Valors i el risc financer corresponent als valors ha estat avaluat positivament per una entitat qualificadora reconeguda per l'entitat supervisora esmentada, no és aplicable el límit de l'import que preveuen l'article 401 del text refós de la Llei de societats de capital, aprovat mitjançant el Reial decret legislatiu 1/2010, de 2 de juliol.

2.- Incorporació a títols negociables dels drets de crèdit del concessionari. Article 272.

1. Es poden emetre valors que representin una participació en un o diversos dels drets de crèdit a favor del concessionari consistents en el dret al cobrament de les tarifes, els ingressos que pugui obtenir per l'explotació dels elements comercials relacionats amb la concessió, així com els que corresponguin a les aportacions que, si s'escau, hagi d'efectuar l'Administració. La cessió d'aquests drets s'ha de formalitzar en una escriptura pública que, en el supòsit de cessió de les aportacions que ha d'efectuar l'Administració, s'ha de notificar a l'òrgan contractant, i això sense perjudici del que disposa el paràgraf cinquè d'aquest apartat.

Els valors negociables referits anteriorment s'han de representar en títols o en anotacions en compte, es poden efectuar una o diverses emissions i poden afectar drets de crèdit previstos per a un o diversos exercicis econòmics diferents.

Tant les participacions com directament els drets de crèdit a què es refereix el primer paràgraf d'aquest apartat es poden incorporar a fons de titulització d'actius que s'han de regir per la normativa específica que els correspongui.

De la subscripció i tinença d'aquests valors que no estigui limitada a inversors institucionals o professionals, se n'ha de deixar nota marginal en la inscripció registral de la concessió corresponent. Així mateix, les característiques de les emissions han de constar en les memòries anuals de les societats que les efectuïn.

L'emissió d'aquests valors requereix l'autorització administrativa prèvia de l'òrgan de contractació, l'atorgament de la qual només es pot denegar quan el bon fi de la concessió o una altra raó d'interès públic rellevant ho justifiquin. El termini per notificar la resolució sobre la sol·licitud d'autorització és de dos mesos; transcorregut aquest termini sense que hi hagi hagut cap resolució expressa, la sol·licitud s'ha d'entendre estimada.

2. Sempre que designin prèviament una persona física o jurídica que actuï com a representant únic davant l'Administració als exclusius efectes que preveu aquest apartat, els tenidors de valors a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article poden exercir les facultats que atribueix al creditor hipotecari l'art. 274. Si, a més, les operacions a què es refereix l'apartat 1 esmentat han previst expressament la satisfacció

dels drets dels tenidors abans que transcorri el termini concessional, aquests poden exercir les facultats a què es refereix l'apartat 3 de l'art. 274, a partir del venciment dels títols.

3. Quan es produeixi causa de resolució de la concessió imputable al concessionari sense que els creditors hagin obtingut el reemborsament corresponent als seus títols, l'Administració concedent pot optar per alguna de les actuacions següents:

a) Llevat que les causes de resolució siguin les que preveu la lletra b) de l'apartat 1 de l'art. 211, acordar el segrest o la intervenció de la concessió d'acord amb el que preveu l'art. 263 d'aquesta Llei, només a l'efecte de satisfer els drets dels creditors sense que el concessionari en pugui percebre cap ingrés.

b) Resoldre la concessió, de manera que l'Administració quedi alliberada amb la posada a disposició dels creditors de la quantitat més baixa de les següents:

1r L'import de la indemnització que correspongui al concessionari per aplicació del que preveu l'article 280.

2n La diferència entre el valor nominal de l'emissió i les quantitats percebudes fins al moment de resoldre's la concessió tant en concepte d'interessos com d'amortitzacions parcials.

4. Si es produeix causa de resolució no imputable al concessionari i els creditors no s'han satisfet íntegrament dels seus drets, l'Administració pot optar per actuar d'acord amb el que preveu el paràgraf a) de l'apartat anterior, o bé per resoldre la concessió acordant amb el representant dels creditors la quantia del deute i les condicions en què s'ha d'amortitzar. A falta d'acord, l'Administració ha de quedar alliberada amb la posada a disposició de la diferència entre el valor nominal de la seva inversió i les quantitats percebudes fins al moment de resoldre's la concessió tant en concepte d'interessos com d'amortitzacions parcials.

5. Ha de quedar sempre reservada la facultat d'acordar la licitació d'una nova concessió una vegada resolta l'anterior.

6. Les sol·licituds referents a les autoritzacions administratives que preveu aquest article les ha de resoldre l'òrgan competent en el termini d'un mes, i s'han d'entendre desestimades si no es resolen i notifiquen en aquest termini.

Subsecció 2ª. Hipoteca de la concessió.

1.- Objecte de la hipoteca de la concessió i pignoració de drets. Article 273.

1. Les concessions d'obres amb els béns i drets que portin incorporats han de ser hipotecables d'acord amb el que disposa la legislació hipotecària, amb l'autorització prèvia de l'òrgan de contractació.

No s'ha d'admetre la hipoteca de concessions d'obres en garantia de deutes que no tinguin relació amb la concessió corresponent.

2. Les sol·licituds referents a les autoritzacions administratives que preveuen aquest article i el següent les ha de resoldre l'òrgan competent en el termini d'un mes, i s'han d'entendre desestimades si no es resolen i notifiquen en aquest termini.

3. Els drets derivats de la resolució d'un contracte de concessió d'obres o de concessió de serveis a què es refereixen els primers apartats dels articles 282 i 295, així com els derivats de les aportacions públiques i de l'execució de garanties establerts en els articles 266 i 268, només es poden pignorar en garantia de deutes que tinguin relació amb la concessió o el contracte, amb l'autorització prèvia de

l'òrgan de contractació, que s'ha de publicar en el «Butlletí Oficial de l'Estat» o en el butlletí oficial autonòmic o local corresponent.

2.- Drets del creditor hipotecari. Article 274.

1. Quan el valor de la concessió hipotecada pateixi un deteriorament greu per causa imputable al concessionari, el creditor hipotecari pot sol·licitar de l'òrgan de contractació que es pronunciï sobre l'existència efectiva del deteriorament esmentat. Si aquest es confirma, pot així mateix sol·licitar de l'Administració que, amb l'audiència prèvia del concessionari, ordeni a aquest fer o no fer el que sigui procedent per evitar o remeiar el dany, sense perjudici del possible exercici de l'acció de devastació que preveu l'article 117 de la Llei hipotecària. No obstant això, en el cas que s'exerceixi l'acció administrativa que preveu aquest apartat, s'ha d'entendre que el creditor hipotecari renuncia a l'acció que preveu l'esmentat article 117 de la Llei hipotecària.

2. Quan sigui procedent resoldre la concessió per incompliment d'alguna de les obligacions del concessionari, l'Administració, abans d'emetre la resolució, ha de donar audiència al creditor hipotecari per si aquest ofereix subrogar-se en el seu compliment i l'Administració considera compatible aquest oferiment amb el bon fi de la concessió.

3. Si l'obligació garantida no s'ha satisfet totalment o parcialment en el moment de vèncer, abans de promoure el procediment d'execució corresponent, el creditor hipotecari pot exercir les facultats següents sempre que així ho prevegi l'escriptura de constitució d'hipoteca corresponent:

a) Sol·licitar de l'Administració concedent que, amb l'audiència prèvia del concessionari, disposi que s'assigni a l'amortització del deute una part de la recaptació i de les quantitats que, si s'escau, l'Administració hagi de fer efectives al concessionari. A aquest efecte, es pot designar, a compte i risc del creditor, un interventor que comprovi els ingressos així obtinguts i es faci càrrec de la part que s'hagi assenyalat, la qual no pot excedir el percentatge o la quantia que es determini prèviament.

b) Si hi ha béns aptes per a això, sol·licitar de l'Administració concedent que, amb l'audiència prèvia al concessionari, li atorgui l'explotació durant un període de temps determinat de totes o de part de les zones complementàries d'explotació comercial. En cas que aquestes zones estiguin sent explotades per un tercer en virtut d'una relació juridicoprivada amb el concessionari, s'ha de notificar al tercer esmentat la mesura que preveu aquest apartat, amb la indicació que està obligat a efectuar al creditor hipotecari els pagaments que havia de fer al concessionari.

3.- Execució de la hipoteca. Article 275.

1. L'adjudicatari en el procediment d'execució hipotecària queda subrogat en la posició del concessionari, amb l'autorització administrativa prèvia, en els termes que estableix l'apartat següent.

2. Tothom qui vulgui participar en el procediment d'execució hipotecària en qualitat de postor o eventual adjudicatari, fins i tot el mateix creditor hipotecari si la legislació sectorial no ho impedeix, ho ha de comunicar a l'òrgan de contractació per obtenir l'autorització administrativa oportuna, que s'ha de notificar a l'interessat en el termini màxim de 15 dies, i sense la qual no se l'ha d'admetre en el procediment. L'autorització ha de tenir caràcter reglat i s'ha d'atorgar sempre que el peticionari compleixi els requisits que s'exigeixen al concessionari.

Si ha finalitzat la fase de construcció o aquesta no forma part de l'objecte de la concessió, només s'han d'exigir els requisits necessaris per portar a terme l'explotació de l'obra.

3. Si la subhasta queda deserta o l'òrgan de contractació no autoritza cap interessat per participar en el procediment d'execució hipotecària, l'Administració concedent pot optar per alguna de les actuacions

següents en el supòsit que el creditor hipotecari autoritzat, si s'escau, per ser concessionari no opti per exercir el dret que li atribueix l'article 671 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil:

a) Acordar el segrest o la intervenció de la concessió d'acord amb el que preveu l'article 263 d'aquesta Llei, sense que el concessionari en pugui percebre cap ingrés. S'ha de donar tràmit d'audiència al creditor hipotecari per oferir-li la possibilitat de proposar un nou concessionari. Si la proposta no es produeix o el candidat proposat no compleix els requisits exigibles d'acord amb el que estableix l'apartat anterior, s'ha de procedir a la licitació de la mateixa concessió en el termini més curt possible.

b) Resoldre la concessió, de manera que l'Administració quedi alliberada amb la posada a disposició dels creditors de l'import de la indemnització que correspongui al concessionari per aplicació del que preveu l'article 280.

4.- Drets de titulars de càrregues inscrites o anotades sobre la concessió per al cas de resolució concessional. Article 276.

Quan sigui procedent resoldre la concessió i hi hagi titulars de drets o càrregues inscrits o anotats en el Registre de la Propietat sobre la concessió, s'han d'observar les regles següents:

a) L'Administració, una vegada començat el procediment, ha de sol·licitar per a la seva incorporació a l'expedient la certificació del Registre de la Propietat, per tal que es pugui oir tots els titulars d'aquestes càrregues i drets.

b) El registrador, en el moment d'expedir la certificació a què es refereix el paràgraf anterior, ha d'estendre nota al marge de la inscripció de la concessió sobre la iniciació del procediment de resolució.

c) Per cancel·lar els assentaments practicats a favor dels titulars de les càrregues i drets esmentats, es requereix una resolució administrativa en ferm que declari la resolució de la concessió i l'abonament o dipòsit a favor dels titulars de les quantitats garantides per les càrregues indicades, amb el límit de les eventuais indemnitzacions que l'Administració hagi d'abonar d'acord amb el que preveu l'article 280.

Subsecció 3ª. Altres fonts de finançament.

Crèdits participatius. Article 277.

1. S'admeten els crèdits participatius per finançar la construcció i l'explotació, o només l'explotació, de les obres objecte de concessió. En aquests supòsits, la participació del prestador s'ha de produir sobre els ingressos del concessionari.

2. El concessionari pot amortitzar anticipadament el capital prestat en les condicions pactades.

3. Excepcionalment, les administracions públiques poden contribuir a finançar l'obra mitjançant l'atorgament de crèdits participatius. En aquests casos, i tret d'estipulació expressa en contra, el concessionari no pot amortitzar anticipadament el capital prestat, llevat que l'amortització anticipada impliqui que el concessionari aboni el valor actual net dels beneficis futurs esperats segons el pla economicofinancer revisat i aprovat per l'òrgan competent de l'Administració en el moment de la devolució del capital.

4. L'obtenció d'aquests crèdits s'ha de comunicar a l'òrgan de contractació en el termini màxim d'un mes des de la data en què s'hagi concedit cada un.

Secció 7ª. Extinció de les concessions.

1.- Pròrroga del termini de les concessions i extinció de la concessió per transcurs del termini. Article 278.

1. Els terminis fixats en els plecs de condicions d'acord amb el que disposa l'article 29 només es poden prorrogar d'acord amb el que estableix l'últim incís de l'apartat 3 de l'article 270.
2. Les concessions relatives a obres hidràuliques s'han de regir, pel que fa a la durada, per l'article 134.a) del text refós de la Llei d'aigües, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol.
3. La concessió s'ha d'entendre extingida per compliment quan transcorri el termini establert inicialment o, si s'escau, el resultant de les pròrroques acordades de conformitat amb l'apartat 3 de l'article 270, o de les reduccions que s'hagin decidit.
4. Han de quedar igualment extingits tots els contractes vinculats a la concessió i a l'explotació de les seves zones comercials.

1.1.- Termini de durada de les concessions d'obres. Article 29.6 i 9 de la LCSP.

6. Els contractes de concessió d'obres i de concessió de serveis tenen un termini de durada limitat, el qual s'ha de calcular en funció de les obres i dels serveis que constitueixin el seu objecte i s'ha de fer constar al plec de clàusules administratives particulars.

Si la concessió d'obres o de serveis sobrepassa el termini de cinc anys, la seva durada màxima no pot excedir el temps que es calculi raonable perquè el concessionari recuperi les inversions efectuades per a l'explotació de les obres o serveis, juntament amb un rendiment sobre el capital invertit, tenint en compte les inversions necessàries per assolir els objectius contractuals específics.

Les inversions que es tinguin en compte als efectes del càlcul han d'incloure tant les inversions inicials com les efectuades durant la vida de la concessió.

En qualsevol cas, la durada dels contractes de concessió d'obres o de concessió de serveis a què es refereix el segon paràgraf del present apartat, incloses les possibles pròrroques, no pot excedir els:

- a) Quaranta anys per als contractes de concessió d'obres, i de concessió de serveis que comprenguin l'execució d'obres i l'explotació de servei.
- b) Vint-i-cinc anys en els contractes de concessió de serveis que comprenguin l'explotació d'un servei no relacionat amb la prestació de serveis sanitaris.
- c) Deu anys en els contractes de concessió de serveis que comprenguin l'explotació d'un servei l'objecte del qual consisteixi en la prestació de serveis sanitaris sempre que no estiguin compresos en la lletra a).

Els terminis fixats en els plecs de condicions només es poden ampliar en un 15 per cent de la seva durada inicial per restablir l'equilibri econòmic del contracte en les circumstàncies que preveuen els articles 270 i 290.

No es tenen en compte, als efectes del còmput del termini de durada de la concessió i del que s'estableix per a l'execució de les obres, els períodes en què aquestes s'hagin de suspendre per una causa imputable a l'Administració concedent o deguda a força major. Si el concessionari és responsable del retard en l'execució de les obres, cal atènyer-se al que disposa el règim de penaltats contingut en el plec de clàusules administratives particulars i en aquesta Llei, sense que pertoqui ampliar el termini de la concessió.

9. El període de recuperació de la inversió a què es refereixen els apartats 4 i 6 d'aquest article es calcula d'acord amb el que estableix el Reial decret a què es refereixen els articles 4 i 5 de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola.

(és a dir, el Reial Decret 55/2017, de 3 de febrer, que desenvolupa la Llei 2/2015).

2.- Causes de resolució. Article 279.

Són causes de resolució del contracte de concessió d'obres, a més de les que assenyala l'article 211, amb l'excepció de les que preveuen les lletres d) i e), les següents:

- a) L'execució hipotecària declarada deserta o la impossibilitat d'iniciar el procediment d'execució hipotecària per falta d'interessats autoritzats per a això en els casos en què escaigui, d'acord amb el que estableix la Llei.
- b) La demora superior a sis mesos per part de l'òrgan de contractació en el lliurament al concessionari de la contraprestació, dels terrenys o dels mitjans auxiliars a què es va obligar segons el contracte.
- c) El rescat de l'explotació de les obres per part de l'òrgan de contractació. S'entén per rescat la declaració unilateral de l'òrgan contractant, adoptada per raons d'interès públic, per la qual doni per acabada la concessió, no obstant la bona gestió del seu titular, perquè la gestioni directament l'Administració. El rescat de la concessió requereix, a més, que s'acrediti que la gestió directa esmentada és més eficaç i eficient que la concessional.
- d) La supressió de l'explotació de les obres per raons d'interès públic.
- e) La impossibilitat d'explotar les obres com a conseqüència d'acords adoptats per l'Administració concedent amb posterioritat al contracte.
- f) El segrest o la intervenció de la concessió per un termini superior a l'establert de conformitat amb l'apartat 3 de l'article 263, sense que el contractista hagi garantit l'assumpció completa de les seves obligacions.

2.1.- Causes de resolució de l'article 211 de la LCSP excepte les contemplades als apartats d) i e).

1. Són causes de resolució del contracte:

- a) La mort o incapacitat sobreenvenuda del contractista individual o l'extinció de la personalitat jurídica de la societat contractista, sense perjudici del que preveu l'article 98 relatiu a la successió del contractista.
- b) La declaració de concurs o la declaració d'insolvència en qualsevol altre procediment.
- c) El mutu acord entre l'Administració i el contractista.
- (...)
- f) L'incompliment de l'obligació principal del contracte.

Així mateix, són causes de resolució del contracte l'incompliment de les obligacions essencials restants sempre que aquestes últimes s'hagin qualificat com a tal en els plecs o en el document descriptiu corresponent, quan concorrin els dos requisits següents:

1r Que aquestes respectin els límits que l'apartat 1 de l'article 34 estableix per a la llibertat de pactes.

2n Que figurin enumerades de manera precisa, clara i inequívoca en els plecs o en el document descriptiu, i no són admissibles clàusules de tipus general.

g) La impossibilitat d'executar la prestació en els termes inicialment pactats, quan no sigui possible modificar el contracte de conformitat amb els articles 204 i 205; o quan, encara que es donin les circumstàncies que estableix l'article 205, les modificacions impliquin, aïlladament o conjuntament, alteracions del preu d'aquest, en una quantia superior, en més o en menys, al 20 per cent del preu inicial del contracte, exclòs l'impost sobre el valor afegit.

h) Les que aquesta Llei assenyali específicament per a cada categoria de contracte.

i) L'impagament, durant l'execució del contracte, dels salaris per part del contractista als treballadors que estiguin participant en aquesta, o l'incompliment de les condicions que estableixen els convenis col·lectius en vigor per a aquests treballadors també durant l'execució del contracte.

2. En els casos en què concorrin diverses causes de resolució del contracte amb diferents efectes pel que fa a les conseqüències econòmiques de l'extinció, s'ha de tenir en compte la que hagi aparegut amb prioritat en el temps.

2.2.- Efectes i extinció dels contractes celebrats per poders adjudicadors que no pertanyin a la categoria d'Administracions Públiques, preveu l'article 319 que:

1. Els efectes i l'extinció dels contractes subscrits pels poders adjudicadors que no pertanyin a la categoria d'administracions públiques s'han de regir per normes de dret privat. No obstant això, és aplicable el que disposen els arts. 201 sobre obligacions en matèria mediambiental, social o laboral; 202 sobre condicions especials d'execució; 203 a 205 sobre supòsits de modificació del contracte; 214 a 217 sobre cessió i subcontractació, i 218 a 228 sobre racionalització tècnica de la contractació; així com les condicions de pagament que estableixen els apartats 4t de l'art. 198, 4t de l'art. 210 i 1r de l'art. 243.

Així mateix, en els casos en què el plec de clàusules administratives particulars no prevegi la modificació del contracte, sempre que el seu import sigui igual o superior a 6.000.000 d'euros i la quantia de la modificació, de manera aïllada o conjunta, sigui superior a un 20 per cent del preu inicial del contracte, IVA exclòs, cal l'autorització del departament ministerial o l'òrgan de l'administració autonòmica o local al qual estigui adscrita o correspongui la tutela de l'entitat contractant, amb el dictamen preceptiu previ del Consell d'Estat o òrgan consultiu equivalent de la comunitat autònoma.

2. En aquests contractes, és en tot cas causa de resolució la impossibilitat d'executar la prestació en els termes pactats inicialment, quan no sigui possible modificar el contracte d'acord amb els arts. 204 i 205, així com la que recull la lletra i) de l'art. 211.

Als contractes de concessió d'obres i concessió de serveis els són aplicables les causes de resolució que estableixen els arts. 279 i 294 per a cadascun. No obstant això, el rescat de l'obra o el servei, la supressió de la seva explotació i el segrest o la intervenció d'aquests, l'han d'acordar el departament ministerial o l'òrgan de l'administració autonòmica o local al qual estigui adscrita o correspongui la tutela del poder adjudicador.

3.- Efectes de la resolució. Article 280.

1. En els supòsits de resolució per causa imputable a l'Administració, aquesta ha d'abonar en tot cas al concessionari l'import de les inversions efectuades per raó de l'expropiació de terrenys, execució d'obres

de construcció i adquisició de béns que siguin necessaris per explotar l'obra objecte de la concessió, atenent el seu grau d'amortització.

A aquest efecte, s'ha d'aplicar un criteri d'amortització lineal. La quantitat resultant s'ha de fixar dins del termini de tres mesos, llevat que el plec de clàusules administratives particulars estableixi un altre termini.

En els casos en què la resolució es produeixi per causes no imputables a l'Administració, l'import que s'ha d'abonar al concessionari per qualsevol de les causes possibles és el que resulti de valorar la concessió, determinat d'acord amb el que disposa l'article 281.

En tot cas, s'entén que la resolució de la concessió no és imputable a l'Administració quan obeeixi a alguna de les causes que preveuen les lletres a), b) i f) de l'art. 211, així com les lletres a) i f) de l'article 279.

2. Quan el contracte es resolgui per causa imputable al concessionari, se li ha de confiscar la garantia i, a més, ha d'indemnitzar l'Administració pels danys i perjudicis ocasionats en allò que excedeixi l'import de la garantia confiscada.

3. En els supòsits de les lletres b), c), d) i e) de l'article 279, i en general en els casos en què la resolució del contracte es produeixi per causes imputables a l'Administració i sense perjudici del que disposa l'apartat 1 d'aquest article, l'Administració concedent ha d'indemnitzar el concessionari pels danys i perjudicis que se li irroguin.

Per determinar la quantia de la indemnització, s'ha de tenir en compte:

a) Els beneficis futurs que el concessionari deixarà de percebre, que s'han de quantificar en la mitjana aritmètica dels beneficis abans d'impostos obtinguts durant un període de temps equivalent als anys que resten fins a la terminació de la concessió. En cas que el temps restant sigui superior al temps transcorregut, s'ha de prendre com a referència aquest últim. La taxa de descompte aplicable és la que resulti del cost de capital mitjà ponderat corresponent als últims comptes anuals del concessionari.

b) La pèrdua del valor de les obres i instal·lacions que no s'hagin de lliurar a aquella, considerant el seu grau d'amortització.

4. L'òrgan de contractació també pot acordar la resolució dels contractes atorgats pel concessionari per aprofitar les zones complementàries. Així mateix, l'òrgan de contractació pot acordar, com a conseqüència de la resolució de la concessió, que es resolguin els contractes atorgats d'explotació comercial, i abonar la indemnització que si s'escau correspongui. Aquesta indemnització s'ha d'abonar amb càrrec al concessionari quan la resolució es produeixi com a conseqüència de causa imputable a aquest. Quan no s'acordi la resolució dels contractes esmentats, els titulars dels drets d'aprofitament els han de seguir exercint, i estan obligats davant de l'òrgan de contractació en els mateixos termes en què ho estaven davant del concessionari, llevat que s'arribi de comú acord a la revisió del contracte corresponent.

5. Si el concessionari no compleix amb les obligacions del beneficiari en les expropiacions i en virtut d'una resolució judicial, sigui quina sigui la data, l'Administració concedent s'hagi de fer càrrec d'abonar les indemnitzacions als expropiats, aquesta queda subrogada en el crèdit de l'expropiat. En tot cas, des del moment en què es declari l'obligació de pagament a càrrec de l'Administració concedent, les quantitats que no se li reemborsin han de minorar l'import global que correspongui de conformitat amb el que disposa l'apartat primer d'aquest article.

6. En el supòsit de la lletra b) de l'article 279, el contractista té dret a l'abonament de l'interès de demora que preveu la Llei 3/2004, de 29 de desembre, per la qual s'estableixen mesures de lluita contra la

morositat en operacions comercials de les quantitats degudes o valors econòmics convinguts, a partir del venciment del termini previst per al seu lliurament i fins a la liquidació de la indemnització resultant de la resolució, així com dels danys i perjudicis soferts.

4.- Nou procés d'adjudicació en concessió d'obres en els casos en què la resolució obeeix a causes no imputables a l'Administració. Article 281.

1. En el supòsit de resolució per causes no imputables a l'Administració, l'òrgan de contractació ha de licitar novament la concessió, i el tipus de licitació ha de ser el que resulti de l'article següent. La licitació s'ha de fer mitjançant subhasta a l'alça, i l'únic criteri d'adjudicació és el preu.

En el cas que quedi deserta la primera licitació, s'ha de convocar una nova licitació en el termini màxim d'un mes, i el tipus de licitació ha de ser el 50 per cent de la primera.

L'adjudicatari de la licitació ha d'abonar l'import d'aquesta en el termini de dos mesos des que s'hagi adjudicat la concessió. En el supòsit que no s'aboni aquest import en el termini indicat, l'adjudicació queda sense efecte, i s'ha d'adjudicar al següent licitador per ordre o, en cas que no hi hagi més licitadors, s'ha de declarar la licitació deserta.

La convocatòria de la licitació es pot fer sempre que s'hagi incoat l'expedient de resolució, si bé no es pot adjudicar fins que aquest no hagi conclòs. En tot cas, des de la resolució de la concessió fins a l'obertura de les ofertes de la primera licitació no pot transcórrer un termini superior a tres mesos.

Pot participar en la licitació tot empresari que hagi obtingut l'autorització administrativa oportuna en els termes que preveu l'apartat 2 de l'article 275.

2. El valor de la concessió, en el supòsit que la resolució obeeixi a causes no imputables a l'Administració, ha de ser el que resulti d'adjudicar les licitacions a què es refereix l'apartat anterior.

En cas que la segona licitació quedi deserta, el valor de la concessió ha de ser el tipus d'aquesta, sense perjudici de la possibilitat de presentar per part del concessionari originari o creditors titulars almenys d'un 5 per cent del passiu exigible de la concessionària, en el termini màxim de tres mesos a comptar des que va quedar deserta, un nou comprador que aboní almenys el tipus de licitació esmentat; en aquest cas, el valor de la concessió ha de ser l'import abonat pel nou comprador.

L'Administració ha d'abonar al concessionari primitiu el valor de la concessió en un termini de tres mesos des que s'hagi adjudicat la licitació a què es refereix l'apartat anterior o des que la segona licitació hagi quedat deserta.

En tot cas, el nou concessionari s'ha de subrogar en la posició del concessionari primitiu, i està obligat a portar a terme les actuacions vinculades a les subvencions de capital percebudes quan no s'hagi complert la finalitat per a la qual es va concedir la subvenció.

3. El contracte resultant de la licitació a què es refereix l'apartat 1 ha de tenir en tot cas la naturalesa de contracte de concessió d'obres, i les seves condicions són les que s'estableixen en el contracte primitiu que s'ha resolt, incloent-hi el termini de durada.

5.- Determinació del tipus de licitació de la concessió d'obres en els casos en què la resolució obeeixi a causes no imputables a l'Administració. Article 282.

Per fixar el tipus de la primera licitació, al qual es refereix l'article 281, cal seguir les regles següents:

a) El tipus s'ha de determinar en funció dels fluxos futurs de caixa que es prevegi que obtingui la societat concessionària, per l'explotació de la concessió, en el període que resta des de la resolució del contracte fins a la seva reversió, actualitzats al tipus de descompte de l'interès de les obligacions del Tresor a deu anys incrementat en 300 punts bàsics.

Es prenen com a referència per calcular el rendiment mitjà esmentat les últimes dades disponibles publicades pel Banc d'Espanya en el Butlletí del Mercat de Deute Públic.

b) L'instrument de deute que serveix de base per calcular la rendibilitat raonable i el diferencial esmentats poden ser modificats per la Comissió Delegada del Govern per a Afers Econòmics, amb l'informe previ de l'Oficina Nacional d'Avaluació, per adaptar-lo a les condicions de risc i rendibilitat observades en els contractes del sector públic.

c) Els fluxos nets de caixa futurs s'han de quantificar en la mitjana aritmètica dels fluxos de caixa obtinguts per l'entitat durant un període de temps equivalent als anys que resten fins a la terminació. En cas que el temps restant sigui superior al temps transcorregut, s'ha de prendre com a referència aquest últim. No s'ha d'incorporar cap actualització de preus en funció de la inflació futura estimada.

d) El valor dels fluxos de caixa ha de ser el que estableix el Pla general de comptabilitat a l'Estat de fluxos d'efectiu com a fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació, sense computar en cap cas els pagaments i cobraments d'interessos, els cobraments de dividends i els cobraments o pagaments per impost sobre beneficis.

e) Si la resolució del contracte es produeix abans de la terminació de la construcció de la infraestructura, el tipus de la licitació ha de ser el 70 per cent de l'import equivalent a la inversió executada. A aquests efectes, s'entén per inversió executada l'import que figuri en els últims comptes anuals aprovats incrementats en la quantitat resultant de les certificacions cursades des del tancament de l'exercici dels últims comptes aprovats fins al moment de la resolució. D'aquest import s'ha de deduir el corresponent a les subvencions de capital percebudes pel beneficiari la finalitat de les quals no s'hagi complert.

6.- Destinació de les obres a l'extinció de la concessió. Article 283.

1. El concessionari està obligat a fer lliurament a l'Administració concedent, en bon estat de conservació i ús, de les obres incloses en la concessió, així com dels béns i instal·lacions necessaris per explotar-les i dels béns i instal·lacions inclosos en la zona d'explotació comercial, si n'hi ha, d'acord amb el que estableix el contracte, i tot això ha de quedar reflectit en l'acta de recepció.

Quan es procedeixi, a la fi de la concessió, a lliurar els béns i instal·lacions a l'òrgan de contractació, s'ha d'aixecar una acta de recepció formal. L'aixecament d'aquesta acta i el seu contingut s'han d'ajustar al que estableix l'article 243 d'aquesta Llei.

2. No obstant això, els plecs poden preveure que, quan s'extingeixi la concessió, aquestes obres, béns i instal·lacions, o alguns d'ells, hagin de ser enderrocats pel concessionari, i s'hagin de reposar els béns sobre els quals s'assenten a l'estat en què estaven abans de la seva construcció.

3. Els béns afectes a la concessió que hagin de revertir a l'Administració no poden ser objecte d'embargament.

IV.B.6.- Tramitació

Hem de partir de la base que el valor estimat del contracte (VEC) s'ha establert en la documentació contractual preparatòria que figura a l'expedient en la quantitat de 56.569.421,49 euros.

El valor estimat prové de l'estudi de viabilitat sotmès a informació pública i s'ha calculat atenent a la regla que resulta de l'article 101.1.b) de la LCSP, segons el qual, en el cas dels contractes de concessió d'obres i de concessió de serveis, l'òrgan de contractació ha de prendre l'import net de la xifra de negocis, sense incloure l'impost sobre el valor afegit, que, segons les seves estimacions, ha de generar l'empresa concessionària durant la seva execució com a contraprestació per les obres i els serveis objecte del contracte, així com dels subministraments relacionats amb aquestes obres i serveis, i en el càlcul del qual, s'han de tenir en compte els conceptes que resulten dels apartats 2 i 3 del mateix article 101.

D'acord amb aquest VEC, ens trobem davant un **contracte harmonitzat** en aplicació de l'article 19.1 en relació al 20.1 en superar el llindar dels 5.404.000 euros.

Preveu l'article 317 que la preparació i adjudicació dels contractes subjectes a regulació harmonitzada que concertin els poders adjudicadors que no tenen la condició d'Administracions Públiques (com és el cas del Patronat de la fundació), es regirà per les normes de les Seccions 1^a i 2^a del Capítol I del Llibre II (articles 115 a 187).

D'acord amb aquesta darrera remissió normativa que conté l'article 317, es preveu la licitació per **procediment obert** i tramitació ordinària.

La regulació bàsica del procediment obert (descartat l'article 159 que es refereix al procediment obert simplificat no aplicable al present cas), es conté als articles 156, 157 i 158.

L'article 156 regula la delimitació, terminis per a la presentació de proposicions i termini de publicació de l'anunci de licitació en aquests termes:

1. En el procediment obert tot empresari interessat pot presentar una proposició, i queda exclosa tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors.

2. En procediments oberts d'adjudicació de contractes subjectes a una regulació harmonitzada, el termini de presentació de proposicions no ha de ser inferior a trenta-cinc dies, per als contractes d'obres, subministraments i serveis, i a trenta dies per a les concessions d'obres i serveis, comptats des de la data d'enviament de l'anunci de licitació a l'Oficina de Publicacions de la Unió Europea.

3. En els contractes d'obres, subministraments i serveis, el termini general que preveu l'apartat anterior es pot reduir en els casos següents:

a) Si l'òrgan de contractació ha enviat un anunci d'informació prèvia, el termini general de presentació de proposicions es pot reduir a quinze dies. Aquesta reducció del termini només és admissible quan l'anunci voluntari d'informació prèvia s'hagi enviat per a la seva publicació amb una antelació màxima de dotze mesos i mínima de trenta-cinc dies abans de la data d'enviament de l'anunci de licitació, sempre que s'hi hagi inclòs, en cas que estigui disponible, tota la informació exigida per a aquest.

b) Quan el termini general de presentació de proposicions sigui impracticable perquè es tracta d'una situació d'urgència, en els termes que descriu l'art. 119, l'òrgan de contractació pot fixar un altre termini que no sigui inferior a quinze dies comptats des de la data de l'enviament de l'anunci de licitació.

c) Si l'òrgan de contractació accepta la presentació d'ofertes per mitjans electrònics, es pot reduir el termini general de presentació de proposicions en cinc dies.

4. En les concessions d'obres i de serveis només es pot reduir el termini general quan es doni la circumstància que estableix la lletra c) de l'apartat anterior.

5. Sense perjudici del que estableix l'apartat 3 de l'art. 135 respecte de l'obligació de publicar prèviament en el «Diari Oficial de la Unió Europea», en els procediments oberts la publicació de l'anunci de licitació en el perfil de contractant s'ha de fer, en tot cas, amb una antelació mínima equivalent al termini que fixa l'apartat següent per presentar les proposicions.

6. En els contractes de les administracions públiques que no estiguin subjectes a una regulació harmonitzada, el termini de presentació de proposicions no ha de ser inferior a quinze dies, comptats des de l'endemà de la publicació de l'anunci de licitació del contracte en el perfil de contractant. En els contractes d'obres i de concessió d'obres i concessió de serveis, el termini ha de ser, com a mínim, de vint-i-sis dies.

El còmput dels terminis es realitza per dies naturals en aplicació de la Disposició addicional 12^a de la LCSP, tot i que si el darrer dia del termini fos inhàbil, s'entendrà prorrogat al primer dia hàbil següent.

L'article 157 es refereix a les proposicions i la proposta d'adjudicació en aquests termes:

1. La Mesa de contractació ha de qualificar la documentació a què es refereix l'art. 140, que els licitadors han de presentar en un sobre o un arxiu electrònic diferent del que contingui la proposició.

Posteriorment, el mateix òrgan ha de procedir a obrir i examinar les proposicions, i ha de formular la proposta d'adjudicació corresponent a l'òrgan de contractació, una vegada ponderats els criteris que s'hagin d'aplicar per efectuar la selecció de l'adjudicatari.

2. Quan, de conformitat amb el que estableix l'art. 145, s'utilitzi una pluralitat de criteris d'adjudicació, els licitadors han de presentar la proposició en dos sobres o arxius electrònics: un amb la documentació que s'hagi de valorar de conformitat amb els criteris la ponderació dels quals depèn d'un judici de valor, i l'altre amb la documentació que s'hagi de valorar de conformitat amb criteris quantificables mitjançant la mera aplicació de fórmules.

3. En tot cas, les proposicions s'han d'obrir en el termini màxim de vint dies comptat des de la data de finalització del termini per presentar-les.

Si la proposició es conté en més d'un sobre o arxiu electrònic, de tal manera que s'hagin d'obrir en diversos actes independents, el termini anterior s'entén complert quan s'hagi obert, dins del mateix termini, el primer dels sobres o arxius electrònics que componen la proposició.

4. En tot cas, l'oferta econòmica s'ha d'obrir en un acte públic, excepte quan es prevegi que en la licitació es puguin utilitzar mitjans electrònics.

5. Quan per valorar les proposicions s'hagin de tenir en compte criteris diferents del preu, l'òrgan competent per a això pot sol·licitar, abans de formular la seva proposta, tots els informes tècnics que consideri necessaris. Igualment, aquests informes es poden sol·licitar quan sigui necessari verificar que les ofertes compleixen les especificacions tècniques del plec.

També es poden requerir informes a les organitzacions socials d'usuaris destinataris de la prestació, a les organitzacions representatives de l'àmbit d'activitat al qual correspongui l'objecte del contracte, a les

organitzacions sindicals, a les organitzacions que defensin la igualtat de gènere i a altres organitzacions per verificar les consideracions socials i ambientals.

6. La proposta d'adjudicació no crea cap dret a favor del licitador proposat enfront de l'Administració. No obstant això, quan l'òrgan de contractació no adjudiqui el contracte d'acord amb la proposta formulada, la seva decisió s'ha de motivar.

l'article 158 regula l'adjudicació:

1. Quan l'únic criteri per seleccionar l'adjudicatari del contracte sigui el del preu, l'adjudicació s'ha de dictar en el termini màxim de quinze dies a comptar de l'endemà de l'obertura de les proposicions.

2. Quan per adjudicar el contracte s'hagi de tenir en compte una pluralitat de criteris, o si s'utilitza un únic criteri aquest sigui el del cost inferior del cicle de vida, el termini màxim per efectuar l'adjudicació és de dos mesos a comptar de l'obertura de les proposicions, llevat que el plec de clàusules administratives particulars n'hagi establert un altre.

Si la proposició es conté en més d'un sobre o arxiu electrònic, de tal manera que aquests s'hagin d'obrir en diversos actes independents, el termini anterior es computa des del primer acte d'obertura del sobre o arxiu electrònic que contingui una part de la proposició.

3. Els terminis que indiquen els apartats anteriors s'amplien en quinze dies hàbils quan sigui necessari seguir els tràmits a què es refereix l'apartat 4 de l'art. 149 d'aquesta Llei.

4. Si no es produeix l'adjudicació dins dels terminis assenyalats, els licitadors tenen dret a retirar la seva proposició, i a la devolució de la garantia provisional, si n'hi ha.

IV.B.7.- Expedient de contractació.

Examinat l'expedient de contractació, s'observa que aquest s'ha sotmès a les seves regles de tramitació i que consten, de manera motivada a la memòria, o en altres documents, els extrems següents, en aplicació de l'article 116 LCSP i, en particular, del seu apartat quart:

a).- La necessitat de l'Administració/poder adjudicador a la qual es pretén donar satisfacció mitjançant la contractació de les prestacions corresponents; i la seva **relació amb l'objecte del contracte**, que haurà de ser directa, clara i proporcional i que implica la determinació de la necessitat, idoneïtat i eficiència de la contractació (articles 1.1, 3, 28, 35.1.c), 99.1, 116.4.e) i 210 de la LCSP)

b).- La decisió de no dividir en lots l'objecte del contracte (articles 99 i 116.4.g) de la LCSP)

c).- Motivació durada de la concessió aplicant les regles de l'article 29.6 de la LCSP)

d).- L'elecció del procediment de licitació (article 116.4.a) de la LCSP)

e).- La classificació que s'exigeixi als participants (article 116.4.b) de la LCSP en relació a l'article 77.1.a) quant a la fase d'execució d'obra de la concessió).

f).- Els criteris de solvència tècnica o professional, i econòmica i financera (articles 76, 86.3, 87.1.d) i 116.4.c) i concordants de la LCSP)

L'article 86.3 admet que en les concessions d'obres en les que (com en el cas que ens ocupa), es puguin identificar successives fases en la seva execució que requereixin mitjans i capacitats diferents, els plecs poden diferenciar requisits de solvència, diferents per a les successives fases del contracte, i els licitadors poden acreditar aquesta solvència amb anterioritat a l'inici de l'execució de cadascuna de les fases.

L'article 87.1.d) preveu que en els contractes de concessió d'obres o aquells que incloguin en el seu objecte inversions rellevants que hagi de finançar el contractista, l'òrgan de contractació pot establir mitjans d'acreditació de la solvència econòmica i financera alternatius als anteriors, sempre que assegurin la capacitat del contractista d'aportar els fons necessaris per a l'execució correcta del contracte.

g).- Els criteris que es tindran en consideració **per adjudicar el contracte** (articles 145 i 146 de la LCSP) aplicant la regla de l'article 145.3.e) segons la qual, en els contractes de concessió d'obres s'hauran d'aplicar més de un criteri d'adjudicació.

h).- La fórmula del càlcul de les ofertes desproporcionades (article 149 de la LCSP)

i).- Les condicions especials d'execució (article 202 de la LCSP)

j).- Justificació de les fórmules de valoració (article 146.2.b) de la LCSP)

k).- Càlcul del VEC (article 101.1.b) i 101.2 i 3 de la LCSP).

En aquest apartat, s'ha de posar de relleu que si bé és cert que el PCAP rector d'aquest contracte de concessió no contempla una revisió de preus, l'estudi de viabilitat pres en consideració pel Patronat de la Fundació en la seva sessió de 20 de novembre de 2025, que es va sotmetre a informació pública i durant el tràmit i termini de la qual, no es van formular al·legacions, és el que ha servit com a document per al càlcul del VEC en aplicació de la regla prevista per a les concessions a l'article 101.1.b) en relació als apartats 2 i 3 del mateix article 101 tal i com s'ha explicat en el segon paràgraf del punt IV.B.6 del present informe.

Doncs bé, tant aquest estudi com també l'informe independent de validació del mateix encarregat pel Patronat i entregat el 12 de gener de 2026, contemplen un escenari d'actualització dels ingressos en funció d'un índex que anomena "inflació" l'estudi i "variació de l'IPC" l'informe independent, essent en ambdós casos un percentatge del 2% (amb un increment de costos del personal del 2,10% segons la hipòtesis de l'estudi de viabilitat).

Aquesta previsió podria no encaixar amb les finalitats perseguides per la Llei de desindexació de l'economia espanyola 2/2015, de 30 de març, i el seu reglament de desenvolupament aprovat per Reial Decret 55/2017, de 3 de febrer, en relació amb l'article 103 de la LCSP.

L'article 103.1 de la LCSP diu que els preus dels contractes del sector públic només podran ser objecte de revisió periòdica i predeterminada en els termes regulats al mateix article 103 i en els 104 i 105 i d'acord amb el RD 55/2017 al que es remet l'apartat 2n del propi article 103.

No serà possible la revisió no periòdica o no predeterminada dels preus dels contractes excepte en els contractes no subjectes a regulació harmonitzada.

S'entén per "preu" qualsevol retribució o contraprestació econòmica del contracte, sigui satisfeta per l'Administració o pels usuaris.

En les concessions d'obres, les tarifes que satisfan els usuaris al concessionari (que són preu del contracte i formen part del règim financer de la concessió), tenen la naturalesa de prestació patrimonial de caràcter públic no tributari segons descriu l'article 267.1 LCSP, i afegeix l'apartat 3r que les tarifes seran objecte de revisió d'acord amb el que estableixen els articles 103, 104 i 105 de la mateixa Llei.

El fet que el contracte estigui subjecte a regulació harmonitzada i sigui adjudicat per un PANAP (com és el Patronat de la Fundació), no altera aquest esquema, perquè continua essent un contracte del sector públic i el preu (tarifes incloses) només es pot revisar en els termes de l'article 103 LCSP i de la Llei 2/2015 i el RD 55/2017.

El marc general fixat per la Llei 2/2015 i el seu reglament 55/2017, seria:

L'article 4.1 de la Llei diu que els valors monetaris de l'article 3.1.a), entre el que hi ha els preus dels contractes del sector públic, no poden ser objecte de revisió periòdica i predeterminada en funció de preus, índex de preus o fórmules que els continguin, excepte, afegeix l'apartat 2n, que excepcionalment s'aprovi un règim de revisió basat en preus individuals i índexs específics de preus que hauran de tenir la major desagregació possible per tal de reflectir de la forma més adequada l'evolució dels costos avaluats conforme al principi d'eficiència econòmica i bona gestió empresarial, i amb exclusió de les amortitzacions, la variació dels costos financers, despeses generals i benefici industrial, tal i com també estableix l'article 103.2 de la LCSP.

L'article 6.3 del RD 55/2017 diu que els preus dels contractes del sector públic podran ser objecte de revisió periòdica i predeterminada d'acord amb els articles 7, 8, 9 i 10.

L'article 9 regula la revisió periòdica i predeterminada de preus en els contractes del sector públic diferents als contracte d'obres i de subministrament de fabricació d'armament i equipament de les administracions públiques, vinculada al fet que en els plecs rectors del contracte almenys: (i) es faci un desglossament del cost de l'activitat objecte del contracte i la ponderació de cadascun d'ells sobre el preu del contracte; (ii) s'indiquin els preus individuals o índexs de preus específics associats a cada component de cost susceptible de revisió, i (iii) el mecanisme d'incentiu d'eficiència contemplat a l'article 7.8.

L'article 7 del reglament és el que conté els principis per a l'establiment de fórmules en les revisions periòdiques i predeterminades i sempre basats en una estructura de costos que s'inclouran en la fórmula conforme als articles 3 i 4. Exigeix a més que els costos siguin "significatius", entenent per tals quan representin almenys un 1% del valor íntegre de l'activitat, i sense incloure les variacions dels costos financers, amortitzacions, despeses generals o d'estructura general ni el benefici industrial, incloent costos de mà d'obra quan siguin un cost significatiu i sens perjudici del que preveu l'article 8.4 segons el qual, en les fórmules de revisions periòdiques i predeterminades de preus en els contractes d'obres i de subministrament de fabricació d'armament i equipament de les administracions públiques, no s'inclouran els costos de mà d'obra.

En aquest ordre de coses, també l'article 103.3 diu que en els supòsits que procedeixi, l'òrgan de contractació podrà establir el dret a la revisió periòdica i predeterminada de preus i fixarà la

fórmula de revisió que s'hagi d'aplicar, atenent a la naturalesa del contracte i a l'estructura i evolució dels costos de les prestacions del mateix.

Per a les revisions no predeterminades, l'article 5 de la Llei 2/2015 insisteix en que no es poden fer "en funció d'índexs de preus o fórmules que els continguin", tret de casos excepcionals i sempre amb índexs específics de costos i justificació econòmica.

Una clàusula d'actualització automàtica basada en l'IPC no discrimina components de cost ni es vincula a l'estructura de costos de la concessió i és en principi contrària al règim de desindexació i de revisió de preus

Cosa diferent del règim de la revisió de preus contingut a la LCSP i a la Llei 2/2015 i al seu reglament 55/2017, és l'aplicabilitat del manteniment de l'equilibri econòmic del contracte de concessió d'obres en els casos i amb els requisits que contempla l'article 270 (article 103.10 LCSP).

l).- Les penalitats per incompliment (articles 192, 201, 211.1 f) i i), 319, i 264 de la LCSP)

m).- Les tasques crítiques que no poden subcontractar-se (articles 75.4 i 215.2.d) i e) de la LCSP).

Només es contemplen en la fase de gestió o explotació de la concessió i fan referència a les funcions que hauran de desenvolupar les persones que ocupin els perfils professionals anomenats "Director general" i "Director d'explotació" que el concessionari haurà d'adscriure obligatòriament a l'execució de les prestacions objecte del contracte de concessió en aquesta fase.

IV.B.8.- Contingut mínim del PCAP.

El PCAP examinat inclou, des del punt de vista formal, totes les clàusules relacionades als articles 122 de la LCSP i 67 del RGLCAP i els relacionats al punt IV.B.7 anterior, a l'article 250 i recull en termes generals els continguts de la regulació específica que per a les concessions d'obres contemplen els articles 247 a 283 de la LCSP.

No obstant, i a més del que s'ha manifestat en el punt anterior IV.B.7 respecte del càlcul del VEC i la utilització en l'estudi de viabilitat de la concessió de l'índex IPC per a l'actualització o revisió anual dels ingressos, aquest mateix estudi és el que ha predeterminat la confecció a la clàusula 3.3 de les tarifes a percebre dels usuaris i els conceptes com a retribució del concessionari. Aquí es detecta una certa assimilació conceptual entre les tarifes a percebre dels usuaris per l'explotació de la concessió relacionada amb la part museística d'exhibició de la col·lecció artística i els ingressos que es puguin percebre per la resta de conceptes que cita i que, eventualment, es podrien subsumir en la part de la retribució del concessionari que l'article 267.5 de la LCSP qualifica com a ingressos procedents de l'explotació de la zona comercial directament vinculada al concessió "en el cas que existeixi aquesta segons allò establert al PCAP".

No obstant, la Clàusula 12.1 del PCAP estableix que l'organització i explotació d'esdeveniments, activitats i serveis en les instal·lacions de la Fundació Gamón-Medina constitueix una activitat integrant i consubstancial a l'objecte de la concessió, directament vinculada a les finalitats culturals, educatives i de difusió de la Fundació.

En cap cas podrà ser qualificada com a desviació de l'objecte concessional, ús indegut de les instal·lacions, o activitat aliena a la concessió, sempre que respecti els límits establerts a la clàusula 7 del PPT.

La mateixa Clàusula 3.3 del PCAP diu que aquestes tarifes podran ser millorades pels licitadors en la seva oferta, tant pel que fa a modalitats com a preus, i resultaran d'aplicació les corresponents a les ofertes per la concessionària, que formaran part inseparable de la documentació contractual.

D'aquí que l'article 267.2 preveu que les tarifes que abonin els usuaris seran fixades per l'òrgan de contractació a l'acord d'adjudicació, tindran el caràcter de màximes i el concessionari podrà aplicar tarifes inferiors quan així ho estimin convenient (tal i com preveu el propi PCAP a la Clàusula 12.1).

IV.B.9. Publicitat.

Per la remissió normativa que conté l'article 317 de la LCSP quant a la preparació i adjudicació dels contractes subjectes a regulació harmonitzada dels poders adjudicadors que no tinguin la condició d'administracions públiques, s'aplica l'article 135.1 de la LCSP en el sentit que l'anunci de licitació es publica a més al DOUE, de manera que els poders adjudicadors han de poder demostrar la data d'enviament de l'anunci de licitació.

L'Oficina de Publicacions de la Unió Europea ha de confirmar al poder adjudicador la recepció de l'anunci i la publicació de la informació enviada, indicant la data de la publicació esmentada. Aquesta confirmació constitueix prova de la publicació.

Aquesta publicació al DOUE es realitza sense perjudici del règim general de publicitat al perfil del contractant de l'òrgan de contractació (Patronat Fundació), que resulta de l'article 63 de la LCSP.

IV.B.10.- Termini de presentació ofertes.

Malgrat ja s'ha transcrit íntegrament en el punt IV.B.6, es reitera que d'acord amb l'article 156.2 de la LCSP (també aplicable als PANAP en virtut de la mateixa remissió normativa que conté l'article 317), en els procediments oberts d'adjudicació de contractes subjectes a una regulació harmonitzada, el termini de presentació de proposicions no ha de ser inferior a trenta dies per a les concessions d'obres i serveis, comptats des de la data d'enviament de l'anunci de licitació a l'Oficina de Publicacions de la Unió Europea.

El dies es computen com a naturals per aplicació de la Disposició addicional 12^a de la LCSP, no obstant, si el darrer dia del termini fos inhàbil, s'entendrà prorrogat al primer dia hàbil següent.

IV.B.11. Òrgan de contractació.

La Fundació Gamón-Medina constitueix un poder adjudicador en aplicació de l'article 3.1.e) de la LCSP ja que en ella efectivament, es donen cumulativament els requisits establerts:

1r Que es constitueixin de manera inicial, amb una aportació majoritària, directa o indirecta, d'una o diverses entitats integrades en el sector públic, o bé rebin l'aportació esmentada amb posterioritat a la seva constitució.

2n Que el patrimoni de la fundació estigui integrat en més d'un 50 per cent per béns o drets aportats o cedits per subjectes integrants del sector públic amb caràcter permanent.

3r Que la majoria de drets de vot en el seu patronat correspongui a representants del sector públic.

L'article 20.1 dels estatuts de la Fundació consideren al Patronat com l'òrgan de govern de la mateixa, que l'administra i representa d'acord amb la llei i els estatuts.

L'apartat 2.h) del propi article 20 diu que el Patronat no podrà delegar els actes que requereixen l'autorització del protectorat, ni tampoc el de disposició sobre béns (lletra d), als quals s'assimilen els d'administració extraordinària com el present.

El present contracte de concessió d'obra pública es considera un acte d'administració extraordinària del patrimoni fundacional que requereix l'autorització prèvia del protectorat de fundacions de la Generalitat en aplicació del que disposa l'article 333-1.6 lletra c) de la Llei 4/2008, del Llibre tercer del Codi civil de Catalunya, relatiu a les persones jurídiques, segons el qual: "l'autorització prèvia del protectorat per realitzar actes d'administració extraordinària és necessària si els béns o drets s'han rebut de institucions públiques o s'han adquirit amb fons públics", com és precisament el cas de la Fundació Gamón-Medina.

Per la seva banda, i en combinació amb la norma acabada de citar ut supra, l'article 10.d) de la Llei 21/2014 del protectorat de fundacions i de verificació de l'activitat de les associacions declarades d'utilitat pública, preveu que el protectorat hagi d'autoritzar els actes per als que el llibre tercer del Codi civil de Catalunya estableixi aquesta modalitat de supervisió.

En qualsevol cas, el Patronat, com òrgan de contractació competent en el sí del poder adjudicador (Fundació), hauria d'adoptar l'acord referent a l'aprovació de l'expedient de contractació disposant l'obertura del procediment d'adjudicació amb publicació al perfil del contractant al que es refereix l'article 117.1 de la LCSP, amb el quòrum qualificat de les dues terceres parts de tots els membres que integren el Patronat previst a l'article 21.4 dels estatuts per a l'adopció d'acords relatius a actes de disposició del patrimoni al als quals s'assimilaria el present en la mesura que es tracta d'administració extraordinària.

V. Conclusions sucintes.

Primera.- L'aprovació de l'expedient de contractació i consegüent obertura del procediment d'adjudicació del contracte de concessió d'obra pública per a l'ampliació, rehabilitació i explotació dels béns de la Fundació, constitueix un acte d'administració extraordinària que requereix autorització prèvia del protectorat de fundacions de la Generalitat en aplicació de l'article 333-1-6.c) de la Llei 4/2008, del llibre tercer del Ccat. en relació a l'article 10.d) de la Llei 21/2014, del protectorat de fundacions.

Aquesta necessitat d'autorització prèvia ha estat constantment posada de relleu tant en l'informe del secretari de la Fundació de data 16 de novembre de 2025, com en els acords adoptats pel

mateix Patronat en sessions de dates 20 de novembre de 2025 (Apartat Quart) i de 6 de juliol de 2026 (Apartat Sisè del Punt nº 7 i apartats Primer i Tercer del Punt nº 8 de l'ordre del dia de la sessió).

El 29 de maig de 2026 la Presidència de la Fundació adreça al Protectorat de Fundacions una primera comunicació relativa a l'operació projectada. En reunió mantinguda el 9 de juny de 2026 amb representants del Protectorat, aquests manifesten la conveniència que la sol·licitud d'autorització incorpori una motivació reforçada sobre la finalitat de la concessió, els compromisos assumits per cadascuna de les parts i l'alineació de l'activitat econòmica amb les finalitats fundacionals.

El 15 de juliol de 2026, el Protectorat requereix a la Fundació l'aportació de documentació complementària justificativa dels extrems que conté el precitat requeriment, per considerar insuficient l'aportada als efectes d'obtenir l'autorització per a la contractació de la concessió d'obra pública projectada.

El 31 de juliol de 2026 la Fundació tramet al Protectorat la documentació sol·licitada.

L'article 333-1-7 de la Llei 4/2008 del llibre tercer del Cccat. diu que si en el termini de dos mesos a partir de la presentació de la sol·licitud d'autorització, el protectorat no ha dictat resolució expressa, opera el silenci positiu i l'objecte de la sol·licitud es té per autoritzat, excepte que el protectorat hagi requerit al sol·licitant determinada documentació relativa a la sol·licitud d'autorització.

Per tant, com que el protectorat ha requerit documentació abans de l'expiració del termini inicial de dos mesos, no opera el silenci i resta pendent de resposta la documentació enviada per la Fundació per complimentar el requeriment del protectorat que li permeti dictar després la resolució de la sol·licitud d'autorització, excepte que es formulin nous requeriments d'ampliació i/o aclariment de la documentació enviada.

S'adverteix expressament que aquesta autorització ha de ser prèvia a l'adopció per part del Patronat dels acords que impliquen aprovació de la contractació i obertura del procediment d'adjudicació del contracte de concessió d'obra pública objecte del present expedient, de tal manera que si aquests actes s'adopten, podrien estar viciats de nul·litat de ple dret per manca de la precitada autorització prèvia del protectorat.

Segona.- La documentació preparatòria del contracte que figura a l'expedient, en termes generals reuneix les condicions exigides per les normes contingudes a la LCSP 9/2017, singularment als articles 247 a 283 que regulen específicament les concessions d'obra pública.

No obstant, ens remetem al que s'ha exposat en el Punt IV.B.7 lletra k) en relació al càlcul del VEC que deriva de l'estudi de viabilitat sotmès a informació pública, i l'aplicabilitat d'índexs predeterminats en l'actualització d'ingressos.

Així mateix ens remetem al Punt IV.B.8 del present informe en relació a les tarifes a satisfer pels usuaris en l'explotació de la concessió i que formen part de la retribució del concessionari.

Tercera.- L'òrgan de contractació competent per a l'adopció de l'acord d'aprovació de la contractació amb obertura del procediment d'adjudicació serà el Patronat de la Fundació per aplicació de l'article 20.2.d) i h) dels seus estatuts.

L'acord s'adoptarà, en aplicació de l'article 21.4 dels estatuts, amb el quòrum qualificat de les dues tercers parts de tots els membres que integren el Patronat.

Quarta.- Per aplicació dels articles 317 i 156.2 de la LCSP, en els procediments oberts d'adjudicació de contractes subjectes a una regulació harmonitzada tramitats per un PANAP, el termini de presentació de proposicions no ha de ser inferior a trenta dies per a les concessions d'obres i serveis, comptats des de la data d'enviament de l'anunci de licitació a l'Oficina de Publicacions de la Unió Europea.

El dies es computen com a naturals per aplicació de la Disposició addicional 12^a de la LCSP, no obstant, si el darrer dia del termini fos inhàbil, s'entendrà prorrogat al primer dia hàbil següent.

És l'informe que emet el que subscriu, a Calonge i Sant Antoni, a la data de la signatura electrònica

El secretari accidental de la Fundació Gamón-Medina
Albert Esteva Plaja