

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL "HOTEL POSADA DEL
BANDOLERO", sito en Calle Cristo, 1, EL BORGE**

Reunidos en EL BORGE, a las nueve horas del día dieciséis de julio de dos mil dieciocho.

De una parte, en concepto de arrendador:

D. SALVADOR FERNÁNDEZ MARÍN, DNI N° 25662479-E Alcalde del Ayuntamiento de EL BORGE(MÁLAGA), en representación del mismo y en ejercicio de las atribuciones que ostenta.

Y de otra parte, en concepto de arrendatario:

DON ABEL MORENO LÓPEZ, mayor de edad, con DNI 44577382R, actuando en nombre y representación de GRUPO AML & APIMMA EVENTS S.L., CIF B92931534, y con domicilio en Avenida del Mediterráneo, 151, de Rincón de la Victoria(MÁLAGA), C.P. 29730, como Administrador Único con fecha de nombramiento 19-03-2008, según consta en escritura inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, Hoja MA-97067 Tomo 4507 Libro 3416 Folio 22 Inscripción 1.

Compareciendo todas las partes, el Sr. Presidente de la Corporación, en representación del Ayuntamiento de El Borge, asistido del Secretario-Interventor-Tesorero DON CARLOS LIMÓN MARTÍNEZ, que da fe del acto, y Don Abel Moreno López en representación de la mercantil, y reconociéndose ambos plena capacidad de obrar para este acto, para la celebración de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN PATRIMONIAL (HOTEL POSADA DEL BANDOLERO, ubicado en la c/ CRISTO, número 1, para destinarlo a HOTEL-RESTAURANTE-BAR-CAFETERÍA) adjudicado POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, OFERTA ECONÓMICAMENTE MÁS VENTAJOSA, VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

EXPONEN

PRIMERO. Que el Ayuntamiento es propietario de un inmueble, propiedad de este Ayuntamiento y calificado como bien patrimonial, ubicado en la c/ Cristo, 1, para destinarlo a HOTEL-RESTAURANTE-BAR-CAFETERÍA, e inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de VÉLEZ-MÁLAGA, Tomo 1644, Libro 10 de El Borge, Folio 13, Finca 773, Inscripción 1ª.

SEGUNDO. Que, con fecha 4-12-2017, y mediante Resolución de Alcaldía, se adjudicó por procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación, el arrendamiento del citado inmueble a GRUPO AML & APIMMA EVENTS S.L., CIF B92931534, por el precio de 3.301 euros anuales, más IVA.

TERCERO. Que el arrendatario ha constituido una fianza de 1.650,50 € a favor de este Ayuntamiento.

CUARTO. Que, con fecha 14-10-2009, se realizó por los Servicios Técnicos Municipales la descripción completa del inmueble HOTEL POSADA DEL BANDOLERO, ubicado en la c/ CRISTO, número 1, de El Borge, para destinarlo a HOTEL-RESTAURANTE-BAR-CAFETERÍA que tiene las siguientes características, según su inscripción en el Inventario de Bienes y Derechos Municipales del Ayuntamiento de El Borge:

“BIENES INMUEBLES:

Nº orden 27

CÓDIGO INM- 027

NOMBRE DEL BIEN: HOTEL POSADA DEL BANDOLERO

SITUACIÓN: CALLE CRISTO, nº 1, 29718 El Borge (Málaga)

NATURALEZA, CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

EDIFICIO UBICADO EN SUELO URBANO, calificado como BIEN PATRIMONIAL

REFERENCIA CATASTRAL: 0052801UF9705S0001BE

LINDEROS:



- DERECHA, ENTRANDO: JESÚS FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, ref. catastral 0052802UF9705S0001YE
- IZQUIERDA, ENTRANDO: calle La Peseta
- FONDO: calle La Peseta
- TIENE SU ACCESO POR LA CALLE CRISTO, nº 1

SUPERFICIE: Según los datos catastrales actualizados, tiene una superficie de solar de 267 m2, y una superficie construida de 437 m2

CARACTERÍSTICAS Y DATOS DE SU CONSTRUCCIÓN, Y ESTADO DE CONSERVACIÓN:

- EXISTE PROYECTO TÉCNICO DE REHABILITACIÓN: SÍ

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

- CONSTRUIDO EN 1940, REHABILITADO EN 2003, ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL MUY BUENO

APROVECHAMIENTO Y/O USO A QUE SE DESTINA:

HOTEL POSADA EL BANDOLERO

RÉGIMEN DE DOMINIO PÚBLICO O PATRIMONIAL:

- BIEN PATRIMONIAL

TÍTULO DE ADQUISICIÓN POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO:

- POR COMPRAVENTA ANTERIOR AL AÑO 1997, careciéndose de documentación correspondiente a la adquisición

DATOS INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VÉLEZ-MÁLAGA(MÁLAGA), NÚMERO 1
- TOMO 1644
- LIBRO 10 DE EL BORGE
- FOLIO 13
- FINCA Nº 773

- INSCRIPCIÓN 1ª

CUANTÍA DE LA ADQUISICIÓN A TÍTULO ONEROSO:

- TREINTA MIL EUROS(30.000 EUROS)

INVERSIONES Y MEJORAS SUSTANCIALES REALIZADAS EN EL BIEN:

- Rehabilitación integral del inmueble entre los años 1998 y 2003

VALOR REAL ACTUALIZADO DEL INMUEBLE:

- Existe Informe técnico de valoración de fecha 21 de febrero de 2003, suscrito por el Arquitecto Técnico Municipal DON FRANCISCO JAVIER ARCAS PÉREZ, por importe de 345.400,31 euros(TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS(345.400,31 EUROS)

FRUTOS Y/O RENTAS QUE PRODUCE:

Se encuentra alquilado a CONCEPCIÓN VALLEJO CAMPOS, última renta mensual actualizada: 373,85 euros

VALOR CULTURAL DEL BIEN:

Rehabilitación integral del inmueble cuidada, manteniendo y utilizando materiales tradicionales.

PLANOS: SI

Certificado CATASTRAL DESCRIPTIVO Y GRÁFICO actualizado a 4 de noviembre de 2008

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Edificio de tres plantas a tres calles.

En la planta baja está el almacén

En la primera planta se ubican la recepción, el patio, el bar , terraza, salón, dos servicios y cocina.

En la segunda se encuentran las 6 habitaciones, con sus respectivos baños y dos de ellas poseen terraza.

El presupuesto de valoración del inmueble aportado por el técnico asciende a 345.400,31 euros.



CLÁUSULAS

PRIMERA. El objeto del contrato es el arrendamiento, licitado mediante procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación, del inmueble (HOTEL POSADA DEL BANDOLERO, ubicado en la c/ CRISTO, número 1, para destinarlo a HOTEL-RESTAURANTE-BAR-CAFETERÍA), propiedad de este Ayuntamiento y calificado como bien patrimonial, ubicado en la calle Cristo, 1.

SEGUNDA. El contrato tiene una duración de CINCO años a contar desde la fecha de la firma del contrato, de carácter prorrogable, según lo establecido en el Pliego de Condiciones jurídico-administrativas que ha de regir el arrendamiento del bien.

TERCERA. La renta fijada es de 3.301 €/anuales, más el IVA correspondiente, cuya mensualidad será ingresada de forma anticipada entre los días 1 al 5 de cada mes.

La renta se actualizará cada año de vigencia del contrato, aplicando a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada al alza o a la baja por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

CUARTA. La garantía definitiva no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato.

Esta garantía responderá a los conceptos incluidos en el artículo 100 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

QUINTA. El Ayuntamiento de El Borge está obligado a facilitar la realización de la actividad dentro del respeto al entorno humano y natural. Una vez finalizada la explotación, reutilizar el terreno afectado en función de las necesidades de la población local.

SEXTA. Con anterioridad y durante la vigencia de este contrato, GRUPO AML & APIMMA EVENTS S.L., CIF B92931534, deberá estar al corriente de sus correspondientes obligaciones tributarias y de Seguridad Social, eximiendo al Ayuntamiento de cualquier compromiso derivado de su inobservancia. También ha presentado póliza de seguros multirriesgo para Hoteles, que responde de los daños que puedan producirse, de 500.000 euros de continente, y 150.000 euros de contenido, incluyendo daños, incendio, robo, daños por agua y responsabilidad civil de la actividad, con vigencia para todo el período contractual y revalorizable todos los años, figurando como beneficiario el Ayuntamiento de El Borge, conforme figura en el Pliego de condiciones.

SÉPTIMA. Serán causa de resolución del contrato el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del arrendatario contempladas en la CLÁUSULA DÉCIMOSEPTIMA del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

OCTAVA. En lo no previsto expresamente en las cláusulas anteriores, este contrato de arrendamiento se registrará por lo dispuesto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Leído el presente contrato, y hallándose conformes todas las partes, firman todas las copias así como el Anexo del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que sirvió de base para el concurso de adjudicación, y del inventario del mobiliario de la instalación, en lugar y fecha arriba citados.

El Alcalde,

Fdo.: SALVADOR FERNÁNDEZ MARÍN

El Secretario-Interventor-Tesorero,

Fdo.: CARLOS LIMÓN MARTÍNEZ

La adjudicataria,

Fdo.: ABEL MORENO LÓPEZ

P.P. GRUPO AML & APIMMA EVENTS S.L.

MODELO DE PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

El objeto del contrato es el arrendamiento del inmueble, propiedad de este Ayuntamiento y calificado como bien patrimonial, constando su descripción en el Inventario de Bienes Municipales, y que se describe como:

“BIENES INMUEBLES:

Nº orden 27

CÓDIGO INM- 027

NOMBRE DEL BIEN: HOTEL POSADA DEL BANDOLERO

SITUACIÓN: CALLE CRISTO, nº 1, 29718 El Borge (Málaga)

NATURALEZA, CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE:
EDIFICIO UBICADO EN SUELO URBANO, calificado como BIEN PATRIMONIAL

REFERENCIA CATASTRAL: 0052801UF9705S0001BE

LINDEROS:

- DERECHA, ENTRANDO: JESÚS FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, ref. catastral 0052802UF9705S0001YE
- IZQUIERDA, ENTRANDO: calle La Peseta
- FONDO: calle La Peseta
- TIENE SU ACCESO POR LA CALLE CRISTO, nº 1

SUPERFICIE: Según los datos catastrales actualizados, tiene una superficie de solar de 267 m2, y una superficie construida de 437 m2

CARACTERÍSTICAS Y DATOS DE SU CONSTRUCCIÓN, Y ESTADO DE

CONSERVACIÓN:

- EXISTE PROYECTO TÉCNICO DE REHABILITACIÓN: SÍ

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

- CONSTRUIDO EN 1940, REHABILITADO EN 2003, ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL MUY BUENO

APROVECHAMIENTO Y/O USO A QUE SE DESTINA:

HOTEL POSADA EL BANDOLERO

RÉGIMEN DE DOMINIO PÚBLICO O PATRIMONIAL:

- BIEN PATRIMONIAL



TÍTULO DE ADQUISICIÓN POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO:

- POR COMPRAVENTA ANTERIOR AL AÑO 1997, careciéndose de documentación correspondiente a la adquisición

DATOS INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VÉLEZ-MÁLAGA(MÁLAGA),
NÚMERO 1
- TOMO 1644
- LIBRO 10 DE EL BORGE
- FOLIO 13
- FINCA Nº 773
- INSCRIPCIÓN 1ª

CUANTÍA DE LA ADQUISICIÓN A TÍTULO ONEROSO:

- TREINTA MIL EUROS(30.000 EUROS)

INVERSIONES Y MEJORAS SUSTANCIALES REALIZADAS EN EL BIEN:

- Rehabilitación integral del inmueble entre los años 1998 y 2003

VALOR REAL ACTUALIZADO DEL INMUEBLE:

- Existe Informe técnico de valoración de fecha 21 de febrero de 2003, suscrito por el Arquitecto Técnico Municipal DON FRANCISCO JAVIER ARCAS PÉREZ, por importe de 345.400,31 euros(TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS(345.400,31 EUROS)

FRUTOS Y/O RENTAS QUE PRODUCE:

Se encuentra alquilado a CONCEPCIÓN VALLEJO CAMPOS, última renta mensual actualizada: 373,85 euros

VALOR CULTURAL DEL BIEN:

Rehabilitación integral del inmueble cuidada, manteniendo y utilizando materiales tradicionales.

PLANOS: SI

Certificado CATASTRAL DESCRIPTIVO Y GRÁFICO actualizado a 4 de noviembre de 2008

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Edificio de tres plantas a tres calles.

En la planta baja está el almacén

En la primera planta se ubican la recepción, el patio, el bar , terraza, salón, dos servicios y cocina.

En la segunda se encuentran las 6 habitaciones, con sus respectivos baños y dos de ellas poseen terraza.

El presupuesto de valoración del inmueble aportado por el técnico asciende a 345.400,31 euros.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público(en adelante, RDLeg 3/2011).

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento del bien patrimonial será el procedimiento abierto, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato, de acuerdo con el artículo 157 del RDLeg 3/2011.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa deberá de atenderse a varios criterios directamente vinculados al objeto del contrato, de conformidad con el artículo 150 del RDLeg 3/2011 y con la cláusula décima de este Pliego.

El órgano de contratación no podrá declarar desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en este pliego.

CLÁUSULA TERCERA. El Perfil de contratante

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de contratante al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.elborge.es.

CLÁUSULA CUARTA. Tipo de Licitación

Aun cuando el artículo 77.5 del Reglamento de Bienes de las EE.LL. de Andalucía previene que la renta o canon vendrá determinado por el valor medio de mercado, en el importe del precio de licitación se puede incluir la valoración de las mejoras de equipamiento a realizar, caso de utilizarse la forma de concurso, o, incluso, tener en cuenta criterios sociales a la hora de fijar el canon o renta.

Por todo ello, se establece un tipo mínimo de licitación de tres mil euros anuales(3.000 euros) que podrá ser mejorado al alza por los licitadores.

La renta, que podrá ser permutada por contraprestaciones económicas y de servicios realizadas por el adjudicatario a favor del Ayuntamiento de El Borge, se actualizará cada año de vigencia del contrato, aplicando a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación

A la vista del importe del contrato que asciende a tres mil euros anuales, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del RDLeg 3/2011, será el Alcalde, puesto que así viene prevenido.

CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en CINCO años, de carácter prorrogable.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Capacidad

Podrán presentar proposiciones, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad para ello y que no se encuentren incluidos en los supuestos de prohibición recogidos en el artículo 60 del RDLeg 3/2011.

CLÁUSULA OCTAVA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en prohibiciones de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica.

1. La **capacidad de obrar** de los empresarios se acreditará:

a) La capacidad de obrar de los empresarios que fueren **personas jurídicas**, mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

b) La capacidad de obrar de los **empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea**, por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

c) Los **demás empresarios extranjeros**, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

2. La prueba por parte de los empresarios de la **no concurrencia de alguna de las prohibiciones de contratar** del artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, podrá realizarse:

a) Mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

b) Cuando se trate de **empresas de Estados miembros de la Unión Europea** y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Licitaciones y Documentación Administrativa

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento, Plaza Constitución, 1, 29718 EL BORGE(MÁLAGA), en horario de atención al público, dentro del plazo de ocho días

contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Perfil de Contratante.

Las proposiciones podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Los medios electrónicos, informáticos y telemáticos utilizables deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la disposición adicional decimoquinta y décimosexta del RDLeg 3/2011.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 147 y 148 del RDLeg 3/2011. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurara en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

La presentación de una proposición supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda

«Proposición para licitar a la contratación del arrendamiento del inmueble, propiedad del Ayuntamiento de El Borge y calificado como bien patrimonial, ubicado en la calle Cristo, número 1, de este Municipio, para destinarlo a HOTEL-RESTAURANTE-BAR». La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre «A»: Documentación Administrativa.
- Sobre «B»: Proposición Económica.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

**SOBRE «A»
DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA¹**

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario.

b) Documentos que acrediten la representación.

— Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastantado por el Secretario de la Corporación.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

c) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 60 del RDLeg 3/2011.

Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por

¹ De conformidad con el artículo 130 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público.

las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación definitiva, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

d) Los que acrediten la clasificación de la empresa, en su caso, o justifiquen los requisitos de su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Si la empresa se encontrase pendiente de clasificación, deberá aportarse el documento acreditativo de haber presentado la correspondiente solicitud para ello, debiendo justificar el estar en posesión de la clasificación exigida en el plazo previsto en las normas de desarrollo del RDLeg 3/2011 para la subsanación de defectos u omisiones en la documentación.

e) Las empresas extranjeras presentarán declaración de someterse a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

**SOBRE «B»
PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

— Proposición económica.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º ____, con DNI n.º _____, en representación de la Entidad _____, con CIF n.º _____, enterado del expediente para el arrendamiento del bien patrimonial, ubicado en la calle Cristo, número 1, de este Municipio, para destinarlo a HOTEL, por procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación, anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia de _____, n.º ____, de fecha _____, y en el Perfil de Contratante, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y comprometiéndome a llevar a cabo el objeto del contrato por el importe de _____ euros.

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma del licitador,

Fdo.: _____».

CLÁUSULA DÉCIMA. Criterios de Adjudicación

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a varios criterios de adjudicación que se puntuarán en orden decreciente:

- a) Experiencia profesional en el sector: hasta 20 puntos.
- b) Por compromiso de fomentar el empleo en el Municipio: hasta 30 puntos.
- c) Proyecto de explotación del local: hasta 15 puntos.
- d) Promoción del Hotel durante los dos primeros años de contrato: hasta 15 puntos.
- e) Canon anual ofrecido: hasta 10 puntos (a la oferta más ventajosa económicamente se le otorgará la puntuación máxima, otorgándose puntos al resto proporcionalmente).
- f) Por compromiso de mejoras en el bien que se va a arrendar: hasta 10 puntos (valoración discrecional en función de las características e importancia de las mejoras a realizar, por ejemplo: mejora del acceso, de las instalaciones, etc.).

Será rechazada toda oferta que, en la valoración final no obtenga una puntuación igual o superior a 50.

En la determinación de los criterios de adjudicación se dará preponderancia a aquéllos que hagan referencia a características del objeto del contrato que puedan valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de las fórmulas establecidas en los pliegos. Cuando en una licitación que se siga por un procedimiento abierto o restringido se atribuya a los criterios evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas una ponderación inferior a la correspondiente a

los criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor, deberá constituirse un comité que cuente con un mínimo de tres miembros, formado por expertos no integrados en el órgano proponente del contrato y con cualificación apropiada, al que corresponderá realizar la evaluación de las ofertas conforme a estos últimos criterios, o encomendar esta evaluación a un organismo técnico especializado, debidamente identificado en los pliegos.

La evaluación de las ofertas conforme a los criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas se realizará tras efectuar previamente la de aquellos otros criterios en que no concurra esta circunstancia, dejándose constancia documental de ello. Las normas de desarrollo de esta Ley determinarán los supuestos y condiciones en que deba hacerse pública tal evaluación previa, así como la forma en que deberán presentarse las proposiciones para hacer posible esta valoración separada.

Cuando se tome en consideración más de un criterio, deberá precisarse la ponderación relativa atribuida a cada uno de ellos, que podrá expresarse fijando una banda de valores con una amplitud adecuada. En el caso de que el procedimiento de adjudicación se articule en varias fases, se indicará igualmente en cuales de ellas se irán aplicando los distintos criterios, así como el umbral mínimo de puntuación exigido al licitador para continuar en el proceso selectivo.

Cuando, por razones debidamente justificadas, no sea posible ponderar los criterios elegidos, éstos se enumerarán por orden decreciente de importancia.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Órgano de Contratación y prerrogativas de la Administración

El órgano de contratación, que en este procedimiento es la Alcaldía del Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 210 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, ostenta las siguientes prerrogativas:

- a) Interpretación del contrato.
- b) Resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- c) Modificación del contrato por razones de interés público.
- d) Acordar la resolución del contrato y determinar los efectos de ésta.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Apertura de Proposiciones y Adjudicación Provisional

La apertura de las proposiciones deberá efectuarse en el plazo máximo de ocho días contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar las ofertas.

El órgano de Contratación se constituirá el tercer día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, a las 13 horas. Calificará la documentación administrativa contenida en los sobres «A».

El órgano de Contratación podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

Y posteriormente, procederá a la apertura y examen del sobre «B», pudiendo en ese momento el órgano de contratación solicitar cuantos informes técnicos considere precisos.

Recibidos los informes, y reunida de nuevo el órgano de Contratación, realizará propuesta de adjudicación provisional al órgano de contratación.

La adjudicación provisional del contrato deberá efectuarse en el plazo de cinco días desde la apertura de las proposiciones; debiendo notificarse la misma a los licitadores y publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en el Perfil de contratante.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Garantía Definitiva

Los que resulten adjudicatarios provisionales de los contratos deberán constituir una garantía total del 10% del importe de adjudicación para los cinco años, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Esta garantía podrá prestarse en alguna de las siguientes formas:

a) En efectivo o en valores de Deuda Pública, con sujeción, en cada caso, a las condiciones establecidas en las normas de desarrollo de esta Ley. El efectivo y los certificados de inmovilización de los valores anotados se depositarán en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en las Cajas o establecimientos públicos equivalentes de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efectos, en la forma y con las condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan.

b) Mediante aval, prestado en la forma y condiciones que establezcan las normas de desarrollo de esta Ley, por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España, que deberá depositarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

c) Mediante contrato de seguro de caución, celebrado en la forma y condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan, con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo. El certificado del seguro deberá entregarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato.

Esta garantía responderá a los conceptos incluidos en el artículo 100 del RDLeg. 3/2011.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Ofertas con Valores Anormales o Desproporcionados

El carácter desproporcionado o anormal de las ofertas se apreciará en función de los siguientes parámetros:

— CUALQUIER CRITERIO DE ADJUDICACIÓN: 50% mayor que la media de los demás licitadores(a interpretar por el órgano de Contratación).

Serán criterios objetivos para apreciar o no el carácter desproporcionado o anormal de la oferta y en función de la documentación que presente el adjudicatario en el trámite de justificación de la oferta, o en la documentación ya presentada, los siguientes:

1º adecuada justificación de los precios ofertados, que como mínimo comprenderá una explicación de los mismos.

2º relación entre la solvencia del licitador y la oferta presentada.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Adjudicación Definitiva

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran cinco días hábiles contados desde el siguiente a aquél en que se publique aquélla en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en el Perfil de Contratante.

Durante este plazo, el adjudicatario provisional deberá aportar los documentos acreditativos de estar al corriente con sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, de haber constituido la garantía definitiva, y de haber abonado todos los anuncios de licitación. Asimismo, podrá exigirse motivadamente al adjudicatario que acredite de nuevo su personalidad y capacidad para contratar.

La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva dentro de los cinco días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo de cinco días anterior, siempre que el adjudicatario haya presentado la documentación señalada y constituido la garantía definitiva.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria la Administración podrá efectuar una nueva adjudicación provisional al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado anteriormente.

CLÁUSULA DÉCIMOSÉPTIMA. Obligaciones del Arrendatario

— El pago anticipado de la renta mensual ofertada del 1 al 5 de cada mes, siendo causa de rescisión y resolución automática del contrato el impago de tres meses consecutivos de renta o de seis alternos. Además, todos los gastos derivados de los diferentes suministros del inmueble y de la actividad, como los de agua, gas, electricidad y otros, serán de cuenta del arrendatario y abonados directamente a las empresas suministradoras. No obstante, el inmueble posee las instalaciones y acometidas adecuadas con los respectivos contadores individualizados. Así mismo, el arrendatario se compromete al pago de todos los impuestos, tributos, tasas y precios públicos que soporte el inmueble o los servicios que se presten en el mismo.

— Queda terminantemente prohibido el subarriendo del inmueble, siendo causa de rescisión y resolución automática del contrato, sin derecho a ningún tipo de indemnización para el arrendatario, que deberá abandonar el inmueble el día 1 del mes siguiente a la comprobación de dicha causa.

— El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a HOTEL-RESTAURANTE-BAR, debiendo solicitar, renovar y obtener las licencias, autorizaciones y concesiones administrativas y de todo tipo que sean necesarias para el desarrollo de dicha actividad.

— El arrendatario, previo consentimiento expreso del arrendador, podrá realizar las obras que considere necesarias para mejora del inmueble o del servicio que presta.

— El arrendatario deberá abonar el canon correspondiente dentro de los primeros cinco días de cada mes, a mes anticipado.

— Suscribir una póliza de seguros multirriesgo para Hoteles, que responda de los daños que puedan producirse, como mínimo de 500.000 euros de continente, y 150.000 euros de contenido, incluyendo daños, incendio, robo, daños por agua y responsabilidad civil de la actividad, con vigencia para todo el período contractual y revalorizable todos los años. La propuesta de suscripción de dicho seguro deberá ser aportada con la documentación para tomar parte en el procedimiento de licitación.

— El adjudicatario deberá mantener el local en perfectas condiciones higiénico-sanitarias.

— Se deberá tratar al público con corrección, dentro de las normas de convivencia ciudadana.

— Deberá conservar a su costa los elementos muebles y equipamiento del local, reparaciones de muebles, electrodomésticos, puertas, ventanas, maquinaria, etc., y reponer los que tengan que renovarse por avería.

- Deberá pintar una vez al año el local.
- Cumplir las obligaciones relativas a la Seguridad Social y Prevención de Riesgos Laborales con respecto a los trabajadores que emplee el local.
- El adjudicatario, en caso de pretender instalar algún tipo de terraza-velador en la vía pública, solicitará previamente y seguirá instrucciones del Ayuntamiento.
- El adjudicatario debe disponer de carné de manipulador de alimentos.
- Se deberán respetar los horarios de cierre/apertura establecidos en la Normativa vigente.
- No sobrepasar los 45 db del sonido de 8 horas a 22 horas y los 30 db el resto del tiempo, medidos en el exterior.
- Mantener el establecimiento abierto, al menos, durante seis días a la semana, pudiendo establecerse un día de descanso semanal que no podrá coincidir con viernes, sábado o domingo.
- Se permite un cierre anual de dos semanas, como máximo, para descanso, limpieza, vacaciones, etc.

CLÁUSULA DÉCIMOCTAVA. Obligaciones del Ayuntamiento

Serán obligaciones del arrendador:

— El Ayuntamiento deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de utilización para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

— En cuanto a obras de conservación y mejora, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos:

— Obras de conservación: El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil (artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

— Obras de mejora: El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento (artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

— Obras del arrendatario: El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna.

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior (artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

CLÁUSULA DÉCIMONOVENA. Formalización del Contrato

El contrato se formalizará en documento administrativo, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en este Pliego. Cualquiera de las partes podrá solicitar elevar a Escritura pública el contrato siendo en ese caso de su cuenta los gastos que se originen.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. Régimen Jurídico del Contrato

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

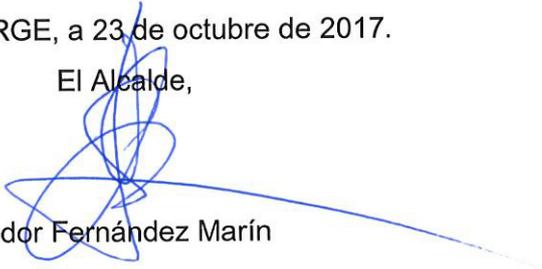
En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

En EL BORGE, a 23 de octubre de 2017.

El Alcalde,



Fdo. : Salvador Fernández Marín

