

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

El presente Pliego de Bases tiene por objeto fijar las condiciones que han de regir para el arrendamiento para su explotación de los bienes de este Ayuntamiento del hotel y Albergue de la Casa de la Mina y todos los servicios en él instalados, en la localidad de Competa, construido por el Ayuntamiento de Competa. Se trata de fincas rústicas, propiedad de este Ayuntamiento y calificado como bien patrimonial, ubicado en Parque Natural de la Sierra Tejeda Almirajara:

A) Nombre: Hotel Casa de la Mina

Nº de ficha de inventario: 297

Superficie de solar: 1. 161,42 m²

Superficie construida: 1. 161,42 m²

Está enclavado en la parcela con ref catastral 29045A002004530000AB, con la que linda por los cuatro costados.

B) Nombre: Albergue Casa de la Mina:

Nº ficha inventario: 298

Está enclavado en la parcela con ref catastral 29045A002004530000AB, con la que linda por los cuatro costados.

La ref. catastral es 002100200VF17H0001WL.

El presupuesto de valoración del inmueble aportado por el técnico asciende a 476.118,25 €.

El precio base del arrendamiento asciende a 2.200 euros al mes

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Para la explotación de los mencionados bienes el Ayuntamiento de Cómputa se hará entrega de las instalaciones del mismo, y de los terrenos en que, este se asienta, en los límites y condiciones que se fijaran en este pliego. A cuyos efectos se podrá entregar un plano aclarativo de los alrededores en cuestión.

Según lo anterior, el adjudicatario deberá realizar las obras conforme a la memoria que se presentara por su parte, dentro del sobre 2º que después se dirá. Las obras a realizar serán informadas por esta administración y se realizaran en la cuantía que el Ayuntamiento determine. Una vez aprobadas las mismas, serán compensadas deduciéndose del canon a pagar, en la forma que determine el Órgano de contratación. No se descontarán las subvenciones que para la misma finalidad se puedan percibir.

El importe de canon ofertado inicialmente así como la inversión realizada conforme lo anteriormente expuesto, será incrementado según el IPC de los 12 meses anteriores desde la firma del contrato.

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 141 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

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 134.1 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público 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 se

tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.malaga.es/ciudadania

CLÁUSULA CUARTA. Tipo de Licitación

Se establece un tipo mínimo de licitación de 2.200€ mensuales que podrá ser mejorado al alza por sus licitadores.

La renta 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, en la forma establecida en la cláusula 1ª de este pliego.

CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación

A la vista de los años de arrendamiento, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, será el Pleno, si bien la competencia fue expresamente delegada en la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el informe emitido por la intervención de fecha 3-06-09.

CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato

El plazo será de 15 años a partir de la fecha de formalización del contrato, con la posibilidad de 1 prórroga por otros 5 años y sin que el periodo total de arrendamiento incluidas las prórrogas sea superior a 20 años.

La prórroga es voluntaria y de carácter discrecional para la Administración, sin que pueda en ningún caso entenderse otorgada tácitamente. Será forzosa para el concesionario, por el plazo de seis meses, en el caso de que la Administración así lo acuerde, salvo nueva adjudicación o quede desierto por segunda vez, el proceso para adjudicación en ese plazo.

Finalizado el periodo de la concesión, el adjudicatario revertirá a la Administración cuantas obras e instalaciones se le entreguen, así como las que posteriormente se

realicen, en el estado de conservación y funcionamiento adecuados, en el plazo de treinta días naturales desde la finalización del contrato.

Tal reversión se formalizará en el acta firmada por representantes del arrendador y del arrendatario.

El arrendatario dejará desalojadas las fincas y sus locales, dentro de los citados 30 días siguientes al requerimiento que realice el Ayuntamiento. Transcurridos ,estos, se entenderán que todos los bienes muebles que restaren en los inmuebles, pasaran a ser propiedad del Ayuntamiento. Los bienes muebles quedaran como accesorios a la propiedad principal.

Firmada el acta de recepción a que se hace referencia, podrá devolverse la garantía constituida por el adjudicatario.

Si se produce el fallecimiento del adjudicatario o la extinción de la persona jurídica concesionaria, según los casos, será potestativo de la Administración continuar o no el contrato con los herederos o sucesores del mismo, por el tiempo establecido a petición de estos, formulada por escrito dentro de un plazo de treinta días a partir de la fecha de la indicada defunción o disolución debidamente acreditada documentalmente. Salvo estos casos ya expresados el contrato no podrá ser transferido a tercera persona.

Excepcionalmente y por razones de interés social si así se declara, se podrá acordar la subrogación en favor de otra persona física o jurídica hasta el final de la concesión, o prorroga aplicándose igualmente el régimen previsto para ampliaciones de plazo.

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 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

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, y que 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.1) 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.

a.2) Si **fuera persona física** con el DNI

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 de acuerdo con el modelo que se indicará en este pliego.

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 C/RAMPA Nº 1, en horario de atención al público, de 10,30 a 14 h. y dentro del plazo de 45 días naturales contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando las proposiciones no se presenten directamente en el Registro de entrada del Ayuntamiento de Cómpeta, 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.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 131 y 132 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público. 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 de los inmuebles Hotel y Albergue de la Casa de la Mina, propiedad del Ayuntamiento de Cómpeeta, ubicado en el Parque Natural de la Sierra Tejeda y Almijara». La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre «A»: Documentación Administrativa.
- Sobre «B»: Proposición Económica Y memorias de actuación.

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

Cada uno de los sobres contendrá una relación numerada de los documentos que se incluyen. Los sobres contendrán los siguientes documentos:

SOBRE «A»

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

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 del Ayuntamiento de Cómpeeta.

— 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 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Además de esta declaración, se incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con esta Administración impuestas por 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.

e) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional por importe del 3% del precio base establecido por el Ayuntamiento en la cláusula 4ª de este pliego.

f) 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

1. -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 _____, () o en nombre propio, enterado del expediente para el arrendamiento de los bienes patrimoniales inmuebles Hotel y Albergue de la Casa de la Mina, propiedad del Ayuntamiento de Cómputa en el Parque Natural de las Sierras Tejeda y Almijara», 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.: _____».

2.- Memoria descriptiva de las obras, reformas o adaptaciones que en su caso sean necesarias conforme la vigente normativa en materia de Turismo y demás normativa medioambiental. Por el licitador se presentará memoria de las inversiones que se prevean realizar, memoria que en su caso una vez realizado el contrato deberá de elevarse en su caso a proyecto técnico con la supervisión de los servicios técnicos de este Ayuntamiento, la licencia en cuestión se someterá al procedimiento legalmente establecido. En la memoria se deberán presentar en capítulos por separado aquellas inversiones de carácter fijo de las que resulten de carácter fungible.

4.- Propuesta de plantilla. En la que se indicara como mínimo la cobertura de los siguientes puestos:

- a) Dirección: Cuando según la normativa por la categoría del hotel sea exigible su nombramiento.
- b) Recepción. Personal para cubrir los turnos de horario establecido poseyendo un número de idiomas extranjeros dependiendo de la categoría del establecimiento.
- c) Vigilancia diurna y nocturna. Personal suficiente en los turnos que proceda .
- d) Restaurante, cuando la categoría así lo exija y Bar en todas las categorías.
- e) Limpieza, personal de limpieza general, así como de los servicios higiénicos, recogidas de basura y recogida y distribución de correspondencia.
- f) Socorrista de piscina.

Los puestos de trabajo indicados se podrán acumular en una o varias personas, debiendo justificar debidamente la propuesta por el adjudicatario. Así mismo tendrán preferencia los parados del Municipio de Cómputa que estén inscritos en la bolsa de trabajo del Ayuntamiento. La selección de otro personal deberá ser debidamente motivada por el adjudicatario del arrendamiento.

5.-Viabilidad económica de la gestión referida a las garantías con que cuente el licitador para la explotación del inmueble.

6.- Experiencia en el sector turístico

Se documentara y acreditara debidamente esta cuestión.

7.- Propuesta de actividades de ocio o tiempo libre u oferta de las mismas

CLÁUSULA DÉCIMA. Garantía Provisional

Deberá depositarse como garantía provisional la cantidad de resultante del 3% del precio base establecido en la cláusula 4ª del pliego, que quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones correspondientes hasta la formalización del arrendamiento del inmueble.

La garantía provisional se depositará:

- En metálico en la tesorería municipal
- Mediante avales o de certificados de seguro de caución.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. 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) Canon anual ofrecido: hasta 3 puntos (a la oferta más ventajosa económicamente se le otorgará la puntuación máxima, otorgándose puntos al resto proporcionalmente).

b) Memoria descriptiva de las obras, reformas o adaptaciones que en su caso sean necesarias. Inversiones a realizar. Se puntuara, siempre que no sea compensado por este Ayuntamiento. 0,10 puntos por cada 5000 € de inversión.

c) Propuesta de plantilla. 0,25 puntos por cada persona propuesta por el licitador Hasta un máximo de 3 puntos ocupado por persona singular y en puesto no acumulado

5.-Viabilidad económica de la gestión referida a las garantías con que cuente el licitador para la explotación del inmueble. Hasta 1 puntos

6.- Experiencia en el sector turístico en puestos de similar categoría hasta 3 puntos 0,25 por año completo de experiencia debidamente acreditado con documento original o previamente compulsado por la Secretaría de este Ayuntamiento.

Se podrá optar por contratar una empresa externa para la valoración técnica de las propuestas.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Mesa de Contratación

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 10 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

- El Sr. Alcalde
- El concejal de Infraestructuras
- El concejal de Medio Ambiente
- La concejal de Cultura
- El concejal de limpieza
- La Secretaria- Interventora de la Corporación.
- Funcionario delegado que actuará como Secretario de la Mesa.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Prerrogativas de la Administración

El órgano de contratación, de conformidad con el artículo 194 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, 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.

Sin perjuicio de las competencias que correspondan a otras administraciones por razón de la materia, compete al Ayuntamiento de Cómputa la inspección de la explotación de dichas instalaciones y su funcionamiento de acuerdo con el contrato de arrendamiento, sin perjuicio de los asesoramientos jurídicos, económicos y técnicos que fueren preceptivos o considerase precisos para llevar a cabo estas funciones fiscalizadoras.

El Órgano de Contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento. Igualmente podrá modificar y acordar su resolución dentro de los límites y con sujeción a los requisitos señalados en la Ley de Contratos del sector público.

Los acuerdos que dicte el Órgano de contratación, previo informe del Gabinete Jurídico en el ejercicio de sus prerrogativas de interpretación, modificación y resolución, serán inmediatamente ejecutivos.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Apertura de Proposiciones y Adjudicación Provisional

La Mesa de Contratación se constituirá el 10^a día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, a las 12 horas en el Salón del pleno del Ayuntamiento para calificar la documentación administrativa contenida en los sobres «A».

La Mesa 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 la Mesa solicitar cuantos informes técnicos considere precisos.

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

La adjudicación provisional del contrato deberá efectuarse en el plazo máximo de 10 días desde la apertura de las proposiciones contenidas en el sobre B; debiendo notificarse la misma a los licitadores y publicándose 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 DECIMOQUINTA. Garantía Definitiva

Los que resulten adjudicatarios provisionales de los contratos deberán constituir una garantía del 5% del importe de adjudicación, 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 88 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

El órgano de contratación podrá establecer, además de la garantía definitiva, que se preste una **complementaria** de hasta un 5% del importe de adjudicación del contrato pudiendo alcanzar la garantía total un 10% del importe del contrato.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Ofertas con Valores Anormales o Desproporcionados

El carácter desproporcionado o anormal de las ofertas se apreciará de acuerdo con lo establecido en el art 85 del reglamento de contratos para la administración pública aprobado por RD 1098/2001 DE 12 DE OCTUBRE.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Adjudicación Definitiva

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran quince días hábiles contados desde el siguiente a aquél en que se publique aquélla en el Perfil del 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, con este Ayuntamiento, del alta en el IAE Municipal, de haber constituido la garantía definitiva, y de haber abonado todos los anuncios de licitación. Asimismo, podrá exigirse motivadamente al adjudicatario que acredite cualquier circunstancia o aclaración relativa al contrato.

La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo de quince 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 DÉCIMOCTAVA. Obligaciones del Arrendatario

— El arrendatario estará obligado a utilizar las fincas, conforme a su propia naturaleza, esto es para las actividades turísticas conformes a la finalidad establecida, atendiendo a su mantenimiento y reposición en perfectas condiciones, así como hará las adquisiciones que sean precisas para el cumplimiento de sus fines, explotar aquellas en su integridad y nombrar el personal necesario para la prestación del servicio, quedando obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de ordenación laboral y social.

— Solicitar las licencias y autorizaciones que sean pertinentes para el desarrollo de la actividad en su caso, sin las que no se podrá ejercer la actividad que se pretende en el caso de que la autorización sea preceptiva.

— Abonar el precio anual dentro de los cinco primeros días de cada mes, salvo la primera mensualidad que deberá abonarse a los quince días de la fecha de formalización del contrato.

— Suscribir una póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse.

— Orientar la explotación con respeto al medio ambiente y a los habitantes de los edificios colindantes.

- Los trabajos de conservación de los edificios, obras e instalaciones serán de cuenta del adjudicatario y se efectuarán bajo la dirección de los servicios correspondientes del Ayuntamiento.

Caso de no ejecutarse dichos trabajos en la forma y plazo ordenando la Administración podrá declarar la caducidad de la concesión y/o realizar las obras subsidiariamente facturando al adjudicatario el importe de las mismas.

-El concesionario no podrá realizar nuevas obras de carácter permanente, ni reformas en las existentes, sin la previa autorización de la Administración concedente.

Para que tal autorización pueda producirse, será preciso que el adjudicatario remita memoria, planos y presupuesto de las obras, que serán informadas con carácter previo a la resolución que proceda por los servicios técnicos y administrativos competentes. En ningún caso se podrá realizar obras sin licencia Municipal. Habida cuenta de que se trata de un edificio ubicado en entorno natural, será necesario tramitar los permisos solicitados con las preceptivas autorizaciones de Medio Ambiente y demás que resulten necesarias.

- Todas las mejoras que se unan a los inmuebles del Hotel ó del albergue, de una manera fija, de suerte que no puedan separarse de ellos sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto quedar en propiedad de la Administración no pudiendo el concesionario solicitar el abono de cantidad alguna por ello ni durante ni al finalizar la vigencia de la concesión. Asimismo y en las mismas condiciones el mobiliario aportado para la puesta en funcionamiento de la explotación y que se detallará en inventario con anterioridad a la puesta en funcionamiento del servicio, o el que aportado por el arrendatario no fuera desalojado en el plazo concedido para ello una vez terminado el periodo de arrendamiento.

- El licitador una vez registrado y clasificado por la Delegación Provincial de Turismo, el establecimiento. Propondrá las tarifas a aplicar a cada uno de los servicios a prestar en el citado establecimiento, justificando su ajuste en todo caso a los límites establecidos por la normativa aplicable. Dichas tarifas serán aprobadas por el Ayuntamiento así como sus posteriores modificaciones.

Las modificaciones serán periódicas o extraordinarias. Las periódicas podrán efectuarse cada año. Las extraordinarias cuando se produjere un desequilibrio en la economía de la explotación por circunstancias independientes de su buena gestión.

Entre otros casos se tendrán en cuenta los precios en cada caso vigentes en los establecimientos de igual naturaleza y categoría de la zona.

Las modificaciones periódicas que se soliciten, caso de ser aprobadas por el Ayuntamiento, no podrán ser superior en ningún caso, al aumento del índice del coste de la vida aprobado y al promedio de aumento en los precios declarados por los establecimientos de igual naturaleza y categoría de la zona geográfica o provincia de Málaga.

- Terminada la duración del contrato el adjudicatario no tendrá derecho a reclamación alguna ni a que se le facilite el empleo del personal que tuviese destinado en la explotación.

- Si las disposiciones vigentes exigieran una específica titulación para determinados puestos de trabajo, los que los ocupen deberán poseerlo inexcusablemente.

-Vendrá obligado, además a abonar las facturas giradas por suministro de agua y energía eléctrica, telefónica, servicios de basura y otros.

- Así mismo será por cuenta del adjudicatario, la tramitación, redacción de proyectos y obtención de calificación e inscripción del establecimiento en el registro correspondiente de la Delegación Provincial de Turismo, Comercio y Deportes. Así como el abono de la tramitación y los gastos correspondientes a la modificación de las licencia de apertura Municipal que en su caso resultaran necesarias .Debiendo darse de alta en el epígrafe correspondiente del I.A.E. en el Municipio donde radica la actividad.

- Serán por cuenta del adjudicatario, sin derecho a indemnización alguna, los gastos, tramitaciones, promociones que requieran la publicidad comercial de la instalación.

- Se deberá abonar con carácter independiente y por una sola vez la cantidad de 6.240€ en concepto de alquiler del mobiliario que se pone a disposición del arrendatario.

-El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de las instrucciones, Pliegos o normas de

toda índole promulgadas por la Administración que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado no eximir al contratista de su cumplimiento.

- El concesionario se obliga a mantener abierto al público el establecimiento durante el mayor tiempo posible y como mínimo los meses comprendidos entre mayo y octubre, ambos inclusive.
- Se prohíbe que el adjudicatario realice la tramitación para reservar el derecho de admisión.
- Las instalaciones se revisarán anualmente
- El adjudicatario queda obligado a poner en conocimiento del Ayuntamiento las subvenciones que perciba por parte de otras administraciones u Organismos.

CLÁUSULA DÉCIMONOVENA. Obligaciones y prerrogativas del Ayuntamiento

Facilitar en la medida de las posibilidades de esta Entidad, la realización de la actividad dentro del respeto al entorno humano y natural.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. Formalización del Contrato

El contrato se formalizará en documento administrativo, formando parte del mismo el contenido de este pliego y los documentos conforme a los cuales se realice la adjudicación. Cualquiera de las partes podrá solicitar elevar a Escritura pública el contrato siendo en ese caso de su cuenta los gastos que se originen.

En ambos casos el contrato se formalizará dentro de los quince días siguientes al de la notificación de la adjudicación

CLÁUSULA VIGÉSIMOPRIMERA. 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 la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo; La Ley 33/2003 de Patrimonio del Estado, Ley 7/99 de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales Andaluzas, reglamento de servicios de las Entidades Locales. Normativa turística en materia de hostelería : (el Decreto 110/86 de 18 de Junio publicado en el boja nº 69 de 15 de julio del 86 ,sobre ordenación y clasificación de los establecimientos hoteleros en Andalucía, el Decreto 15/1990, de 30 de enero, por el que se crea y regula la organización y

funcionamiento del Registro de Establecimientos y Actividades Turísticas y se simplifica la tramitación de los expedientes administrativos, Decreto 14/90, de 30 de enero, sobre requisitos mínimos de infraestructura de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, Decreto de 9 de julio de 1979 sobre regulación del ejercicio de competencias en materia de turismo por los Órganos de la Junta de Andalucía modificados en su caso por el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros; Decreto 35/2008, de 5 de febrero, por el que se regula la Organización y Funcionamiento del registro de turismo de Andalucía; Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo; Acuerdo de 2 de diciembre de 2003, del consejo de gobierno, por el que se aprueba el plan de acción integral para las personas con discapacidad en Andalucía (2003-2006) y en general cualquier otra disposición legal correspondiente al ramo de la Administración turística, en lo que no este, previsto especialmente en el pliego de cláusulas administrativas particulares del arrendamiento. Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo de legislación laboral, social, sanitaria, y en los no previsto por dichas disposiciones, las normas de Derecho Común y Estatal 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.

PENALIDADES Y CAUSAS DE RESOLUCION DEL CONTRATO

A.- El concesionario estará sujeto a la Ley 3/1986, de 19 de abril, de inspección y régimen sancionador en materia de Turismo, y a todas aquellas disposiciones que afecten a la prestación del Servicio. (o en su caso las que estén vigentes en el momento de aplicación)

En la citada Ley se establece una clasificación de las infracciones así como de las sanciones administrativas a imponer en su caso.

B.- Será causa de caducidad de la concesión sin pérdida de la fianza constituida, la ruina de las construcciones e instalaciones o la destrucción por incendio, explosión, terremoto siempre que sobrevenga por causa de fuerza mayor, de hacerse imposible la continuación de la explotación del servicio.

Son causas de extinción del contrato las establecidas en el la Ley vigente de Contratación del Estado.

C.- El incumplimiento por parte del concesionario de alguna de las condiciones fijadas en el pliego de bases podrá ser motivo para que por el Ayuntamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes se acuerde el cese en la explotación del servicio y se decrete si procede la pérdida de la fianza.

D.- Igualmente se podrá acordar el cese de la explotación en la misma forma y trámite de la cláusula anterior por mora, por parte del concesionario en el pago del canon por más de dos meses.

E.- El cese de la explotación sin pérdida de fianza podrá acordarse por resolución del contrato de mutuo acuerdo.

En Cómputa a 4 de agosto de 2009

La Secretaria

Fdo. : Dña. M^a Yolanda Navarro Vidal

