



Expediente nº: 1772/2018

Acta de la sesión: extraordinaria

Día y Hora de la Reunión: 18 de OCTUBRE de 2018, a las 20:00 horas.

Lugar de Celebración: Salón de Sesiones Casa Consistorial.

ACTA DE LA SESIÓN DEL PLENO

Presidente

Tamara Romero López, alcaldesa acctal.

Concejales

Bartolomé Márquez Márquez

Elisabet Moya González

M^a de la O de Pablos Soriano

Eugenio Vázquez Vázquez,

Ausente que justifican su ausencia:

D. Jacinto José Vázquez López

Balduino Hernández Pi

Estela González Vázquez

Ausente que no la justifican:

Miguel Angel Delgado Martín

Actúa como Secretaria la Secretaria:

Inés M^a Domínguez Ramos.

En el Municipio de Almonaster la Real a 18 de octubre de 2018, en primera convocatoria, siendo las 20:00 horas y bajo la Presidencia del Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación, se reúnen en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial los Señores Concejales al margen expresados, en cumplimiento de lo dispuesto en el art 85 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, y al efecto de proceder a celebrar en primera convocatoria la sesión presente extraordinaria del pleno de este Ayuntamiento.

La Corporación está asistida por la Secretaria-Interventora, Inés M^a Domínguez Ramos que da fe del acto.

Una vez verificada por la Secretaria la válida constitución del Pleno, dado que se cumple la asistencia mínima de un tercio del número legal de miembros, el Presidente abre la sesión, procediendo a la deliberación sobre los asuntos incluidos en el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

PRIMERO. Expediente de enajenación onerosa condicionada del inmueble municipal sito en Avda San Martín nº 7 catastral (nº 4 de gobierno).

El portavoz del grupo socialista expone el objeto del expediente de licitación ya mencionado en la providencia de inicio del mismo en la que se pone de manifiesto los siguientes antecedentes:

1. Este Ayuntamiento con fecha 24 de octubre de 2017, formalizó en escritura pública la adquisición del Bien Patrimonial sito en Avda de San Martín (nº 7 de catastro y 4 de gobierno), expediente 1069/2017, con la motivación de ampliación y mejora del patrimonio municipal con el fin de utilizar el mismo para fomentar la economía, el empleo y el tejido empresarial y productivo en el municipio, no perdiendo así uno de los edificios más representativos destinados al sector turístico. Dicho edificio adquirido es un edificio emblemático conocido como "Casa García" y recientemente como "Hotel Casa García". El establecimiento ha estado abierto y en funcionamiento hasta finales de Febrero de 2016.

Excmo. Ayuntamiento de Almonaster la Real

Plaza de la Constitución 1, Almonaster la Real. 21350 (Huelva). Tfno. 959143003. Fax: 959143085



2. El objetivo de dicha adquisición fue que en los últimos años Almonaster la Real ha perdido gran número de plazas, quedando reducido el número de camas y con ello de pernотaciones. Esto influye al mismo tiempo en la celebración de eventos en el municipio que no encuentra suficiente cabida en cuanto a pernотaciones, teniendo que acudirse muchas veces a establecimientos hoteleros de municipios limítrofes.

3. El aumento de pernотaciones en el municipio favorecen el flujo circulante de la economía, muy desfavorecida en este sector por una considerable reducción del número de establecimientos de restauración y hostelería.

4. Para el cumplimiento del anterior objetivo, la posibilidad y conveniencia de vender este Bien Patrimonial de titularidad municipal, sito en Avda de San Martín (nº 7 de catastro y 4 de gobierno), con la condición de que sea destinado a su uso originario de Hotel-restaurante fomentaría el tejido turístico y empresarial del municipio, así como su reactivación económica.

Asimismo se informa de que el anterior expediente de licitación, en el que se optó por el alquiler en lugar de la venta del edificio, quedó desierto ya que todos los interesados en principio manifestaron que realizar una inversión de tal envergadura como la que necesita el edificio para su puesta en marcha, no casaba muy bien con el echo de tener el inmueble en alquiler sin disponer de su propiedad.

Desde la óptica municipal es mucho más eficiente la venta del edificio porque además de cumplir el objetivo para el que el edificio de adquirió, se recupera la inversión realizada en su día.

Manifiesta el portavoz que se ha elaborado un pliego con varios criterios, uno objetivo como es el precio y otros sujetos a un juicio de valor, como es el proyecto técnico, de gestión, de inversiones, marketing etc para cuya valoración se va a contar con técnicos de la diputación y la delegación de turismo. Siendo lo más importante cumplir la finalidad para la que el Ayuntamiento adquirió el edificio y no hacer negocio con la venta.

Por parte del concejal D. Eugenio Vázquez se pregunta si se imponen penalidades a la hora de posibles incumplimientos de las obligaciones impuestas al licitador, además de señalar una errata contenida en el pliego. El portavoz responde que hay un clausula que regula todo ello y además se ha optado por la penalidad máxima, es decir la venta está sujeta a condición resolutoria con pérdida del precio y de lo edificado en el inmueble, de esta manera se asegura el cumplimiento de dichas obligaciones. Se explica asimismo a los señores reunidos el régimen de avales, posibilidades de abono del precio, los criterios que se establecen para la valoración de la oferta, las obligaciones para el licitador y las garantías y precauciones que toma el Ayuntamiento en el Pliego para evitar problemas futuros, que pueden quedar más especificadas aún para mayor claridad, como es el caso de la pérdida del precio abonado en caso de reversión.

La concejal Doña M^a de la O de Pablos, pregunta si existen ya interesados que se hayan puesto en contacto con el Ayuntamiento, respondiendo el portavoz que al menos existen dos empresas muy interesadas que incluso ya están estudiando el tema para su presentación a la licitación.

Esta misma concejal, representante del grupo AYA aporta manifestación para que



sea incluida en el orden del día del tenor literal siguiente:

“Esta Agrupación Independiente (AyA), quiere manifestar su parecer acerca del Punto primero, “Expediente de enajenación onerosa condicionada del inmueble municipal sito en la Avda. San Martin, 4.”

Esta Agrupación no ha tenido conocimiento previo de esta operación inmobiliaria, (el expediente correspondiente , ha sido enviado en el día de hoy a las 13:24h) Este bien municipal fue comprado en Julio de 2017 con el fin de garantizar su continuidad como hotel restaurante y ahora se propone otra cosa. Mostramos nuestra total disconformidad a esta operación sin que esté encima de la mesa un estudio de viabilidad que justifique dicha decisión y su futuro viable.

Preguntamos al equipo de gobierno que destino tendrán los fondos provenientes de esta operación, teniendo en cuenta que son fondos patrimoniales, que entre otros provienen de la venta del edificio “Casa Celestino”, edificio municipal y cuyo destino y justificación para la compra, fue la construcción de un centro de día para personas mayores y actividades socio-culturales, en el que no solo se invirtió dinero para su compra, sino también para el estudio de la posterior puesta en funcionamiento de dicho centro. Todo eso realizado por la anterior corporación. A este fin social nunca renunciaremos y seguiremos reivindicando para este pueblo.

Esta Agrupación entiende que se debe resarcir el Patrimonio municipal, dañado con la venta de “Casa celestino”, en el que estaba previsto el ya citado Centro de Día. Solo entenderíamos esta venta si existiera un compromiso del equipo de Gobierno, acordado en Pleno, en el sentido de la compra de un nuevo inmueble para ser dedicado a Centro Social para toda la población, y en el que se incluyera los servicios de atención a Personas Mayores, juventud, Infancia y Promoción de la Cultura y el envejecimiento activo.

En Almonaster la Real 18 de Octubre de 2018. Fdo. D^a María de la O de Pablos Soriano, y Balduino Hernández Pi, portavoz y miembro de la Agrupación Independiente de Electores Almonaster y Aldeas (AyA)”

A dichas manifestaciones se le responde en primer lugar que el pleno fue notificado dos días hábiles antes de su convocatoria y consta recepción de las notificaciones, especificándose claramente que se elevaba a pleno el expediente de venta del edificio municipal sito en Avda San Martin nº 7 catastral (nº 4 de gobierno), que el expediente ha estado a disposición en la secretaría además de en la sede electrónica y que no se ha recibido por esta ninguna solicitud o llamada manifestando la dificultad de acceso telemático, en cuyo caso se hubiera enviado por correo o un acceso directo

Por otra parte aclara el portavoz que este tema ya había sido tratado y comunicado a los concejales en plenos anteriores pero que es ahora cuando se ha terminado de preparar la documentación y por tanto alegar desconocimiento de la intención municipal no tiene sentido.

Por otra parte sigue respondiendo D. Bartolomé Márquez que se dice en su escrito que se está incumpliendo el objeto de la adquisición del inmueble, y es precisamente el cumplimiento de este objeto el que ha propiciado primero que el Ayuntamiento intentara alquilar el inmueble conservando la propiedad y segundo su venta ante la inadecuación a los fines pretendidos de la figura del alquiler. Enajenación que figuraba entre los objetivos de la adquisición.



Por otra parte responde que las referencias realizadas al inmueble de Calle Iglesia también enajenado por este Ayuntamiento para su uso dedicado al sector turístico de alojamiento, nada tiene que ver con este expediente y no fue exactamente adquirido con alguna finalidad concreta. Fue más tarde cuando se recibió la propuesta de la Asociación Paz y Bien de poder destinarlo a Centro de Día, pero que tras los estudios realizados por la propia Asociación, se vió que no era viable puramente desde el punto de vista municipal por la inversión y posterior gestión necesaria, ya que por una parte la Asociación no quería hacerse cargo de la Inversión necesaria ni los gastos de gestión, ni siquiera a través de un Convenio y por otra este Ayuntamiento no tiene competencias propias en materia de nuevas prestaciones de servicios sociales de esta tipología. Añade el portavoz del grupo socialista que hay que ser conscientes de la población que tenemos con algo mas de 500 habitantes en el núcleo de Almonaster, pero aclara que estos estudios por la Asociación Paz y Bien no supusieron gasto al Ayuntamiento.

Añade D. Bartolomé Márquez que como enajenación patrimonial, evidente mente la misma será reinvertida, estando en estudio estas reinversiones de ahí que no pueda existir compromiso específico de destino de la enajenación ya que son varias problemáticas y necesidades que el Ayuntamiento está estudiando en los distintos núcleos y aldeas para darles solución.

Sobre el estudio de viabilidad que se solicita, precisamente es uno de los puntos sujetos a valoración en el pliego de clausulas administrativas, objeto además de valoración por técnicos del área económica de la Diputación Provincial y por técnicos de la Delegación de Turismo.

Por otra parte el concejal de Partido Popular D. Eugenio Vázquez manifiesta que su intención de voto es la abstención justificada en que no ha podido tener acceso al expediente telemático hasta el jueves a medio día para estudiar el pliego. Si bien queda manifestado que el mismo no realizó ninguna consulta sobre el tema a la secretaría.

La concejal Doña M^a de la O manifiesta que la intención de su grupo es que el Ayuntamiento se plantee y actúe sobre las necesidades sociales que existen en la población tanto como ha quedado expresado, en lo concerniente a la tercera edad, como en el área de juventud e infancia, donde no existen espacios ni edificios en los que se atiendan las necesidades de los mismos. Añadiendo que existen casas y edificios en el municipio que podrían ser adquiridos para estos fines, no pudiéndose olvidar nunca en al política local la atención a los colectivos desfavorecidos, algo a lo que su grupo nunca iba a renunciar.

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno, adopta con el voto favorable de los tres miembros del grupo socialista y las dos abstenciones de la representante del grupo AYA y el representante del partido popular, el siguientes

ACUERDO

PRIMERO. Aprobar el expediente de contratación para la enajenación

Excmo. Ayuntamiento de Almonaster la Real

Plaza de la Constitución 1, Almonaster la Real. 21350 (Huelva). Tfno. 959143003. Fax: 959143085



onerosa condicionada del inmueble municipal sito en Avda San Martín nº 7 y / (B) catastral (nº 4 de gobierno) según obra en el expediente y convocando su licitación.

SEGUNDO. Aprobar el siguiente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir el expediente:

“PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto y Calificación

1.1 Constituye el objeto del contrato la enajenación onerosa condicionada por este Ayuntamiento del siguiente bien calificado como patrimonial:

Referencia catastral	4843801PB9944S0001QW - 4843815PB9944S0001IW
Localización	Avenida de San Martín nº 7 y 7(B) catastral, y 4 de gobierno
Clase:	Urbano
Superficie:	1.261,64 m ² construida - 482 m ² de suelo
Coficiente:	100%
Uso:	Ocio y hostelería / Anexo
Año de Construcción:	1980
Linderos:	Derecha entrando: carretera de Cortegana Izquierda entrando: Eugenio Vázquez Barrero Fondo: jardines de LUZ ALMONASTER SL Frente: Avenida San Martín
Título de adquisición:	Escritura pública nº 1049 de fecha 24/10/2017 D. Juan Ramón Calvo Fuentes, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía
Registro de la propiedad	Registro de la Propiedad de Aracena Tomo 1171, Libro 68, Folio 60, Finca 3906 Inscripción 13ª fecha 30/10/2015
Cargas o gravámenes:	Consta en la nota Simple obrante en el expediente
Destino del bien:	Ocio y hostelería
Estado de conservación:	Ver informe técnico emitido al efecto
Otras circunstancias relevantes:	Ver documentación técnica y de inventario obrante en expediente

1.2. La enajenación se realiza en concepto de “cuerpo cierto”, por lo que no cabrá reclamación alguna en razón del estado del edificio, las diferencias de superficie o posibles variaciones de volumen edificable que surjan como consecuencia de las reclamaciones de terceros o aplicación de las Ordenanzas Vigentes, por lo que si dichas diferencias, si existieran, no podrá dar lugar a reclamación económica alguna.

1.3. Se entenderá que los licitadores, por el mero hecho de concurrir al procedimiento, aceptan incondicionalmente las cláusulas de este Pliego de Prescripciones y los demás documentos que forman parte inseparable del mismo.

Del mismo modo, se entenderá que los licitadores conocen la situación y el estado físico y jurídico, así como la que resulta del expediente administrativo y de las determinaciones urbanísticas y del Planeamiento del inmueble objeto de enajenación.

A este respecto, los licitadores declaran que son suficientes los títulos de propiedad, descripción y valoración de los terrenos, edificios y demás bienes materiales que integran el inmueble, así como, la información urbanística sobre el mismo, que obran en el expediente administrativo.

1.4. En consecuencia, el Ayuntamiento de Almonaster la Real no responderá frente al adjudicatario por evicción ni por defectos o gravámenes ocultos del inmueble objeto de adjudicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.475 del Código Civil.

1.5. El adjudicatario, una vez adquirida la propiedad del inmueble, podrá realizar cuantas obras, reformas, ampliaciones y modificaciones externas o internas considere necesarias a los fines a que va a ser destinada la parcela y sus inmuebles, todo ello de

Excmo. Ayuntamiento de Almonaster la Real



conformidad con la legislación urbanística aplicable.

CLÁUSULA SEGUNDA. Naturaleza del contrato, procedimiento de Selección y Adjudicación

2.1. El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el art 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

2.2. El presente pliego se hará constar como condicionado y gravamen en la escritura pública.

2.3. La enajenación onerosa tendrá lugar mediante concurso público, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el art 52 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

2.4. La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio, se evaluará por tanto con arreglo a criterios económicos y cualitativos, teniendo especialmente en cuenta el cumplimiento de los objetivos y condiciones de enajenación de conformidad con lo que se establece en los criterios de adjudicación.

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 desde la página web siguiente: www.almonasterlareal.es

CLÁUSULA CUARTA. Presupuesto Base de Licitación

4.1. El presupuesto base de licitación asciende a la cuantía de 266.677,32 € más los correspondientes impuestos que se devenguen con la enajenación del inmueble, que corresponderán al comprador. Esta cantidad es la descrita como valor tipo de venta, según valoración realizada por los Servicios Técnicos Municipales.

4.2. Dicho importe podrá ser mejorado al alza, por lo que tendrá carácter de mínimo, sin que se admitan proposiciones a la baja, por lo que, serán automáticamente rechazadas las ofertas económicas que sean inferiores al tipo de licitación anteriormente establecido.

CLÁUSULA QUINTA. Carácter condicionado de la enajenación.

5.1. El destino y uso del bien que se enajena se restringe exclusivamente a la prestación de servicios turísticos según el art. 28 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y en todo caso con carácter obligatorio a los servicios de alojamiento y restauración contemplados en la letra a) y e) del apartado 1 del mencionado artículo.

El servicio de alojamiento será de los contemplados en el art. 43.1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, no admitiéndose otro tipo, ni siquiera los estipulados en los Arts 47 y 48 de la citada ley. Sí son posibles los usos complementarios al principal como el de restauración.

El plazo para las obras, instalaciones, apertura y puesta en funcionamiento será de 1 año a partir de la firma de las escrituras públicas de compra-venta, ampliable por otro más en caso de incumplimiento del plazo anterior por causa no imputable al interesado.

Excmo. Ayuntamiento de Almonaster la Real

Plaza de la Constitución 1, Almonaster la Real. 21350 (Huelva). Tfno. 959143003. Fax: 959143085



5.2 El mencionado destino no se entiende como de interés general por cuanto no viene a satisfacer ningún servicio público, no obstante se establece dicha obligación por considerar este Ayuntamiento la estructura, superficie y ubicación del bien como idóneas para el mismo y adecuado para dicha iniciativa privada, exigiéndolo el presente pliego en base a la libertad de pactos entre las partes. Teniendo además en cuenta que la finalidad por la que este Ayuntamiento adquirió el inmueble, destinado en su día a los servicios mencionados, fue precisamente la de mantener en el municipio el número de plazas hoteleras y la oferta de restauración del mismo, fomentando así el desarrollo y la modernización del sector turístico del municipio.

5.3. En todo caso, una vez puesto en funcionamiento el inmueble con las dos actividades de alojamiento y restauración, este uso y actividad deberá permanecer durante un plazo mínimo de 10 años ininterrumpidamente, contados desde la fecha de apertura y puesta en funcionamiento de la actividad.

5.4. El establecimiento no cuenta actualmente con licencia de apertura o puesta en funcionamiento en vigor. La actividad se desarrollará a riesgo y ventura del adjudicatario y por su exclusiva cuenta. En consecuencia, será obligación del adjudicatario disponer, en todo momento, de las autorizaciones y/o licencias necesarias para el funcionamiento de la actividad, sin que pueda exigir responsabilidades al Ayuntamiento de Almonaster la Real por la no obtención o pérdida de tales autorizaciones y/o licencias.

Igualmente, el adjudicatario vendrá obligado a realizar por su cuenta los registros exigidos por la legislación vigente en materia de Turismo.

5.5. El adjudicatario deberá realizar cuantas obras e instalaciones sean necesarias para adaptar el inmueble a la normativa de aplicación y solventar las eventuales patologías o deficiencias que en la actualidad fuere necesario reparar. Asimismo deberá dotar del adecuado equipamiento al inmueble de acuerdo con la finalidad a que se destina.

5.6. No podrá ser transmitida la propiedad de los terrenos, edificio y demás bienes, en tanto no haya transcurrido el plazo de obligada prestación de la actividad de inmueble antes reseñado (10 años), salvo que medie autorización expresa y escrita del Ayuntamiento de modo motivado y con carácter excepcional.

Se exceptúa de lo anterior y no tendrá consideración de transmisión o enajenación la garantía hipotecaria, real, en prenda o cualquier otra admitida en derecho sobre la propiedad e inmuebles transmitidos, que el adjudicatario pueda formalizar con terceros y en cualquier forma admitida en derecho para obtener financiación necesaria para el cumplimiento del objeto del presente contrato incluyendo el arrendamiento financiero.

5.7. Las obligaciones contenidas en las cláusulas nº 5.1 y 5.3 tendrán el carácter en caso de incumplimiento de las mismas de condiciones resolutorias del contrato de compraventa, debiéndose dejar constancia expresa de las mismas en la escritura pública de compraventa que documente el contrato.

La resolución del contrato de compraventa y la reversión del inmueble al Ayuntamiento se producirá en todo caso en los términos previstos en la cláusula nº 17.1, 18.2 y 18.3 del presente pliego.

5.8. En la Marca o Submarca del establecimiento será obligatoria para el adjudicatario la mención "Casa García". El incumplimiento de dicha obligación supondrá para el mismo la penalidad prevista en la cláusula nº 18.4 del presente pliego.

CLÁUSULA SEXTA. Acreditación de la Aptitud para Contratar. Capacidad y solvencia de los licitadores.

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén incurso en prohibiciones para contratar.



6.1. La capacidad de los licitadores.

La capacidad de obrar se acreditará:

a) En cuanto a **personas físicas**, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.

En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la fotocopia compulsada del CIF y 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) De los empresarios **no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo** se acreditará 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) **De 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.

La prueba, por parte de los empresarios, de la **no concurrencia** de alguna de las **prohibiciones para contratar**, podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos.

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.

6.2. La solvencia del empresario:

6.2.1 La solvencia económica y financiera.

Teniendo en cuenta que el presente contrato no está sujeto a regulación armonizada, la solvencia económica y financiera quedará acreditada con el depósito de las garantías y avales previstos en el presente pliego, así como con la cláusula de reversión en caso de incumplimiento de las condiciones resolutorias.

6.2.2. La solvencia técnica o profesional.

Esta se acreditará por medio de una relación de las principales actividades realizadas, de igual o similar naturaleza que las que constituyen el objeto del contrato, en el curso de los tres últimos años, con clara identificación de las mismas e indicación de importes y fechas. Se podrá tener asimismo en cuenta las actividades efectuadas en los tres años anteriores.

La acreditación se realizará mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que demuestren la realización de la dicha actividad.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Garantías

7.1. De acuerdo con el art 137.6 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, para participar en el procedimiento los licitadores deberán constituir una garantía provisional por importe del 5% del valor de tasación del bien. Se justifica la exigencia de



garantía provisional, por el perjuicio que puede resultar al Ayuntamiento de Almonaster la Real, interesado en la rápida y eficaz puesta en marcha del proyecto de fomento del turismo en el municipio que subyace en esta enajenación, la presentación de ofertas por licitadores que pudieran no tener la suficiente solvencia y capacidad técnica para afrontar el condicionado y los requisitos derivados del presente pliego.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la perfección del contrato. En todo caso, la garantía provisional se devolverá al licitador seleccionado como adjudicatario cuando haya constituido la garantía definitiva, pudiendo aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última.

7.2. Quien resulte adjudicatario y por lo tanto sea el adquiriente deberá depositar una garantía definitiva por valor del 10% del importe de venta final del bien. Se justifica este importe por el condicionado derivado del presente pliego.

La garantía definitiva será devuelta una vez quede cumplida la condición de obtención de las correspondientes licencias y puesta en funcionamiento tanto del establecimiento hotelero como de restauración con inclusión en la Marca o Submarca de la mención o referencia "Cada García".

7.3. La parte del precio aplazado deberá ser asimismo garantizado con sendas garantías adicionales por el importe previsto en la cláusula decimoquinta del presente pliego y estar depositadas con carácter previo a la firma de las escrituras públicas de compra-venta.

Esta garantía será devuelta cuando se produzca el abono al Ayuntamiento del pago aplazado que garantizan junto con sus correspondientes intereses, pero serán objeto de incautación y ejecución en caso de reversión del bien al Ayuntamiento, junto con la garantía definitiva, según lo dispuesto en la cláusula nº 18.2 del presente pliego.

En caso de no solicitarse por el adjudicatario el pago aplazado de la compraventa, no procederá la constitución de estas garantías adicionales.

7.4 Las garantías se depositarán:

— En la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en la Caja o establecimiento público equivalente de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efecto cuando se trate de garantías en efectivo.

— Ante el órgano de contratación, cuando se trate de certificados de inmovilización de valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución.

CLÁUSULA OCTAVA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa

8.1. Condiciones previas

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta ni aisladamente ni formando parte de sociedad o persona jurídica distinta.

8.2. Lugar y plazo de presentación de ofertas: Presentación Electrónica

La presente licitación tiene carácter electrónico. Los licitadores deberán preparar y presentar sus ofertas obligatoriamente de forma electrónica a través de la herramienta de preparación y presentación de ofertas de la Plataforma de Contratación del Sector Público.



La utilización de estos servicios supone:

- La preparación y presentación de ofertas de forma telemática por el licitador.
- La custodia electrónica de ofertas por el sistema.
- La apertura y evaluación de la documentación a través de la plataforma.

Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva se presentarán, dentro del plazo de un mes contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de contratante, exclusivamente de forma electrónica a través de la Herramienta de Preparación y Presentación de ofertas que la Plataforma de Contratación del Sector Público pone a disposición de candidatos y entidades licitadoras para tal fin.

Por este motivo, para participar en esta licitación, es importante que los licitadores interesados se registren, en el supuesto de que no lo estén, en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

La oferta electrónica y cualquier otro documento que la acompañe deberán estar firmados electrónicamente por alguno de los sistemas de firma admitidos por el art 10 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas.

Para garantizar la confidencialidad del contenido de los sobres hasta el momento de su apertura, la herramienta cifrará dichos sobres en el envío.

Una vez realizada la presentación, la Herramienta proporcionará a la entidad licitadora un justificante de envío, susceptible de almacenamiento e impresión, con el sello de tiempo.

8.3. Información a los licitadores

Cuando sea preciso solicitar la información adicional o complementaria a que se refiere el art 138 de la LCSP, la Administración contratante deberá facilitarla, al menos, seis días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, siempre que dicha petición se presente con una antelación mínima de doce días respecto de aquella fecha. Dicha solicitud se efectuará al número de fax o a la dirección de correo electrónico previsto en el anuncio de licitación.

8.4 Contenido de las proposiciones

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en tres archivos electrónicos, firmados por el licitador, en los que se hará constar la denominación del archivo electrónico y la leyenda «Proposición para licitar la enajenación onerosa del bien inmueble sito en Avenida San Martín nº 4 de gobierno». La denominación de los sobres es la siguiente:

- **Archivo «A»: Documentación Administrativa.**
- **Archivo «B»: Oferta Económica y Documentación que permita la valoración de las ofertas según los criterios de adjudicación valorables automáticamente.**
- **Archivo C: Documentación que permita la valoración de las ofertas según los criterios de adjudicación dependientes de juicios de valor.**

8.5. Los documentos a incluir en cada archivo deberán presentarse conforme a la Legislación en vigor y en el correspondiente apartado de la plataforma de contratación, quedando inválida aquella oferta en la que el archivo “A” contenga la oferta económica o documentación que permita la valoración de la oferta por juicio de valor. O aquella en que la oferta económica (Archivo B) esté dispuesta en el lugar reservado para el archivo “C”.

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

ARCHIVO ELECTRÓNICO «A»: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario, y en su caso, la representación.

Excmo. Ayuntamiento de Almonaster la Real

Plaza de la Constitución 1, Almonaster la Real. 21350 (Huelva). Tfno. 959143003. Fax: 959143085



- Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.
- 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.

b) Una declaración responsable de no estar incurso en la prohibición de contratar y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, incluidas las del Ayuntamiento, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. Puede usarse el modelo de la DEUC o utilizar el siguiente modelo:

«DECLARACIÓN RESPONSABLE
_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____,
_____, n.º _____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad
_____, con NIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación
_____, ante _____

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en la licitación de la enajenación onerosa del inmueble de titularidad municipal sito en avenida de San Martín n.º 4 de gobierno.

SEGUNDO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas administrativas particulares para ser adjudicatario, en concreto:

— Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el art 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.]

— Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

— Que se somete 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 (en el caso de empresas extranjeras).

— Que la dirección de correo electrónico en que efectuar notificaciones es: _____

TERCERO. Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en el apartado segundo de esta declaración, en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En lugar, fecha y firma»

c) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional por importe del 5% del valor de tasación del bien.

**ARCHIVO ELECTRÓNICO «B»:
OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN QUE PERMITA LA VALORACIÓN DE LAS
OFERTAS SEGÚN LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORABLES
AUTOMÁTICAMENTE**

Contendrá los documentos que permitan al Órgano de Asistencia valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación valorables automáticamente.

La oferta económica se presentará conforme al siguiente modelo. La enajenación no estará sujeta a IVA.

MODELO

« _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____,

Excmo. Ayuntamiento de Almonaster la Real

Plaza de la Constitución 1, Almonaster la Real. 21350 (Huelva). Tfno. 959143003. Fax: 959143085



_____, n.º ____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para la Expediente de enajenación onerosa del inmueble municipal sito en Avda San Martín nº 7 y 7(B) catastral (nº 4 de gobierno) anunciado 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 ofertando por el bien la cantidad de _____ euros.
En lugar, fecha y Firma.»

**ARCHIVO ELECTRÓNICO «C»:
DOCUMENTACIÓN QUE PERMITA LA VALORACIÓN DE LAS OFERTAS SEGÚN LOS
CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEPENDIENTE DE JUICIOS DE VALOR**

Documentos que permitan al Órgano de Asistencia valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación dependientes de juicios de valor.

CLÁUSULA NOVENA. Criterios de Adjudicación

9.1. Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá a una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio. Se evaluará por tanto con arreglo a criterios económicos y cualitativos, teniendo especialmente en cuenta el cumplimiento de los objetivos y condiciones de enajenación de conformidad con lo que se establece en los criterios de adjudicación.

A. Criterios cuantificables automáticamente, se puntuarán en orden decreciente:

– **Precio, de 0 hasta 65 puntos.**

Puntuación: la mejor oferta se llevará 65 puntos y el resto se multiplicará por 65 y se dividirá por la mejor oferta admitida, dando así su puntuación.

El precio será mejorado al alza. No se admitirá aquella oferta económica por debajo del tipo de licitación

B. Criterios cuya ponderación dependa de un juicio de valor:

Los criterios derivados de juicio de valor se valorarán con un máximo de **35 puntos**, distribuidos conforme se señala a continuación:

APARTADOS	Puntuación Máxima
A. Plan Técnico de gestión hotelera y estudio de viabilidad económica.	16
B. Plan de Inversiones sobre infraestructuras y equipamientos.	8
C. Estudio Técnico de Obras, plazo de realización de las mismas y puesta en funcionamiento.	8
D. Plan de Promoción y comercialización.	3
TOTAL	35

La valoración de los anteriores apartados se realizará en base a los siguientes criterios:

Criterios de adjudicación valorados mediante un juicio de valor del APARTADO A	VALORACIÓN
A. Plan Técnico de gestión hotelera y estudio de viabilidad económica. <i>A continuación se definen los documentos que debe contener y sus criterios</i>	De 0 a 16 puntos

Excmo. Ayuntamiento de Almonaster la Real

Plaza de la Constitución 1, Almonaster la Real. 21350 (Huelva). Tfno. 959143003. Fax: 959143085



de valoración. La puntuación puede definirse con la exactitud de dos decimales.	
<p>A.1. Plan de gestión y explotación del Hotel-restaurante: Documento que debe contener al menos una descripción del programa para la gestión y explotación del Hotel-Restaurante, abarcando productos y servicios que se comercializarán, usos y actividades a desarrollar en él (eventos, congresos etc.), así como sus previsiones de venta, segmentos turísticos prioritarios (MICE, esto es, Turismo de negocios, congresos, convenciones, turista vacacional, etc.), mercados turísticos prioritarios y otros elementos que compongan el modelo de negocio con respecto al Hotel-Restaurante.</p> <p>- Se valorará según calidad de documento y viabilidad real (de 0 a 2 puntos) - Influencia en el empleo local y en el entorno local (de 0 a 2 puntos) - La no inclusión del dicho documento se valorará con 0 puntos.</p>	De 0 a 4 puntos
<p>A.2. Documento descriptivo de los Servicios de Restauración: Descripción de los servicios de bar y restauración que se prevea ofrecer en el Hotel-Restaurante, abarcando áreas de actuación previstas sobre los mismos, tanto a nivel conceptual o de modelo de negocio de los mismos, de oferta gastronómica, de horarios y decoración, entre otros.</p> <p>- Se valorará según calidad de documento y viabilidad real (de 0 a 2 puntos) - Influencia en el empleo local y en el entorno local (de 0 a 2 puntos) - La no inclusión del dicho documento se valorará con 0 puntos.</p>	De 0 a 4 puntos
<p>- A.3. Plan de Recursos Humanos, que contendrá un organigrama de la empresa, descripción de los puestos de trabajo, políticas de contratación y salarios, y políticas de personal (políticas de selección, políticas de formación y políticas de motivación).</p> <p>- Generación de empleo estable, la oferta con mayor número de puestos estables se llevará 4 puntos y el resto se multiplicará por 4 y se dividirá por la mejor oferta admitida, dando así su puntuación. (de 0 a 4 puntos) - La no inclusión del dicho documento se valorará con 0 puntos.</p>	De 0 a 4 puntos
<p>- A.4. Memoria Económica: se deberá presentar una memoria económica, con estudio de pérdidas y ganancias tomando como base la plantilla prevista que incluya una estimación de las principales variables económicas (de ingreso y de gasto) y operativas de explotación del Hotel-Restaurante (grado de ocupación del Hotel-Restaurante, ADR, etc.). Dichas estimaciones comprenderán el periodo asociado a los cinco (5) primeros años</p> <p>- Se valorará según rigurosidad técnica del documento y viabilidad real (de 0 a 4 puntos) - La no inclusión del dicho documento se valorará con 0 puntos.</p>	De 0 a 4 puntos
Criterios de adjudicación valorados mediante un juicio de valor del APARTADO B	VALORACIÓN
<p>B. Plan de Inversiones sobre infraestructuras y equipamientos. A continuación se definen los documentos que debe contener y sus criterios de valoración. La puntuación puede definirse con la exactitud de dos decimales.</p>	De 0 a 8 puntos
<p>B.1. Plan de Inversiones sobre infraestructuras Se deberá presentar un Plan de inversiones debidamente cuantificado para el Hotel-Restaurante, teniendo en cuenta tanto la adecuación del edificio en sí, prestando especial atención a la parte externa (pintura, carpinterías, reparaciones estéticas).</p>	De 0 a 4 puntos



<p>- Se valorará según importe previsto de inversión, la oferta con mayor importe se llevará 3 puntos y el resto se multiplicará por 3 y se dividirá por la mejor oferta admitida, dando así su puntuación. (de 0 a 3 puntos).</p> <p>- Se valorará la innovación de la propuesta y su influencia en el entorno. (de 0 a 1 puntos).</p> <p>- La no inclusión del dicho documento se valorará con 0 puntos.</p>	
<p>B.2. Plan de Inversiones sobre equipamientos: Se deberá presentar un Plan de inversiones debidamente cuantificado para el Hotel-Restaurante, teniendo relación a la inversión a realizar en el equipamiento y mobiliario necesario para su funcionamiento.</p> <p>- Se valorará según importe previsto de inversión, la oferta con mayor importe se llevará 3 puntos y el resto se multiplicará por 3 y se dividirá por la mejor oferta admitida, dando así su puntuación. (de 0 a 3 puntos).</p> <p>- Se valorará la innovación de la propuesta y su influencia en el entorno. (de 0 a 1 puntos).</p> <p>- La no inclusión del dicho documento se valorará con 0 puntos.</p>	De 0 a 4 puntos
<p align="center">Criterios de adjudicación valorados mediante un juicio de valor del APARTADO C</p>	VALORACIÓN
<p>C. Estudio Técnico de Obras, plazo de realización de las mismas y puesta en funcionamiento. A continuación se definen los documentos que debe contener y sus criterios de valoración. La puntuación puede definirse con la exactitud de dos decimales.</p>	De 0 a 8 puntos
<p>C.1. Estudio Técnico de Obras, plazo de realización de las mismas y puesta en funcionamiento.</p> <p>Se valorará que contenga una memoria explicativa detallada de la forma y orden de ejecución de las obras, con un gráfico de la ejecución de las distintas unidades de obra, en forma de diagrama de Gantt o de barras, así como un estudio detallado de las actuaciones para su puesta en funcionamiento. Se valorará positivamente que la intervención tenga características estéticas acordes con la actividad a desarrollar y al contexto urbano donde se ubica, valorando positivamente su integración en el Conjunto Histórico. Así mismo, se valorará positivamente las medidas específicas de protección ambiental, siguiendo criterios ambientales y ecológicos que se aplicarán y en especial: Reutilización y recuperación de materiales, medidas de ahorro energético, etc.</p> <p>- Se valorará según las características funcionales de la intervención propuesta en el estudio técnico (de 0 a 2 puntos).</p> <p>- Se valorará según las características estéticas de la intervención propuesta en el estudio técnico (de 0 a 2 puntos).</p> <p>- Se valorará según las medidas medioambientales y ecológicas de la intervención propuesta en el estudio técnico (de 0 a 2 puntos).</p> <p>- Se valorará el estudio detallado de la programación de las obras, plazo de realización de las mismas y su pronta puesta en funcionamiento. (de 0 a 2 puntos).</p> <p>- La no inclusión del dicho documento se valorará con 0 puntos.</p>	De 0 a 8 puntos
<p align="center">APARTADO D Criterios de adjudicación valorados mediante un juicio de valor</p>	VALORACIÓN
<p>D. Plan de Promoción y comercialización. A continuación se definen los documentos que debe contener y sus criterios de valoración. La puntuación puede definirse con la exactitud de dos decimales.</p>	De 0 a 3 puntos

Excmo. Ayuntamiento de Almonaster la Real



<p>D.1. Plan descriptivo de las actuaciones de promoción y comercialización, que contendrá un Plan de Marketing, donde de forma estructurada se definan los objetivos comerciales a conseguir y se detallen las estrategias y acciones que van a acometer para alcanzarlos. Inicialmente deberá contener un análisis de la situación actual (análisis DAFO: Debilidades, Amenazas, Fortalezas, Oportunidades).</p> <p>- Se valorará según objetivos, alcance de estos y viabilidad real (de 0 a 2 puntos) - La no inclusión del dicho documento se valorará con 0 puntos.</p>	De 0 a 2 puntos
<p>D.2 Estudio de Marca comercial: identificación y descripción de la marca bajo la cual se operará el establecimiento, la cual según el presente pliego contendrá la mención en la marca a la denominación "Casa García". La descripción de estos elementos deberá abarcar los logotipos, claims comerciales, denominación comercial y demás enseñas bajo las que operará.</p> <p>- Se valorará según facilidad de identificación y adaptabilidad a cualquier soporte de difusión (de 0 a 1 puntos). - La no inclusión del dicho documento se valorará con 0 puntos.</p>	De 0 a 1 puntos

CLÁUSULA DÉCIMA. Mesa de Contratación

10.1. La Mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa, y actuará conforme a lo previsto en el art 326 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 y en el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, desarrollando las funciones que en estos se establecen.

10.2. La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 7 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, Secretaria-Interventora o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y Secretaria-Interventora, o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuidas la función de control económico-presupuestario, 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. Los miembros electos que, en su caso, formen parte de la Mesa de contratación no podrán suponer más de un tercio del total de miembros de la misma. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

10.3. Su composición definitiva se publicará a través del perfil de contratante al publicar el anuncio de licitación o bien se hará pública con carácter previo a su constitución a través de un Anuncio específico en el citado perfil, y en principio estará compuesta por:

- D. Jacinto José Vázquez López, Alcalde-Presidente, que actuará como Presidente
- D. Bartolomé Márquez Márquez, Concejal de Hacienda, que actuará como Vocal
- Dña. Inés M.ª Domínguez Ramos, Secretaria-Interventora, funcionaria, que actuará como Vocal.
- D. Federico F. Castilla Romero, Arquitecto Técnico Municipal, funcionario interino al no disponer la oficina técnica de funcionario de carrera, que actuará como Vocal
- Funcionario de la Diputación Provincial del Área de Gestión Económica, que actuará como Vocal, al no disponer la Entidad de otro funcionario especialista en materia económica.

Excmo. Ayuntamiento de Almonaster la Real



- Funcionario de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Turismo, que actuará como Vocal, al no disponer la Entidad de otro funcionario especialista en la materia.
- Dña. Eulalia Sánchez Barrero, funcionaria interina del ayuntamiento, que actuará como Secretaria de la Mesa, al no disponer la Entidad de ningún otro funcionario de carrera.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Apertura de Ofertas

11.1. La Mesa de Contratación se constituirá el primer día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, a las 10:00 horas, procederá a la apertura de los archivos electrónicos «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

11.2. Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo de 3 días hábiles para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada.

11.3. Posteriormente, una vez que la documentación haya quedado calificada, se procederá a la apertura y examen de los archivos electrónicos «C», que contienen los documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación valorables según juicios de valor.

11.4. La Mesa podrá acordar su examen y estudio pormenorizado en sesión posterior o bien solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas, con arreglo a los criterios y a las ponderaciones establecidas en este Pliego.

11.5. Una vez emitidos dichos informes, se procederá a la apertura y examen de los archivos electrónicos «B», que contienen la oferta económica y los documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación valorables automáticamente.

11.6. A la vista de las ofertas económicas presentadas la Mesa de Contratación propondrá al adjudicatario del contrato.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Requerimiento de Documentación

12.1. El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, en concreto la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

12.2. De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3% del presupuesto base de licitación en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía provisional.

12.3. En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

CLÁUSULA DÉCIMOTERCERA. Adjudicación del Contrato

13.1 Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

13.2. En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exija alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

Excmo. Ayuntamiento de Almonaster la Real

Plaza de la Constitución 1, Almonaster la Real. 21350 (Huelva). Tfno. 959143003. Fax: 959143085



13.3. La adjudicación deberá ser motivada se notificará a los candidatos o licitadores, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.

13.4. La adjudicación deberá recaer en el plazo máximo de quince días a contar desde el siguiente al de apertura de las proposiciones.

CLÁUSULA DÉCIMOCUARTA. Formalización del Contrato

14.1. La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos.

No obstante, a continuación se iniciarán los trámites para su elevación a escritura pública siendo los gastos que se originen de cuenta del adjudicatario en el plazo de 2 meses.

14.2. Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado se le exigirá el importe del 3% del presupuesto base de licitación en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía constituida por el licitador.

14.3. Si las causas de la no formalización fueran imputables al Ayuntamiento, se indemnizará al adjudicatario de los daños y perjuicios que la demora le pueda ocasionar con independencia de que pueda solicitar la resolución del contrato.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Pago

15.1. El pago se realizará del siguiente modo:

- El precio de la licitación se abonará bien mediante transferencia bancaria realizada a la cuenta facilitada al efecto por el Ayuntamiento de Almonaster con carácter previo a la firma de las escrituras o bien en el acto de firma de estas mediante talón bancario conformado.

- No obstante, el adjudicatario puede optar por el pago aplazado del 50% del precio del contrato, en cuyo caso deberá manifestarlo expresamente en su oferta.

- El 50 % aplazado se abonará como única opción del siguiente modo:
- El 25% más el correspondiente interés legal del dinero vigente en el momento de la adjudicación, el mismo día del año siguiente a aquel en que se firmen las escrituras.

- El otro 25% más el correspondiente interés legal del dinero vigente en el momento de la adjudicación, el mismo día de los dos años siguientes a aquel en que se firmen las escrituras.

15.2. El interés legal del dinero se calculará desde la fecha de firma de las escrituras hasta el día del pago efectivo.

15.3. Las cantidades aplazadas deberán ser suficientemente garantizadas (incluida con respecto a los pagos aplazados, la estimación del interés legal del dinero vigente a la fecha de adjudicación) mediante aval bancario.

15.4. En caso de no tener lugar los pagos aplazados en las fechas previstas, el adjudicatario reconoce expresamente la deuda como líquida y exigible. El Ayuntamiento de Almonaster la Real ejecutará el aval bancario para el cobro de lo adeudado, sin necesidad de comunicación previa ni aviso al adjudicatario. Asimismo podrá reclamar vía judicial los daños y perjuicios ocasionados a la Entidad por la falta de pago en tiempo y forma.

Excmo. Ayuntamiento de Almonaster la Real

Plaza de la Constitución 1, Almonaster la Real. 21350 (Huelva). Tfno. 959143003. Fax: 959143085



CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Gastos Exigibles al Adjudicatario

El adjudicatario deberá pagar todos los impuestos que legalmente graven la transmisión, así como los demás gastos que implique y los originados por la transmisión derivados de la elevación de la misma a documento público notarial, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Extinción del Contrato - subrogación - venta

17.1. *El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución.*

A estos efectos, será de aplicación además de lo contenido en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares que primaran en todo caso en virtud de la libertad de pactos entre las partes, en el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

La aplicación por tanto de las causas de resolución, sus efectos así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones de derecho privado (Código Civil) de aplicación, en todo caso, con las salvedades y particularidades establecidas en este pliego en virtud de la libertad de pactos entre las partes.

El dominio revertirá automáticamente al Ayuntamiento, sin necesidad de acuerdo expreso, que podrá inscribirlos a su nombre en el Registro de la propiedad de acuerdo con lo establecido en el art 23 de la Ley Hipotecaria acreditando el cumplimiento de la condición resolutoria, es decir el incumplimiento de la obligación impuesta.

Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos que se deriven tanto del otorgamiento de escritura como de las correspondientes inscripciones registrales.

La reversión de la finca transmitida se producirá recuperándola en el estado en que se hallare, sin que el Ayuntamiento deba abonar cantidad alguna al adquirente por razón del precio abonado así como de lo urbanizado, edificado o instalado sobre la parcela o edificio. Todo ello en concepto de la reversión, penalidades y daños y perjuicios por la ocupación.

En caso de subrogación o venta del inmueble por parte del adquirente durante el plazo de mantenimiento de las condiciones expresadas en el presente pliego (10 años), el subrogado o nuevo adquirente se verá condicionado por los gravámenes y condiciones del presente pliego: condicionantes, condiciones de pago, garantías, etc, debiendo este ayuntamiento ser oído previo a la subrogación o venta para dar expresamente por acuerdo de Pleno su conformidad a la misma.

17.2. *Las condiciones resolutorias del contrato son las previstas en las cláusulas nº 5.1 y 5.3 del presente pliego. Es decir el no cumplimiento de las condiciones allí impuestas al adjudicatario, son las que darán lugar a la reversión del edificio al Ayuntamiento, en la forma y con los efectos antes mencionados.*

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Unidad Tramitadora

De conformidad con lo dispuesto en el art 62.1 de la LCSP, el servicio de Contratación Administrativa de este ayuntamiento será el encargado de la tramitación y seguimiento del expediente.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Penalizaciones y reversión.

18.1 *En caso de que se incumpla la condición de obtención de las correspondientes licencias, apertura y puesta en funcionamiento en el plazo de 1 año por causa no imputable*

Excmo. Ayuntamiento de Almonaster la Real

Plaza de la Constitución 1, Almonaster la Real. 21350 (Huelva). Tfno. 959143003. Fax: 959143085



al interesado y demostrada documentalmente en el expediente y aceptada por el Ayuntamiento Pleno, se otorgará 1 año más de prórroga para obtención de las mismas.

18.2 *En caso de que se incumpla la obligación de obtención de las correspondientes licencias, apertura y puesta en funcionamiento de la actividad que condiciona y grava este contrato en el plazo de 1 años por causa imputable al interesado, o se incumpla - por causa imputable o no imputable al interesado- el plazo total incluyendo la prórroga establecida en el apartado anterior, el dominio revertirá automáticamente al Ayuntamiento, que podrá inscribirlos a su nombre en el Registro de la propiedad de acuerdo con lo establecido en el art 23 de la Ley Hipotecaria acreditando el incumplimiento de la obligación impuesta y el cumplimiento por tanto de esta condición resolutoria a que está sujeto el contrato.*

Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos que se deriven tanto del otorgamiento de escritura como de las correspondientes inscripciones registrales.

La reversión de la finca transmitida se producirá recuperándola en el estado en que se hallare, sin que el Ayuntamiento deba abonar cantidad alguna al adquirente por razón del precio abonado así como de lo urbanizado, edificado o instalado sobre la parcela o edificio. Todo ello en concepto de la reversión, penalidades y daños y perjuicios por la ocupación.

Será asimismo objeto de incautación la garantía definitiva del contrato prevista en la clausula 7.2 del presente pliego con pérdida de la misma para el adjudicatario en favor del Ayuntamiento de Almonaster la Real.

18.3 *En caso de que una vez producida la puesta en funcionamiento tanto del establecimiento hotelero como de la actividad de restauración, se incumpla la obligación de mantenimiento de dichas actividades, que condiciona y grava la adjudicación de este contrato, durante los 10 años desde la apertura y puesta en funcionamiento, el plazo total incluyendo la prórroga establecida en el apartado anterior, el dominio revertirá igualmente de modo automático al Ayuntamiento, que podrá inscribirlos a su nombre en el Registro de la propiedad de acuerdo con lo establecido en el art 23 de la Ley Hipotecaria acreditando el incumplimiento de la obligación impuesta y el cumplimiento por tanto de esta condición resolutoria a que está sujeto el contrato.*

Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos que se deriven tanto del otorgamiento de escritura como de las correspondientes inscripciones registrales.

La reversión de la finca transmitida se producirá recuperándola en el estado en que se hallare, sin que el Ayuntamiento deba abonar cantidad alguna al adquirente por razón del precio abonado así como de lo urbanizado, edificado o instalado sobre la parcela o edificio. Todo ello en concepto de la reversión, penalidades y daños y perjuicios por la ocupación.

18.4 *En caso de que al momento de la apertura o puesta en funcionamiento del establecimiento, en la Marca o Submarca del mismo no figure la mención o referencia "Casa García", se incautará la fianza definitiva prevista en la clausula 7.2 del presente pliego, con pérdida de la misma para el adjudicatario en favor del Ayuntamiento, sin que este incumplimiento produzca por sí mismo causa de resolución.*

CLÁUSULA DECIMONOVENA. 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, serán de aplicación la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero y la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014; 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

Excmo. Ayuntamiento de Almonaster la Real

Plaza de la Constitución 1, Almonaster la Real. 21350 (Huelva). Tfno. 959143003. Fax: 959143085



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.”

TERCERO. Publicar el anuncio de licitación en el perfil de contratante con el contenido contemplado en el anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

CUARTO. Publicar en el perfil de contratante toda la documentación integrante del expediente de contratación, en particular el pliego de cláusulas administrativas particulares.

QUINTO. Designar a los miembros de la mesa de contratación y publicar su composición en el perfil de contratante según consta en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

SEGUNDO. Dando cuenta de la modificación de crédito nº 10/2018 en su modalidad de transferencia de créditos entre partidas del mismo área de gastos o que afecten a créditos de personal.

Se da cuenta al Ayuntamiento Pleno del expediente de referencia aprobado definitivamente. Los señores reunidos manifiestan darse por enterados.

Y sin más asuntos que tratar, la señores Alcaldesa Acctal, levanta la sesión, siendo las 20:43 horas, de lo que como secretaria doy fe.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE.