



## *Ayuntamiento de San Pablo de Montes* *(TOLEDO)*

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES POR LAS QUE SE REGIRA EL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, TRAMITACIÓN ORDINARIA, CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, DEL ARRENDAMIENTO DEL HOTEL, RESTAURANTE, PISCINA Y BALNEARIO BAÑOS DEL ROBLEDILLO DE SAN PABLO DE LOS MONTES (TOLEDO).**

### **CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato**

El objeto del contrato es el arrendamiento del Hotel Balneario Baños del Robledillo de San Pablo de los Montes (Toledo), así como el mantenimiento del mismo y de las instalaciones y equipamientos que lo integran.

Conlleva el arrendamiento íntegro del Complejo que forma el Balneario Baños del Robledillo de San Pablo de los Montes (Toledo), tanto el Hotelero, Piscina, Restaurante como el propio Balneario y los servicios terapéuticos derivados de las cualidades de las aguas.

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

El establecimiento Hotel Balneario Baños del Robledillo de San Pablo de los Montes (Toledo), es propiedad del Ayuntamiento de San Pablo de los Montes y se encuentra ubicada en la Aldea Baños del Robledillo de San Pablo de los Montes (Toledo). Las aguas de los Baños del Robledillo están declaradas Minero Medicinales por Resolución de fecha 21 de febrero de 2005, de la Consejería de Industria y Tecnología, publicado en el DOCM número 49 de 9 Marzo y en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de 01 de Marzo de 2010 y la Concesión de Aprovechamiento de dichas aguas, para uso Balneario es propiedad del Ayuntamiento de San Pablo de los Montes, en virtud de Resolución de 11 de Mayo de 2011 del Director General de Industria, Energía y Minas.

### **CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación**

La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento del Balneario Baños del Robledillo, será el procedimiento abierto, tramitación ordinaria, en el que todos los interesados podrán presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato, de acuerdo con el artículo 157 del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta más ventajosa se atenderá a varios criterios establecidos, que de conformidad con el artículo 150.1 del Real



## *Ayuntamiento de San Pablo de Montes* *(TOLEDO)*

Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, deberá ser necesariamente el de mejor puntuación.

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.aytosanpablodelosmontes.es](http://www.aytosanpablodelosmontes.es).

### **CLÁUSULA CUARTA. Tipo de Licitación al alza.**

El tipo de licitación al alza es el de Cincuenta mil euros (50.000,00 €) el 1º y 2º año, Cincuenta y cinco mil euros (55.000 Euros) el 3º y 4º año y Sesenta mil (60.000 Euros) el 5º año y siguientes más IVA, que podrá ser mejorado por sus licitadores.

El precio de adjudicación se actualizará cada año de la 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 periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización. En caso de que esta variación resultase inferior al 1,5 % se aplicará un incremento del precio del 1,5%.

### **CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación**

A la vista de la duración del contrato superior a cuatro años, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda.2 del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público es el Pleno.

### **CLÁUSULA SEXTA. Capacidad**

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



## *Ayuntamiento de San Pablo de Montes* *(TOLEDO)*

Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

### **CLÁUSULA SÉPTIMA. Duración del Contrato**

La duración del contrato de arrendamiento será de OCHO años, prorrogables por otros cuatro años, que se iniciará inmediatamente después de la formalización de éste.

Las prórrogas serán acordadas de mutuo acuerdo entre las partes antes de la finalización del plazo contractual, debiendo formalizarse por escrito.

### **CLÁUSULA OCTAVA. Acreditación de la Aptitud para Contratar**

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

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

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

b. Los licitadores **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.

2. La prueba por parte de los licitadores de la **no concurrencia de alguna de las prohibiciones de contratar** del artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, podrá realizarse:

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

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

3. La **solvencia del empresario o persona física**:



## *Ayuntamiento de San Pablo de Montes* *(TOLEDO)*

3.1 **La solvencia económica y financiera** del empresario podrá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:

a) Declaraciones apropiadas de entidades financieras que acrediten la solvencia económica y financiera o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

### **CLÁUSULA NOVENA. Criterios de Valoración del Concurso**

1. **Oferta económica hasta un máximo de 20 puntos:** Se valorará en 15 puntos igualar el precio de salida y en 0.20 por cada 2.000 € de incremento hasta un máximo de 5 puntos.
2. **Proyecto de Explotación del local:**
  - a. Inversión mínima inicial 195.678,85 Euros, más 30.000 Euros (este importe será descontado del canon según se expondrá en la cláusula decimonovena), que se deberá ejecutar, según memoria valorada elaborada por la arquitecto Eva Merino Bautista, de la empresa Proimancha Ingeniería y Construcción S.L, que se adjunta como anexo I a este Pliego, debiéndose ejecutar cada una de las partidas establecidas en el mismo, más los 30.000 Euros para obras que el contratista considere necesarias previa consulta y aprobación de este Ayuntamiento. Por tanto la inversión mínima a realizar y descontable del canon, será de **225.678,85 Euros**. Se otorgarán 30 puntos a la Inversión mínima inicial establecida y en 0,20 por cada 2000 Euros de inversión adicional a lo establecido anteriormente hasta un máximo de 10 puntos.
  - b. Experiencia profesional en el sector de la hostelería; Se valorarán los años en el sector y en particular en Balnearios, siendo dos puntos por cada año hasta un máximo de 20 puntos.
3. **Proyecto de Recursos Humanos y generación de empleo:** Compromiso de contratación de personal laboral residente en San Pablo de los Montes (mas de 1 año empadronado en el municipio en el momento de presentación de la oferta) o nacido en San Pablo de los Montes. El compromiso mínimo será del 85% del personal empleado debe ser en los términos anteriores de San Pablo de los Montes. Se otorgarán 30 puntos al compromiso mínimo del 85% y 0,20 por cada punto porcentual más hasta un máximo de 3 puntos.
4. **Memoria terapéutica derivada de la aplicación de las aguas del Balneario Baños del Robledillo.** Se valorará la memoria respecto a uso y aplicación previsto para el agua. Hasta 5 puntos.



## *Ayuntamiento de San Pablo de Montes* *(TOLEDO)*

5. **Inclusión en cadenas de establecimiento Balnearios disponibilidad de central de reservas y ventas online, propia o de grupo.** Memoria citando formulas a utilizar. Hasta 3 puntos.
6. **Plan de renovación de mobiliario, equipos o maquinaria.** Memoria citando plazos en cuanto a renovación y mantenimiento de los mismos. Hasta 5 puntos.
7. **Campaña de divulgación, información y publicidad del servicio .** Memoria citando formulas a utilizar. Hasta 3 puntos.
8. **Otras Mejoras o Actuaciones en Beneficio de Complejo Hotel, Restaurante, Piscina y Balneario Baños del Robledillo.** Mediante documento explicativo de la oferta de otras mejoras y actuaciones, se valorará mejoras en cuanto a Instalaciones deportivas. Hasta 5 puntos.

### **CLÁUSULA DÉCIMA. Garantía Provisional**

Los licitadores deberán constituir una garantía provisional por importe del 3% de la primera anualidad de contrato, total **1500 €**, que responderá del mantenimiento de sus ofertas hasta la adjudicación provisional del contrato.

**Al licitador que resulte adjudicatario, en caso de retirar su oferta se le incautará la garantía provisional**

La garantía provisional se depositará en cualquier de las cuentas bancarias que el Ayuntamiento de San Pablo de los Montes tiene abiertas en cualquiera de las entidades financieras de la localidad, el concepto: **Pago Garantía Provisional Contrato de arrendamiento del Balneario Baños del Robledillo. :**

— 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 UNDÉCIMA. Presentación de Licitaciones y Documentación Administrativa**



## *Ayuntamiento de San Pablo de Montes* *(TOLEDO)*

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento sito en la Plaza Constitución nº 5, 45120 San Pablo de los Montes (Toledo), en horario de atención al público de 9:00- 14:00 h, dentro del plazo de **quince días naturales contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el *Boletín Oficial de la Provincia de Toledo* y en el *Perfil de Contratante de la web municipal*.**

Las proposiciones también podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, 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 se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de dicha 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 la Secretaria- Municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Los medios electrónicos, informáticos y telemáticos utilizables deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la disposición adicional decimosexta del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. 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 de Condiciones.

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en UN ÚNICO SOBRE, con el nombre, apellidos, Documento Nacional de Identidad o cédula de identificación fiscal del proponente que se titulará **«Proposición para licitar a la contratación del arrendamiento de Hotel, Restaurante, Piscina y Balneario Baños de Robledillo».**

Dentro de este sobre se incluirán otros TRES, los cuales deberán ir cerrados y firmados por el licitador, la denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre «A»: Documentación Administrativa.
- Sobre «B»: Documentación relativa a los criterios que dependen de un juicio de valor.



## *Ayuntamiento de San Pablo de Montes* *(TOLEDO)*

— Sobre «C»: Proposición Económica y criterios de adjudicación cuantificables.

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

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

### **SOBRE «A»**

#### **DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA<sup>1</sup>**

**a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario o persona física.**

**b) Documentos que acrediten la representación (En su caso).**

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

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

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

**c) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.**

Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como con la Hacienda Local, 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.

**f) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional por importe de 1500,00 €.**

**g) Documentación que acredite la solvencia económica y financiera.**

**h) 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»**

---

<sup>1</sup> De conformidad con el artículo 146 del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.



## Ayuntamiento de San Pablo de Montes (TOLEDO)

- a) Memoria terapeutica deriva de la aplicación de las aguas del Balneario Baños del Robledillo.
- b) Memoria de inclusión en cadena de establecimientos de balnearios, disponibilidad de central de reservas y ventas on-line propia o de grupo.
- c) Memoria explicativa del Plan de renovación de mobiliario, equipos y maquinaria.
- d) Memoria de campaña de divulgación, información y publicidad del servicio.
- e) Otras actuaciones o mejoras en beneficio del establecimiento.

### SOBRE «C»

### PROPOSICIÓN ECONÓMICA

- a) Proposición económica conforme al siguiente modelo:

D. \_\_\_\_\_, con domicilio a efectos de notificaciones en el municipio de \_\_\_\_\_, c/ \_\_\_\_\_, n.º \_\_\_\_\_, con DNI n.º \_\_\_\_\_, en representación de la Entidad \_\_\_\_\_, con CIF n.º \_\_\_\_\_, enterado del expediente para la contratación del arrendamiento del Hotel, Restaurante, Piscina y Balneario Baños del Robledillo, perteneciente al Ayuntamiento de San Pablo de los Montes, mediante procedimiento subasta pública, anunciado en el *Boletín Oficial de la Provincia* n.º \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, y en el Perfil de Contratante, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y comprometiéndome a llevar a cabo el objeto del contrato por el importe de \_\_\_\_\_ euros.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_\_.

Firma del licitador,

Fdo.: \_\_\_\_\_.

- b) Proyecto de explotación del local
- c) Proyecto de recursos humanos y generación de Empleo





## *Ayuntamiento de San Pablo de Montes* *(TOLEDO)*

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 10 de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma y actuará como Secretario un funcionario de la Corporación. Formarán parte de ella, **al menos cuatro vocales**, entre los cuales estará 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. Siendo secretario/a de Mesa un funcionario de carrera de la Corporación.

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

**— Presidente:**

Titular: Dña. Alicia Benito Minaya.

Suplente: M<sup>a</sup> Carmen Úbeda Pérez.

**- Vocales:**

*Primero:*

Titular: Gloria Herrera Diaz. (Funcionaria del Ayuntamiento)

Suplente: Luis Corrochano . (Funcionario del Ayuntamiento).

*Segundo:* (Representante del GM PP)

Titular: Mariano Jiménez Vicente. (Concejal del GM PP).

Suplente: M<sup>a</sup> Magdalena Sánchez Gómez. (Concejal del GM PP).

*Tercero:* (Representante del GM PSOE)

Titular. Víctor Manuel Gómez López.

Suplente: Almudena García Martín.

*Cuarto:*

Titular: Neftalí García Gil. (Personal laboral del Ayuntamiento).

Suplente: Alberto Agudo Castellanos (Concejal)

*Secretario de Mesa:*

- Titular::José Elías Mora Ruiz. (Funcionario del Ayuntamiento).

- Suplente: Alfredo Castro Jiménez. (Funcionario del Ayuntamiento).



## *Ayuntamiento de San Pablo de Montes* *(TOLEDO)*

### **CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Prerrogativas de la Administración**

El órgano de contratación, de conformidad con el artículo 210 del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, ostenta las siguientes prerrogativas:

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

### **CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Apertura de Proposiciones y Clasificación de las Ofertas**

La Mesa de Contratación se constituirá el primer día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, a las 12:00 horas, salvo que éste sea sábado, en ese caso se prorrogaría al siguiente día hábil, en acto no público. Calificará 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.

Al cuarto día hábil siguiente a la calificación de la documentación administrativa a las 12:00 horas se procederá a la apertura y examen de los sobres «B» y «C»

El órgano de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas o anormales. Para realizar dicha clasificación se valorarán todos los criterios de adjudicación del concurso especificados en la Clausula Novena del presente Pliego de Condiciones.

Para poder participar en la licitación las ofertas deberán igual o superar el tipo de licitación

### **CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Requerimiento de Documentación Justificativa**

El órgano de contratación requerirá al licitador con mejor puntuación para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de **sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social, y con la Hacienda Local** o autorice al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello, de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al artículo 64.2, y de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente. Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios



## *Ayuntamiento de San Pablo de Montes* *(TOLEDO)*

electrónicos, informáticos o telemáticos, salvo que se establezca otra cosa en los pliegos.

**No podrá ser adjudicatario el licitador que no se halle al corriente con la Hacienda Local.**

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, incautándole la garantía provisional, y procediendo en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

### **CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Garantía Definitiva**

El adjudicatario que presente la oferta económicamente más ventajosa deberá constituir una garantía del 5% del importe total de la adjudicación, excluido el I.V.A.

Esta garantía se depositará en una cuenta bancaria de titularidad municipal en cualquiera de las entidades financieras de la localidad o 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, en caso contrario quedará para el ayuntamiento.

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



## *Ayuntamiento de San Pablo de Montes (TOLEDO)*

### **CLÁUSULA DECIMOSEPTIMA. Adjudicación del Contrato**

El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación definida en el apartado anterior.

La adjudicación deberá realizarse en el plazo máximo de quince días desde el siguiente al de apertura de proposiciones.

No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil del contratante. La notificación deberá contener en todo caso, la información necesaria que permita al licitador excluido o candidato descartado, interponer conforme al artículo 40, recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación.

### **CLÁUSULA DECIMOCTAVA.- Prohibición de subarrendamiento.**

No estará permitido el subarrendamiento o la transmisión del derecho de la explotación por parte del adjudicatario a terceros. Si se produce este hecho implicará la resolución automática del contrato.

### **CLÁUSULA DECIMONOVENA. Pago**

*El pago se realizará del siguiente modo:*

*Primer año se descontará del canon establecido 50.000 Euros, si la oferta de licitación superase dicha cantidad se abonará el resto a este Ayuntamiento antes de la firma del contrato, Segundo año se descontará 25.678,85 Euros del Canon establecido, Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo y Octavo Año se descontará del canon ofertado 25.000 Euros cada año, pagándose por el arrendatario el resto al Ayuntamiento, mediante transferencia bancaria. El importe descontado equivale a la Inversión mínima establecida (225.678,85 Euros), cuando se termine de descontar la Inversión mínima es decir en caso de prórroga del contrato, el Noveno año y siguientes el canon actualizado se pagará íntegro.*

Para el segundo y siguientes años, el pago antes expresado deberá hacerse efectivo antes del 30 de abril de cada año (se abonará el precio de adjudicación según lo anteriormente manifestado, más el incremento del IPC acumulativo correspondiente para cada anualidad).

### **CLÁUSULA VIGESIMA. Formalización del Contrato**



## *Ayuntamiento de San Pablo de Montes* *(TOLEDO)*

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará dentro de los quince días hábiles siguientes a contar desde la fecha de la notificación de la adjudicación en la forma prevista en el artículo 151.4 del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

**En ningún caso, se formalizará el correspondiente contrato, si el adjudicatario no presenta el justificante de pago de los gastos de anuncio del Boletín Oficial de la Provincia (hasta máximo de 120,00€), así como otros que se deriven del actual expediente de contratación (acreditación del seguro de responsabilidad civil y demás gastos que se originen al respecto del arrendamiento). Una vez firmado el contrato la parte adjudicataria junto con el órgano contratante, realizaran inventario de los bienes objeto del contrato.**

### **CLÁUSULA VIGESIMOPRIMERA. Gastos**

Serán por cuenta del adjudicatario los gastos de formalización del contrato y anuncios en el "Boletín Oficial de la Provincia de Toledo (hasta un máximo de 120,00€), que deberá abonarse al Ayuntamiento, previamente a la formalización del contrato.

### **CLÁUSULA VIGESIMOSEGUNDA. Riesgo y Ventura en la Ejecución del Contrato**

El contrato se ejecutará a riesgo y ventura del contratista, sin en ningún caso generar ningún tipo de indemnización a favor de éste.

### **CLÁUSULA VIGESIMOTERCERA. Obligaciones del Arrendatario**

El Arrendatario contrae las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras e instalaciones establecidos en el Anexo I de este Pliego supervisado por el Ayuntamiento más 30.000 euros en obras adicionales que deberán ser acreditadas a este Ayuntamiento, antes del 31 de Diciembre de 2012, pudiendo solicitar una prórroga de un plazo máximo de un mes más
2. Los gastos derivados del suministro de agua, gas, electricidad, teléfono, internet, mantenimiento de instalaciones y otros necesarios para el funcionamiento, serán de cuenta del arrendatario y abonados directamente a las empresas suministradoras.
3. El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a Hotel, Restaurante, Piscina y Balneario, debiendo solicitar y obtener los permisos y



## *Ayuntamiento de San Pablo de Montes* *(TOLEDO)*

licencias correspondientes. El arrendatario deberá tener las Instalaciones destinadas a Balneario listas antes del 31 de Diciembre de 2012, y por tanto tramitar los permisos correspondientes para ese plazo con la posibilidad de prorrogar el mismo de manera justificada, para que la zona de Balneario este en pleno servicio durante el año 2013. Mientras tanto el arrendatario podrá explotar el resto de instalaciones es decir el Hotel, Restaurante y Piscina.

4. El arrendatario realizará todos los años y costeara a su cargo el Plan de Aprovechamiento Anual de la Concesión de las Aguas.
5. El arrendatario, previo consentimiento expreso del arrendador, podrá realizar las obras que considere necesarias, no pudiendo ser ejecutadas hasta que no obtenga el permiso por escrito del Ayuntamiento de San Pablo.
6. El arrendatario deberá abonar el canon anual correspondiente el primer año si la oferta de licitación es superior a 50.000 Euros, antes de la firma del contrato y el segundo y siguientes antes del 30 de abril de cada año.
7. El arrendatario deberá suscribir un póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse, obligatoriamente debe contener Responsabilidad Civil y además incluirá Robo, Incendios y demás siniestros, siendo beneficiarios de los mismos el Ayuntamiento.
8. El arrendatario deberá realizar todas las revisiones periódicas de las instalaciones de electricidad, gas, extintores etc que impone la normativa vigente.
9. El adjudicatario deberá mantener las instalaciones objeto de contrato en perfectas condiciones higiénico sanitarias, con obligación de obtener los certificados pertinentes.
10. El arrendatario deberá conservar a su costa los elementos muebles de todas las instalaciones.
11. El arrendatario deberá cumplir las obligaciones relativas a la Seguridad Social y Prevención de Riesgos Laborales con respecto a todos los trabajadores que contrate para las instalaciones objeto del presente contrato.
12. El arrendatario deberá justificar al Ayuntamiento de San Pablo de los Montes, la contratación del personal ofertado, mediante contratos de trabajo, TC1 y TC2. El incumplimiento de dicho requisito podrá dar lugar a la resolución del contrato.
13. El arrendatario deberá realizar en el inmueble todas las obras de mantenimiento y conservación necesarias para mantener en buen estado las instalaciones arrendadas, quedando a favor del Ayuntamiento, sin generar ningún derecho de indemnización por este concepto al adjudicatario
14. Hacer buen uso de las instalaciones y del mobiliario existente en el inmueble, quedando obligado a efectuar la reparación y reposición del mismo en caso de deterioro como consecuencia de un mal uso del mismo.



## *Ayuntamiento de San Pablo de Montes* *(TOLEDO)*

15. Explotar el negocio a riesgo y ventura del contratista, asumiendo las indemnizaciones que procedan por los daños y perjuicios causados a terceras personas, bienes etc..
16. Redacción de proyectos y trámites necesarios para el cumplimiento de la normativa turística, así como la normativa sanitaria en relación al Balneario así como la observación y estricto cumplimiento de dicha normativa.
17. Imponer obligatoriamente descuentos de al menos un 10% respecto a las tarifas establecidas PVP, para los usuarios de terapias del Balneario que sean vecinos de San Pablo de los Montes.
18. Cumplir lo establecido en el presente pliego y legislación aplicable.
19. Todas las reformas de naturaleza estructural y fija, revertirán a favor del Ayuntamiento de San Pablo de los Montes, tras la finalización del contrato sin derecho a indemnización alguna.
20. Al término del contrato o sus prorrogas, en su caso, el arrendatario entregará al Ayuntamiento de San Pablo de los Montes todos los bienes objeto del contrato, en perfecto estado de conservación y de explotación debiendo haber sido sustituidos en caso de pérdida, rotura etc..Cualquier defecto o menoscabo en los inmuebles, será valorado por los servicios técnico del Ayuntamiento y si no son subsanados en 20 días, el arrendatario deberá abonarlos junto con los daños y perjuicios. Igual tratamiento se dará a los deterioros y faltas de muebles, instalaciones, menaje y elementos de equipamiento en general, los cuales habrán de ser repuestos en las mismas condiciones de cantidad, calidad que le fueron entregados al arrendatario.
21. Toda la inversión necesaria para la apertura del establecimiento, no expresamente contemplada en la memoria técnica establecida como Anexo I más los 30.000 euros establecidos como inversiones necesarias a criterio del contratista, deberá ser satisfecho por parte del adjudicatario a su riesgo y ventura.
22. El arrendatario se compromete a contratar mínimo al 85% del personal laboral residente en San Pablo de los Montes (mas de 1 año empadronado en el municipio en el momento de presentación de la oferta) o nacido en San Pablo de los Montes.
23. El incumplimiento de las anteriores condiciones serán causa de resolución del contrato.

### **CLÁUSULA VIGESIMOCUARTA. Obligaciones del Ayuntamiento**

Serán obligaciones del Ayuntamiento:



## *Ayuntamiento de San Pablo de Montes* *(TOLEDO)*

1. Poner a disposición del adjudicatario el inmueble objeto de contratación así como una memoria comprensiva de las obras e instalaciones que habrá de ejecutar el mismo, supervisado por el Ayuntamiento.
2. Conceder la licencia de apertura, siendo obligación del adjudicatario la preparación de toda la documentación necesaria en orden a su concesión y siempre que se cumpla la normativa vigente.
3. Promocionar el establecimiento en todo tipo de actos y actividades de entidad turística.
4. A permitir el uso al adjudicatario de la Concesión de las Aguas Minero Medicinales del Balneario Baños del Robledillo.

El Ayuntamiento de San Pablo de los Montes se reserva la facultad de inspeccionar la correcta ejecución de las instalaciones y obras necesarias para la puesta en funcionamiento del Hotel, Restaurante, Piscina y Balneario Baños del Robledillo, pudiendo dictar instrucciones en casos de disconformidad.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMOQUINTA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

Además de las anteriormente citadas en este Pliego de Condiciones, serán causas de rescisión automática del contrato de arrendamiento (con la incautación de la garantía definitiva):

- El subarrendamiento o transmisión del derecho de explotación por parte del adjudicatario a terceros.
- La realización de cualquier otro uso no permitido en el presente pliego de condiciones.
- La no realización de las actuaciones o trabajos propuestos según la CLÁUSULA NOVENA.
- El impago del importe anual del canon antes del 30 de abril de cada año.
- La Resolución anticipada del contrato, en ningún caso dará lugar a indemnización de ningún tipo por parte de este Ayuntamiento, por las obras que se encuentren ejecutadas en el momento de la rescisión, quedando las mismas en beneficio del inmueble.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMOSEXTA. Plazo de Garantía.**

El objeto del contrato quedará sujeto a un plazo de garantía de UN AÑO, a contar desde la fecha de terminación del contrato, será el plazo durante el cual la Administración podrá comprobar que el contrato que se ha realizado se ajusta a las prescripciones establecidas para su ejecución y cumplimiento y a lo estipulado en el presente Pliego. Transcurrido el plazo de garantía sin que se hayan formulado reparos al estado del inmueble





## *Ayuntamiento de San Pablo de Montes* *(TOLEDO)*

objeto del contrato, quedará extinguida la responsabilidad del contratista.

Si durante el plazo de garantía se acreditase a la existencia de daños, sustracciones o infracciones del tipo que sean en el inmueble, el órgano de contratación tendrá derecho a reclamar al contratista la subsanación de los mismos tal y como ha quedado expresado en la cláusula vigesimotercera.

### **CLÁUSULA VIGESIMOSEPTIMA. 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 Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo, supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y en su defecto, las normas de derecho privado. En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

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

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

### **CLÁUSULA VIGÉSIMOCTAVA.- Anexo I.**

A este pliego de condiciones económico-administrativas se unirá el Anexo I consistente en Memoria Valorada de la empresa Proimancha Ingeniería y Construcción S.L donde se establece la Inversión a realizar por el adjudicatario.

En San Pablo de los Montes, a 10 de Mayo de 2012

La Alcaldesa

Fdo.: Alicia Benito Minaya