



Ayuntamiento de San Pablo de Montes *(TOLEDO)*

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES POR LAS QUE SE REGIRA EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE CONTRATACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BIEN PATRIMONIAL, 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 Robledillos 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, 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.



Ayuntamiento de San Pablo de Montes *(TOLEDO)*

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 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.

CLÁUSULA CUARTA. Tipo de Licitación al alza.

El tipo de licitación al alza es el de Setenta y dos mil euros (72.000,00 €)/año, 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



Ayuntamiento de San Pablo de Montes *(TOLEDO)*

que no se encuentren incluidos en los supuestos de prohibición recogidos 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.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento será de OCHO años, prorrogables por otros cuatro años. Comenzará a la firma del contrato.

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 incursas 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**:

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



Ayuntamiento de San Pablo de Montes *(TOLEDO)*

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:** 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 (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. 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. 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.
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.



Ayuntamiento de San Pablo de Montes *(TOLEDO)*

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 de **800 €**, que responderá del mantenimiento de sus ofertas hasta la adjudicación provisional del contrato, dicha garantía provisional es inferior al 3% del presupuesto del contrato, tal y como establece el artículo 103.2 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.

El licitador que resulte adjudicatario, en caso de renunciar al contrato perderá el importe correspondiente a la garantía provisional.

La garantía provisional se depositará en cualquier cuenta bancaria, de las sucursales bancarias locales, a nombre del ayuntamiento especificando en el concepto: **Pago Fianza Provisional Contrato 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 DECIMOPRIMERA. Presentación de Licitaciones y Documentación Administrativa

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



Ayuntamiento de San Pablo de Montes *(TOLEDO)*

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 dos sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda **«Proposición para licitar a la contratación del arrendamiento de Hotel, Restaurante, Piscina y Balneario Baños de Robledillo»**. La denominación de los sobres es la siguiente:

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

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

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

SOBRE «A»

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA¹

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

¹ 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)*

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 800,00 €.

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»

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 Bañero 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



Ayuntamiento de San Pablo de Montes *(TOLEDO)*

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) Memoria descriptiva con los contenidos a valorar en el concurso descritos en la Clausula Novena del presente Pliego.**

CLÁUSULA DÉCIMOSEGUNDA. Mesa de Contratación

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.

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

— Presidente:

Titular: Dña. Alicia Benito Minaya.

Suplente: M^a Carmen Úbeda Pérez.

- Vocales:

Primero:

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

Suplente: Luis Corrochano. (Funcionario del Ayuntamiento).

Segundo: (Representante del GM PP)

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

Suplente: M^a Magdalena Sánchez Gómez. (Concejal del GM PP).

Tercero: (Representante del GM PSOE)



Ayuntamiento de San Pablo de Montes *(TOLEDO)*

Titular: Víctor Manuel Gómez López

Suplente: Almudena García Martín

Cuarto:

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

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

Secretaria de Mesa:

- Titular: Gloria Herrera Díaz. (Funcionaria del Ayuntamiento).
- Suplente: José Elías Mora Ruiz. (Funcionario del Ayuntamiento).

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

En el caso de no haberse presentado ninguna proposición la subasta quedará desierta.

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 un sábado, en ese caso se prorrogaría al siguiente día hábil. 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.

Y posteriormente, procederá a la apertura y examen de los sobres «B».

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 valoración del concurso especificados en la Clausula Novena del presente Pliego de Condiciones.

Para poder participar en la clasificación de ofertas, esta debe igualar o ser superior al importe de salida de la subasta.



Ayuntamiento de San Pablo de Montes *(TOLEDO)*

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Requerimiento de Documentación Justificativa

El órgano de contratación requerirá al licitador con mejor puntuación para que, dentro del plazo de cinco 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 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, procediéndose 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 de 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.



Ayuntamiento de San Pablo de Montes *(TOLEDO)*

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.

CLÁUSULA DECIMOSEPTIMA. Adjudicación del Contrato

El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los tres 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.

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 en la primera anualidad se realizará previamente a la firma del contrato, mediante transferencia bancaria a cualquiera de las cuentas bancarias abiertas a nombre del Ayuntamiento en las entidades financieras de la localidad.

Se deberá acreditar fehacientemente el pago, dado que en el caso contrario, no se formalizará el contrato. Se pagará del siguiente modo:

Primero, Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto y Sexto Año se descontará del canon establecido en esta subasta, 32.613,14 Euros cada año, pagándose por el arrendatario el resto del canon establecido en subasta, al Ayuntamiento, mediante transferencia bancaria. El importe



Ayuntamiento de San Pablo de Montes *(TOLEDO)*

descontado equivale a la Inversión mínima establecida (195.678,85 Euros), cuando se termine de descontar la Inversión mínima es decir el Séptimo año y siguientes el canon actualizado se pagara integro.

Para el segundo año y siguientes, el pago antes expresado deberá hacerse efectivo antes del 31 de marzo 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

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 del canon establecido menos 32.613,14 euros correspondiente a la primera anualidad, los gastos de anuncio del Boletín Oficial de la Provincia, 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).

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, que deberá abonarse al Ayuntamiento, junto con el pago de la primera anualidad.

CLÁUSULA VIGESIMOSEGUNDA. Riesgo y Ventura en la Ejecución del Contrato

El contrato se ejecutará a riesgo y ventura del contratista.

CLÁUSULA VIGESIMOTERCERA. Obligaciones del Arrendatario

El Arrendatario contrae las siguientes obligaciones:



Ayuntamiento de San Pablo de Montes *(TOLEDO)*

1. Ejecutar las obras e instalaciones establecidos en el Anexo I de este Pliego supervisado por el Ayuntamiento, antes del 31 de Mayo de 2013, pudiendo solicitar una prórroga por 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 licencias correspondientes. El arrendatario deberá tener las Instalaciones destinadas a Balneario listas antes del 31 de Mayo de 2013, 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 antes de finalizar 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 antes de la firma del contrato y el segundo y siguientes antes del 31 de marzo 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.



Ayuntamiento de San Pablo de Montes *(TOLEDO)*

12. El arrendatario deberá realizar en el inmueble todas las obras de mantenimiento y conservación necesarias para mantener en buen estado las instalaciones arrendadas.
13. 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.
14. 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..
15. 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.
16. Imponer obligatoriamente descuentos de al menos un 10% respecto a las tarifas establecidas, para los usuarios de terapias del Balneario que sean vecinos de San Pablo de los Montes.
17. Cumplir lo establecido en el presente pliego y legislación aplicable.
18. Todas las reformas de naturaleza estructural y fija, quedarán en beneficio del inmueble tras la finalización del contrato sin derecho a indemnización alguna.
19. 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.
20. Toda la inversión necesaria para la apertura del establecimiento, no expresamente contemplada en la memoria técnica establecida como Anexo I, deberá ser satisfecho por parte del adjudicatario a su riesgo y ventura.
21. El arrendatario se compromete a contratar mínimo al 85% del personal laboral residente en San Pablo de los Montes (más de 1 año empadronado en el municipio en el momento de presentación de la oferta) o nacido en San Pablo de los Montes.
22. El incumplimiento de las anteriores condiciones serán causa de resolución del contrato.



Ayuntamiento de San Pablo de Montes *(TOLEDO)*

CLÁUSULA VIGESIMOCUARTA. Obligaciones del Ayuntamiento

Serán obligaciones del Ayuntamiento:

1. Entregar a la arrendataria, el inmueble objeto de contratación así como una memoria comprensiva de las obras e instalaciones que habrá de ser ejecutado por el adjudicatario, 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. El Arrendamiento incluye igualmente 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 CLAUSULA NOVENA.
- El impago del importe anual del canon antes del 31 de marzo 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 6 MESES, a contar desde la fecha de terminación del contrato, será el plazo durante el cual la Administración



Ayuntamiento de San Pablo de Montes *(TOLEDO)*

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 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 VIGESIMOCTAVA.- 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 mínima a realizar por el adjudicatario.

En San Pablo de los Montes, a 05 de marzo de 2012

La Alcaldesa

Fdo.: Alicia Benito Minaya