



Pliego de cláusulas económico-administrativas particulares que ha de regir el concurso público tramitado por el procedimiento abierto para la concesión demanial de parte del bien 011 92 del Inventario Municipal de Bienes de Benalmádena para la creación de un Parque de Ocio.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

- Denominación y descripción del inmueble municipal sobre el que versa la concesión: Parte del Bien Municipal 011 92, Plaza de Le Corbusier de Benalmádena Costa.
- Superficie: 4.516,8 m²
- Linderos del inmueble:
 - Norte, con terrenos de la Comunidad de propietarios del Edificio Torrealmádena.
 - Sur, con resto del Bien 011 92.
 - Este, con la calle Águila, y
 - Oeste, con el arroyo Cerro Águila que lo separa del Hotel Los Patos.
- Título: Cesión de Almilán S.A. efectuada en escrito de 25/06/1982, aprobada en Pleno de 08/10/1982 e inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Benalmádena por certificación del Vicesecretario Municipal de 15/11/2004.
- Datos registrales (los del Bien 011 92):
 - Tomo, 1280.
 - Libro, 710.
 - Folio, 1.
 - Finca, 37.988 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Benalmádena.
- Cargas y gravámenes: según información registral que consta en el expediente.
- Inventario Municipal: Bien 011 92.
- Valor del inmueble: 190.834 € (451.680 € en IBD – 260.846 € inversión en zona pública).
- Naturaleza del dominio: Uso público.
- Referencia catastral: 2804105UF6520S0001OK.
- Renta o canon anual mínimo de licitación (impuestos excluidos): 6.679,19 (3,5 % valor).
- Garantía provisional: 2% del valor del dominio público objeto de ocupación o del presupuesto de obras que se hayan de realizar, si éste fuera mayor (art. 60.g RBELA).
- Garantía definitiva: 4% del valor del dominio público objeto de la ocupación o del proyecto de obras redactado o aprobado por la Corporación que se hayan de realizar si éste fuera mayor (art. 60.h RBELA)
- Plazo de vigencia: 40 años improrrogables.

I.- OBJETO. Consiste en la adjudicación, mediante concurso abierto y conforme a las condiciones que por las presentes bases se expresan, de la concesión demanial sobre el inmueble municipal descrito en el Cuadro de Características de este Pliego con la finalidad de llevar a cabo



la construcción y explotación de un Parque de Ocio.

Dicha construcción se llevará a cabo de acuerdo con el proyecto básico redactado por el estudio H.C.P. Arquitectos Asociados S.L. que se une al presente pliego constituyendo auténticas prescripciones técnicas. La ejecución por el adjudicatario se realizará en el plazo ofertado, una vez obtenidas las correspondientes licencias de todo tipo que rijan la actividad y previa conversión del proyecto básico en proyecto de ejecución visado por el Colegio Profesional correspondiente.

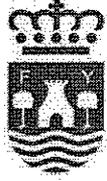
II.- PLAZO DE VIGENCIA, ACTOS DE DISPOSICIÓN Y GRAVAMEN. La duración de la concesión demanial será la determinada en el cuadro de características, se contará a partir de la formalización de la adjudicación y tendrá carácter improrrogable (art. 60.c) RBELA y art. 80.3 RB).

Los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones fijas de carácter inmobiliario que el titular de la concesión haya construido para el ejercicio de la actividad autorizada por el título concesional sólo pueden ser cedidos o transmitidos mediante negocios jurídicos entre vivos o por causa de muerte o mediante la fusión, absorción o escisión de sociedades, por el plazo de duración de la concesión, a personas que cuenten con la previa conformidad del órgano que resultare competente de la EELL (art. 98.1 LPAP), siempre que se cumplan los requisitos previstos en el 243.1 TRLCSP. Por otra parte, dichos derechos sólo podrán ser hipotecados como garantía de los préstamos contraídos por el titular de la concesión para financiar la realización, modificación o ampliación de las obras, construcciones e instalaciones de carácter fijo situadas sobre la dependencia demanial ocupada, sirviendo el presente pliego de consentimiento expreso para la constitución de la mencionada hipoteca, cumpliéndose de esta forma en cuanto la previa y necesaria autorización para su otorgamiento, con lo dispuesto en el art. 98.2º LPAP, si bien será necesaria la previa comunicación al Ayuntamiento y, en todo caso, habrá de tenerse en consideración los límites (especialmente temporales) marcados por la propia concesión.

III.- FORMA DE ADJUDICACIÓN. La forma de adjudicación es la de concurso público y por procedimiento abierto a cualquier licitador que cumpla con los requisitos que establece el presente Pliego.

IV.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR. Están capacitadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en una prohibición de contratar (art. 60 TRLCSP), y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional (art. 54 TRLCSP). Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 94 LPAP, cuando, posteriormente al otorgamiento de la concesión, el titular incurra en alguna de las prohibiciones de contratación se producirá la extinción de aquélla.

V. TIPO DE LICITACIÓN Y CANON PERIÓDICO.- El tipo de licitación, que podrá ser mejorado al alza, se fija en la cantidad indicada en el apartado correspondiente del Cuadro de Características. Su cuantía anual corresponde con el importe del canon inicial, en su caso, mejorado, el cual deberá ser abonado durante la vigencia de la concesión. Este canon periódico se revisará anualmente conforme al Índice de Precios al Consumo o índice que le sustituya, debiendo ingresarse el del primer año en la Tesorería General de este Ayuntamiento dentro de los 15 días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación al que resulte ser seleccionado tras el concurso público y anualmente deberá verificarse el mismo día o el siguiente



hábil al del mencionado traslado, sin que quepa el aplazamiento o suspensión del mismo por ningún concepto. En su determinación se ha tenido en consideración lo dispuesto en el art. 93.4 LPAP, art. 59.3 RBELA, y art. 20 LHL, así como, analógicamente, el art. 36.3 LBELA.

VI.- GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA .-

1.- **Garantía Provisional.** La participación en este concurso lleva aparejada la necesaria y obligatoria constitución de garantía previa y provisional que, en caso de resultar adjudicatario provisional y no concurrir al otorgamiento de contrato, perderá el licitador, quedando en beneficio del Ayuntamiento. Será retenida al adjudicatario hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación y se devolverá a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación del contrato (art. 103 TRLCSP). Esta garantía podrá efectuarse mediante ingreso en metálico o aval bancario, en este caso, lo será con texto conforme a los términos establecidos en la legislación para los avales a prestar ante la Administración en contratación administrativa, precisando para esta modalidad la declaración de conformidad del Ayuntamiento así como de ser bastante y suficiente. Su cuantía será la determinada según lo dispuesto en el Cuadro de Características del presente pliego.

2.- **Garantía Definitiva.** El adjudicatario, en el plazo de quince días hábiles contados desde que se le notifique la adjudicación del contrato, deberá constituir garantía definitiva por un importe igual al establecido en el Cuadro de Características. El 50% de esta garantía se devolverá al concesionario, si hubiere de realizar obras revertibles al Ayuntamiento, una vez acreditada la finalización de las mismas (art. 64.3f RBELA) y el otro 50% al extinguirse la cesión, detrayendo de la misma los importes que procedan de las obligaciones y responsabilidades de este pliego.

VII.- PROPOSICIONES Y DOCUMENTACION.

1. **Lugar y plazo de presentación de las proposiciones.** Las proposiciones para tomar parte en el presente concurso se presentarán en la Sección Interdepartamental y de Patrimonio del Ayuntamiento de Benalmádena, en horario de 09,00 a 14,00 horas. También podrán presentarse proposiciones por correo, en cuyo caso el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar el mismo día al Órgano de Contratación, por fax o telegrama, la remisión de la proposición. Sin tales requisitos no será admitida la proposición en el caso en que se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación. No obstante, transcurridos diez días desde la terminación del plazo de presentación, no será admitida ninguna proposición enviada por correo. El Registro de Licitaciones acreditará la recepción del referido fax o telegrama con indicación del día de su expedición y recepción, en el Libro Registro correspondiente. El plazo de presentación de ofertas será de veintiséis días naturales, contado a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, siendo los gastos que origine la publicación de los mismos a cuenta del adjudicatario definitivo.

2. **Proposiciones y documentación complementaria.** Las proposiciones constarán en dos sobres denominados A y B que se presentarán cerrados y firmados, sellados o lacrados por el licitador o persona que lo represente, en cada uno de los cuales y en su anverso se hará constar el nombre del licitador y el contenido (en la forma que se indica). Así:

A) El «SOBRE A», deberá tener la siguiente inscripción o lema: «DOCUMENTOS



GENERALES PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO PÚBLICO TRAMITADO POR EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONCESIÓN DEMANIAL DE PARTE DEL BIEN 011 92 DEL INVENTARIO MUNICIPAL DE BIENES DE BENALMÁDENA PARA LA CREACIÓN DE UN PARQUE DE OCIO» y habrá de contener la documentación seguidamente relacionada:

A.1).- Acreditación fehaciente de la personalidad del licitador.

- Si es persona física, mediante fotocopia compulsada del D.N.I. y si es jurídica, con la aportación de la escritura o documento de constitución y 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 (art. 72 TRLCSP).
- Fotocopia compulsada del DNI del firmante de la proposición para el caso en que no fuere coincidente con la persona física que presentare la solicitud y poder suficiente cuando se actúe por representación (debidamente bastantado por los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento).

A.2).- Prueba de la no concurrencia de una prohibición de contratar (art. 73 TRLCSP) o, en su caso, declaración responsable de no hallarse el solicitante incurso en ninguna de las causas de incapacidad e incompatibilidad y demás prohibiciones previstas en la legislación vigente, de no haber presentado para este concurso más de una oferta, por sí o por persona interpuesta, de no tener deuda alguna con el Ayuntamiento de Benalmádena, así como de estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y demás que pudieran corresponderle en atención a la cualidad del solicitante.

A.3).- Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional.

A.4).-Justificación genérica de la solvencia económica, técnica y profesional. Concretamente la justificación de solvencia económica y adscripción fondos se hará de la siguiente forma: a) Si el licitador es persona jurídica se presentará certificación acreditativa de haberse adoptado en el órgano competente de la entidad ofertante acuerdo firme por el que, para el caso en que resultare ser adjudicatario definitivo, se obligue y comprometa a afectar fondos propios suficientes para garantizar la realización de la inversión en lo que constituya el costo completo tanto de la obra de edificación, así como a mantener la/s edificación/es que se realicen afecta/s a la actividad referida en el presente Pliego de condiciones durante todo el plazo que dure la concesión, sin que pueda alterarse esa finalidad. b) Si el licitador es persona física se presentará compromiso, para el caso de que fuere adjudicatario definitivo, de igual contenido al apartado A.4.a) protocolizado ante fedatario público y, en su caso, acuerdo de Entidad de Crédito, otorgado por apoderados con poder suficiente, de estar dispuesta a financiar, garantizar o avalar el importe total de la inversión y el costo del equipamiento de la construcción a realizar.

En cuanto a la solvencia técnica, se considerará la realización en los últimos tres años de proyectos de carácter similar, acreditado mediante certificación administrativa fehaciente del municipio donde se haya realizado tal actuación acompañada por documentación gráfica y licencia de apertura.

A.5).- Para los empresarios extranjeros, 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 judicial



que pudiera corresponder al licitante, debiendo acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en el art. 72 del TRLCSP. De igual forma, las empresas extranjeras presentarán sus documentos traducidos de su idioma oficial al castellano así como un despacho expedido por la Embajada de España en el país respectivo donde se certifique que, conforme a su legislación, tiene capacidad para contratar y obligarse.

A.6).- Las Uniones Temporales de Empresas se regirán por lo dispuesto en el art. 59 TRLCSP. A tales efectos quien presente la oferta deberá estar debidamente apoderado por cada una de las Entidades que constituyan la U.T.E.

A.7).- Propositiones simultáneas. La presentación de oferta habrá de ser única de tal suerte que un licitador sólo podrá presentar una sola, la cual, una vez aportada, no podrá ser retirada bajo ningún pretexto, siendo desestimadas y excluidas la totalidad de las que fueren presentadas por un mismo licitador. En caso de concurrir a la licitación varias personas conjuntamente, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de las personas que la suscriben, la participación de cada una de ellas, designando la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la representación de la agrupación ante la Administración. No podrá suscribirse ninguna propuesta conjuntamente con otros, si lo ha hecho, individual o conjuntamente, con otros. A estos efectos se entenderá que hay identidad de licitador, tratándose de personas jurídicas, cuando formen parte de un grupo de sociedad en los términos previstos en el art. 42 del Código de Comercio y en las Cooperativas cuando sean gestionadas por la misma persona física o jurídica. Asimismo, se entenderá que existe identidad cuando las ofertas fueren presentadas por persona interpuesta o vinculada, entendiéndose que existe ésta respecto a las entidades jurídicas en los términos previstos en el art. 16.3 de la Ley del Impuesto de Sociedades aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 marzo, incurriendo también en este supuesto quien concurra en una Unión Temporal de Empresas y lo haya hecho individualmente, o quien figure en mas de una Unión Temporal.

B) El «SOBRE B», contendrá el proyecto, memoria, cláusulas o condiciones que propone el concursante para la concesión y plan de etapas para la inversión. Igualmente contendrá los documentos acreditativos de los criterios de preferencia por los que se rige esta adjudicación. Este sobre deberá tener la siguiente inscripción o lema: «PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO PÚBLICO TRAMITADO POR EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONCESIÓN DEMANIAL DE PARTE DEL BIEN 011 92 DEL INVENTARIO MUNICIPAL DE BIENES DE BENALMÁDENA PARA LA CREACIÓN DE UN PARQUE DE OCIO».

La presentación de proposiciones presume la aceptación incondicional por los licitadores de la totalidad de las cláusulas contenidas en el presente Pliego sin salvedad alguna y habrán de ajustarse al siguiente modelo: «D. _____, mayor de edad, con domicilio en _____, DNI nº _____, en nombre propio /o en representación de ..., conforme acredita mediante ..., enterado del concurso publicado en el Boletín Oficial de _____ nº _____ y fecha _____, para LA CONCESIÓN DEMANIAL DE PARTE DEL BIEN 011 92 DEL INVENTARIO MUNICIPAL DE BIENES DE BENALMÁDENA PARA LA CREACIÓN DE UN PARQUE DE OCIO, toma parte en el mismo con estricta sujeción a los requisitos y condiciones expresados en el presente Pliego que acepta íntegramente. Que



se compromete a satisfacer el canon anual por el siguiente importe _____ € (letra y cifras), más los impuestos correspondientes. Que reúne los requisitos y condiciones exigidas en el Pliego de Condiciones Administrativas y adjunta en este sobre la documentación necesaria a fin de acreditar el cumplimiento de los criterios de adjudicación por los que se rige esta adjudicación (*Se ha de hacer constar cada uno de los documentos que se acompaña, los cuales habrán de ser originales o copias auténticas*). Lugar, fecha y firma».

VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACION.- Para la adjudicación del presente concurso se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a. Criterio de ejecución: hasta 10 puntos. Se valorará la oferta a nivel de plazos de ejecución, teniendo en cuenta el proyecto de explotación. En cualquier caso, aquélla no podrá exceder de 18 meses desde la adjudicación, siendo causa de extinción su incumplimiento.
- b. Criterio organizativo: hasta 10 puntos. Se tendrá en cuenta el proyecto de gestión organizativa del Servicio en el que se deberá incluir necesariamente la programación general de aquél (contenidos, objetivos y metodología), las actividades a realizar, etc...
- c. Criterio profesional: hasta 10 puntos. En este apartado se valorará la titulación adecuada a la actividad a realizar, así como la experiencia y capacitación profesional tanto del ofertante como de los trabajadores a contratar, el número de personal que requerirá la actividad, etc...
- d. Criterio económico: hasta 30 puntos. Se tendrá en consideración la mejora del canon a abonar al Ayuntamiento por la concesión, impuestos excluidos.
- e. Criterio temporal: hasta 10 puntos. Se tendrá en cuenta la oferta de reducción de la duración temporal de la cesión.
- f. Criterio de mejoras: hasta 10 puntos por realización de algunas de las actuaciones expuestas en el informe de Parques y Jardines de fecha 09/10/2013 relativas a la ordenación de su entorno y que se adjuntan a este Pliego como anexo.

IX.- ACTO DE APERTURA DE PLICAS Y ADJUDICACIÓN.- El acto de apertura de plicas, a ser posible, tendrá lugar en acto, notificándose con la suficiente antelación de la fecha y hora a los posibles interesados. A tales efectos, la composición de la Mesa de Contratación será la siguiente:

- **Presidencia:**
La persona titular de Alcaldía, quien podrá delegar en los Sres. Tenientes de Alcalde que correspondan.
- **Vocales:**
La persona titular de Intervención de Fondos, quien podrá ser sustituido por los funcionarios que correspondan.
La persona titular de Vicesecretaría, quien podrá ser sustituida por los funcionarios que correspondan.
El Arquitecto Jefe del Área de Planeamiento, quien podrá ser sustituido por los



funcionarios que correspondan.

- **Secretaría:**

El Jefe de la Sección Interdepartamental y Patrimonio, quien podrá ser sustituido por los funcionarios que correspondan.

Constituida la Mesa de Contratación, ésta procederá, con carácter previo, a la calificación de los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el sobre A. Si la Mesa de Contratación observara defectos materiales en la documentación presentada, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a 3 días para que el licitador la subsane. Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

En nueva sesión pública de la mesa se procederá a la apertura del sobre B, pudiendo formular directamente propuesta de adjudicación al órgano competente o acordar que aquéllas que cumplan los requisitos exigidos pasen a los Servicios Técnicos competentes para que emitan informe sobre la propuesta más ventajosa. En su caso, una vez emitido informe técnico, la Mesa de contratación procederá a su valoración conjunta con los demás criterios evaluados técnicamente, a fin de adjudicar el concurso o, en su caso, declararlo desierto.

El Ayuntamiento se reserva el derecho a declarar desierto el concurso si ninguno de los concursantes cumpliera las condiciones del Pliego o si del contenido de las proposiciones presentadas se derivase la ausencia de garantías para el buen y exacto cumplimiento de las bases de adjudicación, no incurriéndose en responsabilidad alguna por desestimación de ofertas. En el supuesto de que el concurso quedara desierto por cualquiera de las causas antes mencionadas o por la ausencia de licitadores, el ayuntamiento podrá proceder nuevamente a su concesión con arreglo a las condiciones establecidas en la legislación vigente.

X.- DERECHO DE TANTEO.- El solicitante inicial tendrá derecho de tanteo si participare en la licitación y entre su oferta y la que hubiere resultado elegida no existiere diferencia superior a un 10 por ciento del total de la puntuación obtenida de la aplicación de los criterios de adjudicación. La Mesa de Contratación, valoradas las ofertas presentadas, requerirá al solicitante inicial para que en un plazo de 10 días ejercite su derecho de tanteo si procediere, de no ejercitarlo decaerá en su derecho. Realizadas las actuaciones anteriores, la Mesa de Contratación elevará al órgano competente la propuesta de adjudicación (art. 65 RBELA y art. 88 RB).

XI.- ADJUDICACIÓN.- La adjudicación será notificada al propuesto por la Mesa dentro de los 15 días hábiles siguientes, debiendo éste, en plazo de otros 15 días a partir de la mencionada notificación, presentar el documento que acredite haber constituido la garantía definitiva y el canon anual de adjudicación, en su caso, con la mejora, si es que la hubiese, y con los impuestos correspondientes, en la Tesorería Municipal, como trámite previo para la formalización del contrato. Si no atendiera el requerimiento, no cumpliera los requisitos para la formalización del derecho, o impidiese que se formalice el mismo en el plazo establecido para ello, la adjudicación quedará sin efecto, con las consecuencias previstas en la legislación vigente.



XII.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.- El contrato de constitución de la concesión demanial se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero (art. 80.11 RB) y se formalizará en documento administrativo dentro del plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación, una vez acreditado el ingreso en la Tesorería de la totalidad del importe del canon de adjudicación y garantía definitiva. No obstante, podrá elevarse a escritura pública cuando lo solicite el adjudicatario, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento.

El presente pliego revestirá carácter contractual, por lo que deberá ser firmado por el adjudicatario en prueba de conformidad.

XIII.- GASTOS.- Todos y cualesquiera gastos que se derivaren del otorgamiento de documentos públicos o privados para instrumentar la adjudicación definitiva serán a cargo del adjudicatario, así serán de cuenta exclusiva de éste todos los gastos arbitrios e impuestos de cualquier clase a que diere lugar la concesión, incluidos los de publicación en los Boletines Oficiales y, en su caso, los honorarios del Proyecto Técnico (caso de que no fuese el solicitante del uso privativo a instancia de parte), así como los relativos a la formalización del contrato e inscripción en el Registro de la Propiedad de la adjudicación efectuada. Según informe del Arquitecto Municipal y aplicando los cálculos de honorarios del Colegio de Arquitectos de Málaga, el honorario del anteproyecto-proyecto básico ascendería a:

$$H = 0.3 \times C \times P.E.M. \times K \text{ total} = 0.3 \times 0.112 \times 627.213 \times 1 = 21.074,36 \text{ €}$$

XIV.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.- Tras la firma de la concesión demanial el adjudicatario queda obligado al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- **a)** Deberá construir las instalaciones con el destino especificado en el presente Pliego, con las salvedades derivadas de la correspondiente licencia urbanística, manteniendo el mencionado destino durante el período de vigencia de la concesión demanial. El plazo de ejecución de las obras a efectuar por el adjudicatario será de 18 meses contados a partir de la firma del contrato, comprobándose por los Servicios Técnicos Municipales tanto el cumplimiento de esta condición como la ejecución según el Proyecto aprobado.
- **b)** El abono puntual y actualizado del canon anual establecido.
- **c)** Adoptar cuantas medidas de seguridad fueren necesarias en evitación de daños tanto en el inmueble municipal como en los usuarios del servicio, debiendo en su caso abonar los daños y perjuicios que se pudieran causar. Asimismo, el adjudicatario deberá suscribir una póliza de seguro de responsabilidad civil bastante, vigente y actualizada durante toda la cesión, que cubra todos los daños y perjuicios personales, materiales o morales que se ocasionen por acción u omisión como consecuencia del funcionamiento normal o anormal del ejercicio de la concesión objeto del presente pliego de condiciones.
- **d)** Habrá de encargarse de la limpieza, mantenimiento, conservación y reparación de la parcela, edificación/es e instalación/es objeto de la presente concesión realizando, en su caso, cuantas obras o actuaciones sean precisas ya de oficio ya a requerimiento del Ayuntamiento de Benalmádena.
- **e)** Deberá llevar a cabo exclusivamente la explotación de la actividad a cuyo fin se encamina la licitación, debiendo sufragar los gastos de luz, agua y demás necesarios para el desarrollo de aquélla.
- **f)** Tendrá que abandonar, dejar libres y a disposición de la administración, dentro del



plazo de tres meses a contar del requerimiento a tal efecto, los bienes objeto de utilización, reconociendo la potestad administrativa de acordar y ejecutar por sí el lanzamiento (art. 60 n) RBELA).

- **g)** Reconocerá la facultad del Ayuntamiento de inspeccionar en todo momento los bienes objeto de la concesión, así como las construcciones e instalaciones de la misma (art. 60 o) RBELA).
- **h)** Durante el periodo concesional, queda obligado a aportar los equipos técnicos y materiales, así como los medios auxiliares, humanos y materiales, para la realización del servicio objeto del presente pliego. Concretamente, en su caso, el personal adscrito por el arrendatario dependerá exclusivamente de aquél, el cual estará obligado al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia laboral, de Seguridad Social, de seguridad e higiene en el trabajo, etc., quedando la Administración exonerada de cualquier tipo de responsabilidad que pudiera provenir del incumplimiento de cualquier norma laboral.
- **i)** Habrá de atender a las directrices del Técnico que, en su caso, se designe por la EELL en cuanto al seguimiento en la prestación del servicio, cumplimiento de las obligaciones, etc., debiendo igualmente presentar anualmente, en el supuesto de requerirlo aquél, una memoria detallada del servicio realizado y de las posibles mejoras susceptibles de plantear para el siguiente ejercicio.
- **j)** Indemnizará a la Administración de toda cantidad que se viera obligada a pagar por incumplimiento de las obligaciones aquí consignadas o como consecuencia de operaciones que requiera la ejecución del contrato, aunque ello le venga impuesto por resolución judicial o administrativa.
- **k)** Habrá de someterse a las demás obligaciones que establezca la legislación vigente.

XV.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN.- La concesión se extinguirá (arts. 32 LBELA y 100 LPAP):

- Por la falta de realización de las obras en el plazo previsto.
- Por el vencimiento del plazo.
- Por pérdida física o jurídica del bien sobre el que han sido otorgadas.
- Por desafectación del bien.
- Por mutuo acuerdo.
- Por revocación.
- Por resolución judicial.
- Por renuncia del concesionario.
- Por caducidad.
- Muerte o incapacidad sobrevenida del usuario o concesionario individual o extinción de la personalidad jurídica.
- Falta de autorización previa en los supuestos de transmisión o modificación, por fusión, absorción o escisión, de la personalidad jurídica del usuario o concesionario.
- Rescate de la concesión, previa indemnización, o revocación unilateral de la autorización.
- Falta de pago del canon o cualquier otro incumplimiento grave de las obligaciones del titular de la concesión, declarados por el órgano que otorgó la concesión o autorización.
- Desaparición del bien o agotamiento del aprovechamiento.



- Cualquier otra causa prevista que se hubiera acordado en las condiciones generales o particulares por las que se rijan la presente concesión (art. 32.i LBELA y art. 100.i LPAP) o las que se establecieran en la legislación aplicable.

XVI.- REVERSIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES.-

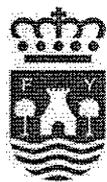
1.- Transcurrido el plazo de la concesión, el cual se contará a partir de la notificación del acuerdo de adjudicación, se extinguirá aquella y las obras, construcciones e instalaciones fijas existentes sobre el bien demanial deberán ser demolidas por el titular de la concesión o, por ejecución subsidiaria, por la Administración a costa del concesionario (art. 101 LPAP), a menos que su mantenimiento se acuerde por el Ayuntamiento con anterioridad a la extinción, en cuyo caso el dueño del suelo (el Ayuntamiento) hará suya la propiedad de lo edificado, sus obras e instalaciones, sin que deba satisfacerse indemnización alguna, debiendo encontrarse el inmueble libre de cualquier carga o gravamen. En cualquier caso el concesionario deberá concluir, con antelación a la extinción del derecho, todos aquellos a los que pudiera tener derecho, entendiéndose en todo caso extinguidos automáticamente una vez haya pasado el plazo de la concesión, circunstancia ésta que deberá ser tenida en consideración por aquellos que acordasen los gravámenes referidos.

2.- En el caso de que el concesionario incumpla cualquiera de las condiciones y obligaciones reseñadas en el presente Pliego se revolverá la adjudicación y la concesión demanial revertirá al Ayuntamiento haciendo igualmente suyo la construcción, obras y demás instalaciones con todas sus pertenencias y accesorios sin que éste tenga que abonar o compensar al concesionario o acreedor de éste cantidad alguna, provocando asimismo la extinción automática de los derechos reales o personales que, en su caso, hubiere podido imponer el concesionario. Bastará para acreditar cualquiera de los incumplimientos bien el previo requerimiento, llevado a cabo en el correspondiente expediente administrativo, en el que se dará audiencia al interesado y que finalizará con resolución de la Presidencia de la Entidad Local en la que quede evidencia de aquél o bien el acta notarial de constancia, la cual, acompañada del contrato de constitución de la concesión demanial, será suficiente para volver a inscribir en el Registro de la Propiedad el inmueble a favor del Ayuntamiento por derecho de reversión dimanante del incumplimiento de la condición, siendo, en su caso, de cuenta exclusiva del concesionario la extinción de las cargas y gravámenes que perdurasen.

3.- Tanto para el supuesto de extinción por el transcurso del tiempo como para el caso de incumplimiento de las condiciones y obligaciones acordadas, el inmueble municipal, el establecimiento y las demás instalaciones existentes deberán encontrarse en perfecto estado de conservación, siendo de cuenta del concesionario los trabajos de reparación y reposición que deban efectuarse. A tal efecto, y como mínimo, quince meses antes de finalizar la concesión, el Ayuntamiento designará los técnicos para inspeccionar el estado en que se encuentren aquéllas, ordenando a la vista del resultado de la inspección técnica, la ejecución de las obras y trabajos de reparación que se estimen necesarios.

XVI.- RELACIÓN ENTRE CONCESIONARIOS Y TERCEROS.- Esta concesión se entenderá otorgada salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

XVII.- FALTA DE PAGO.- El Ayuntamiento no se hará responsable de la falta de pago



de los concesionarios a sus proveedores ni de los deterioros o robos que se puedan cometer en las instalaciones.

XVIII.- PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.- Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la legislación vigente, la Administración ostentará la prerrogativa de interpretar el contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta. Los acuerdos correspondientes pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos. En el correspondiente expediente se dará audiencia al adjudicatario.

XIX.- RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.- En lo no previsto expresamente en el presente pliego serán aplicables los arts. 3 y 28 y ss LBELA, arts. 58 y ss RBELA, arts. 3.1, 4, 78 y ss RB, arts. 5.1 y 4, 6, 28, 29.2, 30, 84, 85.2 y 86.2 –no básicos- y 91.4 y arts. 93 y ss LPAP, art. 4.2 y Disp. Adic. 2ª TRLCSP, arts. 79.3, 80.1, y 127.1.e LRBRL, arts. 74 y ss TRRL, arts. 3, 20.1 LHL, las Ordenanzas Municipales (art. 57.1 RBELA), la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el Reglamento Hipotecario aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947 (RH), la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), así como las demás disposiciones legales vigentes que resulten de aplicación.

XX.- JURISDICCIÓN COMPETENTE.- Las cuestiones suscitadas en torno a la preparación y adjudicación del contrato serán residenciables ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa e igualmente las relativas a los efectos y extinción del mismo. Por otra parte, los procedimientos judiciales que pudieran derivarse del contrato se entenderán siempre sometidos a los Tribunales competentes con jurisdicción en el lugar donde la Corporación contratante tiene su sede