

INFORME JUSTIFICATIVO DE LA ENAJENACIÓN, MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA, DEL HOTEL-ESCUELA FUENTEMAR PROPIEDAD DE EMSISA, EMPRESA MUNICIPAL, S.A. - EXPTE. EMSISA/PATRIMONIO/01/2022

El presente informe tiene como objeto la justificación de la enajenación, mediante subasta pública del Hotel Escuela Fuentemar, bien patrimonial de EMSISA Empresa Municipal S.A. (EMSISA), situado en Chiclana de la Frontera en la Carretera de Fuentemarga, compuesto por dos fincas colindantes - finca registrales núm. 1109 y 50252 inscritas en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Chiclana de la Frontera-.

1. - ANTECEDENTES

Primero.- EMSISA Empresa Municipal S.A. es propietaria de pleno dominio del Hotel Escuela Fuentemar, título otorgado mediante escritura pública de fecha 12 de julio de 1995 por aportación de capital del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera a la entidad.

La parcela donde se ubican las instalaciones la componen dos fincas colindantes, fincas registrales núms. 1109 y 50252 inscritas en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Chiclana de la Frontera. La primera, destinada al hotel según escritura pública arriba mencionada, y la segunda, trozo de tierra de 411 m² no incluida en la mismas, pero considerada inseparable en la explotación puesto que compone la entrada al vial de la piscina y a la zona de aparcamiento del Hotel. El Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera ha venido ostentando la propiedad de la finca núm. 50252 hasta el pasado día 21 de abril de 2022, fecha en la que se suscribe Convenio Administrativo entre EMSISA, Empresa Municipal, S.A. y el Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera (Cádiz), para su enajenación según acuerdo aprobado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el 1 de marzo de 2022.

Segundo.- La actividad del Hotel-Escuela Fuentemar, explotado por EMSISA como entidad pública sin ánimo de lucro, siempre ha estado vinculado a fines de interés social, como son: el Programa de Termalismo Social del IMSERSO en colaboración con el Balneario de Chiclana, así como la actividad formativa vinculada a la hostelería como sector estratégico de la localidad.

Por motivos de la pandemia (COVID-19) el IMSERSO suspende el Programa de Termalismo Social que se encontraba desarrollándose en esos momentos. Este hecho junto a la suspensión de las actividades formativas financiadas por la Junta de Andalucía a las que la Escuela daba soporte, motivaron el cierre de las instalaciones del Hotel en el mes de marzo de 2020.

Con fecha 20 de abril de 2021 el Instituto de Empleo y Desarrollo Socioeconómico y Tecnológico de la Diputación Provincial de Cádiz (IEDT) concede al Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera una subvención para la financiación del proyecto DIPUFORM@, y éste encomienda a EMSISA la puesta en marcha e impartición de los cursos en su Centro Escuela Fuentemar, homologado por la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio de la Junta de Andalucía para estos fines. Con esta encomienda, se llevan a cabo actuaciones de acondicionamiento y mejoras en la Escuela del Hotel para la impartición de los cursos y se reactiva la actividad formativa. Los cursos se han venido impartiendo desde el mes de noviembre de 2021, con fecha de finalización prevista 31 de julio de 2022.

El IMSERSO reactiva el Programa de Termalismo Social en el año 2021 y la sociedad Balneario de Chiclana S.A., manifiesta su interés a EMSISA en reactivar la actividad y conveniar con el Hotel el alojamiento y manutención de los clientes. Tras el estudio de la solicitud y su posterior aprobación por la Junta General de EMSISA en fecha 4 de marzo de 2022, EMSISA firma contrato de cesión en precario con Balneario de Chiclana S.A en fecha 26 de abril de 2022, mediante el cual EMSISA cede gratuitamente el Hotel a la sociedad para destinarlo exclusivamente al desarrollo del Programa de Termalismo Social del IMSERSO (2021-2022), adjudicado a la sociedad Balneario de Chiclana por la Dirección General del IMSERSO de fecha 29 de noviembre de 2021. En dicho contrato se establece expresamente que: *"Estando prevista la futura enajenación del inmueble mediante procedimiento de licitación, el plazo de duración del presente contrato de cesión estará subordinado a dicho procedimiento, por lo que la duración*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MUÑOZ BARAJA BELEN	10/06/2022 11:42:19
CATALAN VILLENA ELENA	10/06/2022 11:29:14

del contrato será la comprendida desde la firma del presente documento, hasta la formalización de la escritura de compraventa del HOTEL entre EMSISA y la persona adjudicataria. En todo caso, se establece como fecha máxima de duración del contrato el 31 de diciembre de 2022, sin que exista posibilidad de prórroga alguna. En cualquiera de estos supuestos, el contrato de cesión quedará automáticamente resuelto.”

Tercero.- La enajenación del hotel se considera una decisión necesaria que viene motivada fundamentalmente por los siguientes hechos:

1. La actividad del Hotel he estado vinculada a la actividad del Balneario de Chiclana, por su relación histórica y complementariedad, concretamente para el desarrollo del Programa de Termalismo Social del IMSERSO.
2. Suspensión de la actividad formativa financiada por la administración autonómica. Se han venido desarrollando cursos municipales para mantener la actividad de la Escuela en los últimos años, pero las acciones formativas en sí mismas pueden desarrollarse en otros centros, como en las instalaciones de Tecnotur, no siendo necesario el mantenimiento de la estructura fija del edificio “Escuela” como centro de impartición de cursos gestionados por EMSISA.
3. Se pretende priorizar y concentrar los esfuerzos en la promoción de viviendas públicas y llevar a cabo acciones que favorezcan la ejecución del Plan Municipal de Vivienda, como objetivos estratégicos de la entidad. Es por ello que se pretenden destinar los recursos generador de la enajenación a estos fines.

Por todo ello, se considera necesaria la enajenación del inmueble objeto de licitación, siguiendo el más riguroso procedimiento legal establecido en la normativa de aplicación.

2.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es la enajenación, mediante subasta pública del Hotel Escuela Fuentemar, bien patrimonial de EMSISA Empresa Municipal S.A. (EMSISA), situado en Chiclana de la Frontera, en la Carretera de Fuentemarga, compuesto por dos fincas colindantes - finca registrales núm. 1109 y 50252 inscritas en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Chiclana de la Frontera-.

La adjudicación se realizará al oferente que, reuniendo las condiciones del Pliego que rige la licitación, haga la mejor oferta económica.

La descripción completa de los inmuebles, según escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, se encuentra en el Pliego. Las fincas se encuentran libres de cargas y gravámenes. Existe ocupación temporal por un tercero que actualmente explota el negocio hotelero en las instalaciones objeto de enajenación que mantiene el inmueble en buen estado de conservación, y cuyo cese está subordinado al presente procedimiento de licitación, o en su caso, con fecha máxima de finalización a 31 de diciembre de 2022.

Asimismo, la venta se efectúa como cuerpo cierto y determinado, por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias de superficies.

Consta en el expediente la inscripción de las dos fincas en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Chiclana de la Frontera, a favor de EMSISA.

3.- ANÁLISIS ECONÓMICO

El tipo de licitación mínimo de salida, al alza, según tasación realizada al efecto con fecha 27 de agosto de 2021, para el conjunto del inmueble objeto de enajenación, asciende a la cantidad de dos millones quinientos ochenta mil quinientos sesenta y ocho euros con cuarenta y tres céntimos (2.580.568,43 €).

Dicho importe se entiende libre del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que le corresponda y de cualquier otro impuesto, gravamen o gasto que le sea de aplicación, siendo éstos por cuenta de la parte compradora.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MUÑOZ BARAJA BELEN	10/06/2022 11:42:19
CATALAN VILLENA ELENA	10/06/2022 11:29:14



V00671a147140a0333df07e60a4060b2ah

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?sv=V00671a147140a0333df07e60a4060b2ah>

4.- ANÁLISIS DEL PROCEDIMIENTO

El contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto por subasta pública, libre y abierta, con tramitación ordinaria.

El único criterio de adjudicación a utilizar es el precio, por lo que se adjudicará el contrato a la oferta que incluya el precio más alto sobre el tipo de licitación mínimo de salida establecido en el presente Pliego, no admitiéndose ofertas por debajo de dicho importe, clasificándose las restantes proposiciones en orden decreciente.

En el caso de que se produzca un empate entre dos o más ofertas que ocupen el primer puesto para la adjudicación del contrato, EMSISA requerirá a las empresas empatadas que presenten una mejor oferta económica, por medio de la presentación de una nueva oferta.

Si la subasta resulta desierta por falta de empresas participantes admitidas, porque las proposiciones presentadas no sean admisibles o por falta de formalización imputable al adjudicatario, EMSISA podrá optar entre la adjudicación directa o la realización de sucesivas licitaciones.

5.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

El contrato que se suscriba con la empresa adjudicataria tendrá la consideración de contrato privado, y será calificado como patrimonial. No obstante, al constituir EMSISA una de las entidades enumeradas en el artículo 3.1 h) de la Ley 9/2017 de Contrato de Sector Público y por tratarse de la gestión patrimonial de una sociedad mercantil pública, en lo no previsto en el Pliego el contrato se registrará, en lo que se refiere a la preparación y adjudicación, por la normativa patrimonial y de contratación establecida en el Pliego, y en su defecto, por las normas de derecho privado.

En cuanto a los efectos y extinción del contrato, serán de aplicación las normas de derecho privado.

6.- GARANTÍA

La participación en el procedimiento requerirá la constitución de una garantía de un 5% del tipo mínimo de licitación (IVA no incluido), y responderá de la seriedad de las ofertas presentadas, del cumplimiento de la obligación de abonar el precio y otorgar la escritura pública de compraventa, en caso de resultar empresa adjudicataria.

7.- PUBLICIDAD

La convocatoria de la licitación para la enajenación del inmueble y la información relativa al contrato será publicada a través del Perfil del contratante de EMSISA, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público. Podrá consultarse en el siguiente enlace:

https://contrataciondelestado.es/wps/portal!/ut/p/b0/04_Sj9CPyKssy0xPLMnMz0vMAfjU1JTC3Iy87KtCKL0jznPPzSooSSxLzSIL1w_Wj9KMyU5wK9COdfLxNwh3dq5IrvTNdvYrCggpz8isdbW31C3JzHQF0hx_t/

8.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

El órgano de contratación competente para decidir sobre la adjudicación del contrato, es el Consejo de Administración de EMSISA Empresa Municipal, S.A., conforme a lo establecido en el artículo 29 de los Estatutos Sociales.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MUÑOZ BARAJA BELEN	10/06/2022 11:42:19
CATALAN VILLENA ELENA	10/06/2022 11:29:14



V00671a147140a0333df07e60a4060b2ah

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?csv=V00671a147140a0333df07e60a4060b2ah>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?csv=V00671a147140a0333df07e60a4060b2ah>

La dirección postal de la sociedad contratante, a estos efectos, es la siguiente:
Calle La Plaza núm. 3, 4º Nivel, de Chiclana de la Frontera (Cádiz).

9.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

El presente procedimiento tiene carácter electrónico, por lo que las empresas licitadoras deberán preparar y presentar sus ofertas, obligatoriamente, de forma telemática, a través de la herramienta de preparación y presentación de ofertas de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

La presentación de las ofertas se realizará dentro del plazo y hora señalados en el anuncio de licitación, el cual no podrá ser inferior a quince días hábiles, a contar desde el siguiente a la publicación del anuncio de licitación publicado en el Perfil del Contratante del órgano de contratación alojado en la Plataforma de Contratos del Sector Público. No se admitirán las ofertas que no sean presentadas de esta manera.

En Chiclana de la Fra., el día de la firma electrónica.

CATALAN
VILLENA
ELENA -
48973980B

Firmado
digitalmente por
CATALAN VILLENA
ELENA - 48973980B
Fecha: 2022.06.10
11:29:14 +02'00'

Fdo: Elena Catalán Villena
Técnico Jurídico y Contratación
EMSISA Empresa Municipal, S.A.

Fdo: Belén Muñoz Baraja
Vto. Bº Subdirectora
EMSISA Empresa Municipal, S.A.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MUÑOZ BARAJA BELEN	10/06/2022 11:42:19
CATALAN VILLENA ELENA	10/06/2022 11:29:14



V00671a147140a0333df07e60a4060b2ah