

DOÑA ANA BELÉN DUQUE BARRANCO, SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MENGÍBAR (JAÉN).-

CERTIFICA: La Corporación Municipal en sesión Plenaria **extraordinaria** celebrada con fecha **24 de octubre de 2.018**, adoptó entre otros el siguiente ACUERDO:

“ÚNICO: PROPUESTA DE LA ALCALDÍA SOBRE APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DEL CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA PARA LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL BIEN PATRIMONIAL DENOMINADO: “CASA PALACIO MENGÍBAR” COMO ESTABLECIMIENTO HOTELERO, POR CONCURSO.-

Visto el Dictamen favorable formulado por la Comisión Informativa de Patrimonio, Personal, Contratación, Policía, Mercadillo y Cementerio, en sesión de 19 de octubre de 2018, y cuyo contenido se transcribe íntegramente:

“RESULTANDO que el Ayuntamiento de Mengíbar es titular del inmueble situado en la Plaza de la Constitución nº 8 de la localidad de Mengíbar conocido como “Hotel Casa Palacio”. El citado bien figura inscrito a favor del Ayuntamiento de Mengíbar en el Registro de la Propiedad de Andújar, folio 140, libro 355, tomo 3173, finca número 8.993, con la siguiente referencia catastral: 9028907VH2082N0001TG.Consta igualmente inscrito en el Inventario General de Bienes del Ayuntamiento de Mengíbar con el apunte nº 134 y con la calificación jurídica de bien patrimonial.

RESULTANDO que de conformidad con el artículo 116 LCSP mediante Resolución de Alcaldía nº 497 de 17 de julio de 2018 se inició el expediente para la contratación por concurso de la gestión y explotación del inmueble denominado “Casa Palacio” como edificio de hospedaje y restauración, durante un plazo de duración de 20 años.

RESULTANDO que se ha motivado la conveniencia y necesidad de llevar a cabo la cesión del bien en los términos previstos en los artículos 28 y 116 de la LCSP. A tal efecto consta en el expediente Memoria justificativa de la Alcaldía de fecha 4 de octubre de 2018, denominada “*Memoria sobre la Casa Palacio de Mengíbar del Ayuntamiento de Mengíbar para la licitación de la zona anteriormente dedicada a servicios hosteleros*”.

RESULTANDO que al expediente de contratación se ha incorporado la siguiente documentación:

- Decreto de la Alcaldía nº 497 de 17 de julio de 2018 por el que se acuerda iniciar el expediente para la contratación referenciada; se solicita informe técnico sobre valoración del bien a efectos de determinar el canon de arrendamiento y se ordena la redacción del PCAP y PPT.
- Informe técnico de valoración emitido por el Arquitecto Técnico Municipal con fecha 11 de junio de 2018 en el que se determina que la cuota a satisfacer por parte del adjudicatario sería de 10.078,84 euros
- Informe de Secretaria nº 30/2018, de 6 de septiembre de 2018, sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir en relación con la aprobación del expediente de contratación para la gestión y explotación del inmueble denominado “Casa Palacio” como edificio de hospedaje y restauración.
- Certificación de Inventario General de bienes sobre la calificación jurídica del bien objeto de cesión.
- Providencia de la Alcaldía de fecha 6 de septiembre de 2018 en la que se acuerda solicitar al Arquitecto Técnico Municipal informe sobre valoración pericial del bien, habida cuenta que el plazo de arrendamiento será de 15 años, en lugar de los 20 años inicialmente previstos; valoración de las obras necesarias para la puesta en marcha de la actividad de Hotel; valoración del coste que supondrá para el arrendatario el uso por parte del Ayuntamiento de las zonas comunes del edificio, y valoración de las obras de mejora propuestas por el órgano de contratación.
- Informe técnico de valoración fechado en septiembre de 2018 y suscrito por el Arquitecto Técnico Municipal en el que se determina que la cuota a satisfacer por parte del adjudicatario sería de 9.365,62 euros.
- Documento técnico redactado por el Arquitecto Técnico Municipal denominado “*Valoración, obras e instalaciones necesarias para poner en marcha la Casa Palacio, así como inversiones propuestas*”.
- Memoria justificativa de la Alcaldía, denominada “*Memoria sobre la Casa Palacio de Mengíbar del Ayuntamiento de Mengíbar para la licitación de la zona anteriormente dedicada a servicios hosteleros*”.
- Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir el contrato privado de arrendamiento para la gestión y explotación del bien patrimonial denominado: “Hotel Casa Palacio Mengíbar”, como establecimiento hotelero, por concurso.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares que han de regir el contrato privado de arrendamiento para la gestión y explotación del bien patrimonial denominado: “Hotel Casa Palacio Mengíbar”, como establecimiento hotelero, por concurso.
- Informe suscrito por la Intervención con fecha 9 de octubre de 2018, de emisión preceptiva conforme a lo determinado por el apartado 3 de la Disposición Adicional Tercera de la LCASP.

Código Seguro de Verificación	IV6SVSP7IAPTT2NLYF5R7YDO6I	Fecha	30/10/2018 08:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ANA BELEN DUQUE BARRANCO		
Firmante	JUAN BRAVO SOSA		
Url de verificación	https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV6SVSP7IAPTT2NLYF5R7YDO6I	Página	1/4



- Informe suscrito por la Secretaria con fecha 16 de octubre de 2018 (Informe nº 36/2018), de emisión preceptiva conforme a lo determinado por el apartado 8 de la Disposición Adicional Tercera de la LCASP.

RESULTANDO que en el expediente de contratación se ha justificado:

Tipo de contrato	Contrato privado de arrendamiento de industria
Objeto del contrato	Arrendamiento para la gestión y explotación del bien patrimonial denominado: "Hotel Casa Palacio Mengibar", como establecimiento hotelero.
Elección del procedimiento de licitación	- Concurso por concurrir las causas previstas en el artículo 37.2 c) y d) de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre. - Procedimiento abierto, por lo que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.
Clasificación	No se exige, de conformidad con el artículo 77.1 c) LCSP.
Criterios de Solvencia	Se especifican en la cláusula 16 del PCAP.
Condiciones especiales de ejecución	Es obligatorio el establecimiento en el pliego de cláusulas administrativas particulares de al menos una de las condiciones especiales de ejecución enumeradas en el Art. 202.2 LCSP. En el PCAP propuesto (cláusula 33) se establecen condiciones relativas al empleo, con la finalidad de combatir el paro.
Valor estimado del contrato	1.172.811,60 euros (IVA excluido). El VEC se ha calculado teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 101 LCSP, en relación con las eventuales prórrogas del contrato y la totalidad de las modificaciones al alza previstas.
Necesidad de la contratación	La señalada en la Memoria justificativa del contrato de fecha 4 de octubre de 2018.
Justificación de la no división en lotes	No procede
Insuficiencia de medios	No procede
Responsable del contrato	El Arquitecto Técnico Municipal D. Francisco Javier Aurensanz Ríos.
Uso de medios electrónicos, informáticos y telemáticos en el procedimiento de contratación	Si
Depuración física y jurídica del bien	No se ha procedido a la depuración física y jurídica del bien.
Canon mensual de arrendamiento según Informe técnico	9.365,62 euros mensuales.
Valor estimado del contrato	1.172.811,60 euros
Motivaciones índole social, cultural, turística y deportiva alegadas.	Las señaladas en la Memoria justificativa del contrato de fecha 4 de octubre de 2018 y en la Cláusula 9 del PCAP.
Valoración mensual de las motivaciones sociales, culturales, turísticas y deportivas propuestas.	2.850 euros mensuales.
Presupuesto base de licitación mensual	6.515,62 euros mensuales (IVA excluido)
Sustitución parcial de la renta por la obligación de realizar reformas e introducir mejoras en el inmueble.	En la Cláusula 11 del PCAP se impone la obligación del arrendatario de realizar en el inmueble las reformas y mejoras especificadas en el PPT. Dichas mejoras según informe técnico se valoran en 403.134,22 euros (IVA excluido). El pago de la renta en dinero se sustituye por la prestación de obra a partir del mes treinta y cinco (35) de vigencia del contrato, de forma proporcional hasta la finalización del mismo,

Código Seguro de Verificación	IV6SVSP7IAPTT2NLYF5R7YDO6I	Fecha	30/10/2018 08:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ANA BELEN DUQUE BARRANCO		
Firmante	JUAN BRAVO SOSA		
Url de verificación	https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV6SVSP7IAPTT2NLYF5R7YDO	Página	2/4



	en los términos y condiciones pactadas en la Cláusula 12 del PCAP.
Obligación de custodia, mantenimiento y conservación de la Colección de piezas arqueológicas "De la Chica".	Se especifica en la Cláusula 40 del PCAP.
Sistema de pagos	Se especifica en la Cláusula 12 del PCAP.
Garantías	- Provisional: La especificada en el Cláusula 17 PCAP. - Definitiva: 5% del importe del precio final ofertado por el licitador referido a los QUINCE años de duración del contrato, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (cláusula 25 PCAP)
Licencias y autorizaciones para el ejercicio de la actividad de Establecimiento Hotelero	Las señaladas en la Cláusula 3 del PPT.
Mesa de contratación	Si, la señalada en el Anexo V del PCAP.
Duración del contrato	15 años

Resultando que, completado el expediente de contratación, se dictará resolución motivada por el órgano de contratación aprobando el mismo y disponiendo la apertura del procedimiento de adjudicación. Dicha resolución implicará también la aprobación del gasto (**Art. 117 LCSP**)

Resultando que de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; el órgano competente para aprobar el presente expediente de contratación en el **PLENO**.

Visto el **Informe suscrito por la Intervención** con fecha 9 de octubre de 2018.

Vistos los **Informes jurídicos nº 30 y 36/2018** emitidos por la Secretaría General.

Examinada la documentación que la acompaña, visto el Informe de Secretaría e Intervención, y de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, al Ayuntamiento-Pleno PROPONGO la adopción de los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO. Aprobar el documento técnico redactado por el Arquitecto Técnico Municipal denominado "*Valoración, obras e instalaciones necesarias para poner en marcha la Casa Palacio, así como inversiones propuestas*", tal y como consta en el expediente de referencia.

SEGUNDO. Declarar que existen motivaciones de índole social, turístico, cultural y deportivas que prevalecen sobre la rentabilidad económica del referido negocio jurídico, y que son las que se enumeran a continuación:

Para garantizar el cumplimiento de dichos fines, el Ayuntamiento de Mengibar se reservará el uso esporádico y temporal de zonas comunes del edificio para la celebración de actos de interés general. Dicho uso se mantendrá durante todo el plazo de duración del contrato, teniendo en cuenta la periodicidad, finalidad y condicionantes que a continuación se exponen:

- El Ayuntamiento realizará visitas guiadas de carácter turístico para ver el edificio y contemplar las piezas romanas: Las visitas guiadas se realizarán una vez cada quince días, en horario de tarde, limitando el acceso a 20 personas por visita (24 visitas guiadas al año).
- El Ayuntamiento podrá hacer uso del salón y comedor una vez al mes, como espacio de conferencias, exposiciones y congresos, así como cualquier tipo de celebraciones relacionadas con la actividad propia del Ayuntamiento (12 usos al año)
- El Ayuntamiento podrá hacer uso una vez al mes del patio superior e inferior del edificio como espacio de obras teatrales, festivales, conferencias o cualquier acto de índole cultural (12 usos al año).
- El Ayuntamiento se reservará el uso de las termas de agua caliente, cinco horas semanales, repartidas de lunes a viernes, como espacio de uso terapéutico para hombres y mujeres que previa prescripción médica necesiten baños de agua caliente (240 horas anuales).
- El Ayuntamiento se reservará el uso de un máximo de 100 habitaciones al año con motivo de actividades y eventos relacionados con las actividades organizadas y previstas por el Ayuntamiento.

Código Seguro de Verificación	IV6SVSP7IAPTT2NLYF5R7YDO6I	Fecha	30/10/2018 08:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ANA BELEN DUQUE BARRANCO		
Firmante	JUAN BRAVO SOSA		
Url de verificación	https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV6SVSP7IAPTT2NLYF5R7YDO6I	Página	3/4



- El Ayuntamiento deberá avisar al arrendatario con al menos 10 días de antelación a la fecha prevista de uso. No obstante, una vez adjudicado el contrato, el Ayuntamiento y el arrendatario pactarán por escrito los horarios en que se realizarán al menos las visitas guiadas y el uso de las termas de agua caliente. Dichos horarios podrán modificarse por mutuo acuerdo en cualquier momento.

- En caso de que el Ayuntamiento no utilice la asignación mensual o anual de los usos establecidos, podrá acumularse total o parcialmente en meses posteriores o incluso en años sucesivos.

- El gasto mensual que para el arrendatario supondrá el uso por parte del Ayuntamiento de las zonas comunes del edificio, ha sido valorado por el Arquitecto Técnico Municipal en la cantidad de DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS (2.850 euros). Dicha cantidad ha sido descontada de forma proporcional del canon mínimo mensual de arrendamiento obtenido tras la valoración efectuada por el Arquitecto Municipal. Por tanto, el presupuesto base de licitación final del arrendamiento, teniendo en cuenta las motivaciones expuestas, asciende a la cantidad mensual de **SEIS MIL QUINIENTOS QUINCE EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (6.515,62 euros) IVA excluido.**

TERCERO. Aprobar el expediente de **CONTRATACIÓN PARA EL ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA DEL BIEN PATRIMONIAL DENOMINADO: "CASA PALACIO MENGIBAR" COMO ESTABLECIMIENTO HOTELERO POR CONCURSO, POR CONCURRIR EL SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37.2 C) y D) DE LA LEY 7/1999, DE BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES DE ANDALUCÍA,** convocando su licitación.

CUARTO. Aprobar el **PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES** que regirá el contrato y sus anexos, como consta rubricado en el expediente de referencia.

QUINTO. Aprobar el **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES** que regirá el contrato y sus anexos, como consta rubricado en el expediente de referencia.

SEXTO. Publicar el anuncio de licitación en el perfil de contratante y en la Plataforma de Contratación del Sector Público con el contenido contemplado en el Anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

SÉPTIMO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 de la LCSP, publicar en el perfil de contratante la información relativa al contrato, en particular el acuerdo de inicio del expediente de contratación, la memoria justificativa del contrato, el pliego de cláusulas administrativas particulares, el pliego de prescripciones técnicas particulares, la composición de la mesa de contratación permanente y el presente acuerdo."

El Ayuntamiento-Pleno con la concurrencia de 13 concejales (8 del PSOE y 5 del PP), proceden a la votación que finaliza de la siguiente forma: 8 votos a favor (8 del PSOE) y 5 votos en contra (5 del PP). Requiriéndose mayoría simple para su aprobación, queda aprobada la Propuesta de la Alcaldía sobre aprobación del expediente de contratación del contrato privado de arrendamiento de industria para la gestión y explotación del bien patrimonial denominado: "Casa Palacio Mengibar" como establecimiento hotelero, por concurso.

Y para que conste y surta efectos, expido el presente con la salvedad indicada en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Mengibar, veintinueve de octubre de dos mil dieciocho.-

Vº Bº
El Alcalde,

Código Seguro de Verificación	IV6SVSP7IAPTT2NLYF5R7YDO6I	Fecha	30/10/2018 08:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ANA BELEN DUQUE BARRANCO		
Firmante	JUAN BRAVO SOSA		
Url de verificación	https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV6SVSP7IAPTT2NLYF5R7YDO6I	Página	4/4

