

## **EXPEDIENTE EMPDMCP 0004/17**

**PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL Nº 04, SITO EN EL PUERTO DEPORTIVO DE MARBELLA DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL PUERTO DEPORTIVO DE MARBELLA, S.A.**

**PROCEDIMIENTO ABIERTO  
TRÁMITE ORDINARIO.  
REGULACIÓN NO ARMONIZADA**

### **TÍTULO I: CONDICIONES GENERALES.**

1. Definición y objeto de contrato
2. Régimen Jurídico. Legislación aplicable.
3. Órgano competente.
4. Admisibilidad de variantes.
5. Presupuesto del contrato.
6. Plazo del arrendamiento.
7. Precio del arrendamiento. Pago.
8. Constitución de garantías/aval.
9. Riesgo y ventura del contratista.
10. El responsable del contrato.
11. Gastos del contrato.
12. Responsabilidad del contratista por los daños causados a terceros durante la ejecución del contrato.
13. De la reversión del contrato.
14. Ejecución del contrato.
15. Resolución del contrato.

### **TÍTULO II: PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR**

16. Capacidad para contratar
17. Publicidad
18. Forma y lugar presentación proposiciones.
19. Documentación a presentar por los licitadores
20. Mesa de contratación
21. Procedimientos de adjudicación
22. Formalización Contrato
23. Notificación y Publicación de la Adjudicación del contrato
24. Jurisdicción competente.

Cuadro resumen.

Anexo I  
Declaración Responsable

## TÍTULO I: CONDICIONES GENERALES

### 1.1. DEFINICIÓN Y OBJETO DEL CONTRATO.

A. El objeto de este contrato es el arrendamiento de la siguiente finca:

**LOCAL Nº 04.** Situado en la zona del Muelle Hermanos León del Centro Comercial del Puerto Deportivo “Club Marítimo de Marbella”, de éste término, situado entre el tramo de la costa comprendido entre el Arroyo Primero y entre el Arroyo de Guadalpín, al oeste. Linda: al Norte, con el pasaje principal en una longitud de 5,17m y con la plaza de levante en una longitud de 6,08 m; al Sur, con el muelle Norte con una longitud de 11,27m; al Este, con el Local nº 3 y terraza en una longitud de 14,30 m, y al Oeste, con la plaza de levante en una longitud de 19,60 m del Puerto Deportivo. El Local descrito tiene una superficie de 98,50 m<sup>2</sup>. Tiene una cuota de participación de 236,1827090 diezmilésimas.

En el Inventario General Consolidado de Bienes y Derechos del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, consta anotado en el Epígrafe de Derechos Reales, bajo el número de orden 1 y calificado de naturaleza patrimonial, **cedido por adscripción a la Sociedad Municipal Explotaciones Hoteleras del Club Marítimo de Marbella, S. A, por acuerdo de Pleno de fecha 30 de Mayo de 2008.**

**A partir del momento de su adscripción, la Sociedad Puerto Deportivo de Marbella, S.A. es quien ostenta la gestión y administración de los bienes adscritos, y ejercerá respecto a los mismos cuantos derechos y prerrogativas se encuentren legalmente establecidas, a efectos de la conservación, administración y defensa de dichos bienes.**

**B. Necesidad e idoneidad de la contratación (artículo 22 TRLCSP):** Los entes, organismos y entidades del sector público podrán celebrar los contratos necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales. Considerando que entre los objetos sociales de la entidad “Puerto Deportivo Marbella, S.A.”, se encuentra la promoción, explotación, planeamiento y desarrollo del Puerto Deportivo, resulta idóneo y necesario el arrendamiento interesado.

Consta en el expediente informe del Director de la sociedad Puerto Deportivo de Marbella, S.A., justificando la necesidad e idoneidad de la contratación, de fecha.....,

En el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares se indican las necesidades a satisfacer mediante el arrendamiento y los factores de todo orden a tener en cuenta.

**C.** El presente contrato se adjudicará por **PROCEDIMIENTO ABIERTO**, trámite ordinario, según lo establecido en los art. 138, 141 a 145 del Real Decreto 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), no sujeto a regulación armonizada

**D.** La presentación de proposiciones presume por parte del adjudicatario la aceptación incondicional del contenido de la totalidad de las cláusulas de este Pliego, sin salvedad

o reserva alguna de conformidad con el artículo 145 de la TRLCSP, así como la declaración responsable de la exactitud de todos los datos presentados y de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para el objeto de esta contratación.

**E.** La Codificación correspondiente a la nomenclatura Vocabulario Común de Contratos (CPV) de la Comisión Europea es la de “70310000-7 Alquiler o venta de edificios”.

**F. Perfil de contratante.** En el perfil de contratante del órgano de contratación – Puerto Deportivo de Marbella, S.A.- se publicará la adjudicación del contrato, así como cualquier otro dato e información referente a su actividad contractual, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 del TRLCSP.

El acceso público al perfil del contratante se efectuará a través de la página web del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, [www.marbella.es](http://www.marbella.es).

**G.** En la presente contratación no procederá la celebración de la subasta electrónica establecida en el artículo 148 TRLCSP.

## **2. REGIMEN JURIDICO. LEGISLACIÓN APLICABLE.**

El ente adjudicador es una sociedad municipal de carácter mercantil que forma parte del sector público a los efectos del art 3.1.d), pero que no tiene carácter de poder adjudicador en virtud de lo recogido en el art 3.3.b) del TRLCSP.

El artículo 20.1 del citado Texto legal dispone que los contratos celebrados por los entes, organismos y entidades del sector público que no reúnan la condición de Administraciones Públicas, tendrán la consideración de contratos privados. Estos contratos se registrarán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por la presente ley y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En cuanto a sus efectos y extinción, estos contratos se registrarán por el derecho privado (art. 20.2 TRCLSP).

El carácter de contrato privado se deriva también de la naturaleza del mismo, en este supuesto al tratarse del arrendamiento de un bien inmueble, queda excluido del ámbito de aplicación del TRLCSP conforme al artículo 4.1.p del mismo. El apartado 2 del citado artículo añade que estos contratos se regularán por sus normas especiales lo que nos remite a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de la Administraciones Públicas (LPAP), Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA) y Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA).

La legislación patrimonial autonómica viene a regular los arrendamientos de bienes patrimoniales en los artículos 36 y ss. de la LBELA y 77 y ss. del RBELA. En aplicación de éstos, el artículo 77.1 del RBELA, dispone que el arrendamiento y cualquier otra forma de uso de bienes patrimoniales, excepto las de carácter gratuito temporal del artículo 41 de la Ley 7/1999, se registrarán, en cuanto a su preparación y

adjudicación, por la normativa reguladora de contratación de las Administraciones Públicas.

Por tanto, estos contratos se regirán, en cuanto a su **preparación y adjudicación**, en defecto de normas específicas, por el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo, así como por la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y las normativas de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En cuanto a sus **efectos y extinción**, estos contratos se regirán por el derecho privado.

También se regirá por lo dispuesto en este Pliego, en el que se incluyen los pactos y condiciones definitivas de los derechos y obligaciones que asumirán el Órgano de Contratación, los licitadores y, en su momento, el adjudicatario.

En caso de discrepancia entre el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y cualquiera del resto de los documentos contractuales, prevalecerá lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

El contrato que resulte del procedimiento de adjudicación se ajustará al contenido de los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares, cuyas cláusulas se considerarán parte integrante de los mismos. El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anexos, que forman parte del mismo, o de las instrucciones, pliegos o normas de toda índole que puedan ser de aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

**3.- ÓRGANO COMPETENTE.** Conforme al artículo 25 de los Estatutos Sociales de la Sociedad Puerto Deportivo de Marbella, S.A., la competencia para dirigir, administrar, disponer de los bienes y representar a la sociedad, pudiendo celebrar toda clase de actos y contratos que sean necesarios o convenientes para la realización de los fines de la Entidad, la ostenta el Consejo de Administración. Esta competencia es ejercida a través de su Presidente que actúa como Consejero Delegado, según acuerdos de la Junta General de 27 de junio de 2015 y del Consejo de Administración de 29 de junio de 2015, elevados a público mediante escritura autorizada ante Notario de Marbella D. Manuel García de Fuentes y Churruca, con nº 3317 de su protocolo, de fecha 12 de agosto de 2015

#### **4. ADMISIBILIDAD DE VARIANTES. Artículo 147 TRLCSP.**

No se admitirá la presentación de variantes o alternativas con respecto a las condiciones fijadas por esta sociedad municipal del Excmo. Ayuntamiento de Marbella para el contrato, por lo que, en caso de que éstas sean presentadas por los licitadores no serán tenidas en consideración.

#### **5.- PRESUPUESTO**

El contrato no origina gastos para la sociedad municipal ni para el Excmo. Ayuntamiento de Marbella.

## 6- PLAZO DEL ARRENDAMIENTO.

El plazo del arrendamiento, será de **cuatro (4) AÑOS**, contados a partir la fecha de la firma del contrato administrativo, pudiendo prorrogarse anualmente por mutuo acuerdo de las partes y de forma expresa al vencimiento, hasta un máximo de **TRES (3) años** más de prórroga. Por tanto, el plazo total del contrato y de las prórrogas no podrá superar en ningún caso los **siete (7) AÑOS**.

El plazo del contrato se toma para un periodo de cuatro años, comenzando desde el 01 de Septiembre de 2017 hasta 31 de Agosto de 2021.

Al extinguirse el arrendamiento, independientemente de la causa por la que se produzca, el adjudicatario estará obligado a entregar las instalaciones a la entidad contratante dentro de los 15 días siguientes, en el estado de conservación y funcionamiento adecuados, acompañando una relación de todos los bienes existentes.

No se podrá iniciar la ejecución del contrato sin la previa formalización en los plazos previstos en el 156 TRLCSP. Cuando por causas imputables al contratista no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, se podrá acordar la incautación sobre la garantía definitiva del importe de la garantía provisional que, en su caso se hubiese exigido (artículo 156.4 TRLCSP).

## 7.- PRECIO DE ARRENDAMIENTO. PAGO.

El precio de la licitación se fija en la cantidad mínima anual de **VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA CENTIMOS ( 26.476,80 €)** impuestos no incluidos, es decir un arrendamiento **mensual** de **DOS MIL DOSCIENTOS SEIS EUROS CON CUARENTA CENTIMOS (2.206,40 €)** más el 21% de IVA que asciende a **CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y CUATRO CENTIMOS ( 463,34 €)** lo que suma un total mensual de **DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE CON SETENTA Y CUATRO CENTIMOS ( 2.669,74 €)**

El precio del arrendamiento podrá ser mejorado al alza por los licitadores.

Quedarán excluidas del concurso las proposiciones en las que se ofrezca un arrendamiento inferior al fijado por la sociedad municipal.

Serán de cuenta del adjudicatario los gastos generales para el adecuado mantenimiento del local, incluyendo los gastos de ocupación de terrazas y sus servicios, tributos y cargas.

Serán repercutibles, sin limitación, los incrementos que puedan sufrir los gastos antes mencionados.

La Sociedad Municipal Puerto Deportivo de Marbella, S.A. girará a los adjudicatarios las correspondientes facturas.

Dicho precio del arrendamiento resulta del Informe del Servicio Técnico de Patrimonio de fecha 17 de Abril de 2017, que establece que la valoración del local 04 del Puerto Deportivo de Marbella al objeto de su enajenación, asciende a la cantidad de DOS MIL DOSCIENTOS SEIS EUROS CON CUARENTA CENTIMOS (2.206,40 €)

El presupuesto base de esta contratación asciende a la cantidad anual de **VEINTISEIS MIAL CUATROCIENTOS SENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA CENTIMOS** ( 26.476,80 €) más el 21% de IVA que asciende a la cantidad **CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS CON TRECE CENTIMOS** ( 5.560,13 €) suma un total de **TREINTA Y DOS MIL TREINTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS** ( 32.036,93 €) para un periodo de cuatro años, desde el 01 de Septiembre de 2017 hasta 31 de Agosto de 2021 mediante la tramitación del expediente con cargo a:

	BASE	IVA	TOTAL
AÑO 2017	8.825,60 €	1.853,38 €	10.678,98 €
AÑO 2018	26.476,80 €	5.560,13 €	32.036,93 €
AÑO 2019	26.476,80 €	5.560,13 €	32.036,93 €
AÑO 2020	26.476,80 €	5.560,13 €	32.036,93 €
AÑO 2021	17.651,20 €	3.706,75 €	21.357,95 €
<b>TOTAL</b>	<b>105.907,20 €</b>	<b>22.240,51 €</b>	<b>128.147,71 €</b>

El pago de la renta se realizará por mensualidades anticipadas a partir de la formalización del contrato, dentro de los primeros cinco días de cada mensualidad mediante su ingreso en la cuenta corriente que la Sociedad Municipal Puerto Deportivo de Marbella, S.A. indique al efecto.

No obstante lo anterior, en el correspondiente contrato de arrendamiento, que al efecto se suscriba, se concretará el calendario de pagos.

El pago de los gastos de ocupación de terrazas no se incluye en el precio de alquiler y, se efectuará por el adjudicatario, en el plazo de cinco días a contar desde la notificación del correspondiente recibo por parte de la sociedad municipal.

El precio del arrendamiento que resulte de la licitación se referirá a la primera mensualidad de vigencia del contrato, y el mismo habrá de acreditarse por el adjudicatario en el momento de la formalización del contrato.

Durante la vigencia del contrato, en aplicación del artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la economía española, no se aplicará la revisión de renta del mismo.

## **8.- CONSTITUCION DE GARANTIAS/ FIANZA.**

Según dispone el artículo 16 del RBELA, en relación a las normas para la adquisición y disposición onerosa de bienes patrimoniales, la constitución, extensión y cancelación de las garantías será el establecido en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

El licitador que presente la oferta económicamente más ventajosa deberá constituir a disposición del órgano de contratación una garantía/fianza equivalente a **DOS (2) MENSUALIDADES (4.412,80 €)** de la renta ofertada como establece la Ley de Arrendamientos Urbanos, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido. Deberá acreditar la constitución de la garantía en el plazo señalado en el artículo 151 TRLCSP, es decir, en el plazo de diez días hábiles a contar desde el día siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento para presentar la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al artículo 64.2 TRLCSP, y de haber constituido la garantía definitiva.

De no cumplir este requisito por causa a él imputables, la Administración no efectuará la adjudicación a su favor, y procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas (art. 95.1 en relación con el 151.2 TRLCSP).

La garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 96 TRLCSP, con los requisitos establecidos en el artículo 55 y ss. del RGLCAP o mediante garantía global con los requisitos establecidos en el artículo 98 TRLCSP. De no cumplir este requisito por causas imputables al mismo, se declarará resuelto el contrato.

La devolución y cancelación de las garantías se efectuará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 102 TRLCSP y 65.2 y 3 del RGLCAP.

Cuando a consecuencia de una modificación del contrato, experimente variación el precio del mismo, se reajustará la garantía constituida para que guarde la debida proporción con el precio del contrato resultante de su modificación, (artículo 99 TRLCSP).

La garantía definitiva responderá de los conceptos, que les resulte de aplicación al contrato, conforme al artículo 100 del TRLCSP.

## **9.- RIESGO Y VENTURA DEL CONTRATISTA.**

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista. El contrato se ejecutará con sujeción a lo establecido en el clausulado del presente pliego, y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere al contratista el órgano de contratación (artículo 215 y 305 TRLCSP).

## **10. EL RESPONSABLE DEL CONTRATO. Artículo 52 TRLCSP.**

El Órgano de Contratación podrá designar un responsable del contrato al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada. El responsable del contrato podrá ser una persona física o jurídica, vinculada al ente, organismo o entidad contratante o ajena a él.

La designación o no del responsable, y el ejercicio o no por el mismo de sus facultades, no eximirá al contratista de la correcta ejecución del objeto del contrato, salvo que las deficiencias sean debidas a orden directa del mismo.

El nombramiento del responsable será comunicado por escrito al adjudicatario en el plazo de quince días desde la fecha de formalización del contrato y, en su caso, su sustitución en idéntico plazo, desde la fecha en que se hubiera producido.

En todo caso, para las relaciones que necesariamente se han de producir entre la sociedad Puerto Deportivo de Marbella, S.A. y el adjudicatario como consecuencia del desarrollo del objeto del presente contrato se designará como coordinador a un técnico competente de la citada sociedad. Sus funciones serán, con carácter general, las derivadas de la comprobación y coordinación de la correcta ejecución del contrato, y las que específicamente le asignen el órgano contratante.

#### **11.- GASTOS DEL CONTRATO.**

Serán de cuenta y cargo del adjudicatario el importe de los siguientes gastos:

- a) Los correspondientes a los anuncios de licitación, sean oficiales o publicados en prensa, así como los ocasionados con motivo de los trámites de iniciación, preparación y formalización del contrato y expediente administrativo.
- b) Los que requieran para la obtención de autorizaciones, licencias, documentos o cualquier información de organismos públicos o privados.
- c) Impuestos, tasas, gravámenes de cualquier índole que resulte aplicables según la legislación vigente.
- d) Cualquier otro gasto para la realización del contrato.

#### **12.- RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA POR LOS DAÑOS CAUSADOS A TERCEROS DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.**

El contratista será responsable de todos los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato, teniendo, por tanto, obligación de indemnizarlos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 214 TRLCSP.

#### **13.- DE LA REVERSIÓN DEL CONTRATO.**

Cuando finalice el plazo del contrato o su prórroga o, deba cesar por razones de interés público, por no cumplir algunas de las obligaciones previstas u otra causa apreciada por el órgano de contratación, el adjudicatario deberá abandonar las instalaciones, en el plazo de quince días, cesando en el uso de referido local,



pudiendo la sociedad municipal Puerto Deportivo de Marbella, S.A. impedirle el ejercicio de la actividad.

En el supuesto de que el inmueble no fuese desalojado en el tiempo pactado, la sociedad Puerto Deportivo de Marbella, S.A, iniciará las actuaciones tendentes a la recuperación de la posesión del mismo mediante el ejercicio de la acción de desahucio.

#### **14. EJECUCION DEL CONTRATO**

1º.- El local se arrienda para ser dedicado a actividades mercantiles del sector servicios, preferentemente hostelería, y/o establecimientos de actividades culturales y sociales sin que en ningún caso quepa llevar a cabo en la misma actividad alguna de las calificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

2º.- Serán de la exclusiva responsabilidad del adjudicatario la obtención de las oportunas licencias administrativas precisas para el ejercicio de la actividad a desarrollar en el local objeto del presente contrato, así como el pago de las mismas.

3º.- El adjudicatario no podrá destinar el local a un uso distinto del pactado sin autorización expresa y por escrito de la Sociedad Municipal Puerto Deportivo de Marbella, S.A. Las partes pactan que el incumplimiento de esta obligación dará derecho a la Sociedad Municipal Puerto Deportivo de Marbella, S.A. para resolver de pleno derecho el contrato al amparo de lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil en relación con el artículo 27.1 de la LAU.

4º.- La falta de pago de cualquiera de los pagos, así como los gastos de comunidad, comporta implícitamente la resolución de este contrato, incluyendo los gastos y perjuicios que de esta acción se pueda derivar.

5º.- **Bajo ningún concepto, el arrendamiento podrá subarrendar, ceder o traspasar el local arrendado.**

En caso de incumplimiento, la Sociedad Municipal Puerto Deportivo de Marbella, S.A. se reserva la posibilidad de ejecutar las acciones legales pertinentes de resolución del contrato y reclamación de daños y perjuicios correspondientes.

6º.- Serán de cuenta del arrendamiento los gastos generales para el adecuado mantenimiento del local, incluyendo los gastos de comunidad, sus servicios, tributos cargas y demás responsabilidades que no sean individualizables.

Serán repercutibles sin limitación, los incrementos que puedan sufrir los gastos antes mencionados.

Igualmente el arrendador podrá repercutir al arrendatario el Importe que corresponda al local arrendado en los gastos extraordinarios de la comunidad (reparación o sustitución de elementos o servicios comunes del edificio).

Con independencia de lo anterior, el arrendatario abonará los servicios y suministros y cualquier otro gasto individualizables (gas, electricidad, agua, teléfonos,.....) que afecte al local.

Además serán por cuenta del arrendatario los gastos de ocupación de terrazas, que no se incluyen el precio del arrendamiento.

Serán de cuenta del arrendatario todo impuesto, tasa, arbitrio, contribución especial o cualquier otra carga de tipo impositivo establecida o que se establezca en el futuro por cualquier autoridad, Local, de la comunidad Autónoma o del Estado.

7º.- Corresponde a los Servicios Técnicos de la Instalación Portuaria, la supervisión, control e inspección en la ejecución del contrato, los cuales dictarán las instrucciones necesarias al arrendatario para la normal y eficaz realización del mismo.

El arrendatario permitirá a la Sociedad Municipal y a los servicios municipales que correspondan, que se inspeccionen las instalaciones y bienes ocupados, para comprobar la situación de limpieza, higiene, seguridad, salubridad, peligrosidad y molestias a terceros, así como posibles reparaciones.

Igualmente, el arrendatario vendrá obligado a facilitar a la Sociedad Municipal cuantos datos y documentos se le soliciten sobre el uso del mismo.

8º.- El arrendatario no podrá realizar obra alguna en el local objeto de arriendo, sin la autorización previa y por escrito de la Sociedad Municipal Puerto Deportivo de Marbella, S.A.

En caso de ser autorizada la obra por parte de la Sociedad Municipal, se entenderá a cargo del arrendatario, bajo su responsabilidad en todos los ámbitos, quedando a beneficio de la propiedad, salvo que la Sociedad decida que el arrendatario a su costa, devuelva el inmueble a su estado original a la fecha del arrendamiento.

No obstante lo anterior, expresamente se autoriza por esta sola vez, las obras de adaptación y decoración del local a las necesidades de implantación de la actividad a desarrollar en el mismo, previa presentación por el adjudicatario de un proyecto cerrado de las obras que se pretende realizar, y siempre que dicho proyecto obtenga la preceptiva licencia de obras conforme a la "Ordenanza Reguladora de Otorgamiento de Licencias de Obras para Actuaciones Comunicadas y Declaración Responsable o Comunicación Previa para la adaptación de locales comerciales en el término municipal de Marbella". (BOPMA de 11 de diciembre de 2014, número 236, página 63.)

Bajo ningún concepto las obras deberán afectar ni a la estructura ni fachada del inmueble. Las referidas obras deberán estar concluidas en un plazo máximo de 6 meses a contar desde la firma del correspondiente contrato.

9º.-La Sociedad Municipal realizará las reparaciones que sean necesarias para conservar el local en condiciones adecuadas para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable el arrendatario, o a las personas que de él dependan.

10º.- El arrendatario debe poner en conocimiento de la Sociedad Municipal, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla la cláusula

anterior, a cuyos efectos debe facilitar al Sociedad la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado del local.

En todo momento, y previa comunicación a la Sociedad Municipal, el arrendatario puede realizar las reparaciones que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave.

11º.- Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del local serán de cargo del arrendatario.

**12º.- El arrendatario renuncia a sus derechos de subarriendo o de cesión del contrato de arrendamiento, no siendo de aplicación el artículo 32 de la LAU.**

13º.- Ambas partes pactan que a la extinción del contrato de arrendamiento por transcurso del término convencional no se producirá indemnización alguna al Arrendatario, no siendo de aplicación, por tanto lo dispuesto en el artículo 34 de la LAU.

## **15.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.-**

Son causas de resolución del contrato las generales de la Ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este pliego de condiciones, las cuales se conceptúan a tales efectos esenciales.

La resolución por incumplimiento del arrendatario implicará la pérdida de la fianza definitiva, en todo caso, inclusive la terminación de la cesión antes del plazo fijado, debiendo abonarse a la sociedad Puerto Deportivo de Marbella, S.A., los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.

Igualmente, son también causas de resolución del presente contrato, todas las expresamente mencionadas en los artículos 27.2 y 35 de la LAU.

**15.1-** El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- Por la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualesquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- Por la falta de pago de la fianza o de sus actualización.
- El subarriendo o la cesión incontestada del local, incumpliendo lo establecido en el artículo 32 de la LAU.
- La realización de daños causados dolosamente al local arrendado o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- Por la realización en el local arrendado de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Por finalización sobrevenida de la concesión del propio puerto.

**15.2.-** Si el arrendatario se retrasara en el pago de la renta más de dos meses, deberá abonar en concepto de daños y perjuicios, una cantidad equivalente al doble de la renta que le correspondiera abonar en dicho momento, con independencia del pago de aquella.

**15.3.-** Si transcurrido el día de vencimiento del contrato, el arrendatario no hubiese desocupado el local y entregado las llaves del mismo, el arrendador podrá exigir la cantidad diaria que resulte de dividir la renta mensual entre treinta con un incrementándola un 0,5%, y ello como cláusula penal de la renta que viniese abonando el arrendatario.

## **TÍTULO II: PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR**

### **16. CAPACIDAD PARA CONTRATAR.**

#### **Aptitud y capacidad:**

Podrán tomar parte en este procedimiento de contratación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, acrediten su solvencia económica, financiera y técnica, requisito éste último que será sustituido por la correspondiente clasificación en los casos en que sea exigible con arreglo a lo establecido en el TRLCSP y no estén comprendidas en las prohibiciones e incompatibilidades señaladas en el artículo 60 del referido texto legal.

Asimismo, podrán hacerlo por sí o representadas por persona autorizada, mediante poder bastante otorgado al efecto.

Cuando en representación de una persona jurídica concorra algún miembro de la misma, deberá justificar documentalmente que está facultado para ello. Tanto en uno como en otro caso, al representante le afectan las prohibiciones e incompatibilidades para contratar del artículo antes citado.

Los poderes y documentos acreditativos de la personalidad se acompañarán a la proposición bastantada, a cuyo efecto deberían ser presentados previamente, con una anticipación mínima de veinticuatro horas a la entrega de la proposición.

La sociedad municipal Puerto Deportivo de Marbella, S.A. podrá contratar con uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación a su favor. Dichos empresarios deberán obligarse solidariamente respecto de la sociedad y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo (artículo 59 TRLCSP).

No obstante, la sociedad municipal Puerto Deportivo de Marbella, S.A. se reserva la facultad de realizar adjudicaciones parciales a uno o varios licitadores, si lo cree más conveniente y la naturaleza del contrato lo permite.

No podrán concurrir a las licitaciones empresas que hubieran participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del

contrato, por sí o mediante unión temporal de empresarios, siempre que dicha participación pueda provocar restricciones a la libre concurrencia o suponer un trato privilegiado con respecto al resto de las empresas licitadoras.

## **17.- PUBLICIDAD**

El presente contrato se adjudicará, por **PROCEDIMIENTO ABIERTO, trámite ordinario**, según lo establecido en los art. 138, 141 a 145 del Real Decreto 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), y no sujeto a regulación armonizada.

Se publicará en el Boletín Oficial del Estado o en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga según lo previsto en el artículo 142 de la TRLCSP.

Igualmente, se publicará el anuncio de licitación en el perfil de contratante de la Sociedad Municipal del Puerto Deportivo de Marbella.

Durante los ocho primeros días a partir de la fecha de publicación del referido anuncio en el Boletín oficial podrán presentarse las reclamaciones que se estimen pertinentes, las cuales serán resueltas por el órgano de contratación.

## **18. LUGAR Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.**

### **18.1. Presentación de las proposiciones.**

Cada licitador deberá presentar una única proposición. La contravención de esta prohibición dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones incurso en duplicidad (artículo 145 TRLCSP).

Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva, se presentarán en las oficinas de la sociedad Puerto Deportivo de Marbella, S.A., situadas en el Edificio de Capitanía s/n del Puerto Deportivo de Marbella, en horario de atención al público dentro del plazo que se fije en el anuncio de convocatoria (**veinte días naturales** artículo 159 TRLCSP), y dirigido al Presidente de la Mesa de Contratación.

En el supuesto de que los sobres de licitación sean enviados por correo, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar mediante télex, fax (número) o telegrama, en el mismo día, la remisión de la oferta al Registro señalado en la convocatoria. Sin la concurrencia de estos requisitos no será admitida la oferta si es recibida por el Órgano de Contratación con posterioridad a la fecha de la terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurridos, no obstante, diez días naturales siguientes a la fecha indicada sin haberse recibido la oferta, ésta no será admitida en ningún caso, (artículo 80 RGLCAP).

En el caso que la documentación administrativa que se exige en el pliego, esté ya en poder de la Sociedad Puerto Deportivo de Marbella, S.A., por haber sido presentada en otros expedientes de contratación, bastará indicar en el sobre de documentación

administrativa este extremo, indicando en el expediente en que se incluye tales documentos, **con expresa declaración de vigencia y validez de la referida documentación**, teniendo en cuenta que a la declaración responsable (cláusula 22.1.A. letra c del presente Pliego) se le reconoce un plazo de validez de seis meses desde la fecha de su otorgamiento y el bastanteo de poder, exigidos en la letra d) de la misma cláusula, deberán ser específicos para cada Expediente de Contratación **teniendo que presentarse siempre**. No obstante, a la vista de la documentación referida se podrá requerir en todo momento al licitador, a fin de que complete o subsane aquella que por sus características, deba ser original o actualizada a fecha vigente.

No se admitirán los anuncios de envío de documentación vía correo electrónico (artículo 80.4 RGLCAP).

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que la sociedad Puerto Deportivo de Marbella, S.A., estime fundamental para la oferta, o que, cuando sean exigibles, no concreten los medios personales o materiales a adscribir a la ejecución de la obra.

La presentación de las proposiciones supone la aceptación incondicional por parte del licitador del contenido de las cláusulas de este Pliego, sin salvedad alguna.

La oferta tendrá un plazo de validez de tres (3) meses a contar desde la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas. En su virtud, durante dicho plazo el licitador no podrá retirar su oferta y si lo hiciera perderá la garantía provisional que en su caso se hubiese exigido, sin perjuicio del deber de indemnización de cuantos daños y perjuicios se hubieran irrogado a la Sociedad Puerto Deportivo de Marbella, S.A. por su incumplimiento. Si transcurrido dicho plazo sin que hubiera recaído adjudicación, el licitador no retirara la oferta, se entenderá de manera tácita que extiende su validez por el tiempo que vaya transcurriendo, por lo que estará obligado a su cumplimiento en sus estrictos términos, en caso de que se le notifique ser la proposición más ventajosa (artículo 160 TRLCSP).

El expediente de este procedimiento de contratación, con las condiciones y demás elementos, podrá ser examinado en las oficinas de la sociedad Puerto Deportivo de Marbella, S.A., en horario de atención al público, excepto sábados y festivos, a partir del día siguiente hábil a aquel en que aparezca publicado el correspondiente anuncio en el correspondiente Boletín Oficial.

## **18.2. Forma de presentación de las proposiciones.**

Los licitadores presentarán tres sobres, firmados por éstos, o por persona que los represente, y cerrados de forma que se garantice el secreto de su contenido, señalados con los números 1, 2 y 3. En cada uno de los sobres figurará externamente el nombre del licitador o licitadores, persona o personas de contacto, domicilio social, teléfono y fax, a efectos de comunicaciones, así como el número o clave del expediente y el título del mismo, e incluirá la documentación y en la forma que a continuación se indica:

- **Sobre número 1.-** Título: Documentación administrativa.

-**Sobre número 2.**- Título: Proposición técnica, criterios subjetivos.

- **Sobre número 3.**- Título: Proposición económica, criterios objetivos

Las ofertas se presentarán en idioma castellano (artículo 23 RGLCAP). En el caso de que se presente en idioma distinto ésta deberá acompañarse de traducción realizada por intérprete jurado.

En el caso de presentarse alguna documentación en otro idioma o lengua sin la traducción correspondiente, la Mesa de Contratación se reserva la facultad de no considerar dicha documentación.

Los licitadores respetarán en la presentación de documentos el orden establecido en los puntos que siguen, incluso para aquellos apartados en que, por las razones que se aduzcan, no proceda su presentación.

La Mesa de Contratación podrá pedir aclaraciones o justificaciones documentales de los datos aportados por el licitador.

Los licitadores contarán con la posibilidad de consultar por escrito a la sociedad municipal Puerto Deportivo de Marbella, S.A. y solicitar aclaraciones o documentación que consideren oportuna.

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que la Mesa de Contratación estime fundamental para la oferta, o que no concreten los medios personales o materiales a adscribir a la ejecución de la obra.

La falta de la presentación de cualquiera de los documentos exigidos para la licitación será, por sí sola, causa de exclusión de la misma, salvo que la Mesa de Contratación lo considere subsanable.

## **19. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS LICITADORES.**

### **19.1. Sobre número 1: Documentación Administrativa.**

#### **A. Empresas españolas. Artículo 146 TRLCSP.**

**Los documentos podrán presentarse originales o mediante copias de los mismos que tengan carácter de auténticas, conforme a la legislación vigente.**

La documentación contenida en este sobre deberá ir precedida por un índice realizado en hoja independiente en el que constará el contenido enunciado numéricamente como a continuación se señala:

a) Para los empresarios individuales será obligatoria la presentación de copia del Documento Nacional de Identidad del licitador.

b) Si la empresa fuere persona jurídica, deberá presentar escrituras de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la

acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación de estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

c) Documentos acreditativos de la representación. Bastanteo de poder y D.N.I.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán poder de representación que acredite el carácter con que actúan.

Si la empresa fuera persona jurídica, el poder general deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder especial para esta licitación no será necesario el requisito de su previa inscripción en el Registro Mercantil.

Igualmente, la persona con poder bastante a efectos de representación, deberá acompañar copia de su Documento Nacional de Identidad.

d) Declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado en la que el licitador manifieste no estar él ni la entidad a la que representa incurso en causa de prohibición para contratar con la Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 TRLCSP.

Esta declaración incluirá al manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta, (artículo 146.1.c) TRLCSP).

Estas declaraciones y certificaciones tendrán validez durante el plazo de seis meses, a contar desde la fecha de su expedición.

## **B. Uniones Temporales de Empresas. Artículo 59 TRLCSP y 24 RGLCAP.**

Los empresarios que deseen concurrir integrados en la unión temporal, deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la constituyan, la participación de cada uno de ellos y que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal, caso de resultar adjudicatarios. Así mismo indicarán cual de las empresas que la constituyan representará a todas durante el proceso de adjudicación, y hasta la formalización de la UTE.

El licitador que concurra en unión temporal con otros no podrá hacerlo además individualmente, ni podrá figurar en más de una unión temporal. La contravención de esta disposición supondrá la no admisión de todas las ofertas en la que figure el empresario.

## **C. Empresas extranjeras.**

La personalidad, la capacidad jurídica y de obrar así como la solvencia económica, financiera, técnica y profesional de las empresas no españolas deberá acreditarse de conformidad con lo que exige la TRLCSP en sus artículos 55, (empresas no



comunitarias) y 58, (empresas comunitarias), así como del R.G.L.C.A.P., en sus artículos 9 y 10.

Para las empresas extranjeras, en los casos en que el contrato vaya a ejecutarse en España, la 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 licitante (artículo 162.e) TRLCSP).

Para los casos en que concurran en una Unión Temporal de Empresas empresarios nacionales y extranjeros, se estará a lo que desarrolla a tal efecto el artículo 59 de la TRLCSP.

### **19.2. Sobre número 2: Proposición técnica, criterios subjetivos.**

#### **DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS SUBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES MEDIANTE CERTIFICADOS O COMPROMISO DE FIRME CUMPLIMIENTO.**

1. Nuevos servicios a usuarios no especificado anteriormente: hasta 20 puntos.
2. Medios técnicos y personales de la empresa: hasta 20 puntos.
3. Actuaciones medioambientales: hasta 10 puntos

Para ello se deberá presentar certificado de cumplimiento e implantación de normas UNE ISO 14001 emitido por empresa certificadora.

Los criterios subjetivos serán según recogidos según consta en el informe emitido por el Director del Puerto Deportivo de Marbella, como anexo a este pliego.

### **19.3. Sobre número 3: Proposición económica.**

La proposición económica conforme al siguiente modelo:

"Don \_\_\_\_\_, vecino de \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, C.P. \_\_\_\_\_, D. N. I. nº \_\_\_\_\_, teléfono \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_, en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio (o en representación de \_\_\_\_\_, vecino de \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, C.P. \_\_\_\_\_, teléfono \_\_\_\_\_, y D. N. I. o C. I. F. (según se trate de persona física o jurídica) nº \_\_\_\_\_), enterado del procedimiento convocado por la sociedad municipal Puerto Deportivo de Marbella, S.A. para el arrendamiento del local nº 04, sito en el Puerto Deportivo de Marbella, declaro:

1º).- Que me comprometo a arrendar el bien objeto de esta contratación por el precio mensual de \_\_\_\_\_, euros.-, más \_\_\_\_\_

euros.-, correspondientes al \_\_\_\_\_% de IVA, lo que asciende a un total de \_\_\_\_\_ euros.

2º).- Que conozco el pliego de cláusulas administrativas particulares y demás documentación que ha de regir el presente contrato, que expresamente asumo y acato en su totalidad.

3º).- Que la empresa a la que represento cumple con todos los requisitos y obligaciones exigidos por la normativa vigente para su apertura, instalación y funcionamiento.

Asimismo, se obliga al cumplimiento de los legislado o reglamentado en materia laboral y tributaria.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, de 20 \_\_\_\_\_

FIRMA

#### **19.4. Criterios para la valoración de las ofertas.**

En virtud de lo estipulado en el art 192 del RDLeg. 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de contratos del sector público los, organismos y entidades del sector público que no tengan la consideración de Poderes Adjudicadores deberán ajustarse, en la adjudicación de los contratos a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación.

La adjudicación del contrato recaerá en el licitador/es que en su conjunto haga la proposición más ventajosa y se realizará de acuerdo a los siguientes criterios de valoración, establecidos en el informe emitido por el Técnico de la Sociedad Puerto Deportivo de Marbella, S.A.:

**Se establecen sobre 100 puntos**, distribuidos de la siguiente manera:

#### **Sobre 2: Valoración de los criterios subjetivos o sometidos a juicio de valor (Hasta 50 Puntos).**

##### 1. Nuevos servicios a usuarios del Puerto no especificado anteriormente: hasta 20 puntos.

Se valorará la prestación de nuevos servicios y que se consideren de interés para el Puerto Deportivo de Marbella y que supongan una mayor afluencia de Público al espacio portuario. Incluyendo memoria técnica de actividades a realizar y su impacto cuantificado en los nuevos usuarios al Puerto.

##### 2. Medios técnicos y personales de la empresa: hasta 20 puntos.

Se valorará la cualificación y profesionalidad técnica del personal que vaya a prestar los servicios, tales como acreditación, formación y conocimientos

previos en la explotación de pequeño comercio, actividades náuticas, ocio y/o hostelería. Se valorará a través de certificados y diplomas oficiales expedidos por entidades profesionales o asociaciones empresariales representativas de cada sector.

### 3. Actuaciones medioambientales: hasta 10 puntos

Se valorará la existencia de una política medio ambiental propia, los conocimientos y los métodos de actuaciones medioambientales y sostenibles. Se valorará con la máxima puntuación a aquellas empresas que cumplan la norma ISO 14001. (Certificado ISO 14001)

### **Sobre 3: Valoración de los criterios objetivos evaluables mediante la aplicación de fórmulas (Hasta 50 Puntos).**

#### 1. Oferta económica: hasta 50 puntos

La máxima puntuación la obtendrá la oferta económicamente más alta admitida, y la mínima puntuación (1 punto) la obtendrá la que corresponde al canon de licitación de partida.

Las ofertas intermedias tendrán la puntuación correspondiente según un criterio de proporcionalidad lineal entre los extremos máximos y mínimos.

El criterio para la valoración de la oferta económica de mejora en las instalaciones será el siguiente:

$$\text{Formula: } PA = P_{\max} * ( A / A_{\max} )$$

Donde,

PA=Puntuación de la oferta A

Pmax= puntuación máxima

A=Oferta de la empresa A

A max=Oferta máxima,

En el supuesto de que se presentasen a la licitación proposiciones formuladas por distintas empresas pertenecientes a un mismo grupo se valorarán conforme a lo establecido en el artículo 86 del RGLCAP. En el caso de que dos o más proposiciones se encuentren igualadas, como las más ventajosas desde el punto de vista de los criterios que sirven de base para la adjudicación, tendrán preferencia de adjudicación, las empresas que tengan en su plantilla personas con discapacidad o en situación de exclusión social, así como entidades sin ánimo de lucro conforme a la Disposición Adicional Cuarta del TRLCSP.

Si aun así persistiera la igualdad entre las proposiciones, o si ninguna de las empresas tiene preferencia de adjudicación conforme al párrafo anterior, resultará adjudicataria aquella que obtenga una mayor puntuación en el criterio de adjudicación que tenga mayor peso en la ponderación de los mismos. Y en el caso de que continuara la igualdad, por el orden de importancia que se le haya atribuido a cada criterio.

Las ofertas que superen un canon mensual de 4.412,80 € se considerarán desproporcionadas, siéndoles de aplicación el trámite previsto en el art. 152 del TRLCSP.

## **20. MESA DE CONTRATACIÓN. ARTÍCULO 320 TRLCSP.**

En aplicación del artículo 320 del TRLCSP, la Mesa de Contratación, como órgano competente para la asistencia al Órgano de Contratación y valoración de las ofertas estará compuesta por los siguientes miembros:

1. Presidente: El Concejal Delegado de Sostenibilidad y Vicepresidente de la sociedad municipal Puerto Deportivo de Marbella, S.A.
2. Vocales:
  - El Titular de la Asesoría Jurídica o personal adscrito a este Servicio
  - El Interventor de la Corporación o funcionario adscrito a la Intervención General.
  - El Director de la sociedad municipal Puerto Deportivo de Marbella, S.A.
  - El Técnico de la citada sociedad o personal que lo sustituya.
3. Secretario: El Secretario no consejero del Consejo de Administración de la sociedad Puerto Deportivo de Marbella, S.A.

## **21. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN**

### **21.1 Recepción de documentación:**

Terminado el plazo de recepción de proposiciones, por el Secretario de la Sociedad se expedirá una certificación donde se relacionen las proposiciones recibidas o, en su caso, sobre la ausencia de licitadores, que junto con los sobres remitirá al Secretario de la Mesa de Contratación.

### **21.2 Certificación y calificación de documentos.**

Sin perjuicio de lo estipulado en el artículo 80 del RGLCAP, una vez recibidos los sobres por el Secretario de la Mesa de Contratación junto con el Certificado del Secretario de la Sociedad, se constituirá la Mesa de Contratación designada por el Órgano de Contratación para calificar previamente los documentos presentados en tiempo y forma.

Constituida la Mesa de Contratación, el Presidente ordenará la apertura del sobre nº 1 presentado en tiempo y forma.

Acto seguido se procederá al examen y calificación previa de la validez formal de los documentos y verificar si contiene todos los documentos exigidos en el Pliego, o si existen omisiones determinantes de la exclusión prevista en este Pliego.

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará verbalmente o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos a los interesados, concediéndose **un plazo no superior a tres días hábiles** para que los licitadores los corrijan o subsanen ante la propia Mesa de Contratación, bajo apercibimiento de exclusión definitiva del licitador si en el plazo concedido no procede a la subsanación de la documentación (artículo 81 del Reglamento General de Contratación de las Administraciones Públicas, en la redacción dada por el Real Decreto 1.098/2.001 de 12 de octubre). No se admitirá la subsanación enviada por Correo, recibida transcurrido el plazo dado para la subsanación (que como se ha dicho no será superior a tres días hábiles).

El Órgano y la Mesa de Contratación, a tenor de lo establecido en el artículo 22 del RGLCAP, también podrán recabar de los licitadores cuantas aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados estimen oportunas o requerirles para la presentación de otros complementarios, debiendo ser cumplimentada esta petición en el plazo de cinco días hábiles, sin que puedan presentarse después de declaradas admitidas las ofertas, conforme a lo dispuesto en el artículo 83.6 del RGLCAP.

**A todos los efectos, esta primera sesión de la Mesa de Contratación, para la calificación de la documentación, tendrá carácter privado.**

### **21.3. Apertura del sobre correspondiente a los criterios subjetivos. Art. 150 TRLCSP**

En los procedimientos de adjudicación, abiertos o restringidos, la valoración de los criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor corresponderá, en los casos en que proceda por tener atribuida una ponderación mayor que la correspondiente a los criterios evaluables de forma automática, bien a un comité de expertos bien a un organismo técnico especializado cuya composición se regula en los artículos 28 y 29 del Real Decreto 817/2009. En los restantes supuestos, la valoración se efectuará por la Mesa de Contratación, si interviene, o por el Órgano de Contratación (art. 25 Real Decreto 817/2009).

En todo caso, la apertura del sobre correspondiente a los criterios cuya ponderación dependa de un juicio de valor se llevará a cabo en un **acto de carácter público**, cuya celebración deberá tener lugar en un plazo **no superior a siete días** a contar desde la apertura de la documentación administrativa. A estos efectos, y si fuese necesario la subsanación de errores u omisiones en la documentación administrativa la mesa concederá para efectuarla un plazo inferior al general de 3 días hábiles, al objeto de que el acto de apertura pueda celebrarse dentro de él.

En la fecha de hora indicada a los licitadores, dará comienzo el acto público, comunicándose el acuerdo sobre la admisión definitiva de los licitadores, a la vista de las subsanaciones ordenadas y procediéndose a continuación a la apertura del sobre nº 2, relativa a la apertura de los criterios subjetivos.

En este caso sólo se abrirá el sobre correspondiente a los criterios no cuantificables automáticamente entregándose al órgano encargado de su valoración la documentación contenida en el mismo. Se dejará constancia documental de todo lo actuado.

#### **21.4 Apertura del sobre correspondiente a los criterios objetivos. Artículo 151 y 160 TRLCSP.**

La apertura de las proposiciones deberá efectuarse en el plazo máximo de un mes contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar las ofertas. En todo caso, **la apertura del sobre correspondiente a los criterios objetivos se realizará en acto público**, salvo cuando se prevea que en la licitación puedan emplearse medios electrónicos (artículo 160 TRLCSP).

**La ponderación asignada a los criterios subjetivos se dará a conocer en la Mesa de Contratación encargada de la apertura del resto de la documentación que integre la proposición (criterios objetivos).**

Teniendo en cuenta lo anterior:

a) El Órgano de Contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas o anormales conforme a lo dispuesto en el art. 152 TRLCSP. Para realizar dicha clasificación atenderá a los criterios establecidos en el artículo 19 del Pliego de Cláusulas a cuyo efecto podrá solicitar cuantos informe técnicos estime pertinentes. Cuando el único criterio a considerar sea el precio, se entenderá que la oferta económicamente más ventajosa es la que incorpora el precio más alto.

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 el Pliego.

b) La adjudicación al licitador que presente la oferta económicamente más ventajosa no procederá cuando, de conformidad con el artículo 152 TRLCSP y 85 RGLCAP, el Órgano de Contratación presuma fundadamente que la proposición no pueda ser cumplida como consecuencia de la inclusión en la misma de valores anormales o desproporcionados. En este caso, se excluirá de la clasificación y acordará la adjudicación a favor de la proposición económicamente más ventajosa, de acuerdo al orden en que hayan sido clasificadas.

La Mesa de Contratación, mediante resolución motivada, podrá desechar las proposiciones si no guardasen concordancia con la documentación examinada y admitida, excediesen del presupuesto base de licitación, variaran sustancialmente el modelo establecido, comportasen error manifiesto en el importe de la proposición o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, de conformidad con lo establecido en el artículo 84 del RGLCAP.

#### **21.5. Informes técnicos.**

Una vez adoptado el acuerdo sobre admisión definitiva de los licitadores y abierto el sobre nº 2, la Mesa de Contratación podrá remitir a la Comisión Técnica que, en su caso, se hubiese constituido, la documentación del citado sobre, a fin de que por ésta

se realice el estudio de las distintas proposiciones presentadas por los licitadores admitidos, el cual deberá contener la valoración y evaluación de las mismas conforme a los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula 19.4 del presente Pliego.

Una vez realizado el estudio de las distintas ofertas según los criterios indicados, por la Comisión Técnica o por los Servicios técnicos, se elaborará un informe en el que se expresará la valoración y evaluación obtenida por los licitadores en cada uno de los criterios técnicos objetivos de adjudicación y clasificará las proposiciones presentadas por orden decreciente. Este informe, junto con la documentación, se elevará a la Mesa de Contratación.

#### **21.6. Criterios de valoración de las ofertas. Artículo 150 TRLCSP.**

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa deberá atenderse a criterios directamente vinculados al objeto del contrato, descritos en el artículo 150 TRLCSP. Cuando sólo se utilice un criterio de adjudicación, éste ha de ser, para este caso, el del precio más alto.

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación del contrato se determinarán por el Órgano de Contratación y se detallarán en el anuncio y en el presente Pliego.

En la determinación de los criterios de adjudicación se dará preponderancia a aquéllos que hagan referencia a características del objeto del contrato que puedan valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de las fórmulas establecidas en los Pliegos.

Cuando se tome en consideración más de un criterio, deberá precisarse la ponderación relativa atribuida a cada uno de ellos, que podrá expresarse fijando una banda de valores con una amplitud adecuada.

Cuando, por razones debidamente justificadas, no sea posible ponderar los criterios elegidos, éstos se enumerarán por orden decreciente de importancia.

#### **21.7. Clasificación de las ofertas. Adjudicación del contrato. Artículo 151 y 161 TRLCSP.**

Salvo que se establezca otro plazo en el presente Pliego, la adjudicación deberá recaer en el plazo máximo de 15 días si el criterio de adjudicación sólo es el precio, y 2 meses si se tienen en cuenta más criterios, a contar ambos plazos desde el siguiente al de la apertura de las proposiciones.

El Órgano de Contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas. Para ello atenderá a los criterios de adjudicación señalados en el presente pliego, pudiendo solicitar a tal efecto, cuantos informes técnicos estime pertinentes. Cuando el único criterio a considerar sea el precio, se entenderá que la oferta económicamente más ventajosa es la que incorpora el precio más alto

#### **21.8. Documentación previa a la adjudicación. Artículo 151 TRLCSP**

El Órgano de Contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel que hubiere recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de las siguientes circunstancias:

a) Aportar la documentación acreditativa de haber ingresado en la Caja Municipal el importe correspondiente a la **PRIMERA MENSUALIDAD** del arrendamiento.

b) Constituir la garantía definitiva (conforme a la cláusula 7 del presente Pliego), por valor de **DOS MENSUALIDADES DEL ARRENDAMIENTO**, por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 96 TRLCSP, con los requisitos establecidos en el artículo 55 y s.s. del RGLCAP o mediante garantía global con los requisitos establecidos en el artículo 98 TRLCSP.

Si se constituye mediante aval o certificado de seguro de caución, deberán depositar el mismo en la Caja de Tesorería, **acreditándose la constitución de la garantía mediante la presentación de la carta de pago en el Servicio de Contratación.**

c) Ingresar en la Tesorería Municipal el importe de los anuncios de esta contratación en los boletines oficiales y prensa, importes que, con exactitud, se detallarán en la notificación.

d) Obligaciones tributarias.

- Certificación positiva, expedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, o declaración responsable de no estar obligado a presentarlas.

Esta certificación podrá obtenerse en la forma establecida en el Real Decreto 263/1996, de 16 de febrero, por el que se regula la utilización de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas por la Administración General del Estado, con las modificaciones introducidas por el Real Decreto 209/2003, de 21 de febrero, y de acuerdo a la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

- Certificación positiva, expedida por la Administración local de no tener deudas de naturaleza tributaria con esta entidad.

No estará obligado a aportar las certificaciones positivas indicadas anteriormente en el caso de que hubiera autorizado la cesión de información tributaria a favor del Excmo. Ayuntamiento de Marbella.

e) Obligaciones con la Seguridad Social.

Certificación positiva expedida por la Tesorería Territorial de la Seguridad Social, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social, o declaración responsable de no estar obligado a presentarlas.

Los correspondientes certificados descritos en las letras d) y e) podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, salvo que se establezca otra cosa en el Pliego.



De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas

### **21.9. Adjudicación**

El Órgano de Contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación presentada por el licitador cuya proposición haya sido declarada como la más ventajosa. La adjudicación será motivada y se notificará a los candidatos o licitadores, a cuyo efecto se tomará como domicilio, el indicado en la proposición económica, o documentación administrativa presentada. Simultáneamente, se publicará en el perfil del contratante y contendrá los extremos del art 151 TRLCSP, indicando el plazo en que debe procederse a la formalización del contrato.

El Órgano de Contratación podrá, siempre antes de proceder a la adjudicación, renunciar a la celebración del contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente, o desistir del procedimiento de adjudicación en caso de haberse producido una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación.

Las proposiciones presentadas, tanto las declaradas admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su expediente. Adjudicado el contrato y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados.

### **22. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.**

El contrato se formalizará en las dependencias de la sociedad, ante el Secretario del Consejo de Administración de la sociedad Puerto Deportivo de Marbella, S.A. documento que se ajustará con exactitud a las condiciones de licitación.

La formalización del contrato deberá efectuarse no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos en la forma prevista en el art. 151.4 TRLCSP.

Cuando, por causas imputables al adjudicatario, no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la incautación sobre la garantía definitiva del importe de la garantía provisional que, en su caso hubiese exigido de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 156 de la TRLCSP.

No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin la previa formalización del mismo (excepto en los supuestos de tramitación de emergencia).

### **23. NOTIFICACIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.**

La formalización del contrato se publicará en el perfil del contratante del Órgano de Contratación (154.2 TRLCSP).

#### **24. JURISDICCIÓN COMPETENTE**

Conforme dispone el artículo 21.2 del TRLCSP, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos privados. Este orden jurisdiccional será igualmente competente para conocer de cuantas cuestiones litigiosas afecten a la preparación y adjudicación de los contratos privados que se celebren por los entes y entidades sometidos a esta Ley que no tengan el carácter de Administración Pública, siempre que estos contratos no estén sujetos a una regulación armonizada.

## CUADRO RESUMEN

**EXPEDIENTE EMPDMCP 0004/17**

**PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL Nº 04, SITO EN EL PUERTO DEPORTIVO DE MARBELLA DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL PUERTO DEPORTIVO DE MARBELLA, S.A.**

**PROCEDIMIENTO ABIERTO  
TRÁMITE ORDINARIO.  
REGULACIÓN NO ARMONIZADA**

### **A) OBJETO Y DESIGNACIÓN DEL SERVICIO (CPV).**

El objeto de este contrato es el arrendamiento de la siguiente finca:

**LOCAL Nº 04.** Situado en la zona del Muelle Hermanos León del Centro Comercial del Puerto Deportivo “Club Marítimo de Marbella”, de éste término, situado entre el tramo de la costa comprendido entre el Arroyo Primero y entre el Arroyo de Guadalpín, al oeste. Linda: al Norte, con el pasaje principal en una longitud de 5,17m y con la plaza de levante en una longitud de 6,08 m; al Sur, con el muelle Norte con una longitud de 11,27m; al Este, con el Local nº 3 y terraza en una longitud de 14,30 m, y al Oeste, con la plaza de levante en una longitud de 19,60 m del Puerto Deportivo. El Local descrito tiene una superficie de 98,50 m<sup>2</sup>. Tiene una cuota de participación de 236,1827090 diezmilésimas.

**Perfil de contratante.** En el perfil de contratante del órgano de contratación - sociedad Puerto Deportivo de Marbella, S.A, se publicará la adjudicación y la formalización del contrato, así como cualquier otro dato e información referente a su actividad contractual, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 del TRLCSP.

El acceso público al perfil de contratante se efectuará a través de la página web del Puerto Deportivo de Marbella, [www.marbella.es/puertodeportivo](http://www.marbella.es/puertodeportivo)

**B) FORMA DE ADJUDICACIÓN:** PROCEDIMIENTO ABIERTO, TRÁMITE ORDINARIO, REGULACIÓN NO ARMONIZADA.

**C) ARRENDAMIENTO ANUAL:** cantidad anual de asciende a la cantidad anual de **VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA CENTIMOS ( 26.476,80 € )** impuestos no incluidos, es decir un arrendamiento mensual de **DOS MIL DOSCIENTOS SEIS EUROS CON CUARENTA CENTIMOS (2.206,40 €)** más el 21% de IVA que asciende a **CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y CUATRO CENTIMOS ( 463,34 € )** lo que suma un total mensual de **DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE CON SETENTA Y CUATRO CENTIMOS ( 2.669,74 € )**

**D) REVISIÓN DE PRECIOS:** NO

**E) DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA O EN SE CASO CLASIFICACIÓN EMPRESARIAL.** Artículos 64 y 67 TRLCSP.

**F) ADMISIÓN DE VARIANTES O ALTERNATIVAS:** NO.

**G) LUGAR DE ENTREGA DE LAS PROPOSICIONES:** Registro de entrada de documentos de la sociedad Puerto Deportivo de Marbella, S.A., en sus oficinas situadas en el Edificio de Capitanía s/n del Puerto Deportivo de Marbella.

**H) LUGAR DE CELEBRACIÓN DE LA MESA DE CONTRATACIÓN:** Salón de Comisiones del Excmo. Ayuntamiento de Marbella.

**I) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN:** Descritos en la cláusula 19.4 del Pliego de Condiciones.

**j) GARANTÍA DEFINITIVA:** Fianza 2 mensualidades.

**K) PLAZO DE EJECUCIÓN:** 4 años.

**L) PRÓRROGA:** Sí, 3 años.

Marbella, a 20 de Junio 2017

EL DIRECTOR DEL PUERTO DEPORTIVO

## ANEXO I

### DECLARACIÓN A LOS EFECTOS DE LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 146.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.

Don/ña ....., mayor de edad, vecino/a de ....., con domicilio en....., titular del D.N.I. no....., expedido en fecha .../.../..., actuando en nombre propio, o actuando en representación de la entidad....., con domicilio social en ....., y N.I.F. nº....., con respecto al contrato relativo a....., expediente nº.....

#### DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD LO SIGUIENTE:

1º- Que la empresa a la que representa ha sido constituida cumpliendo con todos los requisitos legalmente establecidos y tiene plena capacidad de obrar.

2º- Que posee la habilitación empresarial o profesional necesaria para realizar las actividades o prestaciones exigidas.

3º- Que las prestaciones que constituyen el objeto del contrato están comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que le son propios, a tenor de lo establecido en sus estatutos o reglas fundacionales.

4º- Que no se encuentra incurso en ninguna de las causas de prohibición para contratar con la Administración de las señaladas 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 Publico.

5º- Que se halla al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuesta por las disposiciones vigentes.

6º- Que está en posesión de los requisitos mínimos de solvencia económica y financiera, profesional y técnica, exigidos en los pliegos de condiciones técnicas y económico administrativas que rigen el contrato y que puede acreditarlo conforme a la documentación exigida en dichos pliegos, o en su caso, estar en posesión de la clasificación mínima exigida en dichos pliegos para contratar.

7º- Que a efectos de facilitar las comunicaciones relativas a este procedimiento, muestra su conformidad para que las notificaciones y requerimientos correspondientes al mismo se les efectúen en el domicilio siguiente....., Asimismo, deja señalado el siguiente número de teléfono .....y fax.....

**Si la empresa fuere persona jurídica, junto con la citada declaración responsable, el que comparezca o firme la proposición, presentará Poder de representación que acredite el carácter con que actúa.**