

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL
EXPEDIENTE SA1/2024
QUE REGIRÁ LA CONTRATACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE
ADJUDICACION DIRECTA (NEGOCIADO), DEL ARRENDAMIENTO DE UN
INMUEBLE DESTINADO A APARCAMIENTO PÚBLICO EN EL NUCLEO DE
ARROYO DE LA MIEL**

CLÁUSULA 1º.- OBJETO:

Constituye el objeto del presente Contrato el arrendamiento de las fincas -plazas de aparcamiento correspondientes a las plantas Semisótano -2, Sótano -1 y Sótano -2 descritas a continuación:

1.- Urbana. Entidad dieciséis. Local destinado a aparcamientos, en planta semisótano2 del Conjunto “Centro Cívico Pueblo Sol” sito en Arroyo de la Miel. Se accede a esta entidad además de por las rampas de acceso rodado, por los núcleos de acceso 1, 2 y 6. La zona destinada a aparcamientos ocupa una superficie construida de 3.049,80 m². La superficie útil de los aparcamientos es de 2.697,80 m² y la de las rampas de 272,94 m². Linda: frente, tomando como tal la calle Pepa Guerra Valdenebro, muro de cerramiento que lo separa del límite de la parcela con dicha calle; derecha, muro de cerramiento que lo separa del límite de la parcela con terrenos del Tívoli; izquierda, local comercial ubicado en plantas semisótano 1 y 2, a través de cuarto destinado a instalaciones generales y núcleo de acceso 2, accesos y aseos; fondo, cerramiento exterior que lo separa del límite de la parcela con el lindero Sur de la misma; por el vuelo con la Plaza Central y accesos rodados y peatonales de la parcela; y por el suelo con local destinados a aparcamientos en planta sótano 1. Se encuentra dentro de esta entidad un cuarto destinado a aseos con una superficie de 15,85 m². Cuota: Le corresponde una cuota de participación en la subcomunidad de 11,69%. **Inscrita** en el Registro de la Propiedad Número Dos de Benalmádena, en el Tomo 1.150, libro 580, folio 204, finca número 31.452.

2.- Urbana. Entidad diecisiete. Local destinado a aparcamientos en planta sótano 1 del Conjunto “Centro Cívico Pueblo Sol”, sito en Arroyo de la Miel. Se accede a esta entidad además de por las rampas de acceso rodado por los núcleos 1, 2, 3 y 4. La zona ocupada por los aparcamientos ocupa una superficie construida de 7.440,07 m² y útil de 6.697,80 m², y las rampas 205,70 m². Linda: al frente, tomando como tal la calle Pepa Guerra Valdenebro, muro de cerramiento que lo separa del límite de la parcela con dicha calle; derecha, muro de cerramiento que lo separa del límite de la parcela por su lindero Este; y fondo, cerramiento exterior que lo separa del límite de la parcela con el lindero Sur de la misma; por el vuelo, con local en planta semisótano 2 destinado a aparcamientos y local comercial en semisótanos 1 y 2; y, por el suelo, con local en sótano 2 destinado a aparcamientos. Se encuentra dentro de esta entidad un cuarto destinado a aseos con una superficie de 15,80 m². Cuota: le corresponde

una cuota de participación en la subcomunidad de 25,52%. **Inscrita** en el Registro de la Propiedad Número Dos de Benalmádena, en el Tomo 1.150, libro 580, folio 207, finca número 31.454.

3.- Urbana. Entidad dieciocho. Local destinado a aparcamientos en planta sótano 2 del Conjunto “Centro Cívico Pueblo Sol” sito en Arroyo de la Miel. Se accede a esta entidad además de por las rampas de acceso rodado, por los núcleos de acceso 1, 2, 3 y 4. La zona ocupa una superficie construida de 7.440 m2 y útil de 6.802,70 m2, y las rampas de 100,80 m2. Linda, al frente, tomando como tal la calle Pepa Guerra Valdenebro, muro de cerramiento que lo separa del límite de la parcela con dicha calle; derecha, muro de cerramiento que lo separa del límite de la parcela con terrenos de Tívoli; izquierda, muro de cerramiento que lo separa del límite de la parcela por su lindero este; y fondo, cerramiento exterior que lo separa del límite de la parcela con el lindero sur de la misma; por el vuelo, con local en planta sótano 2 destinado a aparcamientos; y por el suelo con subsuelo de la parcela de dominio público. Se encuentra dentro de esta entidad un cuarto destinado a aseos con una superficie de 15,85 m2. Cuota: le corresponde una cuota de participación en la subcomunidad de 25,52%. **Inscrita** en el Registro de la Propiedad Número Dos de Benalmádena, en el Tomo 1.150, libro 580, folio 210, finca número 31.456.

En dichos locales hay construido un aparcamiento público con el siguiente número de plazas de garaje por planta:

PLAZAS DE APARCAMIENTO DE BENALMÁDENA¹			
PLANTA	NÚMERO DE PLAZAS		
	COCHES	MINUSVÁLIDOS	MOTOS
SEMISÓTANO 2	119	1	15
SÓTANO 1	278	2	15
SÓTANO 2	282	10	16
Subtotales	679	13	46
TOTAL	692 PLAZAS		46 M

CLÁUSULA 2ª. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento será la adjudicación directa, en el que la adjudicación recaerá en el licitador justificadamente elegido

1

por el órgano de contratación, de acuerdo con el artículo 124 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 10.2 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; y ello debido a las características de singularidad, circunstancias imprevisibles que justifiquen lo inaplazable de la adquisición y que no pueda lograrse mediante la tramitación del específico procedimiento de urgencia. Por consiguiente la misma se ofertara a la sociedad Hiper Auto SLU, como propietario de un bien inmueble adecuado a las necesidades expuestas en la Memoria incluida en el expediente.

CLÁUSULA 3ª.- PERFIL DEL CONTRATANTE:

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, Provisé Benamiel cuenta con el perfil de contratante al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: <http://www.provise.eu>

CLÁUSULA 4ª.- NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER E IDONEIDAD DEL BIEN SELECCIONADO. MEMORIA JUSTIFICATIVA

De la Memoria Justificativa que consta en el expediente se concluye lo siguiente:

- El municipio de Benalmádena tiene una carencia evidente de aparcamientos públicos que satisfagan las necesidades de los vecinos y visitantes. Esta urgencia se hace más evidente aún en el núcleo de Arroyo de la Miel
- En el referido núcleo sólo existe un inmueble que reúna los requisitos de localización, capacidad y disponibilidad de cara a satisfacer las necesidades públicas citadas. Este inmueble es el que consta en la cláusula primera del presente PCAP

CLÁUSULA 5ª. DECLARACIÓN DE URGENCIA

Consta en el expediente informe emitido por la Gerente de Provisé Benamiel en el que se justifica la urgencia en la tramitación del presente expediente

CLÁUSULA 6ª.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACION:

Consta en el expediente informe de valoración en el que se concluye que el precio anual de arrendamiento de 209.700 euros es acorde con los precios de mercado para un inmueble con la ubicación y capacidad de la indicada en la cláusula primera. En consecuencia:

1. El importe de la renta anual se fija en la cantidad de DOSCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS EUROS (209.700.-€) IVA no incluido, a razón de DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (17.475,00.-€) mensuales, IVA no incluido, pagaderos por mensualidades anticipadas, incrementados con los impuestos que al presente arrendamiento le sean aplicables.

2. Consta informe técnico que cuantifica en 70.520,3 los suministros y obras a realizar en el inmueble para acomodarlo al objeto arrendaticio, actuaciones éstas que serán realizadas y adelantadas por Provisé Benamiel. Para suplir esta situación se dará por parte de la propiedad una carencia en el pago de dos meses y medio para realizar las adecuaciones que en su momento se estimen oportunas.

CLAUSULA 7ª. REVISIÓN DE PRECIOS

Sin perjuicio de lo dispuesto en el CLÁUSULA 6, apartado 2 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española la renta se revisará con arreglo a la tasa interanual de variación del Índice Nacional de Precios al Consumo publicado por el organismo competente (en adelante IPC), correspondiente a los doce meses anteriores a la fecha de la revisión, tomándose como base la renta en vigor en el momento de la revisión. Dicha revisión tendrá efectos desde el primer mes del inicio de la tercera anualidad de vigencia del contrato

CLÁUSULA 8º.- REGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación, entre otros

- la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero;
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas
- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio;
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado. El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes.

CLÁUSULA 9º.-FINANCIACIÓN DEL CONTRATO:

Existe consignación presupuestaria suficiente para efectuar la Contratación, según informa la Gerente de la sociedad.

CLÁUSULA 10º.- PAGO.-

El pago se efectuará mensualmente por PROVISÉ BENAMIEL contra factura que se presentará formato ofimático mediante envío de correo electrónico en la dirección que se establezca de mutuo acuerdo por las partes.

La forma de pago será mediante transferencia bancaria, a 30 días desde la fecha de recepción de la factura en Provisé Benamiel.

CLÁUSULA 11ª.- PLAZO DEL CONTRATO. –

La duración del contrato de arrendamiento se fija en **DIEZ (10) AÑOS**, contados a partir de la fecha del presente contrato. Este período es de obligado cumplimiento; no obstante, el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos los primeros **CINCO (5) AÑOS** de duración.

Para que el desistimiento surta efecto, deberá notificarlo el arrendatario fehacientemente al arrendador con una antelación de seis (6) meses, y además deberá haber puesto a disposición del arrendador una indemnización económica equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

CLÁUSULA 12º.- FIANZA.-

Se depositará una fianza correspondiente de DOS (2) MESES de alquiler.

CLÁUSULA 13ª.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

a. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Además de las establecidas en este pliego y en la legislación sobre Arrendamientos Urbanos, el adjudicatario asume las siguientes obligaciones:

- A autorizar a Provisé Benamiel la realización de las obras, suministros e instalaciones de adecuación y acondicionamiento en el local objeto del arrendamiento que sean necesarias realizar para el uso convenido, a fin de que el mismo quede debidamente habilitado para el cumplimiento de los pertinentes fines municipales, siempre que no afecten a la estructura o elementos esenciales del inmueble, en cuyo caso se requerirá autorización expresa del arrendador, las cuales quedaran en beneficio del mismo al término del arriendo.
- Al pago de todos los tributos que graven el local, incluido el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles así como los recibos de Comunidad que, en su caso, correspondan
- Contar con una Póliza de Seguro básico del inmueble, que cubra los daños en el continente.
- Aportar una dirección de correo electrónico, a los efectos de las notificaciones
- A las restantes obligaciones que establece para los arrendadores de bienes inmuebles cuyo uso es distinto al de vivienda la vigente legislación arrendaticia.

b. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Provisé Benamiel, como arrendatario, viene obligado al cumplimiento de las condiciones fijadas en este pliego e igualmente:

- Tramitar y obtener de las autoridades competentes cuantas licencias, permisos y autorizaciones fueran, en su caso, necesarios para la realización de obras de adaptación del Local para destinarlo a los usos y destinos que estime conveniente. Será responsabilidad del Arrendatario, y su riesgo y ventura, la obtención de cuantos permisos, autorizaciones administrativas y licencias municipales sean necesarias para el desarrollo de la actividad a que destine el local arrendado. También serán a costa del Arrendatario todas las actuaciones, obras e instalaciones necesarias que no estuvieren referidas en los informes citados, exonerando a la propiedad de cualquier responsabilidad, entre partes y frente a terceros, en la solicitud, tramitación y obtención de los permisos necesarios, así como en el desarrollo y ejecución de las obras, y en general, del buen fin de todo ello. Serán de cuenta del Arrendatario todos los impuestos, tasas y tributos que se devenguen a favor de cualquier Administración Tributaria, con motivo de la actuación urbanística que fuera a desarrollar el Arrendatario en el local
- Asumir de su cuenta y cargo la contratación y consumo del servicio de energía eléctrica, agua y cualquier otro servicio o suministro que se derive del uso del local para poder destinarlo al uso previsto. Igualmente serán a cuenta del arrendatario cuantos gastos se derive de las revisiones, reposiciones o reparaciones que legalmente sean exigible o se deriven de la explotación del servicio
- Una vez ocupado el local y durante la vigencia del contrato de arrendamiento, a realizar si las hubiere, de su cuenta y cargo, las obras e instalaciones que considere conveniente, siempre que las mismas no afecten a elementos esenciales del local, las cuales quedarán en beneficio del mismo al término del arriendo. En particular Provisé Benamiel ejecutará, a cuenta del arrendador, las obras y suministros que se estimen necesarios.
 - La arrendataria se obliga a permitir el acceso a la finca a la arrendadora, así como a los operarios o industriales en su caso mandados por ella, para supervisar el estado de conservación de la finca, o para la realización de inspecciones de comprobaciones de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble
 - El Arrendatario será responsable de cuantos riesgos se deriven de la actividad que desarrolle en cada momento en las fincas arrendadas, por lo que en este acto se obliga a contratar el correspondiente **seguro de responsabilidad civil** que cubran los daños que puedan ocasionarse en las mismas, así como en las personas y en las cosas, tanto las que se originen como consecuencia de la ocupación y posesión de las fincas, como las derivadas de la actividad mercantil que desarrollará el arrendatario, por un importe mínimo de 500.000 euros, designando a la arrendadora como beneficiaria de cuantas pólizas suscriba.

- A las restantes obligaciones que establece para los arrendadores de locales para las Administraciones Públicas la vigente legislación arrendaticia.

CLAUSULA 14ª.- CAPACIDAD EXIGIBLE AL PROPUESTO COMO ADJUDICATARIO. DOCUMENTOS ACREDITATIVOS DE LA MISMA.

13.1. Podrán ser licitadores aquellos que cuenten con aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones de conformidad con lo dispuesto en la LCSP, el Código Civil y en la normativa mercantil.

13.2. La documentación acreditativa de las circunstancias anteriormente indicadas deberá realizarse por el único candidato propuesto como adjudicatario, antes de efectuarse la adjudicación DEFINITIVA

CLÁUSULA 15ª. CLASIFICACIÓN DE LAS OFERTAS, REQUERIMIENTO Y ADJUDICACIÓN.

15.1. Al haberse adjudicado directamente el contrato y siendo la sociedad mercantil HIPER AUTO 64 S.L.U., con CIF B28816015 la titular de los derechos arrendaticios de los inmuebles, con capacidad para su cesión en arrendamiento en los términos previstos en el presente pliego, por un principio de agilidad y economía procesal, **en el mismo acto de aprobación del expediente de contratación se realizará la clasificación de ofertas y requerimiento.**

15.2. El órgano de contratación requerirá electrónicamente a Hiper Auto SLU para que, dentro del plazo de cinco días hábiles, al declararse urgente la tramitación del expediente, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación Siguiete:

1º) Documentos acreditativos de la personalidad jurídica: Al tratarse de una persona jurídica deberá aportar fotocopia compulsada del CIF y la escritura o documento de constitución, los estatutos el acto fundacional, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda

2º) Título de propiedad: El título de propiedad en pleno dominio sobre el inmueble ofertado, inscrito debidamente en el Registro de la Propiedad y, en su caso, aquellos documentos que acrediten que el proponente tiene la disponibilidad del inmueble.

3º) Certificación actualizada del Registro de la Propiedad:

Certificación actualizada de la finca urbana emitida por el Registro de la Propiedad expresiva del titular registral, cargas y gravámenes y descripción de la finca urbana.

En el supuesto de no poder contar con la referida certificación en el momento de presentación de proposiciones, se deberá aportar nota simple y resguardo acreditativo de haber solicitado la certificación, estando obligado, en este caso, a presentarla antes de la adjudicación del contrato.

4º) Declaración de ausencia de cargas: Declaración expresa responsable firmada por el oferente en la que se haga constar que no existen arrendamientos, cargas o gravámenes distintos a los que puedan constar en la certificación registral, así como el compromiso expreso de responder de cuantas reclamaciones de terceros surjan en relación con el inmueble ofertado.

5º) En cuanto a la acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social, deberá presentar originales o copias auténticas de los siguientes documentos:

- Certificado positivo de la Agencia Tributaria acreditativo de estar al corriente de sus obligaciones tributarias, de conformidad con lo establecido en los artículos 13, 15 y 16 del RGLCAP.
- Certificado positivo de la Tesorería de la Seguridad Social acreditativo de estar al corriente de sus obligaciones para con la misma, de conformidad con lo establecido en los 14, 15 y 16 del RGLCAP.
- Certificado positivo de la Consejería de Hacienda de la Junta de Andalucía acreditativo de estar al corriente de sus obligaciones para con la misma
- Certificado acreditativo de no tener deudas con el Ayuntamiento de Benalmádena.

6º) Documento acreditativo de que se dispone de una Póliza de Seguro básico del inmueble, que cubra daños por agua, incendio y daños a terceros.

15.3.- Por la Gerencia de Provisión se comprobará el cumplimiento de los requisitos anteriores en el plazo antes señalado y, en tal supuesto, acordará la adjudicación del contrato a la empresa seleccionada, adjudicación que se deberá efectuar el órgano de contratación, dentro del plazo de 3 días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

CLÁUSULA 16º. NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

La adjudicación debidamente motivada, se notificará electrónicamente conforme a lo establecido en la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas al licitador y, simultáneamente se publicará en el perfil del contratante

En el caso de que el contrato fuera adjudicado a una Unión Temporal de Empresarios deberán éstos acreditar la constitución de la misma, en escritura pública, dentro del plazo otorgado para la formalización del Contrato, y NIF/CIF asignado a la unión y nombramiento de un representante o apoderado único de ésta con poder bastante para ejercitar derechos y cumplir obligaciones que se deriven del contrato hasta su extinción.

CLÁUSULA 17.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se formalizará en documento administrativo, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en este Pliego, que deberá efectuarse no más tarde de los ocho días hábiles siguientes a aquel en que se remita la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos, al declararse la urgencia en la tramitación del contrato.

Cuando el arrendamiento sea susceptible de poder inscribirse en el Registro de la Propiedad, deberá formalizarse en escritura pública, para poder ser inscrito,

teniendo en cuenta que los gastos generados por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización, todo ello tal y como se establece en el artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, 1280.2 del Código Civil y 2.5º de la Ley Hipotecaria.

CLÁUSULA 18.- RESPONSABLE DEL CONTRATO Y DE SU SEGUIMIENTO:

El responsable de la correcta ejecución del contrato será el Gerente de la empresa Provisé Benamiel SL.

CLÁUSULA 19.- JURISDICCION COMPETENTE.-

Es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para la preparación del contrato, preparación, adjudicación, y la jurisdicción civil al tratarse de un contrato privado, para resolver las cuestiones litigiosas que afecten a la efectos, cumplimiento y extinción, sometiéndose las partes, expresamente, a los Juzgados que correspondan de la provincia de Málaga.

CLÁUSULA 20.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.-

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución

A estos efectos será de aplicación además de lo contenido en el presente pliego, lo dispuesto en el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación

La aplicación de las causas de resolución, sus efectos así como el procedimiento correspondiente y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en el Código Civil

CLAUSULA 21. CONFIDENCIALIDAD

El futuro contratista deberá respetar la normativa vigente en materia de protección de datos.

La empresa adjudicataria (como encargada del tratamiento de datos) y su personal en cumplimiento de los principios de integridad y confidencialidad deben tratar los datos personales a los que tengan acceso de forma que garanticen una seguridad adecuada incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de medidas técnicas u organizativas apropiadas de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento 2016/679 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos

(Reglamento general de protección de datos).

Esta obligación es complementaria de los deberes de secreto profesional y subsistirá aunque haya finalizado el contrato con el responsable del tratamiento de los datos