



14/2/2019
[Firma]

CONVENIO DE CONCESIÓN DEMANIAL DIRECTA Y GRATUITA DEL ESTABLECIMIENTO HOTELERO-RESTAURANTE "ARCO DE LA VILLA", PROPIEDAD DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZAHARA DE LA SIERRA A FAVOR DE LA EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CÁDIZ

En Cádiz, a 12 de febrero de 2019

COMPARECEN

De una parte, Dña Irene García Macías, Presidenta de la Excma. Diputación Provincial de Cádiz, en representación de la misma.

De otra, D. Juan María Nieto Sánchez, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Zahara de la Sierra, en representación del mismo.

Ambas partes, en la representación que ostentan, actúan en el ejercicio de las competencias que, respectivamente, tienen atribuidas por el artículo 21.1.b) y el artículo 34.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

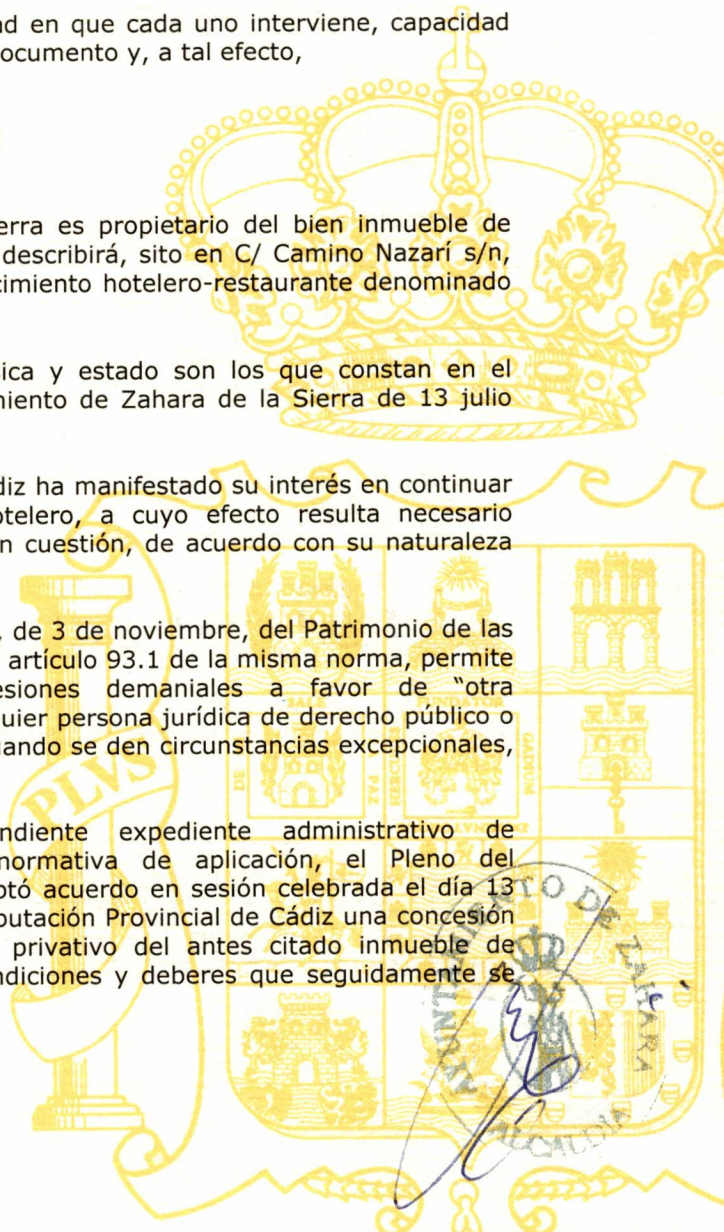
Las partes se reconocen mutuamente, en la calidad en que cada uno interviene, capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente documento y, a tal efecto,

EXPONEN

- I. Que el Ayuntamiento de Zahara de la Sierra es propietario del bien inmueble de naturaleza demanial que más adelante se describirá, sito en C/ Camino Nazarí s/n, en el que actualmente se ubica el establecimiento hotelero-restaurante denominado "Arco de la Villa".

La descripción del bien y su situación física y estado son los que constan en el acuerdo plenario adoptado por el Ayuntamiento de Zahara de la Sierra de 13 julio 2017, al punto tres.

- II. Que la Excma. Diputación Provincial de Cádiz ha manifestado su interés en continuar gestionando el citado establecimiento hotelero, a cuyo efecto resulta necesario regularizar el título de uso del inmueble en cuestión, de acuerdo con su naturaleza jurídica.
- III. Que el artículo 137.4.a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, por remisión del artículo 93.1 de la misma norma, permite el otorgamiento directo de las concesiones demaniales a favor de "otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público," cuando se den circunstancias excepcionales, debidamente justificadas.
- IV. Que previa tramitación del correspondiente expediente administrativo de conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación, el Pleno del Ayuntamiento de Zahara de la Sierra adoptó acuerdo en sesión celebrada el día 13 de julio de 2017, por el que otorga a la Diputación Provincial de Cádiz una concesión demanial directa y gratuita para el uso privativo del antes citado inmueble de propiedad municipal con arreglo a las condiciones y deberes que seguidamente se relacionan.



- V. Que mediante acuerdo de 30 de enero de 2019 de la Diputación Provincial de Cádiz se aceptó expresamente la concesión demanial sobre el bien en cuestión, en los términos aprobados por el Pleno del Ayuntamiento.
- VI. Que el artículo 31 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía establece que las concesiones se formalizarán en documento administrativo dentro del plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de la notificación de su adjudicación.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, ambas partes suscriben el presente documento de formalización de la concesión del bien inmueble anteriormente identificado, la cual se sujetará a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Zahara de la Sierra otorga a la Diputación Provincial de Cádiz una concesión demanial directa para el uso privativo del inmueble de propiedad municipal denominado Hotel-Restaurante "Arco de la Villa", sito C/ Camino Nazarí s/n en Zahara de la Sierra, por un plazo de 30 años, para su destino a la gestión de establecimiento hotelero y a la realización de actividades relacionadas con el turismo y la hostelería, ya sea por la propia Diputación Provincial o mediante ente dependiente.

El bien inmueble objeto de la concesión demanial se describe en el propio acuerdo plenario adoptado por el Ayuntamiento de Zahara de la Sierra en el que se otorga la presente concesión.

SEGUNDA.- La entidad concesionaria, en atención a su naturaleza jurídico-pública, queda exonerada de la obligación de constituir garantía, sin perjuicio de su sujeción al régimen de responsabilidades propias de las obligaciones derivadas de la concesión.

TERCERA.- La presente concesión demanial tiene carácter gratuito, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el presente acuerdo.

CUARTA.- Todos y cualesquiera gastos que se derivaren del otorgamiento de documentos públicos o privados para instrumentar la concesión serán a cargo del concesionario, así serán de cuenta exclusiva de éste todos los gastos, arbitrios e impuestos de cualquier clase a que diere lugar la concesión (honorarios del Proyecto Técnico, los relativos a la formalización del contrato e inscripción en el Registro de la Propiedad de la adjudicación efectuada, etc.)

QUINTA.- El concesionario deberá llevar a cabo exclusivamente la explotación de la actividad a cuyo fin se encamina la concesión, debiendo sufragar los gastos de electricidad, agua, gas y demás necesarios para el desarrollo de aquélla.

SEXTA.- El concesionario habrá de obtener a su costa cuantas licencias y permisos requiera el uso del bien o la actividad a realizar. Asimismo habrá de atender los impuestos o tasas estatales, provinciales o municipales que correspondan.

SEPTIMA.- El concesionario habrá de encargarse de la limpieza, mantenimiento, conservación y reparación de la parcela, edificación/es e instalación/es objeto de la presente concesión realizando, en su caso, cuantas obras o actuaciones sean precisas ya de oficio ya a requerimiento del Ayuntamiento.

OCTAVA.- Durante el periodo concesional, el concesionario queda obligado a aportar los equipos técnicos y materiales, así como los medios auxiliares, humanos y materiales, para la realización del servicio objeto del presente pliego. Concretamente, en su caso, el personal adscrito por el concesionario dependerá exclusivamente de aquél, el cual estará obligado al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia laboral, de Seguridad Social,





de Seguridad e higiene en el trabajo, etc., quedando el Ayuntamiento exonerado de cualquier tipo de responsabilidad que pudiera provenir del incumplimiento de cualquier norma laboral.

NOVENA.- El titular de la concesión habrá de adoptar cuantas medidas de seguridad fueren necesarias en evitación de daños tanto en el inmueble municipal como en los usuarios del servicio, debiendo, en su caso, abonar el importe de los daños y perjuicios que se pudieran causar. Asimismo, el concesionario deberá suscribir una póliza de seguro de responsabilidad civil bastante, vigente y actualizada durante toda la concesión, que cubra todos los daños y perjuicios personales, materiales o morales que se ocasionen por acción u omisión como consecuencia del funcionamiento normal o anormal del ejercicio de la presente concesión.

DECIMA.- El Ayuntamiento no se hará responsable de la falta de pago del concesionario a sus proveedores, ni de los deterioros o robos que se puedan cometer en las instalaciones.

UNDECIMA.- Los derechos concesionales sólo podrán ser hipotecados como garantía de los préstamos contraídos por el titular de la concesión para financiar la realización, modificación o ampliación de las obras, construcciones e instalaciones de carácter fijo situadas sobre el bien demanial ocupado, sirviendo el presente documento de consentimiento expreso para la constitución de la mencionada hipoteca, cumpliéndose, de esta forma, en cuanto la previa y necesaria autorización para su otorgamiento, con lo dispuesto en el artículo 98.2 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, si bien será necesaria la previa comunicación al Ayuntamiento y, en todo caso, habrá de tenerse en consideración los límites marcados por la propia concesión.

DECIMOSEGUNDA.- La concesión se extinguirá por caducidad por el vencimiento del plazo. Asimismo, la concesión podrá extinguirse por la pérdida física o jurídica del bien sobre el que ha sido otorgada, por desafectación del bien, por mutuo acuerdo, por revocación, por resolución judicial, por la renuncia del concesionario o por rescate de la concesión, previa indemnización, acordada por el órgano competente.

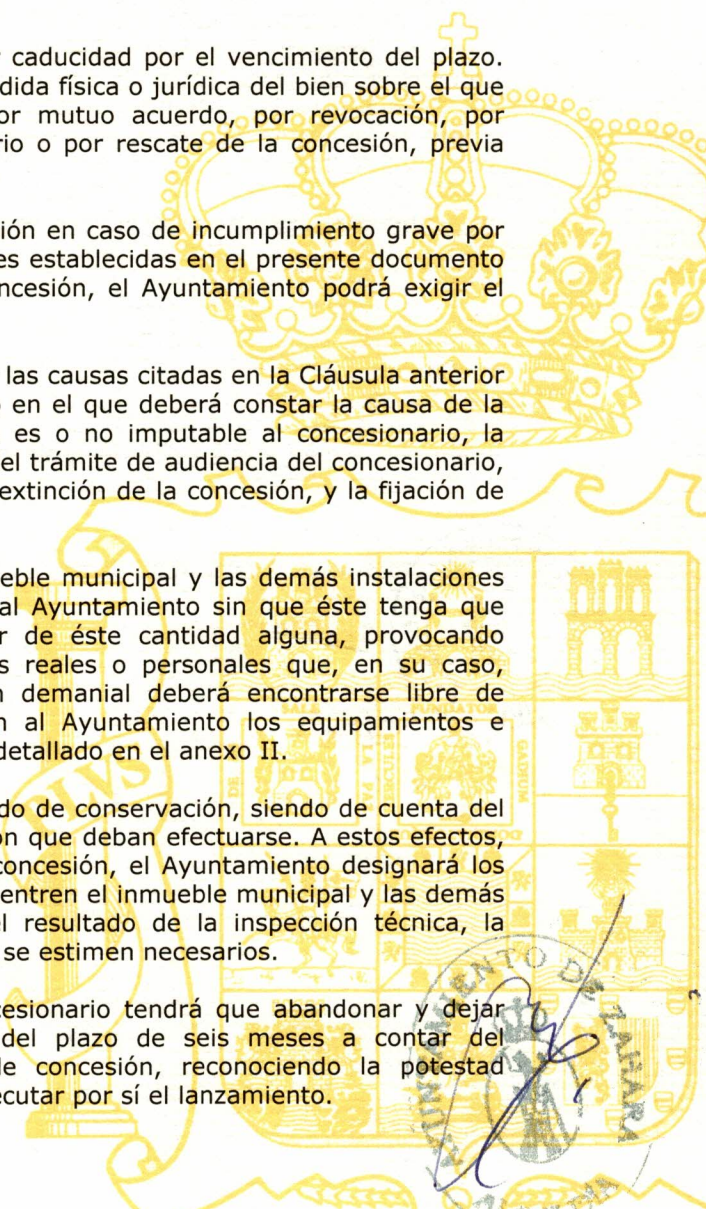
En particular, procederá la revocación de la concesión en caso de incumplimiento grave por parte del concesionario de alguna de las obligaciones establecidas en el presente documento de formalización. Acordada la revocación de la concesión, el Ayuntamiento podrá exigir el abono de las indemnizaciones que proceda.

DECIMOTERCERA.- La extinción de la concesión por las causas citadas en la Cláusula anterior requerirá la incoación de expediente administrativo en el que deberá constar la causa de la que derive la extinción, con indicación de si ésta es o no imputable al concesionario, la relación de los bienes revertibles, el cumplimiento del trámite de audiencia del concesionario, la resolución del órgano competente declarando la extinción de la concesión, y la fijación de la indemnización si ésta procede.

DECIMOCUARTA.- Extinguida la concesión, el inmueble municipal y las demás instalaciones fijas existentes sobre el bien demanial revertirán al Ayuntamiento sin que éste tenga que abonar o compensar al concesionario o acreedor de éste cantidad alguna, provocando asimismo la extinción automática de los derechos reales o personales que, en su caso, hubiere podido imponer el concesionario. El bien demanial deberá encontrarse libre de cualquier carga o gravamen. Asimismo revertirán al Ayuntamiento los equipamientos e instalaciones industriales de su propiedad según lo detallado en el anexo II.

El bien cedido deberá encontrarse en perfecto estado de conservación, siendo de cuenta del concesionario los trabajos de reparación y reposición que deban efectuarse. A estos efectos, y con antelación suficiente a la finalización de la concesión, el Ayuntamiento designará los técnicos para inspeccionar el estado en que se encuentren el inmueble municipal y las demás instalaciones existentes, ordenando a la vista del resultado de la inspección técnica, la ejecución de las obras y trabajos de reparación que se estimen necesarios.

DECIMOQUINTA.- Extinguida la concesión, el concesionario tendrá que abandonar y dejar libre y a disposición del Ayuntamiento, dentro del plazo de seis meses a contar del requerimiento a tal efecto, los bienes objeto de concesión, reconociendo la potestad administrativa del Ayuntamiento para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.



DECIMOSEXTA.- La entidad concesionaria indemnizará al Ayuntamiento de toda cantidad que se viera obligada a pagar por incumplimiento de las obligaciones aquí consignadas o como consecuencia de operaciones que requiera la ejecución del contrato, aunque ello le venga impuesto por resolución judicial o administrativa.

DECIMOSEPTIMA.- El Ayuntamiento gozará de la facultad de inspeccionar en todo momento los bienes objeto de la concesión, así como las construcciones e instalaciones de la misma.

DECIMOCTAVA.- El Ayuntamiento podrá utilizar, con carácter gratuito, los salones de reuniones y zonas comunes del bien inmueble para la organización de eventos de interés público o para usos de carácter municipal, previa autorización de la Diputación Provincial o del ente dependiente encargado de la gestión del establecimiento hotelero a fin de comprobar el normal desenvolvimiento de la actividad del hotel. Asimismo el Ayuntamiento se beneficiará de un descuento del 25 por ciento, aplicable a las tarifas vigentes en cada momento, en relación a los servicios y consumos que demande para dichos eventos o usos.

DECIMONOVENA.- En virtud de lo acordado por la Diputación Provincial en sesión plenaria de 30 enero 2019 al punto séptimo, la gestión y explotación directa del hotel objeto de concesión se atribuye al ente, organismo o entidad vinculada o dependiente de la Diputación creada o que se pueda crear en el futuro a estos efectos, siendo actualmente y correspondiendo por tanto a la Entidad Pública Empresarial TUGASA. Turismo gaditano, creada a tal objeto.

VIGÉSIMA.- El presente acuerdo tiene naturaleza jurídico-administrativa, y se rige por la legislación patrimonial aplicable a las Entidades Locales, en concreto, por la Ley 33/2003, 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero; y supletoriamente, por el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por RDLeg 3/2011, de 14 de noviembre y las demás normas de derecho administrativo que resulten de aplicación, y en su defecto, por las normas de derecho privado que le sean de aplicación, en particular por las normas reguladoras de contrato de comodato contenidas en los artículos 1.741 y ss. del Código Civil.

VIGESIMOPRIMERA.- El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para resolver las controversias que surjan en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del presente documento administrativo, en atención a la naturaleza pública del mismo.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente documento de formalización de concesión demanial a un solo efecto, en el lugar y en la fecha señalados en el encabezamiento.



Por la Diputación Provincial de Cádiz,

La Presidenta
Irene García Macías

Por el Ayuntamiento,

El Alcalde-Presidente,
Juan María Nieto Sánchez