



AYUNTAMIENTO DE CEDILLO (Cáceres)

C.I.F. P1006300F - Plaza Constitución 38. - CP. 10513 - Tel. 927 590029 - Fax. 927590126

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE, MEDIANTE CONCURSO.

1.- OBJETO DE CONTRATO

Constituye el objeto del presente contrato, el arrendamiento del siguiente inmueble, para destinarlo a alojamiento rural, mediante procedimiento de concurso:

➤ Albergue municipal “La Machiera”, integrado por Antigua Residencia y Chozos, con capacidad para 52 plazas, aunque en la actualidad solo cuenta con 47 camas.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, ya que se trata de un contrato excluido tal y como establece el artículo 4.1.p) 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 Público.

2º.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

El canon del arrendamiento se fija en 1.500,00 € anuales más IVA y experimentará anualmente, la variación porcentual del índice de precios al consumo, oficialmente publicado para cada período de vigencia anual de contrato. Se fraccionará en 12 pagos mensuales de igual cuantía y serán abonados dentro de los veinte primeros días de cada mes.

Este canon podrá ser mejorado al alza. El incumplimiento de los plazos de ingreso dará lugar a la resolución del contrato.

3º.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

En cuanto al órgano competente para adjudicar el contrato, ha de tenerse en cuenta la Disposición Derogatoria Única de la Ley 30 /2007, de 30 de Octubre de Contratos del Sector Público que deroga el artículo 21.1 letra ñ de la Ley 7/85 de 2 de Abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, y remitirnos a la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público 3/2011, de 14 de noviembre, en virtud de la cual dado que la duración del contrato será de 4 años con posibilidad de prórrogas anuales, si las partes no acuerdan lo contrario hasta cumplir la duración máxima de ocho años, el Pleno será el órgano de contratación

4º.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del presente contrato se realizará mediante concurso público, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, tras la entrada en vigor de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, puesto que según el artículo 107.1, que tiene carácter de legislación básica a tenor de lo dispuesto en la Disposición Final 2ª de la citada Ley, ***“los contratos para la explotación de los bienes patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente.”***

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa deberá de atenderse a varios criterios directamente vinculados al objeto del contrato, de conformidad con el artículo 150.1 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 Público.

5º.- CRITERIOS QUE HAN DE SERVIR DE BASE PARA LA ADJUDICACIÓN.

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa, sin atender exclusivamente al precio de la misma y sin perjuicio del derecho de la Administración a declararlo desierto.

Los criterios objetivos para valoración de las proposiciones son:

➤ **Canon anual 30 puntos**, a la oferta económicamente más ventajosa se le otorgará la mayor puntuación, otorgándose puntos al resto proporcionalmente.

- Mejoras:

- **Pintar el edificio, interior y exterior, conocido como Residencia Machiera.....10 puntos**
- **Mobiliario: Camas completas (incluidos colchones, edredones, sábanas, fundas, mantas y toallas), radiadores para habitaciones, fluorescentes para cuartos de baños y apliques) que serán valoradas de la siguiente forma:**
 - **De 500,00 € a 1.500,00 €.....10 puntos**
 - **De 1.501,00 € a 2.500,00 €.....15 puntos**
 - **De 2.501,00 € en adelante.....20 puntos**

- **Obras de mejora en baños (Platos ducha, lavabos, etc), que serán valoradas de la siguiente forma:**
 - **De 500,00 € a 1.500,00 €.....10 puntos**
 - **De 1.501,00 € a 2.500,00 €.....15 puntos**
 - **De 2.501,00 € en adelante.....20 puntos**

- **Creación de un mini parque de aventuras.....10 puntos**

En caso de empate se resolverá por sorteo.

6º.- PERFIL DEL CONTRATANTE

Sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento publicará los anuncios que considere necesarios en el Perfil del Contratante, con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa al arrendamiento, al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.cedillo.es

7º.- CAPACIDAD DE LOS LICITADORES

Podrán presentar proposiciones, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad para ello y que no se encuentren incluidos en los supuestos de prohibición recogidos en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

También podrán presentar proposiciones las uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de la misma en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor.

8º.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento de Cedillo, en días laborables de 9 a 14 horas, dentro del plazo de quince días naturales contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Las proposiciones también podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por la Secretaria municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos dos días naturales siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, ésta no será admitida.

Los medios electrónicos, informáticos y telemáticos utilizables deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la disposición adicional decimosexta del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta

en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurara en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

La presentación de una proposición supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados y firmados por el licitador, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda “Proposición para licitar al contrato del arrendamiento del “Albergue municipal “La Machiera”, integrado por Antigua Residencia y Chozos”, para destinarlos a alojamiento rural.

Los documentos a incluir en cada sobre, de conformidad con lo dispuesto en el art. 146 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

SOBRE A.- DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica y la capacidad de obrar del licitador, se acreditará:

- En cuanto a **personas físicas**, mediante la fotocopia del documento nacional de identidad.
- En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la fotocopia del NIF y la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

b) Documentos que acrediten la representación.

— Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona que actúe en representación de otro, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

b) Documento de compromiso de constituir una Unión Temporal de Empresas: En los casos en que varios empresarios concurren agrupados en unión temporal aportarán además un documento, que podrá ser privado, en el que para el caso de resultar adjudicatarios, se comprometan a constituirla. Este documento deberá ir firmado por el representante de cada una de las empresas y en él se expresará la persona a quien designan representante de la UTE ante la Administración para todos los efectos relativos al contrato, así como la participación que a cada uno de ellos corresponda en la UTE.

c) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Esta declaración incluirá la 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 definitiva, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

d) Las empresas extranjeras presentarán 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.

e) Domicilio: Todos los licitadores deberán señalar un domicilio para la práctica de notificaciones. Esta circunstancia podrá ser complementada indicando una dirección de correo electrónico.

SOBRE B.- PROPOSICIÓN ECONÓMICA

➤ Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ _____, n.º ____, de _____ con DNI n.º _____, en nombre propio o en representación de _____, con CIF n.º _____, enterado de la convocatoria del concurso de arrendamiento del inmueble propiedad de este Ayuntamiento,” Albergue municipal “La Machiera”, integrado por Antigua Residencia y Chozos”, para destinarlo a alojamiento rural, anunciado en el BOP de fecha _____ tomo parte en el mismo y hago constar que conozco el Pliego de Cláusulas que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, ofertando un canon por importe total de _____ €

Importe sin IVA.....

IVA.....

En _____, a ___ de _____ de 2017

Fdo.: _____».

➤ En este mismo sobre se incluirán los documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación, recogidos en el punto 5 de este pliego, (compromiso de mejoras que se llevarán a cabo, en su caso, incluyendo según los casos la valoración económica)

8º.- MESA DE CONTRATACIÓN

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 10 de la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, estará presidida por un miembro de la Corporación y formarán parte de ella, como vocales, la Secretaria-Interventora, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, sin que su número en total, sea inferior a tres. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación. Para la válida constitución de la misma deberán asistir al menos tres de sus miembros.

Los acuerdos de la Mesa requerirán mayoría simple de los asistentes. En caso de empate, se decidirá por voto de calidad del Presidente.

9º.- APERTURA DE PROPOSICIONES

La Mesa de Contratación se constituirá en el Ayuntamiento de Cedillo, sito en Plaza Constitución 38, el segundo día siguiente tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, a las 12 horas, salvo que sea sábado o domingo que pasará al lunes siguiente, para calificar la documentación administrativa contenida en los sobres «A», y podrá conceder un plazo no superior a cinco días para que los licitadores corrijan los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada. Una vez calificada la documentación y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones, se declararán admitidos los licitadores que hayan acreditado el cumplimiento de los requisitos previos indicados en el artículo 146 del Texto Refundido de la Ley de Contratos, haciendo declaración expresa de los rechazados y de las causas de su rechazo.

Realizadas estas actuaciones, se procederá a la apertura de los sobres que contienen la oferta económica, valorando los criterios de adjudicación establecidos y se adjudicará a la más ventajosa económicamente.

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 aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente los documentos acreditativos de estar al corriente con sus obligaciones

tributarias y de la Seguridad Social, y de haber constituido la garantía definitiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151.2 de la Ley de Contratos del Sector Público

El Ayuntamiento no estará obligado a efectuar la adjudicación del bien si estima que las ofertas presentadas no cubren sus expectativas.

10º.-ADJUDICACIÓN

El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación acreditativa de estar al corriente con las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, y de haber constituido la garantía definitiva. La adjudicación deberá estar motivada y se notificará a los candidatos o licitadores

Cuando los licitadores hayan concurrido en Unión Temporal de Empresas, la escritura de constitución deberá aportarse antes de la formalización del contrato.

Cuando no proceda la adjudicación del contrato al licitador que hubiese sido requerido para aportar la documentación, por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria, la Administración podrá efectuar una nueva adjudicación provisional al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado anteriormente.

11º.- DURACIÓN DEL CONTRATO

Se establece un período de duración del contrato de cuatro años, a contar desde la fecha de firma del mismo. Con posibilidad de prórroga por plazos anuales hasta alcanzar una duración máxima de ocho años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

12º.-GARANTÍA

El licitador que presente la oferta económicamente más ventajosa deberá constituir una garantía del 5 % del importe de adjudicación.

Esta garantía podrá prestarse en alguna de las siguientes formas:

a) En efectivo o en valores de Deuda Pública, con sujeción, en cada caso, a las condiciones establecidas en las normas de desarrollo de esta Ley. El efectivo y los certificados de inmovilización de los valores anotados se depositarán en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en las Cajas o establecimientos públicos equivalentes de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efectos, en la forma y con las condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan.

b) Mediante aval, prestado en la forma y condiciones que establezcan las normas de desarrollo de esta Ley, por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España, que deberá depositarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

c) Mediante contrato de seguro de caución, celebrado en la forma y condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan, con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo. El certificado del seguro deberá entregarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

La garantía queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir el arrendatario con el arrendador por deterioros que se produzcan en el inmueble, salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal, impago de rentas o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia. Le será devuelta al arrendatario a la finalización del arriendo previa la constatación por parte del arrendador de que la finca se halla en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada anteriormente.

13º.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

- *Los gastos derivados del suministro de agua, gas, electricidad y tasa de basura* serán de cuenta del arrendatario y abonados junto con la renta o directamente a las empresas suministradoras. No obstante, el Ayuntamiento realizará las instalaciones y acometidas adecuadas con los respectivos contadores individualizados.

- *El arrendatario deberá abonar el canon* correspondiente dentro de los primeros 20 días de cada mes.

- Las obras y mejoras que el adjudicatario quiera realizar en los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento requerirán en todo caso autorización del Ayuntamiento, sin perjuicio de las preceptivas licencias que hayan de solicitarse por parte del arrendatario. **Estas obras y mejoras serán de propiedad municipal con la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario.**

- El arrendatario *utilizará los inmuebles con arreglo al uso permitido*, “Albergue municipal” estando obligado a conservarlos en perfecto estado, realizando por su cuenta las reparaciones necesarias derivadas de su uso, respondiendo de los deterioros que puedan producirse y se obliga a *devolver los inmuebles cuando termine el contrato en el mismo estado en que los ha recibido.*

- *No podrá realizar obras que modifiquen la estructura, ni subarrendarla.*

- El Adjudicatario deberá contratar obligatoriamente una *Póliza de seguro a todo riesgo de los inmuebles y la de R.C.*, para responder ante quien corresponda, por la responsabilidad que se le pudiera pedir como consecuencia de su gestión, asimismo deberá justificar anualmente en el Ayuntamiento el pago de renovación de la misma. *El primer año de contrato, la copia de la póliza contratada y el justificante de pago se presentarán dentro de los treinta días siguientes a la fecha de formalización del contrato.*

- Estará obligado a solicitar las autorizaciones pertinentes para su puesta en marcha.

14º.- CAUSAS DE 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 como esenciales.

La resolución implicará la pérdida de la fianza definitiva.

De conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- b) El subarriendo o la cesión incontinentes.
- c) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- d) Cuando en el inmueble tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- e) Cuando el inmueble deje de estar destinado a la finalidad para la que se arrendó.
- f) Cuando no se justifique anualmente en el Ayuntamiento el pago de renovación de la Póliza de seguro a todo riesgo del edificio y la de R.C.

15º.- NATURALEZA Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato tiene naturaleza jurídica privada, formalizándose en documento administrativo dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación de la adjudicación, en la forma prevista en el artículo 151.4 del Texto Refundido de la Ley de Contratos.

A petición del adjudicatario o arrendatario, el contrato se formalizará en escritura pública, siendo a su costa los gastos de otorgamiento. En este caso, vendrá obligado a la entrega de una copia autorizada al Ayuntamiento.

Al contrato que se formalice se unirán como anexos considerándose a todos los efectos parte integrante del mismo:

- Un ejemplar del presente pliego, que será firmado por el adjudicatario.
- Inventario de Bienes y enseres.

16º.- CONDICIÓN SINE QUA NON

El futuro adjudicatario de este contrato, deberá dejar este Albergue a disposición del Ayuntamiento durante dos fines de semana, sin determinar, del mes de Agosto, sin percibir por ello contraprestación alguna.

17°.- PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

El órgano de contratación, de conformidad con el artículo 210 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, ostenta las siguientes prerrogativas:

- a) Interpretación del contrato.
- b) Resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- c) Modificación del contrato por razones de interés público.
- d) Acordar la resolución del contrato y determinar los efectos de ésta.

18°.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.

Este contrato tiene naturaleza jurídico-privada, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y sus disposiciones de desarrollo y para lo no previsto en estas normas será de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado. 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 en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

Cedillo, a 24 de agosto de 2017

EL ALCALDE,

Fdo: Antonio González Riscado