

PLIEGO DE CLAÚSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS PARA EL ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA DESTINARLO A BAR CALLE CONSTITUCION NUMERO 2 EN CHUMILLAS CUENCA

PROCEDIMIENTO ABIERTO. VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

CLÁUSULA PRIMERA

El objeto del contrato es el arrendamiento del inmueble (local), propiedad de este Ayuntamiento y calificado como bien patrimonial, ubicado en c/ CONSTITUCION NUMERO 2 EN CHUMILLAS (CUENCA) , para destinarlo a local de negocio (bar, restaurante, etc.).

Que dicho bien está inscrito en el de la Propiedad de Motilla del Palancar al Folio numero 62 Tomo 424 del archivo libro de Chumillas Finca registral 982 e incluido en el inventario de bienes de la corporación

El presupuesto de valoración del inmueble aportado por el técnico asciende a 15.000 euros, por lo que el precio del arrendamiento asciende a 900 euros/año, 6% del valor en venta del inmueble

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

CLÁUSULA SEGUNDA

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento del bien patrimonial (local) será el procedimiento abierto, en el que todo interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato, de acuerdo con el artículo 141 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

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 134.1 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y con la cláusula décima de este Pliego.

CLÁUSULA TERCERA

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, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de contratante al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.chumillas.net

CLÁUSULA CUARTA

Se establece un tipo mínimo de licitación de 900 euros/anuales que podrá ser mejorado al alza por sus licitadores.

La renta se actualizará cada año de vigencia del contrato, aplicando a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

CLÁUSULA QUINTA

La duración del contrato de arrendamiento se fija en 4 años, de carácter prorrogable.

CLÁUSULA SEXTA

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 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

1. La **capacidad de obrar** de los empresarios se acreditará:

a) La capacidad de obrar de los empresarios que fueren **personas jurídicas**, mediante 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) La capacidad de obrar de los **empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea**, 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.

c) Los **demás empresarios extranjeros**, 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.

CLÁUSULA SÉPTIMA

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento chumillas calle escuelas número 1 dentro del plazo de quince días contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el *Boletín Oficial de la Provincia de Cuenca* al no existir perfil del contratante

Las proposiciones podrán presentarse, por correo, por telefax, electrónicos, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el interesado 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 número del expediente, 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 el Secretario 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 diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

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.

CLÁUSULA OCTAVA

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en cuatro sobres cerrados, que podrán ser lacrados y precintados, en horas hábiles, y durante el plazo de admisión.

En el señalado con el número 1, figurará la inscripción: *“PROPOSICIÓN, para licitar a la contratación del arrendamiento del inmueble (local), propiedad del Ayuntamiento de, ubicado en la c/ constitución número 2, de CHUMILLAS, para destinarlo a bar, restaurante, con teléfono público suscrita por...”* y contendrá exclusivamente la oferta económica firmada por el propio licitador o persona que legalmente le represente, ajustada al modelo que al final se inserta.

En el sobre señalado con el número 2 figurará la inscripción: *“DOCUMENTACIÓN, para licitar a la contratación del arrendamiento del local de negocio sito en c/ CONSTITUCION NUMERO 2 DE CHUMILLAS presentada por.....”* y contendrá los siguientes documentos:

1.- Documento Nacional de Identidad o fotocopia autenticada. Escritura de poder, si se actúa en representación de otra persona, legalizada en su caso, y bastantada por el Secretario del Ayuntamiento.

2.- Escritura de constitución de la sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil, cuando concurra una sociedad de esta naturaleza.

3.- Declaración jurada de no hallarse incurso en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 49 de la ley 30/2007 de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

4.- Justificante de estar al corriente de pago de sus obligaciones tributarias y seguros sociales, o bien declaración responsable en tal sentido.

5.- Resguardo acreditativo de haber constituido el importe de la fianza provisional por importe de 108 €, equivalente al 3% del tipo de licitación, establecido en la cláusula primera, referido a las 4 anualidades de duración del contrato.

Entregada y admitida la plica, no podrá el licitador retirarla, presuponiendo la presentación de proposiciones la aceptación incondicional de las cláusulas de este Pliego.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

En el sobre señalado con el número 3, se incluirán aquellos documentos que sean precisos para la valoración de los criterios subjetivos que dependan de un juicio de valor, señalados en los apartados c), d) de la cláusula undécima de este Pliego.

En el sobre señalado con el número 4, se incluirán aquellos documentos que sean precisos para la valoración de los criterios objetivos, señalados en el apartado b) de la cláusula undécima de este Pliego.

CLÁUSULA NOVENA

SOBRE Nº 1

1. PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

— Proposición económica.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º _____, con DNI n.º _____, en representación de la Entidad _____, con CIF n.º _____, enterado del expediente para el arrendamiento del bien patrimonial (local), ubicado en la c/ _____, número _____, de este Municipio, para destinarlo a _____ (bar, restaurante, etc.), por procedimiento abierto, mediante concurso, anunciado en el *Boletín Oficial de la Provincia de* _____, n.º _____, de fecha _____, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y comprometiéndome a llevar a cabo el objeto del contrato por el importe de _____ euros/anuales.

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del licitador,

CLÁUSULA DÉCIMA

Deberá depositarse como garantía provisional la cantidad de 108 euros que quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones correspondientes hasta la formalización del contrato de arrendamiento del inmueble.

La garantía provisional se depositará en la Tesorería Municipal del ayuntamiento de chumillas

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación definitiva del contrato. En todo caso, la garantía será retenida al adjudicatario hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación definitiva.

El adjudicatario podrá aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última, en cuyo caso la garantía provisional se cancelará simultáneamente a la constitución de la definitiva.

2. CLÁUSULA UNDÉCIMA

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a varios criterios de adjudicación que se puntuarán en orden decreciente:

a) Canon anual ofrecido: hasta 20 puntos (a la oferta más ventajosa económicamente se le otorgará la puntuación máxima, otorgándose puntos al resto proporcionalmente).

b) Residencia habitual: hasta 40 puntos.

c) Por compromiso de mejoras y mantenimiento del local en el bien que se va a arrendar: hasta 10 puntos (valoración discrecional en función de las características e importancia de las mejoras a realizar, por ejemplo: mejora del acceso, de las instalaciones, etc , limpieza instalaciones, pintar etc..

d) Proyecto de explotación del local: hasta 20 puntos.

3. CLÁUSULA DUODÉCIMA

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 10 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, en relación con el artículo 21.2 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007,

Sr. Alcalde Pedro de Verona Macario Rubio Moreno

4. Vocal d. Candido Belinchon Rubio

5. Vocal d. Miguel Angel Rubio Moreno

6. Doña Almudena Reina Vinuesa

7. Secretario : Doña M. Isabel Millas Yepes

La apertura de plicas tendrá lugar, en acto público, en las Casas Consistoriales, el cuarto día hábil siguiente a aquel en que finalice el plazo para la presentación de las proposiciones, a las 10 horas. Si el día de apertura de proposiciones coincidiese en sábado, se trasladará al siguiente día hábil.

La celebración de la licitación se atenderá a las siguientes normas:

1.- Constituida la Mesa el día y hora señalados, se procederá a la apertura de los sobres que contienen la documentación general para la participación en la licitación, a efectos de calificar los documentos contenidos en el mismos, declarando no admitidos a aquellos licitadores que no adjunten los documentos requeridos y en las condiciones exigidas en estas bases y en la vigente legislación.

Igualmente, el Sr. Presidente informará de las proposiciones excluidas por la Mesa y se advertirá a quienes concurran que pueden examinar las plicas, compulsarlas con los respectivos asientos del Libro-Registro y solicitar las aclaraciones o formular las observaciones que estimen pertinentes hasta el momento en que comience la apertura de los sobres, sin que después se admita interrupción alguna.

2.- La Presidencia procederá a la apertura del sobre número 3 con la documentación de los criterios subjetivos establecidos en los apartados c), d) de la cláusula undécima, las documentaciones presentadas serán sometidas a informe técnico para su valoración.

3.- una vez valorados los criterios subjetivos, se convocará nuevamente a la Mesa de Contratación para proceder a la apertura y valoración de los sobres nº 1 y 4 que contendrán la oferta económica y la documentación de los criterios objetivos, establecidos en los apartados a) y b) de la cláusula undécima de este Pliego.

4.- Concluida la lectura de todas las proposiciones y criterios la Mesa de Contratación formulará propuesta de adjudicación al órgano de contratación competente en favor del mejor postor.

5.- Hecha la propuesta de adjudicación, el Secretario unirá al expediente los resguardos de los depósitos y las proposiciones presentadas, incluso las que se hubieran desechado, salvo que los licitadores a quienes afecten estas últimas, firmen en él su conformidad, con expresa renuncia a sus posibles derechos y acciones, en cuyo caso les serán devueltas y podrán retirar las garantías que hubiesen constituido.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA

Propuesta la adjudicación provisional, se invitará a los licitadores asistentes a que expongan cuantas reclamaciones o reservas estimen oportunas contra el acto celebrado, y finalmente se levantará acta que recoja sucinta, pero fielmente, todo lo sucedido. Una vez acordada la adjudicación provisional por el órgano de contratación, se notificará a los licitadores y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia por no existir perfil del contratante según lo establecido en el Art. 135.3 de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público

CLÁUSULA DECIMOCUARTA

Conforme al art. 83 de la Ley de 30/2007, de 30 octubre de 2007 de Contratos del Sector Público, el adjudicatario deberá constituir fianza definitiva por importe total del 5% del precio de adjudicación, IVA excluido, referido a la suma de las 4 anualidades, en el

plazo de quince días hábiles contados desde que se publique la adjudicación provisional en el BOP por no existir perfil del contratante. Tal constitución habrá de realizarse en la Tesorería del Excmo. Ayuntamiento de chumillas, pudiendo efectuarse en cualquiera de las formas establecidas en la vigente legislación.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA

Transcurrido este plazo, y dentro de los diez días hábiles siguientes, siempre que el adjudicatario haya presentado la documentación señalada y constituida la garantía definitiva, se elevará a definitiva la adjudicación provisional, notificándose a los licitadores y publicándose, según lo estipulado en los artículos 137 y 138 de la citada Ley.

De no constituirse en tiempo y forma, la citada fianza, el órgano municipal competente podrá declarar resuelto el contrato.

En todo caso, la garantía definitiva responderá de los conceptos a que se refiere el art. 88 de la LCSP.

La garantía definitiva se constituirá de conformidad con lo preceptuado en el Capítulo I del Título IV del Libro I de la LCSP y en cualquiera de las formas que se establecen en el art. 84.1 de la LCSP.

Cuando como consecuencia de la modificación del contrato, experimente variación el precio del mismo, se reajustará la garantía en el plazo de 15 días naturales, contados desde la fecha en que se notifique al adjudicatario el acuerdo de modificación, a efectos de que guarde la debida proporción con el nuevo precio del contrato resultante de la modificación, incurriendo, en caso contrario, en causa de resolución contractual. En el mismo plazo contado desde la fecha en que se hagan efectivas las penalidades o indemnizaciones el adjudicatario deberá reponer o ampliar la garantía en la cuantía que corresponda, incurriendo, en caso contrario, en causa de resolución. A estos efectos, no se considerarán las variaciones de precio que se produzcan como consecuencia de una revisión del mismo conforme a lo señalado en los artículos 77 y siguientes de la LCSP.

Los avales deberán ir verificados por Notario o Corredor de Comercio,

CLÁUSULA DECIMOSEXTA

— El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a bar, restaurante, con teléfono público, debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan.

— El arrendatario, previo consentimiento expreso del arrendador, podrá realizar las obras que considere necesarias, aunque ello conlleve una modificación de la configuración del inmueble.

— El arrendatario deberá abonar el canon correspondiente de manera anual, o podrá solicitar el fraccionamiento del pago en dos plazos.

— Deberá conservar a su costa los elementos muebles del local.

CLÁUSULA DECIMOSEPTIMA

Serán obligaciones del arrendador:

— El Ayuntamiento deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de utilización para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

— En cuanto a obras de conservación y mejora, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA

El Excmo. Ayuntamiento de CHUMILLAS y el adjudicatario quedan obligados a formalizar el contrato en documento administrativo, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación de la adjudicación definitiva.

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. Cualquiera de las partes podrá solicitar elevar a Escritura pública el contrato siendo en ese caso de su cuenta los gastos que se originen.

Son de cuenta del contratista los gastos y tributos derivados del contrato, incluidos los importes de los anuncios de licitación, de la formalización del contrato, honorarios de gestión técnica y en general todos aquellos que lleve inherente el aprovechamiento.

Dentro de los veinte días hábiles siguientes al de la notificación de la adjudicación el rematante vendrá obligado a ingresar el importe íntegro del precio de adjudicación.

CLÁUSULA DECIMONOVENA

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 la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo (el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en todo lo que no se oponga a la Ley 30/2007 y esté vigente tras la entrada en vigor del Real Decreto 817/2009); 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.

En CHUMILLAS A 9 DE NOVIEMBRE DE 2010

El Alcalde-Presidente,

Pedro de Verona Macario Rubio Moreno

El presente pliego de condiciones ha sido aprobado por la asamblea vecinal del concejo abierto en sesión celebrada el día 19 / 11/ 2010