

AYUNTAMIENTO DE NAVALUENGA
Plaza de España,1
05100 - Navaluenga (Avila)

PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE REGULAN EL ARRENDAMIENTO-CESION DE USO DE BIEN PATRIMONIAL DEL AYUNTAMIENTO DE NAVALUENGA, SITO EN LAS INSTALACIONES DEL CAMPO DE GOLF MUNICIPAL Y DESTINADO A BAR CAFETERIA.-

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO

El objeto del contrato es el arrendamiento-cesión de uso del inmueble propiedad de este Ayuntamiento y calificado como bien patrimonial, ubicado en las instalaciones del campo de golf municipal, calle Carretera de Madrid s.n. (Raya de la Dehesa), destinado a Bar-Cafetería.

El presupuesto de valoración del inmueble aportado por el técnico asciende a 135.000,00 euros.

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. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento del bien patrimonial (local) será el procedimiento abierto, en el que todo empresario 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. El Perfil de 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, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.navaluenga.es (contratación).

CLÁUSULA CUARTA. Tipo de Licitación

Se establece un tipo mínimo de licitación de 3.000,00 euros *anuales* que podrá ser mejorado al alza por sus licitadores.

En caso de prórroga del contrato, 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 período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación

A la vista del importe del contrato que asciende a 3.000,00 euros, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, será La Junta de Gobierno, por delegación expresa de las competencias del Pleno y del Alcalde.

CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en UN (1) AÑO, PRORROGABLE.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Capacidad

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.

CLÁUSULA OCTAVA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en prohibiciones de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica.

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.

2. Prohibiciones de contratar.

La prueba por parte de los empresarios de la **no concurrencia de alguna de las prohibiciones de contratar** del artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, podrá realizarse:

a) - Mediante testimonio judicial.- Certificación administrativa, según los casos.- o Declaración responsable ante una autoridad administrativa o profesional cualificado.

b) Cuando se trate de **empresas de Estados miembros de la Unión Europea** y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Licitaciones y Documentación Administrativa

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento de Navaluenga, Plaza de España 1, en horario de atención al público, dentro del plazo de VEINTE días hábiles, contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el *Boletín Oficial de la Provincia* y en el Perfil de Contratante.

- PRESENTACIÓN DE OFERTAS: MEDIOS.

Las proposiciones podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, 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 empresario 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.-

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.

Los medios electrónicos, informáticos y telemáticos utilizables deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la disposición adicional decimonovena de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

- PROPOSICIONES.
- Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 131 y 132 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público. 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.

PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Proposición para licitar a la contratación del arrendamiento-cesión de uso del inmueble (local), propiedad del Ayuntamiento de Navaluenga y calificado como bien patrimonial, ubicado en las instalaciones del Campo de Golf

municipal, Carretera de Madrid s.n. (Raya de la Dehesa), de este Municipio, destinado a BAR-CAFETERIA». La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre «A»: Documentación Administrativa.
- Sobre «B»: Proposición Económica.

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

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

SOBRE «A»

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario.

b) Documentos que acrediten la representación.

— Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastanteadado.

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

— Igualmente la persona con poder bastanteadado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia de su documento nacional de identidad.

c) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, 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 licitador.

e) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional por importe de 4.000,00 Euros.

SOBRE «B»

PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

- **Proposición económica.**
- **Documentación técnica acreditando los criterios de la licitación.**

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-CAFETERIA, por procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación, anunciado en el *Boletín Oficial de la Provincia de _____*, n.º ____, de fecha _____, y en el Perfil de Contratante, 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.

Documentación técnica aportada(criterios de adjudicación):

-
-
-

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del licitador,

Fdo.: _____».

CLÁUSULA DÉCIMA. Garantía Provisional

Deberá depositarse como garantía provisional la cantidad de 4.000,00.- cuatro mil euros.

La garantía provisional establecida corresponde al 3% del valor del inmueble conforme a la valoración técnica aportada al expediente. Esta garantía quedará afectada al cumplimiento de las obligaciones correspondientes hasta la formalización de la escritura de arrendamiento-cesión de uso del inmueble.

La garantía provisional se depositará:

— En la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en la Caja o establecimiento público equivalente de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efecto cuando se trate de garantías en efectivo.

— Ante el órgano de contratación, cuando se trate de certificados de inmovilización de valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Criterios de Adjudicación

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 de importancia:

a) Canon anual ofrecido: hasta CINCO (5) puntos. A la oferta más ventajosa económicamente se le otorgará la puntuación máxima, otorgándose puntos al resto proporcionalmente.

b) Por compromiso de fomentar el empleo en el Municipio: hasta TRES (3) puntos.

d) Proyecto de explotación del local: hasta UN (1) punto.

e) Experiencia profesional en el sector: hasta UN (1) punto.

Será rechazada toda oferta que, en la valoración final no obtenga una puntuación igual o superior a SIETE (7).

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Mesa de Contratación

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, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, 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, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Prerrogativas de la Administración

El órgano de contratación, de conformidad con el artículo 194 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, 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.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Apertura de Proposiciones y Adjudicación Provisional

I.- APERTURA DE PROPOSICIONES.-La Mesa de Contratación se constituirá el SEGUNDO día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, a las 13,00 horas. Calificará la documentación administrativa contenida en los sobres «A».

La Mesa podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

Y posteriormente, procederá a la apertura y examen del sobre «B», pudiendo en ese momento la Mesa solicitar cuantos informes técnicos considere precisos.

Recibidos los informes, y reunida de nuevo la Mesa de Contratación, realizará propuesta de adjudicación provisional al órgano de contratación.

II.-ADJUDICACION PROVISIONAL.- La adjudicación provisional del contrato deberá efectuarse en el plazo de máximo de DOS meses desde la apertura de las proposiciones; debiendo notificarse la misma a los licitadores y publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila y en el Perfil de contratante.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Garantía Definitiva

Los que resulten adjudicatarios provisionales de los contratos deberán constituir una garantía de 4.000,00 euros.

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 no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato.

Esta garantía responderá a los conceptos incluidos en el artículo 88 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Ofertas con Valores Anormales o Desproporcionados

El carácter desproporcionado o anormal de las ofertas se apreciará en función de lo establecido en el artículo 136 de la Ley 30/2007 LCSP.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Adjudicación Definitiva

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran quince días hábiles contados desde el siguiente a aquél en que se publique aquélla en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila y en el Perfil de Contratante.

Durante este plazo, el adjudicatario provisional deberá aportar los documentos acreditativos de estar al corriente con sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, de haber constituido la garantía definitiva, y de haber abonado todos los anuncios de licitación. Asimismo, podrá exigirse motivadamente al adjudicatario que acredite de nuevo su personalidad y capacidad para contratar.

La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo de quince días anterior, siempre que el adjudicatario haya presentado la documentación señalada y constituido la garantía definitiva.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional 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.

CLÁUSULA DÉCIMOCTAVA. Obligaciones del Arrendatario

- GASTOS DE SUMINISTROS.-
- Los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad 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.

- USO.-El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo exclusivamente a BAR CAFETERIA, SIN MÚSICA.-
- OBRAS.-El arrendatario, previo consentimiento expreso del arrendador, podrá realizar las obras que sean necesarias para la adecuada prestación de la actividad objeto del arrendamiento del Bar-Cafeteria.
- PAGO CANON ARRENDAMIENTO.-El arrendatario deberá abonar el canon correspondiente dentro de los primeros QUINCE días siguientes a la adjudicación definitiva y en todo caso debe estar abonado al día de la firma del contrato de arrendamiento o cesión de uso.
- SEGUROS: Deberá suscribir una póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse.
- Deberá suscribir una póliza de seguro de Responsabilidad Civil.
- HORARIOS y PRECIOS: Serán presentados y autorizados por el Ayuntamiento. Si el contrato se prorrogase, será obligatorio presentar cualquier propuesta de modificación anual de horarios y precios.
- Se deberán respetar los horarios de cierre/apertura establecidos en la Normativa vigente.
- Se deberá mantener el establecimiento abierto, al menos, durante seis días a la semana, estableciéndose un día de descanso semanal para cierre del local si se estima oportuno y que no podrá coincidir con viernes, sábado o domingo.
- USUARIOS.-Las instalaciones de Bar-Cafeteria estarán abiertas al público en general, no solo a socios y usuarios del campo de golf. — Se deberá tratar al público con corrección, dentro de las normas de convivencia ciudadana.
- TRABAJADORES.-El arrendatario queda obligado a cumplir las obligaciones relativas a la Seguridad Social y Prevención de Riesgos Laborales con respecto a los trabajadores que emplee el local.
- MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE LAS INSTALACIONES.- LIMPIEZA.- El adjudicatario deberá mantener el local en perfectas condiciones higiénico-sanitarias. Desde la firma del contrato el arrendatario queda obligado al mantenimiento y conservación INTEGRAL Y TOTAL de las instalaciones.
- INVENTARIO.-El Ayuntamiento entregará al adjudicatario un INVENTARIO del contenido del local (muebles) y del estado de las instalaciones. Se hará la comprobación conjunta que firmarán las partes. Periódicamente se realizarán inspecciones para constatar el perfecto estado de instalaciones y muebles.
- MOBILIARIO.-Deberá conservar a su costa los elementos muebles del local. El deterioro de los electrodomésticos o en caso de que se estropean y deban ser reparados o repuestos será a cargo del arrendatario.

- MOBILIARIO COMPLEMENTARIO.-De estimarlo oportuno o necesario, el arrendatario podrá aportar o instalar nuevo mobiliario que complete el existente. Será a su costa el gasto generado.
- CARNÉ DE MANIPULADOR.- El adjudicatario debe disponer de carné de manipulador de alimentos o en disposición de obtenerlo antes del inicio de la actividad.
- RESCISION DE CONTRATO.- El Ayuntamiento se reserva el derecho de rescisión anticipada del contrato en caso de que el adjudicatario del arrendamiento no cumpla sus obligaciones, incluidas las quejas reiteradas y justificadas del servicio ofrecido.

CLÁUSULA DÉCIMONOVENA. Obligaciones del Ayuntamiento

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

CLÁUSULA VIGÉSIMOPRIMERA. Régimen 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 la Ley 30/2007, de 30 de octubre, 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.

En Navaluenga, a veintisiete de mayo de 2009

El Alcalde,

Fdo.: Armando García Cuenca.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los Pliegos de Condiciones Particulares para el arrendamiento-cesión de uso de las instalaciones del Bar-Cafetería del Campo de Golf municipal, han sido aprobados por la Junta de Gobierno en la sesión celebrada el día 27 de abril de 2009.- En Navaluenga a 30 de abril de 2009.-La Secretaria-Interventora.-