

AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHÉZ (CÁCERES)

PLIEGO DE CONDICIONES

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

El objeto del contrato es el arrendamiento de 4 del total de 5 apartamentos turísticos (los identificados con los números 1, 2, 4 y 5) integrantes del edificio conocido como Apartamentos Turísticos Rurales “Los Atambores”, propiedad de este Ayuntamiento, calificado como bien patrimonial y ubicados dentro y, por tanto, formando parte del inmueble situado en la C/ Alameda número 388 de este municipio, con referencia catastral 8301604TJ3580S0001IU, para destinarlo a alojamientos turísticos rurales.

Descripción de inmueble en su conjunto/totalidad, según el informe técnico:

Se trata de un edificio en planta baja de propiedad municipal. Interiormente se define como 5 apartamentos rurales, con acceso a todos ellos desde la vía pública.

a) Situación geográfica: C/ Alameda n.º 388.

b) Superficie: 309,50 m² construidos – 250 m² útiles aproximadamente (5 apartamentos rurales de aproximadamente 50 m² cada uno).

c) Título de adquisición: Suelo de propiedad municipal.

d) Cargas o gravámenes: ----.

e) Destino del bien: Apartamentos Rurales.

f) Referencia Catastral: 8301604TJ3580S0001IU.

El informe de los Servicios Técnicos valora el bien inmueble en su totalidad (5 apartamentos) en 81.121,84 euros, con lo que el bien a arrendar (4 apartamentos), quedaría valorado en 64.897,47 euros (80% del total).

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento será el concurso público, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la mejor oferta deberá de atenderse a varios criterios de adjudicación.

CLÁUSULA TERCERA. El Perfil de contratante

Sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento publicará los anuncios que considere necesarios en el Perfil del Contratante, al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: <http://www.zarzademontanchez.com/perfil-de-contratante/>.

CLÁUSULA CUARTA. Importe del arrendamiento

El importe del arrendamiento se establece en la cantidad mínima de 3.893,85 euros al año (324,49 €/mes), impuestos excluidos, que podrá ser mejorado al alza. El pago de la renta será mensual y se efectuará en los siete primeros días de cada mes, mediante ingreso en la cuenta bancaria que a tal efecto designe el Ayuntamiento.

La renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHÉZ (CÁCERES)

CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación

A la vista del importe del arrendamiento, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, será el Alcalde, puesto que corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando su valor no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicada.

CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en 5 años, de carácter prorrogable.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará durante un año más.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Capacidad

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar.

CLÁUSULA OCTAVA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

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

a) En cuanto a **personas físicas**, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.
b) En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la fotocopia compulsada del CIF 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.

2. La prueba por parte de los empresarios de la **no concurrencia de alguna de las prohibiciones de contratar** del artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento, Plaza General Mola n.º 1, en horario de atención al público, dentro del plazo de 15 días contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres y en el Perfil de Contratante.

Las ofertas 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 ofertas 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 número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHÉZ (CÁCERES)

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

Las ofertas 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 «Oferta para licitar a la contratación del arrendamiento de apartamentos turísticos “Los Atambores”».

La denominación de los sobres es la siguiente:

- **Sobre «A»: Documentación Administrativa.**
- **Sobre «B»: Oferta Económica y Documentación Técnica.**

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 y la capacidad de obrar del licitador.

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.

SOBRE «B» OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

a) Oferta 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 de 4 del total de 5 apartamentos turísticos (los identificados con los números 1, 2, 4 y 5) integrantes del edificio conocido como Apartamentos Turísticos Rurales “Los Atambores”, propiedad de este Ayuntamiento, calificado como bien patrimonial y ubicados dentro y, por tanto, formando parte del inmueble situado en la C/ Alameda número 388 de este municipio, con referencia catastral 8301604TJ3580S0001U, para destinarlo a alojamientos turísticos rurales, por concurso, anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres 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 ofreciendo la cantidad de _____ euros al año.

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del licitador,

Fdo.: _____».

b) Documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación, si así se estima.

Relación detallada y valorada del mobiliario y/o las instalaciones que el licitador se comprometa a renovar y/o mejorar.

AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHÉZ (CÁCERES)

CLÁUSULA DÉCIMA. Criterios de Adjudicación

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la mejor oferta, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en el presente Pliego, sin atender exclusivamente al precio de la misma.

Los criterios objetivos, y vinculados al objeto del contrato, para valorar la oferta, son:

Precio: Se otorgará 1 punto por cada 10 euros/año que se mejore el importe inicial del arrendamiento.

Renovación y/o mejora del mobiliario o instalaciones: Se otorgará 1 punto por cada 100 euros de compromiso de gasto durante toda la duración inicial del arrendamiento (5 años).

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Mesa de Contratación

La Mesa de Contratación estará formada por los miembros de la Junta de Gobierno Local y el Secretario del Ayuntamiento, actuando éste último, a su vez, como Secretario de la misma.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Apertura de Ofertas

La Mesa de Contratación, dentro del plazo de un mes tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, procederá a la apertura de los Sobres «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo de 5 días hábiles para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen de los sobres «B», que contienen las ofertas económicas y los documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

Tras la lectura de dichas ofertas, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios establecidos en este Pliego.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Requerimiento de Documentación

A la vista de la valoración de las ofertas, la Mesa de Contratación propondrá al licitador que haya presentado la mejor oferta.

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de 5 días hábiles a contar desde el siguiente al de la recepción del requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Fianza

Antes de la celebración del contrato, el adjudicatario acreditará la prestación de fianza en cantidad equivalente a dos mensualidades de renta.

Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, la fianza se actualizará hasta hacerse igual a dos mensualidades de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Adjudicación del Contrato

Recibida la documentación solicitada, el órgano competente deberá adjudicar el contrato dentro de los 15 días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los licitadores y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres y en el Perfil del Contratante.

AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHÉZ (CÁCERES)

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Obligaciones del Arrendatario

El arrendatario estará obligado:

- Al pago de los gastos derivados del suministro de agua, gas, electricidad y demás servicios, que serán 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.
- A utilizar el inmueble para destinarlo, única y exclusivamente, a alojamiento turístico, debiendo solicitar y obtener, en su caso, las licencias que correspondan.
- No podrá, salvo consentimiento previo y expreso del arrendador, realizar ningún tipo de obras.
- A soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento (artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).
- Al abono de la renta en la forma y plazos que se establecen en la cláusula cuarta.
- Ocuparse de las tareas de mantenimiento y limpieza de las instalaciones, manteniéndolas en perfectas condiciones.
- Instalar y/o aportar el mobiliario, enseres, utillaje, maquinaria e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las instalaciones, y que serán complementarias a las entregadas por el Ayuntamiento
- Responder de las averías y/o deterioros que se ocasionen en el mobiliario, enseres, utillaje maquinaria e instalaciones entregadas por el Ayuntamiento, siempre que sea por negligencia del adjudicatario, o por el uso anormal de las mismas, respondiendo incluso de los deterioros producidos por los usuarios.
- Mantener en perfectas condiciones, salvo los desgastes normales por el uso, el material y las instalaciones recibidas.
- A mantener las instalaciones en perfectas condiciones higiénico-sanitarias, realizando las labores necesarias.
- Conservar a su costa los elementos muebles del local.
- Cumplir las obligaciones relativas a la Seguridad Social y Prevención de Riesgos Laborales con respecto a los trabajadores que emplee.
- Presentación de suscripción de póliza de seguro en vigor de responsabilidad civil y/o daños, a favor del Ayuntamiento, por importe mínimo de 250 mil euros. Asimismo, seguro de daños en continente por valor de 65 mil euros y en contenido por valor de 20 mil euros.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Obligaciones del Ayuntamiento

Serán obligaciones del arrendador:

- 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.
- Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras por parte del arrendatario podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna. Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad o seguridad de la edificación o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior (artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. 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. Cuando los arrendamientos sean susceptibles de poder inscribirse en el Registro de la Propiedad, deberán formalizarse en escritura pública, para poder ser inscritos, 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 según Decreto de 8 de febrero de 1946.

AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHÉZ (CÁCERES)

CLÁUSULA DECIMONOVENA. 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 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio; los principios extraídos de la legislación contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; 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 la normativa patrimonial de las Entidades Locales, cuando resulte de aplicación, y por las normas de derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para 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 Zarza de Montánchez, a 3 de diciembre de 2015

El Alcalde,

Juan Antonio Bernabé Suero