



## PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EL CONCURSO PÚBLICO TRAMITADO POR EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA EL ARRENDAMIENTO SOBRE EL INMUEBLE MUNICIPAL HOTEL RURAL-CENTRO SOCIAL “LOS FAROLES”

### DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

- Denominación y descripción del inmueble municipal sobre el que se versa el arrendamiento:

El HOTEL RURAL-CENTRO SOCIAL “LOS FAROLES” consta de dos plantas. En la planta baja se encuentra el Bar, el restaurante y el acceso a Hotel Rural con habitación en planta baja. En la planta de arriba se ubica una Sala de usos múltiples o Centro Social, 6 habitaciones y apartamento. Todas las habitaciones incluyen baño completo.

Se trata de un inmueble de titularidad municipal con carácter patrimonial, en el que se ubica en la actualidad el **único Bar del municipio y Centro Social**.

El Ayuntamiento se reserva el uso exclusivo de la Sala de Usos Múltiples con fines lúdicos, sociales, culturales o de interés general, sin necesidad de previo aviso al arrendatario. Dicha sala deberá mantenerse ordenada y limpia con el fin de poder destinarse a dichos usos de interés municipal.

El bien, sito en el municipio de Huérmeces, se define con los siguientes datos catastrales:

- Calle Real nº 9: 6882708VN3068S0001FS (superficie de 464 m2)

Consta en el Registro de la Propiedad inscripción (antiguas escuelas y vivienda para maestros) en el Tomo 2234, Libro 30, Folio 7.

Consta valoración técnica del bien de fecha de 19 de abril de 2016 por importe de 233.620,57 euros. Consta valoración por precios medios de mercado a fecha 31 de diciembre de 2021, de conformidad con criterios de la Junta de Castilla y León, por importe de 217.930,47 euros.

La renta o canon mensual mínimo de licitación (**sin IVA**) asciende a **390,00 €**.

El precio fijado ha tenido en cuenta lo exigido en el artículo 92 del Reglamento de Bienes de Las Entidades Locales, y se han aplicado unas reducciones al mismo como consecuencia del uso en exclusiva que se reserva el Ayuntamiento respecto a la Sala de Usos Múltiples y de las obligaciones reguladas en este Pliego para el arrendatario.

- Garantía Provisional por importe de DOSCIENTOS EUROS (200,00€), con carácter previo a la finalización del plazo de presentación de ofertas.

- Garantía definitiva: 5 por 100 del precio de adjudicación. Se presentará tras la adjudicación y antes de formalizar el contrato y *responderá del incumplimiento de los compromisos adquiridos por el contratista, de conformidad con el Pliego.*





- Fianza adicional del inmueble: con el fin de cubrir posibles desperfectos en los bienes objeto del arrendamiento, se establece una fianza adicional por importe de **5.000 euros**, a presentar junto a la garantía definitiva y que será devuelta una vez finalizado el contrato y comprobado que el inmueble y su mobiliario se encuentra en el correcto estado. También responderá del incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Pliego.

- Plazo de vigencia: 12 meses desde la formalización del contrato, con posibilidad de dos años de prórroga, prorrogable año a año, previa solicitud del arrendatario al menos tres meses antes de la finalización del periodo de 12 meses y acuerdo de pleno.

### **Resumen de CONDICIONES MÍNIMAS:**

- Horario mínimo de apertura bar:

- Meses de septiembre a junio: 09:30 a 22:30 horas.
- Meses de julio y agosto: 09:30 a 24:00 horas.

El horario es para todos los días, con *posibilidad* de cierre un día a la semana a elegir entre lunes-martes-miércoles.

Se permitirá cerrar por vacaciones u otras causas sólo 15 días naturales al año comprendidos entre los meses de enero a marzo.

- Celebración de fiestas tradicionales en el Restaurante- Centro Social.- El arrendatario no podrá oponerse a su celebración y deberá colaborar con el Ayuntamiento en su organización. Son fiestas en las que se requiere el servicio:

- San Isidro, 15 de mayo.
- San Juan, 23-24 de junio.
- San Lorenzo, 10 de agosto.
- Morcillada, puente 6-8 de diciembre.

- Mantener la sala de usos múltiples en correcto estado para su uso por el Ayuntamiento.

- Barrer la calle en toda la zona de terraza.

- No se permitirán animales dentro del bien arrendado.

- Contratación de seguro de responsabilidad civil general a costa del arrendatario.

- Ayudas a la gestión: no se prevén ayudas municipales a la gestión empresarial ni al sostenimiento del gasto corriente por el arrendatario.

- Observaciones: el presente arrendamiento tiene un objeto distinto a vivienda:





explotación del Hotel Rural, Bar y Restaurante con colaboración en la promoción del Centro Social “Los Faroles”.

El Ayuntamiento tiene derecho a inspeccionar el estado del inmueble en cualquier momento. En caso de renuncia anticipada del arrendatario o finalización del contrato, antes de que se produzca el cese, el arrendatario deberá permitir la visita a las instalaciones a un responsable municipal, que podrá acudir con otras personas, siempre de forma ordenada y sin causar perjuicio al arrendatario.

El responsable del contrato será el Alcalde del Ayuntamiento de Huérmeces y tendrá competencia para llevar a cabo las actuaciones que en este Pliego se atribuyan al Ayuntamiento de Huérmeces. Podrá ser objeto de delegación.

## **I. - OBJETO**

Consiste en la adjudicación, mediante concurso y conforme a las condiciones que por las presentes bases se expresan, del arrendamiento sobre el inmueble municipal descrito en el Cuadro de Características de este Pliego con la finalidad de destinarlo a los fines definidos.

## **II. - PLAZO DE VIGENCIA Y ACTOS DE DISPOSICIÓN**

La duración del arrendamiento será la determinada en el cuadro de características: 12 meses, con posibilidad de una prórroga de dos años, prorrogable año a año, siempre que así se acuerde por el Ayuntamiento, previa solicitud por el arrendatario con una antelación mínima de 3 meses a la finalización del contrato

El arrendatario no podrá ceder, realquilar o subarrendar, en todo ni en parte el bien objeto del arrendamiento. Sí podrá contratar al personal necesario para prestar el servicio, que actuará bajo las directrices y responsabilidad del arrendatario.

## **III. - FORMA DE ADJUDICACIÓN**

La forma de adjudicación es la de concurso público y por procedimiento abierto a cualquier licitador que cumpla con los requisitos que establece el presente Pliego, de conformidad con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

### 1. - Valoración de las ofertas.

Para la determinación de la mejor oferta deberá atenderse a varios criterios de adjudicación, establecidos en atención a las características del objeto del arrendamiento.

### 2. - Publicidad

Sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento publicará





anuncio de la licitación en la PLATAFORMA DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO (<https://contrataciondelestado.es>) y EN LA CENTRAL DE CONTRATACIÓN DE LA DIPUTACIÓN DE BURGOS (<https://central.burgos.es/inicio.do>), de conformidad con lo exigido por la Ley 9/2017 de contratos del sector público (en adelante LCSP). También se dará publicidad en el Tablón de anuncios y en la sede electrónica municipal, además de publicarlo en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos. Todo ello, sin perjuicio de que puedan realizarse otras publicaciones para una mayor publicidad.

### 3.- Normativa

El presente contrato se define como privado, de conformidad con el artículo 9 LCSP, rigiéndose en la preparación y adjudicación del mismo por la normativa de contratos de las Administraciones Públicas y en cuanto a sus efectos y extinción por las normas propias del Derecho Privado. En este sentido, será de aplicación la Ley de Arrendamientos Urbanos (arrendamientos para uso distinto de vivienda).

## **IV. - CAPACIDAD PARA CONTRATAR**

Están capacitadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en una prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional, y estén al corriente del pago con la Hacienda Pública y la Seguridad Social.

## **V. TIPO DE LICITACIÓN (RENTA)**

El tipo de licitación, que podrá ser mejorado al alza, se fija en las cantidades indicadas en el apartado correspondiente del Cuadro de Características:

- Presupuesto base de licitación (renta de 12 meses)= 4.680 € (más IVA)
- Valor estimado del contrato: 14.040,00 € (+IVA)

El precio se verá incrementado en un 21% de IVA.

La renta se abonará mensualmente. La primera mensualidad se ingresará tras la notificación del acuerdo de adjudicación, siendo requisito para poder formalizar el contrato.

En los meses sucesivos, la renta se ingresará dentro de cinco días siguientes a la emisión de la factura por el Ayuntamiento, al inicio del periodo a facturar. La renuncia anticipada del arrendatario no dará lugar a la devolución del periodo facturado.

El precio del arrendamiento no será objeto de actualización.

## **VI. - GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA**





## 1. - Garantía Provisional

Para ser admitido a la presente licitación y poder tomar parte en la misma, los licitadores deberán constituir, con carácter previo a la finalización del plazo de presentación de ofertas una FIANZA PROVISIONAL, por importe de DOSCIENTOS EUROS (200,00€).

Esta provisional tiene como finalidad asegurar la seriedad de las proposiciones y el mantenimiento de las ofertas presentadas.

La acreditación de su constitución será requisito indispensable para la admisión de la oferta y deberá incluirse como documentación preceptiva en el Sobre Documentación Administrativa. La falta de este justificante o la constitución de la fianza fuera de plazo o por importe inferior al exigido supondrá la inadmisión de la proposición.

Deposito: cuenta del Ayuntamiento de Huérmeces (previa petición del mismo por los interesados)

### 1.2 Devolución y aplicación de la Fianza

a) **A los Licitadores No Adjudicatarios:** La Fianza Provisional será devuelta de oficio a todos aquellos licitadores que no hayan resultado adjudicatarios del contrato, una vez haya recaído el acuerdo de adjudicación o en el momento en que se produzca la exclusión formal de su proposición.

b) **Al Licitador Adjudicatario:** La Fianza Provisional del licitador que resulte adjudicatario será devuelta una vez que éste haya constituido, de forma efectiva y en plazo, la Garantía Definitiva exigida en la Cláusula del presente Pliego.

c) **Retención de la Fianza:** La Fianza Provisional será retenida por el Ayuntamiento en concepto de indemnización por daños y perjuicios si el licitador que resulta propuesto como adjudicatario: \* Retira injustificadamente su oferta antes de la adjudicación. \* No presenta la documentación requerida en plazo. \* No constituye la Garantía Definitiva. \* No comparece para la firma del contrato.

## 2. - Garantía Definitiva y Fianza adicional

El adjudicatario, tras la notificación de la propuesta de adjudicación del contrato a su favor, deberá constituir garantía definitiva y Fianza adicional para poder ser adjudicatario del contrato.

La garantía definitiva (artículo 107 LCSP) asciende al **5% del precio ofertado incluyendo el periodo completo con prórroga** (sin IVA) y responderá por las causas previstas en el artículo 110 LCSP. Su devolución procederá de conformidad con el artículo 111.

La **Fianza adicional es de 5000 euros** y responde de cualquier daño que pudiera sufrir el inmueble o su contenido por culpa o negligencia del arrendatario. También podrá ser objeto de compensación en caso de impagos al Ayuntamiento. Una vez finalizado el contrato, se comprobará por el Ayuntamiento que el inmueble y su mobiliario no tienen desperfectos, y tras elevarse informe al respecto, procederá la devolución de dicha fianza, o serán compensados los daños/gastos ocasionados al Ayuntamiento. La fianza adicional responderá también de la entrega del inmueble en condiciones de limpieza y





orden adecuado, que permita el uso del inmueble para el fin a que se destina. En caso de que no sea así, el Ayuntamiento contratará un servicio de limpieza, cuyo coste será repercutido al arrendatario.

En caso de que los daños superen el importe de las garantías, el arrendatario será responsable de la deuda del exceso, cuyo cobro será reclamado por el Ayuntamiento por la vía jurisdiccional civil.

## VII. - PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN

### 1. Lugar y plazo de presentación de las proposiciones

Las proposiciones para tomar parte en el presente concurso se podrán presentar en mano en la Secretaría del Ayuntamiento de Huérmeces en horario de:

- Lunes, Martes, Miércoles y Viernes: 09.00 - 14.00h.
- Jueves: 17.00 - 20.00 h.

También podrán presentarse proposiciones por correo administrativo, en los términos establecidos en la normativa, en cuyo caso el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar el mismo día al Órgano de Contratación, por email ([huermeces@diputaciondeburgos.net](mailto:huermeces@diputaciondeburgos.net)), la remisión de la proposición. Sin tales requisitos no será admitida la proposición en el caso en que se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación. No obstante, transcurridos cinco días desde la terminación del plazo de presentación, no será admitida ninguna proposición enviada por correo.

Además de electrónicamente a través de la Central de contratación de la diputación de Burgos <https://central.burgos.es>. Las licitaciones son accesibles desde la URL: <https://centralburgos.es/> de dos formas distintas:

1) Accediendo a "Publicaciones", donde una vez seleccionada la licitación hay que pulsar en "Personarse como licitador".

2) Accediendo a "Licitación" y seleccionando después el procedimiento de licitación correspondiente (Contrato menor) donde tendrá acceso a las licitaciones disponibles para ofertar.

En este momento solicitará la identificación del licitador, que podrá acceder con su usuario y contraseña, o con su certificado digital. Si no estuviera dado de alta, podrá solicitarla mediante el botón "Solicitud de adhesión" o conectando telefónicamente con la Central de Contratación en el teléfono 947 258600 Ext. 1278 / 1279 / 1272. Para enviar las propuestas se presenta un asistente donde se deberá indicar la información y adjuntar los documentos que solicitan los pliegos correspondientes.

La oferta se considera enviada una vez firmada y obtenido el recibí que genera la plataforma como prueba de presentación. Si ésta se produjera fuera de plazo, será excluida, salvo que desde la Diputación se compruebe que ha habido imposibilidad técnica por fallos en la herramienta.

No hay gastos de publicidad para el adjudicatario.

### 2. Proposiciones y documentación complementaria

Las proposiciones constarán en dos sobres denominados A y B que se presentarán





cerrados y firmados, sellados o lacrados en su cierre por el licitador o persona que lo represente, en cada uno de los cuales y en su anverso se hará constar el nombre del licitador y el contenido (en la forma que se indica). Así:

El «**SOBRE A**», deberá tener la siguiente inscripción o lema: «SOBRE A-ARRENDAMIENTO LOS FAROLES» y habrá de contener la documentación seguidamente relacionada:

1).- Acreditación fehaciente de la personalidad del licitador.

Si es persona física, mediante **fotocopia del DNI** y si es jurídica, con la aportación de la escritura o documento de constitución y 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 (art. 72.1 TRLCSP).

Fotocopia compulsada del DNI del firmante de la proposición para el caso en que no fuere coincidente con la persona física que presentare la solicitud y poder suficiente cuando se actúe por representación.

2).- **Declaración responsable** sobre no concurrencia de una prohibición de contratar (art. 73 TRLCSP) de no haber presentado para este concurso más de una oferta, por sí o por persona interpuesta, de no tener deuda alguna con el Ayuntamiento de Huérmeces, así como de estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y demás que pudieran corresponderle en atención a la cualidad del solicitante, así como el compromiso de afectar medios suficientes para garantizar el cumplimiento del presente Pliego.

3).- Certificados de estar al corriente del pago con la Hacienda Pública y la Seguridad Social o resguardo acreditativo de haberlos SOLICITADO.

4).- Para los empresarios extranjeros, 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 judicial que pudiera corresponder al licitante. De igual forma, las empresas extranjeras presentarán sus documentos traducidos de su idioma oficial al castellano así como un despacho expedido por la Embajada de España en el país respectivo donde se certifique que, conforme a su legislación, tiene capacidad para contratar y obligarse.

5).- Las Uniones Temporales de Empresas se registrarán por lo dispuesto en el art. 59 TRLCSP y art. 24 RCAP.

6).- Propositiones simultáneas. La presentación de oferta habrá de ser única de tal suerte que un licitador sólo podrá presentar una sola, la cual, una vez aportada, no podrá ser retirada bajo ningún pretexto, siendo desestimadas y excluidas la totalidad de las que fueren presentadas por un mismo licitador.

En caso de concurrir a la licitación varias personas conjuntamente, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de





las personas que la suscriben, la participación de cada una de ellas, designando la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la representación de la agrupación ante la Administración. No podrá suscribirse ninguna propuesta conjuntamente con otros, si lo ha hecho, individual o conjuntamente, con otros.

B) El «**SOBRE B**», contendrá el proyecto, memoria y los documentos acreditativos de los criterios de preferencia por los que se rige esta adjudicación. Este sobre deberá tener la siguiente inscripción o lema:

«SOBRE B- ARRENDAMIENTO LOS FAROLES».

**La presentación de proposiciones presume la aceptación incondicional por los licitadores de la totalidad de las cláusulas contenidas en el presente Pliego sin salvedad alguna y habrán de ajustarse al siguiente modelo:**







«**SOBRE B- ARRENDAMIENTO LOS FAROLES**».

«D. \_\_\_\_\_, mayor de edad, con domicilio en

\_\_\_\_\_, DNI \_\_\_\_\_

En nombre propio o en representación de \_\_\_\_\_, conforme acredita mediante \_\_\_\_\_, enterado del concurso para EL ARRENDAMIENTO DEL HOTEL RURAL-CENTRO SOCIAL LOS FAROLES DE HUÉRMECES, toma parte en el mismo con estricta sujeción a los requisitos y condiciones expresados en el presente Pliego que acepta íntegramente.

Que se compromete al arrendamiento por un periodo de 12 meses y a satisfacer un canon mensual (sin IVA) de:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Letra y cifras) €

- Que reúne los requisitos y condiciones exigidas en el Pliego de Condiciones Administrativas y **adjunta en este sobre la documentación necesaria a fin de acreditar** el cumplimiento de los criterios de adjudicación y se compromete a lo contenido en la siguiente documentación:

o Criterio de actividad: Plan elaborado sobre la actividad a desarrollar y propuestas para la promoción turística y cultural de Huérmeces y sus pedanías y de colaboración en las fiestas populares.

o Criterio de explotación y mantenimiento de la Sala de Usos Múltiples: Plan sobre mantenimiento y uso propuesto.

o Criterio profesional: títulos, informes u otros documentos que acrediten la formación, experiencia y buena gestión en actividades similares.

o Criterio de apertura al público: documento en el que se establezca el horario de apertura al público que se compromete a realizar, fijándose claramente las mejoras establecidas sobre el horario mínimo y en su caso, el día de descanso semanal.

o Criterios de precios de venta al público: documento en el que se establezcan claramente los precios de las consumiciones y servicios que se van a prestar. Se fijará el criterio a seguir para la modificación de dichos precios, que deberá ser objetivo en su determinación.

- Lugar, fecha y firma».

\_\_\_\_\_





## VIII. - CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Para la adjudicación del presente concurso se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a.- Criterio económico (hasta 50 puntos). Se tendrá en consideración la mejora del canon o renta a abonar a la EELL por el arrendamiento (impuestos excluidos) o la fórmula de revisión de aquél. Obtendrá la máxima puntuación quien presente la mejor oferta económica (el mayor precio por encima del presupuesto base de licitación), atribuyéndose al resto los puntos de forma proporcional mediante regla de tres directa.

b.- Criterio de actividad (hasta 10 puntos). Se tendrá en cuenta la gestión organizativa del Servicio en el que se deberá incluir necesariamente la programación general de aquél (contenidos, objetivos y metodología), las actividades a realizar para la promoción turística de Huérmeces y de sus tres Juntas Vecinales (Quintanilla Pedro Abarca, Ruyales del Páramo y San Pantaleón del Páramo), promoción de participación y publicidad de fiestas locales, etc.

Se valorará las ofertas conforme a los intereses generales, dándoles un orden de puntuación o excluyéndolas si no presentaran propuesta, y a la oferta claramente superior en número de propuestas y calidad de las mismas en cuanto a su orientación al interés general se le otorgará la máxima puntuación, atribuyendo a la segunda dos puntos menos, y así sucesivamente. La oferta que tuviera la sexta posición (o siguientes) obtendrán cero puntos. Podrán obtener la misma puntuación ofertas que se consideren similares. La puntuación máxima podrá ser otorgada a una, varias o todas las ofertas.

c.- Criterio de explotación y mantenimiento de la Sala de Usos Múltiples (hasta 10 puntos). Puntuarán los diversos usos y actividades propuestos a desarrollar en la Sala de Usos Múltiples y el programa de mantenimiento y limpieza del mismo. Se puntuará de la misma forma que el criterio anterior.

d.- Criterio profesional (hasta 10 puntos). En este apartado se valorará la titulación adecuada a la actividad a realizar, así como la experiencia y capacitación profesional tanto del ofertante como de los trabajadores a contratar, el número de personal que requerirá la actividad, etc. Se puntuará de la misma forma que el criterio anterior.

e.- Criterio de apertura al público (hasta 10 puntos). Se baremará la oferta de ampliación del horario de apertura al público sobre el mínimo establecido. Se puntuará de la misma forma que el criterio anterior.

f.- Criterio de precio de venta al público (hasta 10 puntos). Se determinará el precio de las consumiciones y servicios ofrecidos y el criterio que se siga para la actualización de los mismos. Como mínimo, se debe determinar el precio de bebidas básicas (café, vino, agua, cerveza, refresco), pincho de..., desayuno, ración de..., menú del día, precio de habitación por noche. Deberá establecerse el criterio que se va a seguir para modificar dichos precios, que será proporcional y con un modo de cálculo objetivo (por ejemplo, actualización conforme incremento de IPC...) Se puntuará de la misma forma que el criterio anterior.

## IX. - ACTO DE APERTURA DE OFERTAS, CLASIFICACIÓN, REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN Y ADJUDICACIÓN





El acto de apertura de pliegos tendrá lugar en la Secretaría del Ayuntamiento de Huérmeces, a los 20 días hábiles de la publicación en la CENTRAL DE CONTRATACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO y en la CENTRAL DE CONTRATACIÓN DE LA DIPUTACIÓN DE BURGOS a las 11.00 horas. Este plazo podrá ser retrasado si habiéndose anunciado la llegada de una proposición por correo, ésta no hubiera llegado en el plazo previsto en este pliego.

La apertura se realizará en Acto Público en Secretaría. Posteriormente se iniciará la calificación de la documentación en acto público, formando la Mesa:

- Presidente: Alcaldía
- Vocal: Nombrado por la Diputación de Burgos.
- Vocal 2. Nombrado por la Diputación de Burgos.
- Secretario: el de la Corporación.

Se iniciará la calificación de los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el sobre A. Si se observara defectos materiales en la documentación presentada, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a 3 días para que el licitador la subsane. Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

Posteriormente, procederá a la apertura del sobre B y a la valoración de las ofertas de conformidad con lo establecido en el Pliego elaborando una propuesta de adjudicación al órgano de contratación, pudiendo solicitar para ello cuantos informes técnicos estime pertinentes. La valoración de criterios que sean de carácter subjetivo podrán motivarse en costumbres de los vecinos del municipio, intereses de los futuros usuarios del servicio y otras que se consideren adecuadas para verificar la oferta más ventajosa para el municipio.

A continuación el órgano de contratación, clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas y requerirá al licitador (electrónicamente o por email) que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de una semana, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de haber constituido la garantía complementaria y la definitiva que sea procedente. De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los siete días hábiles siguientes a la recepción de la documentación. No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante.

La fecha prevista de formalización del contrato es a los 10 días hábiles de la apertura de las ofertas.

## **X. - CONSTITUCIÓN**

El contrato de arrendamiento se formalizará en documento administrativo dentro del plazo de diez días a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación, una





vez acreditado el ingreso en la Tesorería de la totalidad del importe de la renta de adjudicación del primer mes. No obstante, podrá elevarse a escritura pública cuando lo solicite el adjudicatario, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento. En cualquier caso el presente pliego revestirá carácter contractual, por lo que deberá ser firmado por el adjudicatario en prueba de conformidad.

## **XI. - GASTOS**

Todos y cualesquiera gastos que se derivaren del otorgamiento de documentos públicos o privados para instrumentar la adjudicación definitiva serán a cargo del adjudicatario, así serán de cuenta exclusiva de éste todos los gastos arbitrios e impuestos de cualquier clase a que diere lugar el arrendamiento, los relativos al otorgamiento de la escritura pública y, en su caso, inscripción en el Registro de la Propiedad de competente.

## **XII. - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

El arrendatario queda obligado al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Obligación de conservar, proteger, defender y mejorar el bien objeto de arrendamiento.

b) Reparar los daños debidos a un uso anormal o contrario al destino de los bienes y los que sean consecuencia de circunstancias sobrevenidas e imprevisibles que no constituyan fuerza mayor (art. 1554 CC).

Esta obligación se extiende al mobiliario contenido en el inmueble, de titularidad del Ayuntamiento de Huérmeces.

En relación al mobiliario del bar-cafetería, el Ayuntamiento asumirá el coste de reparación por uso normal del mismo hasta el límite presupuestario asignado cada año para ese fin y del que se dará conocimiento al arrendatario. Por encima de ese importe, de incurrirse en gastos serán por cuenta del arrendatario.

c) El abono puntual de la renta mensual en los términos convenidos (art. 1555 CC).

d) A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de éste, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra (art. 1555 CC).

e) A pagar los gastos que, en su caso, ocasione la escritura del contrato (art. 1555 CC).

f) A poner en conocimiento del propietario, en el más breve plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada, así como la necesidad de hacer las reparaciones referidas en el art. 1554.2 CC, siendo responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia, en este aspecto, se ocasionaren a la EELL (art. 1559 CC).

g) Obligación de tolerar las obras tendentes a reparar urgentemente la cosa arrendada





cuando no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, aunque le sea muy molesta y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca (art. 1558 CC).

h) A devolver el bien arrendado en el mismo estado en que se entregó, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (art. 1561 CC).

i) Adoptar cuantas medidas de seguridad fueren necesarias en evitación de daños tanto en el inmueble municipal como, en su caso, en los usuarios del servicio, debiendo abonar los daños y perjuicios que se pudieran causar. Asimismo, el arrendatario deberá suscribir una póliza de seguro de responsabilidad civil general que garantice al menos un capital de 150.000 euros, vigente y actualizada durante toda la cesión, 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 arrendamiento objeto del presente pliego de condiciones.

j) Habrá de encargarse de la limpieza, mantenimiento, conservación y reparación de bien, edificación/es e instalación/es objeto del presente arrendamiento.

k) Deberá sufragar los gastos de luz, calefacción, agua, basuras y demás necesarios para el desarrollo de la actividad a cuyo fin se encamina la licitación.

l) Durante el periodo del arrendamiento, queda obligado a aportar los equipos técnicos y materiales, así como los medios auxiliares, humanos y materiales, para la realización del servicio pretendido. Concretamente, en su caso, el personal adscrito por el arrendatario 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 la Administración exonerada de cualquier tipo de responsabilidad que pudiera provenir del incumplimiento de cualquier norma laboral.

ll) Reconocerá la facultad del Ayuntamiento de inspeccionar en todo momento el bien objeto de la cesión.

m) Habrá de atender a las directrices del responsable del contrato en cuanto al seguimiento en la prestación del servicio, cumplimiento de las obligaciones, cumplimiento de las propuestas presentadas en su oferta.

n) Indemnizará a la Administración 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.

ñ) Habrá de cumplir el período total del contrato. Si desiste del contrato, deberá realizarlo con antelación, al menos de tres meses. En caso contrario, se le penalizará con la pérdida de la garantía adicional.

Si renunciara con la antelación de tres meses, deberá indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada trimestre del contrato que reste por cumplir, y no tendrá derecho a la devolución de la garantía





definitiva ni de la renta pagada por anticipado.

o) Deberá solicitar las licencias y autorizaciones que sean pertinentes para el desarrollo de la actividad.

p) Habrá de cumplir el contenido de la oferta por él presentada y todo lo establecido en este Pliego y en el contrato.

q) Habrá de someterse a las demás obligaciones que establezca la legislación vigente.

r) Deberá comunicar por escrito al Ayuntamiento y con antelación suficiente cualquier propuesta de modificación del servicio, que deberá aprobarse por el Ayuntamiento. Comunicar al Ayuntamiento cualquier variación en los precios de las consumiciones

s) Tolerar la instalación del mobiliario que el Ayuntamiento considere necesario.

### **XIII. - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

El arrendador queda obligado al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato arriendo en perfecto estado para el uso a que se destina (art. 1554 CC).

b) A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato (art. 1554 CC).

Si por razones extraordinarias, sanitarias, legales u otras, no imputables al arrendatario, el inmueble objeto de arrendamiento debe estar cerrado, impidiéndose el goce pacífico del bien, el arrendatario tendrá derecho a solicitar reducción proporcional de la renta o la rescisión del contrato sin ser penalizado por incumplimiento del contrato.

c) A realizar las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de habitabilidad 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 arts. 1563 y 1564 CC.

### **XIV. - INFRACCIONES Y SANCIONES**

Los incumplimientos e infracciones cometidas por el arrendatario se clasificarán en leves, graves y muy graves, y darán lugar a la imposición de la correspondiente sanción de acuerdo con lo previsto legalmente. Se considerarán infracciones específicas a los efectos previstos en el presente pliego:

a) Infracciones leves:





o Los retrasos en el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en este Pliego.

O No atender con la debida diligencia y cuidado a la conservación del inmueble.

O El no sometimiento a la inspección de los Servicios Técnicos Municipales o al responsable del contrato.

b) Infracciones graves:

o La reiteración de actos que den lugar a sanciones leves.

O La actuación que dé lugar a la depreciación del bien público o de las instalaciones.

O El uso anormal del bien público cedido.

c) Infracciones muy graves:

o La reiteración de sanciones graves.

O El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en el presente pliego y compromisos adquiridos relacionados con los criterios de adjudicación.

O La desobediencia a cualquiera de las órdenes o instrucciones efectuadas por la Administración Municipal sobre el cumplimiento de las referidas condiciones de uso.

O No suscribir las pólizas de seguro exigidas en este pliego o suscribirlas en condiciones distintas a las allí estipuladas.

O No abonar los recibos de las pólizas de seguro a su vencimiento.

Si se produjesen daños al bien arrendado o a las instalaciones y no fuesen consecuencia de hechos fortuitos o fuerza mayor, la Administración podrá imponer la indemnización de los mismos, previa valoración técnica.

En los supuestos de infracciones muy graves, podrá ser declarada la extinción del arrendamiento.

El procedimiento sancionador que podrá iniciarse de oficio o por denuncia, requerirá un acuerdo inicial del Alcaldía donde se describa la infracción, que será notificada al arrendatario, al que se dará un plazo de diez días hábiles para que realice alegaciones y presente documentación. Tras dicho plazo se dictará Resolución declarando la sanción o





dejando sin efecto el procedimiento. En caso de extinción del contrato, el arrendatario deberá dejar libre el inmueble en el plazo de quince días naturales tras la recepción de la notificación que la declare o en el plazo superior que se convenga por razones de interés público.

## **XV. - CAUSAS DE RESOLUCIÓN**

El arrendamiento se extinguirá:

- Por el vencimiento del plazo.
- Falta de pago del canon o renta por más de treinta días.
- Por el incumplimiento de las obligaciones fundamentales pactadas en el título constitutivo.
- Por la concurrencia o confusión en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los del arrendatario.
- Por muerte o incapacidad sobrevenida del arrendatario individual o extinción de la personalidad jurídica.
- Por renuncia del arrendatario.
- Por el mutuo disenso.
- Por pérdida física o jurídica del bien.
- Por afectación del bien.
- Por resolución judicial.
- Por la cesión o subarriendo, en todo ni en parte, del bien.
- Cualquier otra causa prevista en la legislación aplicable.

## **XVI. - FALTA DE PAGO**

El Ayuntamiento no se hará responsable de la falta de pago por el arrendatario a sus proveedores, ni de los deterioros o robos que se puedan cometer en las instalaciones.







## **XVII. - PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN**

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la legislación vigente, la Administración ostentará la prerrogativa de interpretar el contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta. Los acuerdos correspondientes pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos. En el correspondiente expediente se dará audiencia al arrendatario.

## **XVIII. - RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE**

En lo no previsto expresamente en el presente Pliego será aplicable la normativa de contratos en cuanto a preparación y adjudicación y la normativa civil y de arrendamientos urbanos en cuanto a sus efectos y extinción.

## **XIX. - JURISDICCIÓN COMPETENTE**

Las cuestiones suscitadas en torno a la preparación y adjudicación del contrato serán residenciables ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (en cuanto actos separables), mientras que las relativas a los efectos y extinción del contrato lo serán ante la Jurisdicción Civil ordinaria. Por otra parte, los procedimientos judiciales que pudieran derivarse del contrato se entenderán siempre sometidos a los Tribunales competentes con jurisdicción en el lugar donde la Corporación contratante tiene su sede.

FDO.- EL ALCALDE. José Carlos Martínez González

