

MODELO DE PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DEL KIOSCO-BAR SITO EN EL PARQUE ENCLAVADO EN LA ANTIGUA GASOLINERA DE SANTA ELENA

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

El objeto del contrato es el arrendamiento del Kiosco-Bar, propiedad de este Ayuntamiento y calificado como bien patrimonial, ubicado en c/ Avda. Andalucía, s/nº, enclavado en la antigua gasolinera de este Municipio, con la finalidad de su explotación.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento del bien patrimonial (Kiosco-Bar) será el procedimiento negociado sin publicidad, en el que la adjudicación recaerá en el candidato justificadamente elegido por el órgano de contratación, tras efectuar consultas con diversos candidatos y negociar las condiciones del contrato con uno o varios de ellos, de acuerdo con el artículo 153.1 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

No será necesario dar publicidad al procedimiento, asegurándose la concurrencia, es decir, será necesario solicitar ofertas, al menos, a tres empresarios capacitados para la realización del objeto del contrato, siempre que ello sea posible.

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 tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: [santaelena@.es](mailto:santaelena.es)

CLÁUSULA CUARTA. Tipo de Licitación

Se establece un tipo mínimo de licitación de 1.700,00 euros, que podrá ser mejorado al alza por sus candidatos, por el periodo de arrendamiento de un año,

que deberá de hacerse efectivo el 50% el 15 de Agosto de 2010, y el otro 50% el 28 de diciembre de 2010. En los tres años siguientes el primero de la adjudicación se satisfarán los días 12 de Mayo y 10 de agosto de cada año hasta finalizar el periodo del arrendamiento de cuatro años.

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 1.700,00 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 el *Alcalde*, puesto que *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 indicado.*

CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en cuatro años, prorrogable por el periodo de un año, previa resolución expresa por parte de la administración

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 oferta aquellas personas físicas y jurídicas que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas 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 las personas físicas, mediante el D.N.I.

c) 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.

d) 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. 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 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.

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 Ofertas y Documentación Administrativa

La oferta se presentará en el Ayuntamiento de Santa Elena sito en Plaza de la Constitución, 1, en horario de atención al público, en el plazo que se indique en la invitación a participar.

Las ofertas podrá 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 la oferta se envíe 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 candidato.

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.

Cada candidato no podrá presentar más de una oferta *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 oferta supone la aceptación incondicionada por el

empresario de las cláusulas del presente Pliego.

Las ofertas para tomar parte en la negociación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el candidato y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Oferta para negociar la contratación del arrendamiento del Kiosco-Bar, propiedad del Ayuntamiento de Santa Elena y calificado como bien patrimonial, ubicado en la Avda. de Andalucía, s/nº (enclavado en la antigua gasolinera de este Municipio). La denominación de los sobres es la siguiente:

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

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

EL SOBRE Nº 1

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario.

b) Documentos que acrediten la representación.

– Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastantado por el Secretario de la Corporación.

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

– Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial 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) Documentos que justifiquen el cumplimiento de los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica.

La solvencia económica y financiera y la solvencia técnica y profesional del empresario deberá acreditarse, a criterio del órgano de contratación, en función del objeto del contrato, de su importe y de sus características por el siguiente medio siguiente

- Solvencia financiera:

. Declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

- Solvencia técnica:

. Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años que incluya importe, fechas y el destinatario, público o privado de los mismos.

SOBRE «B»

OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN

EL SOBRE Nº 2. Contendrá la oferta económica en la que se expresará el precio de ejecución del contrato. La oferta económica se presentará conforme al modelo que se incorpora como anexo siguiente

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º _____, con [CIF/NIF] n.º _____, en nombre [*propio o en representación de* _____ *como acredito por* _____], enterado de que por el Ayuntamiento de Santa Elena (Jaén) se desea arrendar el bien patrimonial Kiosco-Bar, ubicado en Avda. de Andalucía s/nº (enclavado en antigua gasolinera de este

Municipio, para su explotación, por procedimiento negociado sin publicidad, anunciado 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».

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del candidato,

Fdo.: _____».

EL SOBRE Nº 3. Se incluirán aquellos documentos que sean precisos para la valoración de los criterios, distintos del precio, que deban evaluarse mediante la aplicación de una fórmula.

En particular deberán presentarse los siguientes:

- Experiencia en el sector de la hostelería: A tales efectos se deberá presentar documento consistente en contrato de trabajo registrados por el Servicio Andaluz de Empleo, o en su caso Vida Laboral expedida por el Instituto Nacional de la Seguridad Social. En caso de autónomos el documento acreditativo de Alta en el correspondiente epígrafe del Impuesto sobre Actividades Económicas.

- Propuesta explicativa en relación a la explotación de servicio (apertura, horarios, condiciones etc).

CLÁUSULA DÉCIMA. Aspectos Objeto de Negociación

La negociación que deba celebrarse a efectos de lo dispuesto en el artículo 162 versará sobre los aspectos de carácter económico y técnico del contrato siguientes vinculados a los siguientes criterios de adjudicación del contrato.

- Mejor oferta económica.
- Experiencia en el sector de la hostelería.

- Memoria explicativa en relación a la explotación de servicio (apertura, horarios, condiciones etc9.

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) Mejor oferta económica.

Máximo 6 puntos

- b) Experiencia en el sector de la hostelería

Máximo 2 puntos

- c) Memoria explicativa en relación a la explotación de servicio (apertura, horarios, condiciones etc).

Máximo 2 puntos

CALCULO DE VALORES PARA VALORES AL ALZA (Criterio a, b, c))

$$P = \left(\frac{T_p}{V_{MAX}} \right) V_n$$

T_p = Máximo de puntos que se conceden por criterio

V_{MAX} = Valor máximo ofertado

V_n = Valor ofertado

Una vez fijadas definitivamente las ofertas de los licitadores, tras la negociación, la adjudicación del contrato se efectuará mediante la valoración de los criterios descritos anteriormente.

CLÁUSULA UNDECIMA. 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 DUODECIMA. Garantía Definitiva

Los que resulten adjudicatarios provisionales de los contratos deberán constituir una garantía del 5% del importe de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

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 DECIMOTERCERA. Elevación a Definitiva de la Adjudicación Provisional

El órgano de contratación previo los informes técnicos que considere oportunos, valorará en su conjunto las distintas ofertas y previa negociación de los aspectos económicos y técnicos, en su caso, adjudicará el contrato motivadamente.

Si el órgano de contratación adjudica a persona diferente al propuesto por la Mesa deberá de **motivar** la elección.

En caso de que el empresario propuesto como adjudicatario no hubiese presentado con la oferta las certificaciones acreditativas de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social y cualesquiera otros documentos acreditativos de su aptitud para contratar o de la efectiva disposición de los medios que se hubiesen comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato, constituir la garantía que en su caso sea procedente. Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, salvo que se establezca otra cosa en estos pliegos.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Obligaciones del Arrendatario

— 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.

- El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble con la debida diligencia destinándolo al fin para el que ha sido construido que es el establecimiento de una industria Bar y restauración, sujeta a las exigencias establecidas por la legislación vigente para este tipo de actividades.
- El arrendatario, previo consentimiento expreso del arrendador, podrá realizar las obras que considere necesarias.

El arrendatario deberá prestar una fianza de 1.000,00 € a satisfacer en el momento de la formalización del contrato, que será devuelta en el momento de la finalización del periodo de arrendamiento, comprobado el uso y estado de conservación del inmueble, mobiliario y equipamiento.

CLÁUSULA DÉCIMOQUINTA. Obligaciones del Ayuntamiento

Serán obligaciones del arrendador:

- Obras del arrendatario: El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.
- Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras 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 de la edificación o de la seguridad de la vivienda 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)]

MEJORAS Y REPARACIONES:

- El Ayuntamiento no se obliga a realizar en la finca ninguna clase de obras. los elementos que constituyen gasto de ornato, puro lujo o mero recreo que se realicen, podrán retirarse a la terminación del contrato, si con ello no se produce deterioro en la finca y si la Corporación no opta por abonar el importe de lo gastado en estos, previa la oportuna valoración pericial.
- El adjudicatario se obliga a realizar durante el tiempo del contrato en el objeto arrendado, las reparaciones necesarias para mantenerlo en el estado de servir para su uso, cualquiera que sea su cuantía, clase y naturaleza.
- Asimismo, el adjudicatario deberá realizar cuantas reparaciones sea necesarias para el buen funcionamiento del mobiliario y maquinaria que se le entregan en el momento de la adjudicación que forman parte del inmueble objeto del arrendamiento y que se detallan en este Pliego de condiciones como Anexo I del mismo.
- El arrendatario asume el mobiliario y equipamiento existente, en las condiciones actuales que le es entregado en el momento de la formalización del contrato.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. 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 DECIMOSEPTIMA. 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 la normativa patrimonial administrativa, así como 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 Santa Elena, a 25 de Junio de 2010

El Alcalde,

Fdo. : Fidel Moreno Romero