



AYUNTAMIENTO DE
SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA
(MADRID)

**PLIEGO DE CONDICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO DE LOS CUATRO
ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA
MARÍA DE LA ALAMEDA, SITOS EN LA CALLE PUENTE DEL TRUENO Nº 1 DE
LAS HERRERAS POR CONCURSO.**

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

El objeto del contrato es el arrendamiento de los inmuebles consistentes en Cuatro Alojamiento Turísticos, propiedad de este Ayuntamiento, que está calificado como bien patrimonial en el Inventario Municipal, y ubicados en la C/ Puente del Trueno, nº 1 de Las Herreras, para destinarlo a su explotación económica.

El precio del arrendamiento asciende a CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS AL AÑO (**4.560,00€/año**), esto es, TRESCIENTOS OCHENTA EUROS MENSUALES (**380,00€/mes**), que por los CINCO AÑOS son VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS EUROS (**22.800,00€/5 años**).

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 (PRECIO Y EXPERIENCIA PROFESIONAL).

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,



**AYUNTAMIENTO DE
SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA
(MADRID)**

al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: <http://www.santamariadelaalameda.com>

CLÁUSULA CUARTA. Importe del arrendamiento

El importe del arrendamiento se establece en la cantidad mínima de CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS/AÑO (4.560,00€/año) que podrá ser mejorado al alza por los licitadores.

El pago de la renta será **MENSUAL** y se efectuará en los **5 primeros días de cada mes**, en la cuenta del Ayuntamiento de Santa María de la Alameda, enviando justificante de ingreso al Ayuntamiento.

Se establece un **tipo mínimo de licitación** de VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS EUROS (**22.800,00€/5 años**) del total del periodo de adjudicación (plurianual 5 años), lo que hace CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS/AÑO (4.560,00€/año), a lo que hay que incrementar el IVA.

A partir del 1º año de arrendamiento, el canon de adjudicación se incrementará con el IPC, calculado sobre el precio de adjudicación por el Ayuntamiento de Santa María de la Alameda y notificado al adjudicatario.

La renta se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato aplicando a la renta correspondiente 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, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación

A la vista del importe del arrendamiento, de 22.800,00€ (4.560,00€/año), 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



**AYUNTAMIENTO DE
SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA
(MADRID)**

de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, será la Junta de Gobierno.

CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en **CINCO (5) años**.

Transcurrido dicho plazo, quedará extinguido de pleno derecho, sin necesidad de notificación, ni requerimiento alguno, debiendo dejar el adjudicatario los edificios, instalaciones, equipos y enseres objeto del presente concurso en las mismas condiciones que las recibe.

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 y, en su caso, acrediten su solvencia económica, financiera y técnica.

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.

CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento, Plaza de la Constitución nº 1, de Santa María de la Alameda, en horario de atención al público de 9:00h. a 14:00h., dentro de los **DIEZ DÍAS HÁBILES** contados a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.



**AYUNTAMIENTO DE
SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA
(MADRID)**

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.

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 del inmueble Cuatro Alojamientos Turísticos, sitios en C/ Puente del Trueno, nº 1 de Las Herreras, propiedad del Ayuntamiento de Santa María de la Alameda y calificado como bien patrimonial en el Inventario Municipal, para destinarlo a explotación económica». 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.

- Documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

**SOBRE «B»
OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

— **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 del bien inmueble _____ [vivienda/local/nave/...], ubicado en la c/ _____, número ____, de este Municipio, para destinarlo a _____, por concurso, anunciado en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid*, 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.

En _____, a ____ de _____ de 2017.

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.

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.

Se establecen los siguientes criterios para la adjudicación del contrato. Por orden decreciente de importancia y con la siguiente ponderación:

11.1.- Primer criterio de adjudicación:

- La presentación de una oferta económica superior al tipo mínimo de licitación establecido.
 - Puntuación mínima: 5 puntos.
 - Puntuación adicional: 5 puntos por cada 1.200€ de incremento del tipo mínimo de licitación (4.560,00€), o parte proporcional.

11.2.- Segundo Criterio.- Haber desarrollado alguna actividad en hostelería-restauración.

Por Haber desarrollado alguna actividad en hostelería-restauración similar a la actividad que se licita: 2 puntos.

La Adjudicación recaerá sobre el licitador que obtenga la mayor puntuación. En caso de empate prevalecerá la oferta económica más ventajosa.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. 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 el presidente de la Corporación o persona



**AYUNTAMIENTO DE
SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA
(MADRID)**

en quien delegue y actuando como secretario, el de la Corporación, y formarán parte de ella, como vocales, aquellos otros miembros que forman el Pleno Municipal.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Apertura de Ofertas

Finalizado el plazo establecido para la presentación de ofertas económicas se procederá por la Alcaldesa-Presidenta de la Corporación a la fijación del día y la hora en que se verificará el acto de apertura de las proposiciones económicas presentadas dándose información de todo ello a los licitadores a los efectos procedentes.

En todo caso deberá efectuarse en el **plazo máximo de 5 días hábiles** contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar las ofertas.

Constituida la Mesa de Contratación, tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, calificará la documentación administrativa contenida en los sobres «A».

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo de TRES DÍAS para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observadas 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. Recibidos los informes, y reunida de nuevo la Mesa de Contratación, realizará propuesta de adjudicación provisional al órgano de contratación.

A la vista de la valoración de las ofertas, la Mesa de Contratación propondrá al licitador que haya presentado la mejor oferta. La adjudicación provisional deberá notificarse a los licitadores. 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.



CLAUSULA DECIMOTERCERA. Ausencia de Ofertas

Si tramitada la licitación, ésta quedare desierta por falta de concurrentes o por haber sido desechadas o desestimadas todas las proposiciones por no cumplir lo establecido en el Pliego de condiciones, se podrá entender automáticamente convocada una segunda licitación abierta, en las mismas condiciones, precios y criterios de adjudicación que la primera, sin perjuicio de la posibilidad de proceder, conforme a lo establecido en el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, a la adjudicación directa del contrato.

CLAUSULA DECIMOCUARTA. Garantía-Fianza

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico de la cantidad equivalente a dos mensualidades de renta.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Adjudicación del Contrato

Recibida la documentación solicitada, el órgano competente deberá adjudicar el contrato, que deberá ser motivada y se notificará a los licitadores.

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará dentro de los **quince días hábiles** siguientes a contar desde la fecha de la notificación de la adjudicación definitiva; constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público. El contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

Cuando por causas imputables al contratista no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, el Ayuntamiento de Santa María de la Alameda, de conformidad con el TRLCSP por RDL 3/2011, de 14 de noviembre, podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía provisional que en su caso se hubiese constituido.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Obligaciones del Arrendatario y Causas de Rescisión del Contrato.



**AYUNTAMIENTO DE
SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA
(MADRID)**

Los derechos y obligaciones del adjudicatario son los que nacen de este Pliego, que tendrá carácter contractual, y del contrato firmado entre las partes, así como los derivados de la Legislación aplicable.

— 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, así como el cambio de la titularidad de los contratos de suministros a favor del adjudicado.

— El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a su explotación económica como casa rural debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan.

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

— El arrendatario se compromete al abono de la renta, que asciende a **380€/mensuales + IVA**, en la cuenta que al efecto le proporcione el Ayuntamiento, en los **5 primeros días de cada mes**.

— Suscribir una póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse.

Serán **causas de rescisión**, el incumplimiento de las cláusulas anteriores.

— El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en el presente pliego apreciada por el Ayuntamiento de Santa María de la Alameda.

— La falta de explotación de los Cuatro Alojamientos Turísticos, (cierre de los alojamientos), por causa imputable al arrendatario.

— La falta de justificación de las inversiones en mejoras y mantenimiento realizadas en los Cuatro Alojamientos por la falta de presentación de recibos y/o facturas ante el Ayuntamiento, así como, el desarrollar dichas mejoras o mantenimientos, sin la previa autorización expresa del Ayuntamiento.

— El subarriendo o cualquier forma de cesión a Terceros, ya sea de forma pública o privada, del aprovechamiento objeto de éste Contrato, sin el consentimiento expreso del Ayuntamiento.

— La realización de la actividad por parte del arrendatario con manifiesta negligencia apreciada por el Ayuntamiento.

— El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en el presente pliego apreciada por el Ayuntamiento de Santa María de la Alameda, dará lugar a la resolución contractual de forma unilateral por el Ayunta-



**AYUNTAMIENTO DE
SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA
(MADRID)**

miento, sin derecho a indemnización o compensación alguna, con incautación de las garantías depositadas.

- - Todo ello se establece sin perjuicio de la aplicación de las causas generales de resolución de los contratos establecidas en la normativa aplicable.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Obras e instalaciones a realizar.

Serán de cuenta del licitador adjudicatario todos los trabajos y las obras a realizar en los locales para su adecuado acondicionamiento y habilitación para ser utilizado a los efectos previstos en el presente contrato, así como la adquisición del mobiliario, equipamiento y dotaciones necesarias para el ejercicio de la actividad.

Serán de cuenta del adjudicatario las obras de mantenimiento y conservación de los edificios que resulten necesarias para el mantenimiento del mismo en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, quedando las mismas en beneficio de la edificación, sin derecho a reversión, indemnización, compensación o contraprestación económica alguna a la finalización del contrato.

Cualesquiera actuaciones que se realicen, el adjudicatario deberá informar al Ayuntamiento presentando presupuestos o todo documento que justifique el gasto a fin de obtener la pertinente autorización, según los criterios de este pliego de condiciones. Debiendo, al final de la actuación, presentar en el Ayuntamiento las facturas correspondientes al gasto.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. 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.



**AYUNTAMIENTO DE
SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA
(MADRID)**

[En cuanto a las posibles obras a realizar, téngase en cuenta que conforme al artículo 4 de la LAU, los artículos 21, 22, 23 y 26 no son de aplicación imperativa, por lo que consideramos que este apartado es de aplicación opcional:

– Obras de conservación: El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda 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 artículos 1563 y 1564 del Código Civil (artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

– Obras de mejora: El arrendatario estará obligado 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).

– 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)].

CLÁUSULA DECIMONOVENA. 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.
- e) Autorizar y supervisar, previa justificación de las inversiones, las mejoras y mantenimiento de los alojamientos, así como la prórroga del contrato.



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. 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.

CLÁUSULA VIGESIMO PRIMERA. 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 Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; 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 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 María de la Alameda, a veinticinco de Enero de 2017.