



Ayuntamiento de Ojós

(Murcia)

## **PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ADJUDICACIÓN DE SIETE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS DEL AYUNTAMIENTO DE OJÓS**

### **CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato.**

El objeto del contrato es el arrendamiento, mediante concurso, del grupo de seis inmuebles sitios en Paraje el Cajal de este término municipal y uno en paraje Caserío de la Higuera, propiedad de este Ayuntamiento para destinarlos a alojamientos turísticos rurales, detallados en Anexo I.

### **CLÁUSULA SEGUNDA. Régimen Jurídico del Contrato.**

Este contrato tiene carácter administrativo especial y la contratación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, serán de aplicación la Ley 3/2011, de 14 de noviembre, del Texto Refundido de la ley de Contratos del Sector Público; el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y el Real Decreto 781/1986, por el que se aprueba el Texto Refundido de Régimen Local.

Se atribuye al Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo el conocimiento de las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos de los contratos administrativos. Las cuestiones que puedan plantearse durante el desarrollo del contrato serán resueltas por el órgano de contratación. Los acuerdos adoptados para su resolución pondrán fin a la vía administrativa, y podrán ser impugnados ante la Jurisdicción contencioso-administrativa.

### **CLÁUSULA TERCERA. Procedimiento y Forma de Adjudicación.**

El contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto y utilizando la forma de concurso, de conformidad con los artículos 107.1 la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 150 del Ley 3/2011, de 14 de noviembre, de Texto Refundido de la ley de Contratos del Sector Público.

### **CLÁUSULA CUARTA. Requisitos de los Licitadores.**

Podrán tomar parte en el concurso las personas físicas y jurídicas que, teniendo plena capacidad de obrar, no se encuentren incurso en ninguna de las circunstancias señaladas en el artículo 60 de la Ley 3/2011, de 14 de noviembre, de Texto Refundido de la ley de Contratos del Sector Público.

### **CLÁUSULA QUINTA. Tipo de Licitación.**

El tipo de licitación se fija en:

Primer año: 2.400,00 Euros/año más IVA

Segundo año: 3.600,00 Euros/año más IVA

Tercer año: 4.800,00 Euros/año más IVA

Cuarto año y siguientes: 6.000,00 Euros/año más IVA.

El tipo podrá ser mejorado al alza.

### **CLÁUSULA SEXTA. Criterios de Adjudicación.**

Son criterios que han de servir de base para la adjudicación del contrato los siguientes, hasta un máximo de 10 puntos, con arreglo a la siguiente valoración:

- a) Mejora en el Canon de arrendamiento anual ofrecido: hasta un máximo de 3 puntos, valorándose 0,20 puntos por cada 50 euros más a los precios base.
- b) Proyecto de explotación del alojamiento turístico: hasta un máximo de 2 puntos, valorándose los servicios complementarios y la calidad ofrecida.
- c) Incidencia en la creación de empleo: hasta un máximo de 2 puntos, valorándose un punto por compromiso de creación de cada puesto de trabajo. Si es a tiempo parcial, la puntuación se realizará de manera proporcional.
- d) Experiencia acreditada en gestión alojamientos turísticos con certificados de buena ejecución: 0,20 puntos por cada certificado presentado hasta un máximo de 3 puntos

#### **CLÁUSULA SEPTIMA. Garantía Provisional**

No se establece.

#### **CLÁUSULA OCTAVA. Duración del Contrato**

El presente contrato tendrá una duración de cuatro años a contar desde su formalización, pudiéndose prorrogarse hasta un máximo de otros cuatro años, si no existe denuncia de alguna de las dos partes al menos con tres meses de antelación.

#### **CLÁUSULA NOVENA. Obligaciones del Adjudicatario**

Son obligaciones del adjudicatario:

— Los atrasos de más de un mes en el pago del alquiler de los mismos serán causa de rescisión del contrato.

— Los gastos derivados del suministro de agua, recogida de residuos sólidos urbanos, electricidad y evacuación de aguas residuales serán de cuenta del adjudicatario PARA ELLO LOS ADJUDICATARIOS PROCEDERAN A CAMBIAR LOS DATOS DE LA TITULARIDAD Y DOMICILIACIÓN BANCARIA DE LOS RESPECTIVOS CONTRATOS DE SUMINISTRO, PROCEDIENDO A LA LECTURA DE LOS RESPECTIVOS CONTADORES EL MISMO DÍA DE LA FIRMA DEL CONTRATO y abonados junto directamente a las empresas suministradoras.

- El adjudicatario estará obligado a utilizar los inmuebles para destinarlos exclusivamente como alojamientos turísticos, asumiendo el riesgo económico de su gestión con la continuidad y en los términos establecidos en el contrato u ordenados posteriormente por el órgano de contratación.

- El adjudicatario, previo consentimiento expreso del Ayuntamiento, podrá realizar las obras de mejora que considere necesarias.

- El adjudicatario deberá abonar el canon correspondiente dentro de los primeros cinco días de cada mes.

- El adjudicatario deberá mantener los inmuebles en perfectas condiciones higiénico sanitarias.

- Indemnizar los daños que se ocasionen a terceros por causa de la ejecución de las obras o de su explotación, cuando les sean imputables.

- Conservar a su costa los elementos muebles del local.

- Devolver al Ayuntamiento el bien objeto del arrendamiento junto con las obras, construcciones, edificaciones, e inversiones que de forma fija e inseparable hubiera llevado a cabo el arrendamiento durante la vigencia del contrato y que a la finalización del mismo revertirán gratuitamente y libres de cargas y gravámenes al Ayuntamiento.

- Cumplir las obligaciones relativas a la Seguridad Social y Prevención de Riesgos Laborales con respecto a los trabajadores que emplee el local.

- El arrendatario estará obligado a utilizar los inmuebles para destinarlos a Alojamientos Turísticos, debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan. Las reparaciones de cualquier tipo, que hubiera que hacer para mantener los alojamientos objeto del arrendamiento en las mismas serán exclusivamente por cuenta del arrendatario.

- Ejercer por sí mismo el arrendamiento sin que pueda ser cedido, subarrendado o traspasado a terceros sin la autorización previa y expresa del órgano de contratación.

- Presentación de suscripción de póliza de seguro en vigor de responsabilidad civil, a favor del Ayuntamiento, y otra del contenido de los alojamientos.

- Rebajar un 10 %, el precio establecido en las tarifas, cuando los alojamientos sean destinados a albergar personas relacionadas, directa o indirectamente, con actividades culturales municipales

- Cumplir las restantes obligaciones previstas en este Pliego o derivadas de la legislación aplicable.

## **CLAUSULA DÉCIMA.** Prerrogativas de la Administración.

El órgano de contratación, de conformidad con el artículo 210 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, 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 UNDÉCIMA.** Presentación de Proposiciones.

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento, en horario de atención al público, dentro del plazo de quince días contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, así como en los restantes registros electrónicos de cualquiera de los sujetos a los que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas; en las oficinas de Correos; en las representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el extranjero; en las oficinas de asistencia en materia de registros o en cualquier otro que establezcan las disposiciones vigentes, en virtud de lo establecido en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, ya sea individual o en unión temporal con otros. La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicional de las cláusulas de este Pliego, sin salvedad alguna.

Los licitadores deberán presentar dos sobres, cerrados y firmados por el mismo o persona que le represente, haciendo constar en cada uno de ellos su respectivo contenido y el nombre del licitador. La denominación de los sobres es la siguiente:

- **Sobre «A»:** Documentación administrativa.

- **Sobre «B»:** Proposición.

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

Dentro de cada sobre, y con una relación previa de los documentos que se aportan, deberán introducirse los siguientes:

### **SOBRE «A»**

#### **DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

**a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del licitador y la representación del firmante de la proposición.**

Documento nacional de identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces [TRLCSP y artículo 21 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre], del firmante de la proposición y escritura de otorgamiento en su favor de poder suficiente para presentar la oferta.

**b) Declaración responsable de no hallarse incurso el licitador en ninguna de las causas que prohíben contratar con la Administración, previstas en el artículo 60 del TRLCSP.**

**c) Certificados de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social y de sus obligaciones tributarias con el Estado y con el Ayuntamiento, o su Declaración Jurada,**

**d) Habilitación empresarial o profesional que sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituya el objeto del contrato.**

### **SOBRE «B»**

#### **PROPOSICIÓN**

a) La proposición económica. La proposición con arreglo al siguiente MODELO:

*Don .....con domicilio en.....,CP.....y con D.N.I. ...., quien actúa en nombre propio o en representación de..... como acreditado por ..... enterado de la convocatoria del concurso anunciada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, número ....., de fecha....., toma parte en la misma ofertando las cantidades anuales de ..... , más el 21 % de IVA, a pagar por meses anticipados, para el arrendamiento de siete alojamientos turísticos de Ojós (Murcia), todo ello de acuerdo con las bases establecidas en el presente Pliego de Condiciones y cláusulas Administrativas Particulares, que acepto íntegramente, haciendo constar que no estoy incurso en ninguno de los supuestos de incapacidad o incompatibilidad establecidos en la ley. Lugar, fecha y firma.*

La proposición económica se presentará en caracteres claros o escrita a máquina y no se aceptarán aquellas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer, claramente, los datos que la Administración estime fundamentales para considerar la oferta según el modelo anterior.

**b)** Un escrito exponiendo el resto de mejoras establecidas en la cláusula sexta junto con el Proyecto de Explotación.

#### **CLAUSULA DUODECIMA.** Composición de la Mesa

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

- D. Pablo Melgarejo Moreno, Alcalde-Presidente, que actuará como Presidente de la Mesa.
- D. José López Salinas, Primer Teniente de Alcalde, que actuará como Vocal.
- D. David Penalva Buitrago, que actuará como Vocal (Técnico del Ayuntamiento)
- Dña. Carmen Cortés Yepes, que actuará como Secretario de la Mesa.

#### **CLÁUSULA DECIMOTERCERA.** Apertura de Proposiciones.

La Mesa de Contratación se constituirá en el día y hora que señale su Presidente, y calificará los documentos presentados en tiempo y forma, ordenando el Presidente la apertura del sobre A y certificando el Secretario la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos. La Mesa podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

Concluido el acto público de apertura de proposiciones, que se desarrollará conforme al artículo 83 del Real Decreto 1098/2001, la Mesa solicitará, en su caso, los informes técnicos que considere pertinentes en relación con el objeto del contrato. Emitidos estos, la Mesa efectuará la valoración de las ofertas admitidas, formulará la propuesta de adjudicación, que incluirá en todo caso la ponderación de los criterios indicados en este Pliego, y elevará las ofertas, su propuesta y las Actas de las sesiones que haya celebrado al órgano de contratación.

#### **CLÁUSULA DECIMOCUARTA.** Adjudicación y Formalización del Contrato.

El órgano de contratación adjudicará el contrato a la proposición más ventajosa o declarará desierto el concurso, motivando en todo caso su resolución con referencia a los criterios de adjudicación que figuran en este Pliego. Si el órgano de contratación no adjudica el contrato de acuerdo con la propuesta de la Mesa de Contratación, deberá motivar su decisión.

El órgano de contratación adjudicará el contrato en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la apertura de proposiciones. En caso de que el licitador al que se proponga adjudicar el contrato no hubiere presentado con la oferta las certificaciones acreditativas de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social, se le exigirá su presentación, antes de efectuar la adjudicación, concediendo al efecto un plazo de cinco días hábiles.

#### **CLÁUSULA DECIMOQUINTA.** Garantía definitiva.

La garantía definitiva responderá de los conceptos indicados en Ley 3/2011, de 14 de noviembre, de Texto Refundido de la ley de Contratos del Sector Público y será devuelta una vez que se hayan cumplimentado debidamente las obligaciones a que se compromete el adjudicatario.

En el plazo de quince días desde la notificación de la adjudicación, el adjudicatario deberá presentar resguardo acreditativo de haber constituido fianza definitiva, por cualquiera de los medios establecidos en la Ley, la cual será del 5% del importe de adjudicación IVA excluido.

**CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Formalización del Contrato.**

La Administración y el contratista deberán proceder a formalizar en documento privado este contrato en plazo de treinta días, y a petición del contratista podrá elevarse en Escritura pública, corriendo este con los gastos que se produzcan.

**CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Causas de Resolución**

Además de las que se regulan en la Ley 3/2011, de 14 de noviembre, de Texto Refundido de la ley de Contratos del Sector Público., serán causa de resolución las siguientes:

- a) El desistimiento o la suspensión del contrato.
- b) El impago de dos mensualidades seguidas.
- c) Incumplimiento de las obligaciones indicadas en la cláusula novena
- d) El mal uso o conservación, tanto de las instalaciones del edificio como del mobiliario.
- e) Fallecimiento del arrendatario si fuera persona física o disolución de la empresa,
- f) El traspaso de opción de negocio sin el visto bueno Municipal.
- g) La acumulación de más de cinco reclamaciones por servicios prestados, efectuados al Ayuntamiento por parte de los usuarios.

**CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Comisión de seguimiento.**

Se creará una comisión de seguimiento que será paritaria compuesta como máximo por dos representantes del Ayuntamiento y dos del arrendatario, que se reunirán al menos cada 6 meses y tendrá como misión:

- a) Comprobar el estricto cumplimiento del Pliego de Condiciones y resolver las cuestiones que se estimen concernientes por ambas partes,
- b) Dirimir cuantas dudas o interpretaciones pudieran existir en el funcionamiento de los servicios,
- c) Inspeccionar anualmente los Alojamientos.

**CLÁUSULA DECIMONOVENA. Legislación aplicable**

La **Legislación aplicable** es la siguiente:

- Los artículos 5, 47.2.j) y 80.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Los artículos 8.1, 106.1 y 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- El artículo 92 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Los artículos 76, 79, 83, 111 y siguientes del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el cual se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
- El artículo 4.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre y los principios extraídos de la legislación contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse

Ojós, 12 de octubre de 2016

DILIGENCIA.- El presente pliego fue aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día diecinueve de octubre de 2016. Certifico.- 24 de octubre de 2016.

