

Expediente n.º: 4/2022

Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares

Procedimiento: Contrataciones Patrimoniales

Interesado: Ayuntamiento

Fecha de iniciación: 24/01/2022

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS DESTINADO A
REGIR EL CONCURSO PÚBLICO ABIERTO PARA ADJUDICAR EL
ARRENDAMIENTO DE TRES APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN EL
PARQUE DE LA HISPANIDAD DE LANZAHÍTA PARA SU EXPLOTACIÓN
INTEGRAL**

I.- OBJETO:

Es el objeto del contrato que se celebre con el adjudicatario del Concurso Público abierto, el arrendamiento, para la explotación integral de los, Tres Apartamentos Turísticos, sitios en el Parque de la Hispanidad de esta localidad, de propiedad municipal.

II.- DURACIÓN DEL CONTRATO:

El contrato que se celebre tendrá una duración de un año natural, prorrogable por iguales periodos hasta un total de tres años naturales.

La posibilidad de prórroga del contrato por nuevos periodos de un año, podrá ser acordada por ambas partes, por dos únicas veces.

III.- TIPO DE LICITACIÓN:

El tipo de licitación será de CUATRO MIL SEISCIENTOS (4.600,00) EUROS, al alza, por la gestión integral de los Tres Apartamentos, para la primera anualidad del contrato.

El importe acordado para la primera anualidad, se revisará de forma automática en los años sucesivos, respecto a las variaciones del Índice de Precios al Consumo (I.P.C.) que oficialmente se hagan públicos por el Instituto Nacional de Estadística.

IV.- REQUISITOS Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN:

La adjudicación recaerá en el licitador que haga la proposición más ventajosa, siendo ésta la de mayor precio de alquiler ofertado anual. No se aceptarán proposiciones que no alcancen el mínimo establecido y serán desestimadas las propuestas temerarias al alza estableciendo un tope del doble de la base del precio de licitación.

En caso de empate, se dará prioridad al orden de entrega de las proposiciones en este Ayuntamiento.

V.- GARANTÍA:

El adjudicatario del Contrato, deberá constituir en el momento de la adjudicación definitiva,



una garantía definitiva por importe del 5% del precio final ofertado, y deberá presentar un AVAL BANCARIO por un importe total de TRES MIL (3.000,00) EUROS.

VI.- FORMA DE PAGO:

El importe del remate, ó el de las sucesivas anualidades que resulten de las revisiones automáticas, se abonarán por el adjudicatario en la siguiente forma:

- El 50 por 100 al inicio de la actividad, y en igual fecha los años posteriores.
- El 50 por 100 restante, antes del 15 de septiembre de cada anualidad.

El impago en tiempo y forma de un plazo, dará lugar a la rescisión del contrato, con pérdida de la garantía y ejecución del aval depositado en cuantía suficiente hasta cubrir las cantidades adeudadas.

VII.- GASTOS:

Serán por cuenta del adjudicatario que resulte de la licitación, la totalidad de los gastos que se deriven de la preparación del expediente de contratación, en particular los anuncios oficiales, los de formalización del contrato, en su caso, y los demás relacionados en este Pliego.

VIII.- CAPACIDAD:

Podrán concurrir al concurso las personas naturales y jurídicas que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, y no estén comprendidas en alguno de los casos de excepción señalados por la vigente legislación sectorial de contratación de las Administraciones Públicas u otras aplicables, entre los que se encuentra no hallarse al corriente de pago de cualquier deuda municipal, o haber desistido en anteriores adjudicaciones de esta misma explotación una vez firmado el contrato.

Los que acudan a la licitación podrán hacerlo por si ó representados por persona autorizada mediante poder bastante y bastantado, siempre que no se halle incurso en alguna de las causas de prohibiciones para contratar que se enumeran en los artículos 71-73 de la Ley 9/2.017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público.

Cuando en representación de alguna sociedad civil ó mercantil concurra algún miembro de la misma, deberá justificar documentalmente que está facultado para ello.

El contrato se otorgará a una sola persona ó Entidad. No obstante, podrá concertarse con dos ó más personas si se obligaren solidariamente respecto de la Corporación, cuyos derechos frente a los mismos serán, en todo caso, indivisibles.

IX.- PROPOSICIONES Y DOCUMENTACION:

Las proposiciones optando a la adjudicación del Contrato de explotación de Tres Apartamentos Turísticos, deberán ajustarse al modelo descrito en este Pliego, no pudiendo alterarse el contenido del mismo.

Por cada Proposición se presentará EN DOS SOBRES CERRADOS, que podrán ser lacrados y precintados, y deberán acompañarse de la siguiente Documentación:



SOBRE A:

1. Copia del Documento Nacional de Identidad del solicitante, ó, en su caso, del C.I.F.
2. Escritura de Poder, bastanteadada y legalizada, en su caso, si se actúa en nombre y representación de otra persona.
3. Escritura de constitución de Sociedad Mercantil inscrita en el Registro Mercantil, y Cédula de Identificación Fiscal, cuando concurra una Sociedad de esta naturaleza.
4. Declaración Jurada de no hallarse incurso en ninguna de las causas de prohibición para contratar señaladas en la vigente legislación de Contratos del Sector Público.
para la apertura de las Proposiciones presentadas.
5. Declaración responsable de cumplir con todas las condiciones legales para poder desarrollar la actividad de explotación de los apartamentos.
6. Estar al corriente de pago con la Seguridad Social, Hacienda y el Ayuntamiento de Lanzahíta.

SOBRE B : Proposición económica con arreglo al Modelo que se inserta en este Pliego, y se entregará en la Secretaría Municipal durante los quince días hábiles siguientes a aquél en que se inserte el Anuncio correspondiente en la Plataforma de Contratación del Sector Público, en horas de oficina, hasta las Catorce (14:00) Horas del día señalado

X.- MESA DE CONTRATACIÓN:

La Mesa de licitación estará compuesta por el Sr. Alcalde-Presidente o Concejal en quien delegue, como Presidente, por un funcionario de la corporación como Vocal y por el Secretario de la Corporación, como Secretario, y el acto de apertura de las proposiciones tendrá lugar al segundo día hábil tras la finalización del plazo para la presentación de las ofertas o proposiciones.

La mesa de contratación, o en su defecto, el órgano de contratación **clasificará**, por orden decreciente, las proposiciones presentadas para posteriormente elevar la correspondiente propuesta al órgano de contratación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 150.2 de la LCSP, una vez aceptada la propuesta de la mesa por el órgano de contratación, los servicios correspondientes **requerirán al licitador** que haya presentado la mejor oferta, para que, dentro del **plazo de diez días hábiles**, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía provisional, si se hubiera constituido.

El órgano de contratación **adjudicará el contrato dentro de los cinco días hábiles**



siguientes a la recepción de la documentación.

La resolución de adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los candidatos y licitadores, debiendo ser **publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.**

XI.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO:

DERECHOS:

1. Utilizar los bienes públicos pertenecientes a las instalaciones de los Tres Apartamentos Turísticos necesarios para la prestación de los servicios que se le adjudican y su explotación comercial.
2. Percibir de los usuarios las Tarifas que se aprueben por el Ayuntamiento.
3. Percibir de los usuarios las cuantías que correspondan por la prestación de los servicios conexos a los Tres Apartamentos Turísticos, como pueden ser actividades complementarias de ocio y tiempo libre u otros servicios complementarios.
4. Solicitar la revisión de las Tarifas cuando, aún sin mediar modificaciones en el servicio, circunstancias sobrevenidas aconsejen su modificación en aras a mantener la economía en la prestación del servicio.

OBLIGACIONES:

1. Prestar el servicio de gestión de los Tres Apartamentos Turísticos, poniéndolo en funcionamiento a la mayor brevedad desde la adjudicación.
2. Las instalaciones de los Tres Apartamentos Turísticos deberán permanecer disponibles al público durante todo el año.
3. El servicio de arrendamiento y gestión de los Tres Apartamentos Turísticos se prestará con sujeción a las normas reglamentarias, a las previsiones del presente Pliego y a las disposiciones que, en el marco de su competencia, se dicten por la Alcaldía o el Ayuntamiento Pleno.
4. Serán por cuenta del adjudicatario los gastos que se originen por la prestación del Servicio de gestión de los Tres Apartamentos Turísticos y los servicios anexos al mismo, en particular los de mantenimiento ordinario, suministro de energía eléctrica, suministro de agua, recogida de basuras, alcantarillado, etcétera.
5. La conservación de las instalaciones y construcciones, así como el mantenimiento y perfecto estado del funcionamiento y limpieza e higiene de las edificaciones e instalaciones durante el periodo de vigencia de la adjudicación.
6. El adjudicatario deberá obligatoriamente suscribir, desde el momento de recaer la adjudicación correspondiente, una Póliza de Seguro a todo riesgo, tanto de las instalaciones como de responsabilidad civil.
7. Admitir al disfrute de los Tres Apartamentos Turísticos a toda persona que cumpla los requisitos reglamentarios.
8. Respetar las Tarifas aprobadas por el Ayuntamiento.
9. Fijas las tablas de Tarifas en lugares visibles para el público.
10. Cumplir las disposiciones vigentes en materia de prevención de riesgos laborales, de trabajo y seguridad social en todos sus aspectos.



11. Poner a disposición del Ayuntamiento las instalaciones para la realización de obras de mejora, previa audiencia. A este respecto, el Ayuntamiento deberá comunicar al adjudicatario el inicio y las características de las obras a realizar con una antelación mínima de un mes.
12. Indemnizar a los terceros por los daños que pudieran ocasionárseles por el funcionamiento y/o estado de los Tres Apartamentos Turísticos y los servicios complementarios.
13. No enajenar bienes afectos a la prestación del servicio de gestión de los Tres Apartamentos Turísticos que hubieren de revertir al Ayuntamiento, ni gravarlos, salvo autorización expresa del Ayuntamiento Pleno, comprometiéndose, en cualquier caso, a dejarlos libres de toda carga y a disposición municipal dentro de los plazos establecidos de terminación del contrato.
14. Ejercer por sí mismo la explotación de las instalaciones y no cederla o traspasarla a terceros sin la anuencia de la Corporación, que sólo podrá autorizarla en las circunstancias que señala la vigente legislación en materia de contratación administrativa.

XII.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO:

DERECHOS:

1. Aprobar las Tarifas por la prestación del alquiler y de los distintos servicios complementarios de los Tres Apartamentos Turísticos.
2. Fiscalizar, a través del Alcalde, la gestión y explotación del adjudicatario, a cuyo efecto podrá en todo momento inspeccionar las instalaciones y locales, y la documentación relacionada con el objeto del contrato, y dictar las órdenes e instrucciones oportunas para mantener o restablecer la debida prestación de los servicios objeto del contrato.
3. Asumir temporalmente la prestación directa del servicio de gestión de los Tres Apartamentos Turísticos en los casos previstos en la legislación vigente.
4. Imponer al adjudicatario las sanciones o correcciones pertinentes por razón de las infracciones que cometiere, con arreglo a lo dispuesto en este Pliego.

OBLIGACIONES:

1. Otorgar al adjudicatario la protección necesaria para que pueda prestar adecuadamente los servicios objeto del contrato.
2. Mantener el equilibrio financiero del contrato, para lo cual:
 - . Compensará económicamente al adjudicatario por las modificaciones que le ordenara introducir en el servicio y que incrementasen los costes o disminuyesen su retribución.
 - . Revisará las tarifas cuando, aun sin mediar modificaciones en el servicio, circunstancias sobrevenidas e imprevisibles determinaren, en cualquier sentido, la economía del contrato.



3. Indemnizar al adjudicatario por daños y perjuicios en el caso de asunción directa del servicio, si esta se produce por motivos de interés público independientes de culpa del adjudicatario.
4. Indemnizar al adjudicatario por el rescate de la prestación del servicio, o en caso de su supresión.

XIII.- REALIZACIÓN DE OBRAS DE MEJORA POR EL AYUNTAMIENTO:

El Ayuntamiento se reserva el derecho de efectuar obras de mejora en las instalaciones de los Tres Apartamentos Turísticos, oído el adjudicatario.

La realización de dichas obras de mejora podrá dar lugar, en función de su envergadura y repercusiones económicas, a la revisión al alza del importe del canon de la adjudicación, previo acuerdo entre las partes.

XIV.- REALIZACIÓN DE OBRAS DE MEJORA POR EL ADJUDICATARIO:

El adjudicatario podrá realizar obras de mejora y modernización de las instalaciones de los Tres Apartamentos Turísticos, siempre previa la oportuna autorización del Ayuntamiento.

La realización de dichas obras de mejora o modernización podrá dar lugar a la revisión a la baja del importe del canon de adjudicación, previo acuerdo entre las partes, y a la revisión al alza de las Tarifas de los usuarios.

En cualquier caso, las mejoras introducidas en las instalaciones quedarán siempre en beneficio de dichas instalaciones, sin que en ningún caso el adjudicatario pueda exigir indemnización ni cualquiera otra compensación por ellas que no haya sido acordada entre las partes.

XV.- TARIFAS:

Las Tarifas de arrendamiento de los Tres Apartamentos Turísticos, deberán estar debidamente aprobadas por el Ayuntamiento, a solicitud del adjudicatario.

Cualquier modificación posterior de las Tarifas deberá igualmente contar con la autorización municipal.

XVI.- RELACIONES CON LOS USUARIOS:

El adjudicatario estará obligado, en sus relaciones con los usuarios, a respetar sus derechos al establecimiento y funcionamiento regular de los servicios objeto del contrato, derecho de admisión cumpliendo los requisitos establecidos en la reglamentación vigente, y a las prescripciones que, en su caso, se aprueben por el Ayuntamiento, oído el adjudicatario.

XVII.- RESCISIÓN DEL CONTRATO:

Son causas de extinción del contrato las siguientes:

1. Resolución por incurrir el adjudicatario en infracción muy grave de sus obligaciones esenciales, previo expediente con advertencia fehaciente de las concretas deficiencias y concesión expresa de un plazo prudencial para subsanarlas, cuando transcurrido el mismo no se hubieran subsanado.
2. Reversión del servicio y las instalaciones al Ayuntamiento por el transcurso del plazo establecido en el contrato.



3. Rescate del servicio por el Ayuntamiento, previo expediente en que se justifique su necesidad.
4. Declaración de quiebra o suspensión de pagos o fallecimiento del empresario individual, y declaración de quiebra o suspensión de pagos o extinción de la persona jurídica gestora.
5. Incumplimiento de la obligación de abono del Canon anual en las cuantías y en los plazos que correspondan por aplicación de lo previsto en este Pliego.
6. Incumplir las obligaciones legales aplicables a la actividad, obligaciones o de Seguridad Social y/o de derecho de los trabajadores que puedan emplearse en la actividad de los apartamentos turísticos.

XVIII.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTOS DEL CONTRATO:

Las infracciones en que puede incurrir el adjudicatario se clasifican en:

- Infracciones leves
- Infracciones graves
- Infracciones muy graves

Son infracciones leves:

- No observar la diligencia precisa en la prestación del servicio.

Son infracciones graves:

- La comisión de dos faltas leves dentro del mismo mes, o la de cinco en un periodo de tres meses.
- No observar las reglas obligatorias de apertura al público, a partir de un solo día en el periodo de apertura obligatoria.
- Causar daño a las instalaciones por falta de interés en su conservación, u otra directamente imputable al adjudicatario.
- No observar las reglas mínimas de admisión de usuarios que reúnan los requisitos reglamentarios o sus derechos individuales.

Son infracciones muy graves:

- La reincidencia en la comisión de faltas graves.

1. Las infracciones podrán ser sancionadas por la Alcaldía según el siguiente baremo:
 - Faltas leves: Multa de hasta 30,00 Euros.
 - Faltas graves: Multa de hasta 150,00 Euros.
 - Faltas muy graves: Multa de hasta 1.500,00 Euros.

Atendiendo a la gravedad de la infracción, de acuerdo con cuanto resulte del correspondiente expediente sancionador, la comisión de faltas muy graves podrá dar lugar, previo acuerdo del Ayuntamiento Pleno, a la rescisión del contrato y el subsiguiente rescate del servicio por el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2. Cuando la infracción cometida trascienda el ilícito administrativo y revista los caracteres de delito, el Alcalde pondrá los hechos en conocimiento de los Tribunales



de Justicia, sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior.

XIX.- PENALIZACIONES:

El adjudicatario que no cumpla con el contrato, será penalizado con la garantía que ingresó en la caja de la corporación municipal o aval bancario.

XX.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO:

El contrato se formalizará en el plazo de 15 días tras la notificación de la adjudicación, pudiendo ser elevado a público, a solicitud del adjudicatario, y siendo por su cuenta la totalidad de los gastos de formalización.

XXI.- RIESGO Y VENTURA:

El adjudicatario gestionará el servicio a su riesgo y ventura, no tendrá derecho a indemnización alguna por causa de pérdidas, averías, o perjuicios ocasionados en las obras e instalaciones, salvo en los casos de fuerza mayor, excluyendo posibles restricciones, cierre o clausura por el COVID-19, o por modificaciones unilaterales de las condiciones del contrato.

XXII.- OBLIGACIONES SOCIALES Y LABORALES:

El adjudicatario se obliga al cumplimiento de las normas vigentes en materia fiscal, laboral, de seguridad social, de seguridad e higiene en el trabajo y de prevención de riesgos laborales, quedando el Ayuntamiento expresamente exonerado de cualquier responsabilidad por cualquier incumplimiento en estas materias.

XXIII.- REGIMEN JURÍDICO:

En lo no previsto en el presente Pliego, regirán las normas contenidas en la legislación vigente de Contratos de las Administraciones Públicas, Ley reguladora de las Bases del Régimen Local, demás legislación administrativa aplicable y, en su defecto, normas del derecho privado.

XXIV.- TRIBUNALES:

Los litigios derivados del contrato que se celebre se entenderán siempre sometidos a los Tribunales competentes con jurisdicción en el lugar en que la Corporación contratante tiene su sede.

EL ALCALDE

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

