



**AYUNTAMIENTO  
DE  
BARBADILLO DE HERREROS  
(BURGOS)**

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE REGIRÁ EL  
ARRENDAMIENTO DE LOS  
BIENES PATRIMONIALES CONOCIDOS COMO "BAR DEL CENTRO SOCIAL" Y "CASA  
DEL MAESTRO",  
PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE BARBADILLO DE HERREROS.**

**CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato<sup>1</sup>**

El objeto del contrato es el arrendamiento de los inmuebles **"Bar del Centro Social"** y **"Casa del Maestro"**, propiedad de este Ayuntamiento, que están calificados como bienes patrimoniales en el Inventario Municipal y ubicados en **C/ Mayor, nº 58, 1º y 2º A**, de este Municipio, para destinarlos a **bar y vivienda**.

El presupuesto de valoración del inmueble aportado por el técnico asciende a **216.000,00 €**, por lo que el precio del arrendamiento asciende a **2.000,00 € año por la vivienda "Casa del Maestro"** y de **2.270,00 € año por el "Bar del Centro Social Municipal"**, haciendo un total de **4.270,00 € año**.

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 Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

**CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación**

La forma de adjudicación del contrato del 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.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
BARBADILLO DE HERREROS  
(BURGOS)**

**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, al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: <https://contratante.burgos.es/>

**CLÁUSULA CUARTA. Importe del arrendamiento**

El importe del arrendamiento se establece en la cantidad mínima de **2.000,00 € año por la vivienda "Casa del Maestro"** y de **2.270,00 € año por el Bar del Centro Social Municipal, haciendo un total de 4.270,00 € año**, que podrá ser mejorado al alza por los licitadores.

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, en concreto se tomará la referencia del citado índice a 31 de Diciembre.

**CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación**

A la vista del importe del contrato que asciende a **4.270,00 €**, 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 de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, será el **Alcalde**, delegando el mismo en el Pleno Municipal por la importancia del contrato y en aplicación del principio de transparencia.

**CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato**

La duración del contrato de arrendamiento se fija en **dos años**, con posibilidad de prórroga por otros **dos años más**, si bien dicha prórroga se deberá acordar expresamente





**AYUNTAMIENTO  
DE  
BARBADILLO DE HERREROS  
(BURGOS)**

por ambas partes y de forma anual para los tres citados ejercicios. **En cualquier caso el contrato finalizará bien el 30 de Septiembre de 2015 ó el 30 de Septiembre de 2017 en el supuesto de ejercerse la prórroga de dos años.**

**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 para ello.

**CLÁUSULA OCTAVA. Acreditación de la Aptitud para Contratar**

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica.

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 Licitaciones y Documentación  
Administrativa**

Las ofertas se presentarán en el **Ayuntamiento de Barbadillo de Herreros**, en horario de atención al público los Miércoles y Viernes, dentro del plazo de **20 días naturales** contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Perfil de Contratante.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
BARBADILLO DE HERREROS  
(BURGOS)**

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 de los inmuebles "Bar del Centro Social Municipal" y "Casa del Maestro" propiedad del Ayuntamiento de Barbadillo de Herreros y calificados como bienes patrimoniales en el Inventario Municipal, ubicado en la C/ Mayor, nº 58, 1º 2º A, de este Municipio, para destinarlos a bar y vivienda**». La denominación de los sobres es la siguiente:

- **Sobre «A»: Documentación Administrativa.**
- **Sobre «B»: Oferta Económica y Documentación que permita la valoración de las ofertas según los criterios de adjudicación.**

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







**AYUNTAMIENTO  
DE  
BARBADILLO DE HERREROS  
(BURGOS)**

Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona que actué en representación de otro, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

**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 de los bienes inmuebles "Bar del Centro Social Municipal" y "Casa del Maestro", sitos en la C/Mayor nº 58, 1º y 2º A, de este Municipio, para destinarlo a vivienda, por concurso, anunciado en el *Boletín Oficial de la Provincia de \_\_\_\_\_*, 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.

Estando empadronado en la localidad desde

Comprometiéndome a empadronarme en la localidad de Barbadillo de Herreros con anterioridad a la adjudicación del contrato de arrendamiento.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Firma del licitador,

Fdo.: \_\_\_\_\_».





**AYUNTAMIENTO  
DE  
BARBADILLO DE HERREROS  
(BURGOS)**

**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.

Los criterios objetivos (y vinculados al objeto del contrato) para valorar la oferta son:

a) **Canon anual ofrecido: hasta 30 puntos** (a la oferta más ventajosa económicamente se le otorgará la puntuación máxima, otorgándose puntos al resto proporcionalmente).

b) **Por compromiso de días de apertura semanales y amplitud de horario diario (MÍNIMO DE 12,00 h. a las 23,00 h.): hasta 30 puntos. En cualquier caso se deberá respetar el horario máximo legal fijado por la normativa sectorial vigente en cada momento.**

c) **Por compromiso de mejoras en el Bar del Centro Social que se va a arrendar: hasta 20 puntos** (valoración discrecional en función de las características e importancia de las mejoras a realizar, por ejemplo: mejora de servicios, de las instalaciones, menaje, maquinaria, de los medios etc.).

d) **Por compromiso de darse de alta en el Padrón Municipal antes de la adjudicación definitiva del presente contrato: hasta 15 puntos por persona.**

e) **Por estar inscrito en el Padrón Municipal: hasta 15 puntos por persona.**

f) **Por experiencia en trabajos similares en el sector: hasta 10 puntos** (valoración discrecional en función del tipo de experiencia)

Será rechazada toda oferta que, en la valoración final no obtenga una puntuación igual o superior a 40 puntos.







**AYUNTAMIENTO  
DE  
BARBADILLO DE HERREROS  
(BURGOS)**

**CLÁUSULA UNDÉCIMA. Mesa de Contratación<sup>2</sup>**

La Mesa de Contratación, estará presidida por el Presidente, que podrá ser un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma y actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

Formarán parte de ella, **al menos tres vocales.**

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros, que pueden ser sustituidos por el resto de concejales que serán suplentes:

- D. Roberto Neila García, que actuará como Presidente de la Mesa.
- D. Saúl Martín Rocandio, Vocal
- D. Ángel Orodea Martín, Vocal
- D. Roberto Antón Camarero, que actuará como Secretario de la Mesa.

**CLÁUSULA DUODÉCIMA. Apertura de Ofertas**

La Mesa de Contratación se constituirá el primer Viernes hábil tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, procederá a la apertura de los Sobres «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo no superior a tres días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados 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.





**AYUNTAMIENTO  
DE  
BARBADILLO DE HERREROS  
(BURGOS)**

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.

**CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Requerimiento de Documentación**

A la vista de la valoración de las ofertas, la Mesa de Contratación propondrá al licitador que haya presentado la mejor oferta.

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente al de la recepción del requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social; y declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 49 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

**CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Fianza**

En el plazo estipulado en el cláusula anterior, el licitador que haya presentado la mejor oferta, deberá constituir una garantía de **1.000,00 €**, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

**CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Adjudicación del Contrato**

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación, en este caso el Alcalde, deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los licitadores y, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos y en el perfil del contratante.





**AYUNTAMIENTO  
DE  
BARBADILLO DE HERREROS  
(BURGOS)**

**CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Obligaciones del Arrendatario**

— Los gastos derivados del suministro de agua, gas, recogida de basura, tasa del consorcio de residuos urbanos, televisión de pago 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 los inmuebles para destinarlo a bar y vivienda debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan. Ambos inmuebles se licita su arrendamiento de forma conjunta, suponiendo que la renuncia ó desistimiento a uno de ellos conlleva automáticamente la renuncia ó desistimiento al otro.

— 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 deberá abonar el canon correspondiente dentro de los cinco primeros días del mes de Diciembre de forma anticipada cada anualidad.

- Suscribir una póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse.
- EL arrendatario deberá cumplir con las ordenanzas municipales y normas cívicas en cuanto al depósito de residuos, etc.
- El arrendatario deberá hacerse cargo del pago del arreglo del baño de la vivienda sita en Calle Mayor, nº 58, 2º A, valorado en 2.447,29 €, que será adjudicado por el Ayuntamiento y supervisado por el técnico municipal. Dicha cuantía será deducida del pago de la primera anualidad.

**CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. 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.





**AYUNTAMIENTO  
DE  
BARBADILLO DE HERREROS  
(BURGOS)**

- El Ayuntamiento se hará cargo de la cuantía que suponga la suscripción a la publicación Diario de Burgos.

- El Ayuntamiento subvencionará con un máximo de 22,00 € la televisión de pago que en su caso se contrate por parte del arrendatario.

- 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.

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).





**AYUNTAMIENTO  
DE  
BARBADILLO DE HERREROS  
(BURGOS)**

**CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:**

Son causas de resolución del contrato las generales de la Ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este pliego de condiciones, las cuales se conceptúan a tales efectos como esenciales.

**La resolución implicará la pérdida de la fianza definitiva, en todo caso, inclusive la terminación de la cesión antes del plazo fijado, debiendo abonarse al Ayuntamiento los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

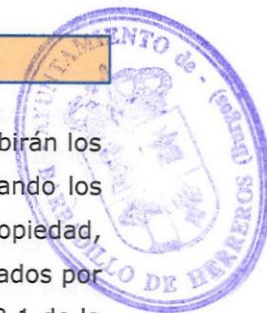
**Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:**

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) El subarriendo o la cesión incontinentes.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- e) Cuando en los locales tengan lugar actividades peligrosas o ilícitas.
- f) Cuando en los locales dejen de estar destinados al fin para el que estuviesen configurados.

**CLÁUSULA DECIMOCTAVA. 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. Los gastos generados por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización, artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 1280.2 del Código Civil y 2.5 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.

Asimismo, se puede formalizar el contrato en Escritura pública, ya que de conformidad con el artículo 1549 del Código Civil, «con relación a terceros, no surtirán efecto





**AYUNTAMIENTO  
DE  
BARBADILLO DE HERREROS  
(BURGOS)**

los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad». En el mismo sentido, el artículo 1280 del Código Civil establece que deberán constar en documento público los arrendamientos de estos mismos bienes por seis o más años, siempre que puedan perjudicar a tercero.

**CLÁUSULA DECIMONOVENA. 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 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 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 Barbadillo de Herreros, a 31 de Mayo de 2013.*

**El Alcalde,**

**Fdo. : Roberto Neila García.**

