



Ayuntamiento de
Colmenar Viejo
Secretaría General
Contratación

Aprobado por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el día 23 de junio de 2010

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN, MEDIANTE CONCURSO, DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN PATRIMONIAL MUNICIPAL, LOCALES COMERCIALES SITUADOS EN AVDA. JUAN PABLO II, N° 5.

1.- OBJETO DEL CONTRATO.

Constituye el objeto del presente contrato el arrendamiento de locales comerciales, de naturaleza patrimonial, situados en Avda. Juan Pablo II, n 5 (parcela T-11) del Sector La Estación, siendo la superficie construida la siguiente:

- LOTE 1: Local 1 - 190,17 m²c.
- LOTE 2: Local 2 - 185,45 m²c.
- LOTE 3: Local 3 - 191,95 m²c.
- LOTE 4: Local 4 - 142,92 m²c.

El arrendamiento ampara los locales comerciales, perfectamente acotados e identificados en plano que como anexo se incorpora al presente pliego de condiciones, con el que formará parte inseparable del contrato.

La actividad a desarrollar y las condiciones técnicas de los locales comerciales de negocio vienen descritas en el Anexo al presente pliego elaborado por los Servicios Técnicos.

2.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.

El canon del arrendamiento mensual será el siguiente:

Número de local	Precio (euros)IVA no incluido
LOTE 1 Local 1	2.000
LOTE 2 Local 2	1.800
LOTE 3 Local 3	1.850
LOTE 4 Local 4	1.400

Podrá ser mejorado al alza.



Ayuntamiento de
Colmenar Viejo
Secretaría General
Contratación

Aprobado por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el día 23 de junio de 2010

Este precio experimentará con carácter anual, desde la fecha de contrato, la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, interanual, actualizado al 1 de enero de cada año.

Igualmente procederá la revisión de precios por mejoras en los términos establecidos en el art. 19 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no habiendo pacto en contrario para su aplicación.

3.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del presente contrato se realizará mediante concurso, conforme a lo previsto en la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas que tiene carácter de legislación básica a tenor de lo dispuesto en la Disposición Final Segunda de la citada Ley.

Criterios que han de servir de base para la adjudicación:

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa, 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:

La **Oferta Económica** se valorará de la siguiente forma:

A la propuesta que presente el precio más alto le corresponderá la máxima puntuación posible: 10 puntos.

Al resto de propuestas les corresponderá la siguiente puntuación:

$$10 \times \frac{\text{precio oferta a valorar}}{\text{Mayor precio ofertado}}$$

Mejoras a implantar en el local: se valorarán con 3 puntos.

La valoración definitiva, con un máximo posible de 13 puntos, será la que resulte una vez efectuada la suma de los puntos obtenidos por cada licitador en cada uno de los conceptos considerados.



Ayuntamiento de
Colmenar Viejo
Secretaría General
Contratación

Aprobado por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el día 23 de junio de 2010

4.- CAPACIDAD DE LOS LICITADORES.

Podrá contratar con el Ayuntamiento la persona natural o jurídica, española o extranjera, que tenga plena capacidad de obrar y no esté incurso en ninguna de las circunstancias señaladas en el Art. 49 de la Ley de Contratos del Sector Público de 30 de octubre de 2007.

5.- PROPOSICIÓN DEL INTERESADO.

5.1.- La proposición u oferta a presentar, que será secreta, constará de dos sobres, en cada uno de los cuales figurará el nombre del proponente y la inscripción “Proposición para tomar parte en el concurso del arrendamiento de bien inmueble de naturaleza urbana de titularidad municipal –LOTE Local.....- convocada por el Ayuntamiento de Colmenar Viejo”.

5.2.- En el Sobre A se adjuntará la documentación administrativa acreditativa de la personalidad jurídica y capacidad de obrar de la persona física o jurídica, conforme a lo dispuesto en los arts. 61 y siguientes de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, del Contratos del Sector Público. A su vez la documentación acreditativa de no estar incurso en ninguno de los supuestos recogidos en el art. 49 del mismo –declaración jurada- y el resguardo acreditativo de haber formalizado la fianza provisional.

En el Sobre B se acompañará la proposición económica formulada con arreglo al modelo. Se incluirá en este sobre, asimismo, la documentación que permita la valoración de la oferta de acuerdo a los criterios fijados en la cláusula tercera.



Ayuntamiento de
Colmenar Viejo
Secretaría General
Contratación

Aprobado por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el día 23 de junio de 2010

MODELO DE PROPOSICIÓN

D., con domicilio en
....., y con NIF núm....., en
nombre propio (o en representación.....como
acredito por), enterado de la convocatoria
del concurso, anunciado en el BOCM núm. de
fecha para arrendamiento de LOTE Local,
propiedad del Ayuntamiento de Colmenar Viejo, sito en parcela T-11
del Sector La Estación, tomo parte en la misma comprometiéndome
al arrendamiento del mismo por el IMPORTE DE
.....EUROS. IVA EUROS.
TOTAL EUROS

Acompaño asimismo la siguiente documentación relativa a los
criterios a valorar:

Todo ello con arreglo al Pliego de Condiciones Económico-
Administrativas que acepto íntegramente, haciendo constar que no
estoy incurso en ninguna de las circunstancias establecidas en el Art.
49 de la Ley de Contratos del Sector Público.

(Lugar, fecha y firma de los proponentes).

Su presentación presume la aceptación incondicionada del
contenido de la totalidad de las cláusulas de este Pliego.

5.3.- No podrá presentarse más de una proposición por licitador
para el mismo lote.

5.4.- El plazo de presentación de proposiciones será de UN MES
a partir del siguiente a la publicación del correspondiente anuncio en
el Boletín de la Comunidad de Madrid.

6.- ADJUDICACIÓN.

Debido a la naturaleza de este contrato y a la pronta ejecución
que demanda el mismo, no se constituirá Mesa de Contratación, por
lo que se procederá a la oportuna valoración de las ofertas recibidas
por parte de los Servicios Municipales.

7.- DURACIÓN DEL CONTRATO.



Ayuntamiento de
Colmenar Viejo
Secretaría General
Contratación

Aprobado por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el día 23 de junio de 2010

Se establece un período de duración del contrato de 10 años, a contar de la fecha de firma del mismo.

8.- GARANTÍAS.

La garantía provisional para quienes deseen participar en la licitación será de 500€.

La garantía definitiva será obligatoria y consistirá en el importe de dos mensualidades de renta en los términos y condiciones establecidos en el artículo 36 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, a depositar en la Tesorería Municipal

9.- ABONO DEL CANON DEL ARRENDAMIENTO.

El primer pago de alquiler se realizara al tercer mes de la firma del contrato para así dar facilidades a los arrendatarios para que los primeros dos meses pueda realizar las obras que estimen oportunas, quedando exentos del pago de alquiler los citados dos primeros meses.

A partir del citado mes el arrendatario deberá abonar el canon mensual dentro de los quince primeros días de cada mes.

El incumplimiento de los plazos de ingreso dará lugar a la resolución del contrato.

10.- IMPUESTOS Y GASTOS.

Serán por cuenta del adjudicatario todos los impuestos, tasas y gastos de toda índole referentes al contrato, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, y los gastos de inserción de anuncios en Boletines Oficiales exigidos para la celebración de este contrato y cuyo importe no superará la cuantía de 700 Euros.

11.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Es obligación del arrendatario el abono del impuesto de bienes inmuebles de las fincas objeto de arriendo, cuyo importe será



Ayuntamiento de
Colmenar Viejo
Secretaría General
Contratación

Aprobado por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el día 23 de junio de 2010

satisfecho en el plazo de un mes a contar del requerimiento del Ayuntamiento.

Es obligación del arrendatario la realización de las obras necesarias en el interior de los locales y las derivadas de las actividades a implantar, estas así como las mejoras que se realicen en los locales comerciales objeto del contrato de arrendamiento requerirán en todo caso autorización de la propiedad sin perjuicio de las preceptivas licencias que hayan de solicitarse por parte del arrendatario y que serán de propiedad municipal, accediendo al suelo, con la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario.

Será de cuenta del arrendatario el abono de los suministros de agua, gas, y electricidad que consuma con ocasión de la utilización del local arrendado, si bien el Ayuntamiento entregará el mismo con las acometidas individualizadas de electricidad, gas, abastecimiento de agua, saneamiento y telecomunicaciones.

El arrendatario utilizará el local de negocio con arreglo a los usos permitidos, estando obligado a conservarlo en perfecto estado, realizando por su cuenta las reparaciones necesarias, respondiendo de los deterioros que puedan producirse y se obliga a devolver el local en el mismo estado en que la ha recibido, al terminar el contrato. No podrá realizar obras que modifiquen la estructura, ni cederlo ni subarrendarlo.

El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a la actividad o actividades previstas en el presente Pliego, debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan.

Asimismo deberá suscribir una póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse.

Las partes pactan que no será de aplicación al presente contrato lo previsto en el artículo 25 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Si durante la vigencia del contrato acaeciese la muerte del arrendatario el Ayuntamiento se reserva la posibilidad o no de subrogar el contrato a favor del heredero que continúe el ejercicio de la actividad, por tanto se excluye la aplicación del artículo 33 de la Ley, salvo que motivadamente el Ayuntamiento acuerde dicha subrogación.



Ayuntamiento de
Colmenar Viejo
Secretaría General
Contratación

Aprobado por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el día 23 de junio de 2010

El arrendatario renuncia al derecho que le confiere el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

12.- 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 incontinentos.
- 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 el local tengan lugar actividades peligrosas o ilícitas.
- f) Cuando el local deje de estar destinado al fin para el que estuviese configurado.



Ayuntamiento de
Colmenar Viejo
Secretaría General
Contratación

Aprobado por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el día 23 de junio de 2010

- g) El incumplimiento de la realización en plazo de las mejoras ofertadas.

13.- NATURALEZA Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El presente contrato tiene naturaleza jurídica privada, formalizándose en documento administrativo, en todo caso.

Previamente a la firma del mismo el adjudicatario acreditará el estar al corriente con sus obligaciones tributarias y la seguridad social y haber depositado la fianza.

A petición del adjudicatario o arrendatario se formalizará en escritura pública, siendo a su costa los gastos de otorgamiento. En este caso, vendrá obligado a la entrega de una copia autorizada al Ayuntamiento.

14.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.

Esta contratación tiene carácter privado, quedando sometida a la jurisdicción contencioso administrativa respecto a los actos jurídicos que se dicten en relación con la preparación y adjudicación, y a la jurisdicción civil en cuanto a los efectos y extinción.

Colmenar Viejo, junio de 2010
EL TÉCNICO DE CONTRATACIÓN