

**PLIEGO DE CLÁUSULAS
ADMINISTRATIVAS PARA LA
ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DEL CENTRO DE
TURISMO RURAL "LAS VIÑUELAS"**

AYUNTAMIENTO DE SINARCAS

1. OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

La gestión, mantenimiento, mejora y promoción del centro de turismo rural "Las Viñuelas", así como mediante dicha gestión, el fomento del empleo y del turismo rural en el municipio de Sinarcas.

El Centro de Turismo Rural "Las Viñuelas" está actualmente adjudicado, siendo la fecha del vencimiento el día 31/01/2017. Entendiéndose que cualquier futura relación contractual sólo entrará en vigor una vez queden libres y expeditas las instalaciones por el actual concesionario.

2. OBJETO DEL PLIEGO

Regular los criterios de valoración de las candidaturas interesadas en el arrendamiento, asegurando la objetividad y el cumplimiento de los objetivos del arrendamiento.

El presente Pliego de Cláusulas Administrativas, el Proyecto de Gestión y el Inventario de mobiliario y enseres, así como cualquier anexo a los mismos, revestirán carácter contractual, por lo que deberán ser firmados en prueba de conformidad por el arrendatario, simultáneamente a la formalización de los contratos, y en cuantas ocasiones se modifiquen.

3. BIENES OBJETO DE ARRENDAMIENTO

En el arrendamiento se incluyen, conservando su titularidad, los siguientes bienes:

- A) Centro de Turismo Rural "Las Viñuelas" e instalaciones deportivas que lo componen (piscina del centro, frontón, campito de fútbol en las cercanías del mismo).
- B) El mobiliario que figura en el inventario. Anexo II.

Las instalaciones y mobiliario se entregan en el estado que se encuentran actualmente. El adjudicatario las aprovechará haciéndose cargo de las mismas sin que el Ayuntamiento tenga que realizar ninguna reparación o sustitución.

Aquellas inversiones que se realicen por el Ayuntamiento y/o por el arrendatario durante la vigencia de este arrendamiento, previo pacto escrito, podrán implicar un adelanto, aplazamiento, aumento o disminución del canon arrendaticio que deberá figurar en el documento que se suscriba, formando parte del arrendamiento y quedando al final del contrato propiedad del Ayuntamiento de Sinarcas.

Si el adjudicatario estimase necesaria la realización de nuevas inversiones, para completar, mejorar o modificar las instalaciones existentes, deberá llevarlas a cabo a su cargo siempre con el permiso expreso y por escrito del Ayuntamiento, no pudiendo en ningún caso reclamar a éste la realización de las mismas, aunque si realizarlas de mutuo acuerdo estableciendo en el mismo las compensaciones a que haya lugar.

En ningún caso el arrendatario podrá reclamar al ayuntamiento la realización de las mismas, su coste o su propiedad. Pese a que sean fundamentales para la actividad y el estado en el que se entregan no las haga funcionales.

4. PLAZO DEL ARRENDAMIENTO

El arrendamiento tendrá una duración de 10 años, contados a partir de la fecha en que el licitador seleccionado reciba la notificación de la adjudicación del contrato, pudiendo ser prorrogado, por acuerdo expreso, hasta alcanzar un periodo de otros 10 años, si se acuerda expresamente, con 3 meses de antelación a la finalización de cada periodo. En caso de no hacer nada se prorrogará, a partir del décimo año, por años naturales.

Para prorrogar el arrendamiento se valorarán las inversiones realizadas en el centro por el arrendatario durante los primeros 10 años y un plan y compromiso de inversiones que deberá facilitar para los siguientes años para los que se solicite prórroga. También, será valorado la calidad del servicio prestado y el impulso que en el turismo, el empleo y la economía del municipio haya generado la actividad realizada por el arrendatario.

5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO DURANTE LA VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO

Derechos del Arrendatario:

- a) **Disponer libremente de los bienes arrendados**, en las condiciones establecidas.
- b) **Transmitir el arrendamiento**, previa autorización del Ayuntamiento. Se prohíbe la cesión/traspaso/subarriendo, total o parcial de la explotación y locales objeto de este pliego, sin autorización expresa y escrita del Ayuntamiento. El incumplimiento de este punto podrá dar lugar a la extinción por parte del Ayuntamiento del contrato de arrendamiento, sin derecho de contraprestación para el arrendatario

Obligaciones del arrendatario:

- a) **Explotar a su riesgo y ventura el establecimiento.** Será de su cuenta y cargo tanto el importe de los gastos y costes de la explotación como los beneficios que se obtengan de la misma. El arrendatario tendrá el carácter de empresario totalmente autónomo e independiente respecto al Ayuntamiento, plenamente responsable frente a otras empresas, autónomos, clientes, cualquier Administración u Organismo Público, en especial la Seguridad Social y Administración Tributaria, sin que la titularidad dominical del Ayuntamiento de los bienes entregados al arrendatario le pueda convertir en responsable solidario o subsidiario de la entidad adjudicataria.
- c) **Correr con los gastos de los suministros,** de electricidad, gas, gasoil, agua, teléfono, alcantarillado, basura, limpieza y mantenimiento de instalaciones, etc., así como las obras de reforma o adaptación, incluso aquellas que exija la Administración competente o las compañías suministradoras en los casos de modificación o adaptación a normativas. Serán de cuenta asimismo del arrendatario todos los gastos derivados de futuras licencias o autorizaciones administrativas y cualesquiera otros derivados de la gestión del servicio y que resulten de aplicación, según las disposiciones vigentes en la forma y cuantía que éstas señalen.
- d) **Correr con los gastos de revisión y mantenimiento de las instalaciones,** hidráulicas y eléctricas de gas y gasoil de calefacción electrodomésticos, Paneles Solares de agua caliente, de extintores, Hipercloración, Desratización, desinsectación y desinfección, etc. El arrendatario deberá realizar de manera adecuada el mantenimiento y reparación de los edificios e instalaciones, de tal manera que a la finalización del arrendamiento todos ellos se encuentren en perfecto estado de funcionamiento. El Ayuntamiento podrá, en caso de incumplimiento, de la obligación fijada en el párrafo anterior, realizar las reparaciones y el mantenimiento repercutiendo su coste al arrendatario, y en caso de impago por parte de éste ejecutar parcialmente o totalmente la fianza, viéndose obligado el arrendatario a su reposición como menciona el apartado (g).
- e) **Reembolsar los pagos que efectúe el Ayuntamiento por cuenta del arrendatario,** en el plazo máximo de un mes desde su pago. El incumplimiento de este punto podrá dar lugar a la extinción por parte del Ayuntamiento del contrato de arrendamiento.
- f) **Reponer la fianza en su integridad en el plazo de un mes,** en el caso de que haya sido ejecutada total o parcialmente.
- g) **Reponer la maquinaria, instalaciones mobiliario y restante equipamiento del establecimiento,** cuando por el normal uso y desgaste o por causa de fuerza mayor resultare necesaria una vez comenzado el arrendamiento. El arrendatario la llevará a cabo a su cargo y deberá respetar ineludiblemente en su sustitución las calidades y prestaciones de los elementos originales así como la estética e imagen conjunta del establecimiento. Los nuevos elementos a instalar deberán ser aprobados por escrito por el Ayuntamiento antes y después de su instalación. Los elementos instalados o repuestos pasarán a considerarse parte integrante del establecimiento y, consecuentemente, propiedad del Ayuntamiento a cuyo efecto se formalizarán los inventarios oportunos.
- h) **Cuidar de los edificios e instalaciones,** debiendo realizar las operaciones necesarias para la conservación de las construcciones e instalaciones, así como el mantenimiento y perfecto estado de funcionamiento, limpieza e higiene, elaborando un Plan de Mantenimiento que deberá presentar en el Ayuntamiento en el primer año de gestión.
- i) **Suscribir los seguros que cubran los riesgos derivados de su actividad,** (responsabilidad civil frente a terceros, incendio, robo, daños por agua, rotura de cristales, etc.), en lo relativo a la gestión de la actividad y de todos los elementos que integran el objeto del arrendamiento, incluidas las actividades complementarias. Los límites del seguro deberán alcanzar las cantidades que, razonablemente, cubran con holgura los riesgos indicados. Con carácter de mínimos, se indican las siguientes cantidades, que podrán ser mejoradas por los licitadores en sus proposiciones y ajustados a los valores reales:

Capitales a cubrir por las distintas coberturas:

Responsabilidad Civil: 600.000 euros

Continente: 1.700.000 € Contenido: 200.000 euros

Los capitales se revisarán de acuerdo con las variaciones que se produzcan durante la duración del contrato. El seguro de responsabilidad civil, deberá contemplar la responsabilidad civil derivada de las actividades lúdicas y de ocio que se organicen por el arrendatario tanto en los lugares objeto de la adjudicación como en otros en los que la organización y control dependa del arrendatario. El arrendatario se obliga a atender puntualmente las correspondientes primas y a exhibir al Ayuntamiento, para que se conserve en el expediente una copia compulsada tanto de las pólizas como los recibos acreditativos del pago de las mismas correspondientes a cada periodo contratado o

renovado. El arrendatario deberá nombrar beneficiario del seguro al Ayuntamiento para el supuesto de cualquier daño o siniestro en los bienes edificios o instalaciones, elementos y enseres propiedad del mismo.

- j) **No enajenar ni gravar los bienes afectos.**
- k) **Mantener la distribución actual de los espacios del establecimiento**, así como a dedicarlos al uso para el que han sido previstos, no pudiendo realizar ninguna modificación en alguno de estos sentidos salvo autorización expresa del Ayuntamiento, asimismo el arrendatario se compromete a no realizar alteración, modificación o manipulación alguna en las instalaciones existentes.
- l) **Permitir al personal que el Ayuntamiento designe la entrada a las instalaciones**, en todo momento e inmediatamente así como cualquier comprobación que sea requerida por el mismo sobre el funcionamiento del establecimiento.
- m) **Indicar la persona o personas autorizadas para recibir notificaciones**, con presencia habitual en el Centro, que pueda tomar las decisiones urgentes o de emergencia necesarias para el adecuado funcionamiento del mismo.
- n) **Respetar las reservas existentes** y los compromisos adquiridos de ocupación y precios que se hayan realizado o se realicen hasta la toma de posesión del nuevo adjudicatario.
- o) **Cumplir lo propuesto en el Proyecto de gestión e inversión**. Anualmente se reunirán representantes del Ayuntamiento y del Adjudicatario para revisar el cumplimiento del mismo.

6. CANÓN DEL ARRENDAMIENTO.

El canon que el Arrendatario deberá satisfacer mensualmente al Ayuntamiento será el establecido en la oferta de licitación. Deberá ser abonado antes del día 5 de cada mes.

Dicho canon no podrá ser inferior a los 1.000 € más IVA mensuales, el primer año, ni inferior a esa cantidad más la variación del IPC a partir de la notificación de la adjudicación en los años sucesivos, de acuerdo con la evolución del IPC general para la Provincia de Valencia correspondiente al año anterior.

Los licitadores deberán indicar en su proposición económica la cantidad que satisfarán mensualmente en concepto de canon de arrendamiento, según modelo recogido en el Anexo I.

No se admitirán propuestas en las que el canon consista en una participación del Ayuntamiento en los beneficios a obtener por el explotador.

Durante el primer año, el arrendatario podrá dedicar hasta un 50% de la renta a realizar las reparaciones en las instalaciones que, de acuerdo con el Ayuntamiento, se consideren necesarias.

7. LICITADORES, DOCUMENTACIÓN Y PROPOSICIONES.

Podrán presentar proposiciones las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia económica, financiera y profesional.

Cuando dos o más licitadores presenten una oferta conjunta quedarán obligados solidariamente frente al Ayuntamiento y deberán nombrar un representante con poderes suficientes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven.

La presentación de proposiciones presupone, por parte del licitador, la aceptación incondicional de las cláusulas de éste pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración. Cada licitador no podrá presentar más que una sola proposición, el hecho de presentar de manera organizada diferentes ofertas bajo un mismo interesado llevará lugar al rechazo de todas las que se consideren relacionadas.

Tanto la proposición económica, como los demás documentos deberán estar escritos a máquina y firmados; no se aceptará aquellos que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente los aspectos fundamentales para considerar la oferta. Todos estos documentos quedarán en el expediente.

Todos los documentos que formen parte de la proposición serán añadidos al contrato y formarán parte del mismo, obligando por tanto al arrendatario.

El plazo de presentación de proposiciones será de 2 meses a contar desde el día siguiente a la publicación de un extracto de las presentes bases en el Boletín Oficial de la Provincia. Caso de que el último día del plazo sea sábado, domingo o festivo se podrán presentar el primer día hábil siguiente.

La propuesta constará de dos sobres, en cada uno de los cuales incluirá la documentación que a continuación se indica, haciendo constar en la cubierta "PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO DE LICITACIÓN PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE SINARCAS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CENTRO DE TURISMO RURAL DE LAS VIÑUELAS", así como el nombre de la persona física o jurídica proponente. En el sobre "A" se incluirán la Documentación Jurídica y Administrativa. En el sobre "B" el Proyecto de Gestión, ajustándose al modelo

facilitado por el ayuntamiento y la documentación económica de experiencia y solvencia, así como la propuesta económica.

Las proposiciones se presentarán en las oficinas del Ayuntamiento de Sinarcas, Plaza Ayuntamiento, 1 de 9 a 14 horas. La propuesta se presentará cerrada y firmada por el licitador o persona que le represente.

Publicidad del expediente, pliegos y modelo de proposición en Secretaría del Ayuntamiento de lunes a viernes de 9 a 14 horas.

A) DOCUMENTACIÓN JURÍDICA Y ADMINISTRATIVA.

Si la Empresa fuese persona jurídica, deberá incluir la Escritura de Constitución y Estatutos vigentes debidamente inscritos, en su caso en el Registro Mercantil.

Para los empresarios individuales, será obligatoria la presentación del documento nacional de identidad o el que reglamentariamente le sustituya. Sólo se admitirá oferta de una persona física que actúe en nombre de un grupo de personas determinadas, cuando exista un documento suscrito ante Notario en el que todos y cada una de dichas personas aceptan ser representados por dicha persona y se comprometen solidariamente con la oferta realizada y a la constitución de una sociedad a la cual se le haría la adjudicación en el plazo máximo de 1 mes a partir del conocimiento de la aceptación de su oferta.

Declaración de no hallarse incurso en ninguna de las circunstancias de prohibición de contratar establecidas en Ley de Contratos del Sector Público.

Certificación acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social.

Resguardo acreditativo de haber constituido la fianza provisional.

Representaciones:

Los que comparezcan o firmen las proposiciones en nombre de otro, presentarán poder bastanteado al efecto por el Secretario del Ayuntamiento.

B) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y ECONÓMICA

a) Propuesta económica del canon.

b) Proyecto de gestión e inversión, **siguiendo el modelo facilitado por ayuntamiento y añadiendo la información que se considere necesaria como anexos.**

c) Acreditación de la experiencia profesional o empresarial.

8. GARANTÍAS

Para presentarse al concurso se requerirá haber prestado una **Garantía Provisional de 12.000,00 €**, DOCE MIL euros. Dicha garantía deberá ser constituida en cualquiera de las modalidades legalmente establecidas. La garantía provisional será devuelta a los interesados no arrendatarios, inmediatamente después de la adjudicación del contrato.

Si el arrendatario, rechazase el arrendamiento o no culmine en contrato por causas imputables al arrendatario perderá la fianza provisional entregada. La fianza provisional se devolverá al arrendatario una vez formalizado el contrato de arrendamiento salvo que se haya solicitado que se incorpore como parte de la fianza definitiva.

El arrendatario vendrá obligado a constituir una **Garantía Definitiva** total de 60.000,00 €, SESENTA MIL euros, a disposición del Ayuntamiento para garantizar exclusivamente ante éste la gestión del bien en las condiciones fijadas, con anterioridad a la formalización del contrato de arrendamiento, en cualquiera de las modalidades legalmente establecidas.

Antes de proceder a la firma del contrato deberá tener constituida una fianza de 24.000 euros. Para depositar el resto de la fianza hasta los 60.000 euros el arrendatario dispondrá de un plazo de dos años. El arrendatario podrá elegir sustituir todo o parte de esos 36.000 euros restantes por el valor de inversiones que queden incorporadas a instalaciones que al terminar el contrato queden propiedad del Ayuntamiento. El importe de estas cantidades invertidas sustituirá esa parte de la fianza, pero no serán devueltas al arrendatario al finalizar el contrato.

Con cargo a la fianza definitiva se liquidará el importe no sólo de la cantidad establecida como cláusula penal sino también y en primer lugar la indemnización de cualesquiera daños y perjuicios que haya ocasionado el incumplimiento por parte del arrendatario, o cualquier otro perjuicio derivado de la gestión del bien por parte del mismo, sino cuantas deudas pudiesen existir, en su caso, con el Ayuntamiento por cualquier concepto: reparaciones urgentes realizadas a su costa, canon arrendaticio, pagos por cuenta del arrendatario, reparaciones o gastos de mantenimiento ejecutados en sustitución del arrendatario, servicios municipales de agua, electricidad, basuras, así como cualquier otro gasto responsabilidad del arrendatario.

La devolución o cancelación de la fianza definitiva procederá una vez expirado el plazo de vigencia del contrato y sus prórrogas en la forma establecida legalmente, y tras haberse comprobado la existencia y el adecuado estado de los bienes incluidos en el inventario realizado y el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

Cuando, por algún incumplimiento del arrendatario, el Ayuntamiento haya tenido que ejecutar, total o parcialmente un aval, la reposición de la garantía se hará en metálico, en la totalidad o parte que el Ayuntamiento estime conveniente.

9. ADJUDICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

La apertura de las proposiciones económicas presentadas se realizará en acto público el jueves hábil siguiente a la terminación del plazo de presentación de proposiciones, presidido por la Sra. Alcaldesa y en presencia del Sr. Secretario que levantará acta. En dicho acto se concretarán al menos los siguientes puntos: número de ofertas presentadas, identidad de los licitantes, documentos presentados por cada uno y código asignado, así como cuantía de cada una de las ofertas económicas.

1 En la valoración de las proposiciones, se actuará por el procedimiento de contratación por análisis global con arreglo a los criterios de decisión que se relacionan en el punto 4.

2 La decisión será tomada por el Ayuntamiento de Sinarcas previos los informes técnicos que estime oportunos en el plazo máximo de tres meses a contar desde el último día de plazo de presentación de las proposiciones, en ese plazo podrá instar a cualquiera de los licitadores, a que completen, aclaren o confirmen las informaciones requeridas para poder resolver adecuadamente sobre la adjudicación.

3 El Ayuntamiento de Sinarcas tendrá la facultad de adjudicar el contrato a la proposición que considere más ventajosa, atendiendo al conjunto de elementos y criterios para la adjudicación, y no únicamente al valor económico, pudiéndose no obstante declarar desierto el concurso, sin dar lugar a adjudicación alguna, si ninguna de las proposiciones alcanzara un nivel adecuado.

4 Los criterios para proceder a la adjudicación del contrato, y la ponderación de los mismos serán los siguientes:

- a) Importe del canon ofrecido: 10%.
- b) Proyecto de gestión e inversión a realizar: 50%
- c) Experiencia profesional o empresarial acreditada fehacientemente: 20%.
- d) Entrevista: 20%

10. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Resuelta la adjudicación, el contrato se formalizará con antelación a la toma de posesión de las instalaciones, previa justificación de la constitución de la fianza definitiva y presentación de los demás documentos exigidos en este Pliego.

El contrato se formalizará en documento administrativo, no obstante podrá formalizarse en escritura pública a solicitud de alguna de las partes, siendo a cargo de quién lo solicite los gastos derivados de su otorgamiento.

Al contrato que se formalice se unirá un ejemplar de este Pliego de Condiciones, la proposición económica, el Proyecto de gestión e inversión, así como sus anexos y el inventario del mobiliario, instalaciones, maquinaria y utillaje, debidamente firmados de conformidad por Ayuntamiento y arrendatario.

11. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y RESCISIÓN DEL CONTRATO.

El retraso en el pago del canon en las fechas que contractualmente se fije, dará lugar a la ejecución de la fianza por el importe del canon vencido y no pagado. La repetición por 3 meses consecutivos del impago de las deudas acumuladas podrá dar lugar a la rescisión del contrato sin derecho de contraprestación para el arrendatario.

En caso de incumplimiento por parte del arrendatario de sus obligaciones contractuales, en especial las establecidas en el punto 5 el Ayuntamiento podrá optar por la rescisión, en ambos casos con derecho a ser indemnizado por los daños y perjuicios que tal incumplimiento haya ocasionado al Ayuntamiento con cargo a la fianza definitiva.

En el supuesto de que el arrendatario optara por la resolución unilateral del arrendamiento antes de la finalización de los mismos, o antes de la terminación de cada uno de los periodos anuales en que éste se prorrogue, deberá indemnizar al Ayuntamiento en concepto de daños y perjuicios con la penalización equivalente a un 50% de la fianza definitiva.

Asimismo será causa de rescisión: la declaración de quiebra, la solicitud de expediente de suspensión de pagos, la inhabilitación del administrador único, el cambio de propietario o de órgano rector de la sociedad sin la autorización escrita del Ayuntamiento, la extinción de la persona jurídica gestora o muerte del empresario individual. Todo ello sin derecho del arrendatario a percibir contraprestación

Cualquier incumplimiento del contrato que derive en la rescisión temporal o definitiva del mismo, eliminará el derecho a contraprestación del arrendatario.

12. RESTITUCIÓN DE LAS INSTALACIONES AL AYUNTAMIENTO.

Cuando finalice el plazo contractual las instalaciones se devolverán al Ayuntamiento, debiendo el arrendatario entregar las instalaciones, mobiliario y enseres en perfectas condiciones de conservación y funcionamiento, recuperando el Ayuntamiento los bienes e instalaciones objeto de arrendamiento.

Tres meses antes de que expire el plazo de arrendamiento, el Ayuntamiento designará un Interventor técnico que revisará la conservación de los bienes entregados y realizará un informe sobre las reparaciones y reposiciones necesarias para cumplir el punto anterior, que se notificarán al arrendatario para que subsane las deficiencias observadas en el plazo de 1 mes, transcurrido este sin que hayan sido realizadas adecuadamente se efectuaran por el Ayuntamiento con cargo al arrendatario y en su defecto a la fianza.

El incumplimiento por parte del arrendatario de la obligación de conservación de los bienes o de las reposiciones necesarias, especialmente en el caso de que las deficiencias puedan ocasionar males mayores y/o irreparables el Ayuntamiento procederá a su reparación inmediata con cargo al arrendatario.

13. RÉGIMEN JURÍDICO.

En lo no previsto en las presentes cláusulas regirán las normas de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y demás normativa aplicable.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Pliego de Cláusulas ha sido aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión de 28/10/16.

Sinarcas, 28/10/16.