



PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES, Y JURÍDICAS QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE TITULARIDAD MUNICIPAL Y ZONAS ANEXAS, SITOS EN PLAZA DE SAN JORGE DE LA CIUDAD DE CÁCERES, PARA LA EJECUCIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PERMANENTE DE HOSTELERÍA (BAR-CAFETERIA)

1.- OBJETO DEL CONTRATO.-

El Excmo. Ayuntamiento de Cáceres convoca procedimiento abierto para la adjudicación del contrato de arrendamiento, (para uso distinto del de vivienda) para la **instalación y explotación de un establecimiento permanente de Hostelería (BAR-CAFETERIA)**, en los **locales 5, 6, 7 y demás dependencias o zonas anexas de titularidad municipal** reseñados en la cláusula 2 del Pliego de Condiciones Técnicas y documentación gráfica anexa.

La posible instalación de **terrazas** en zonas de dominio público situadas en el exterior de los bienes objeto de arrendamiento, no se regula en el presente pliego, sino que la misma estará sometida a las determinaciones establecidas en la Ordenanza Municipal Reguladora del Aprovechamiento Especial de Espacios de Uso Público Mediante la instalación de terrazas, actualmente vigente u otra que pudiera sustituirla.

2.- DETERMINACIONES RELATIVAS A LA POSIBLE AMPLIACIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO A OTROS LOCALES DE PROPIEDAD MUNICIPAL EXISTENTES EN DICHO EMPLAZAMIENTO.-

Siendo el Ayuntamiento también propietario de los **locales 1, 2, 3 y 4** sitos en dicho enclave y reseñados en la cláusula 3 del Pliego de Condiciones Técnicas; y dado que por parte de la Corporación, de conformidad con la propuesta dictaminada favorablemente por la Comisión del Seguimiento del Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres de fecha 16 de mayo de 2012, se tiene intención de **destinarlos al mismo uso** que los señalados en la cláusula 1 del presente pliego; se hace constar de forma expresa lo SIGUIENTE:

1.- Que dichos locales en la actualidad no se encuentran disponibles por estar arrendados en virtud de los siguientes contratos de arrendamiento:

- LOCAL Nº 1.- En virtud del contrato suscrito el 22 de julio de 1974, objeto de subrogación con fecha 13 de marzo de 2006 y que se encuentra vigente **hasta el 1 de enero de 2015**; fecha en que se cumple el plazo de 20 años de duración máxima prevista para el arrendamiento en caso de subrogación por hijos o descendientes.

- LOCAL Nº 2.- En virtud del contrato suscrito el 22 de julio de 1974, objeto de subrogación con fecha 13 de marzo de 2006 y que se encuentra vigente **hasta el 1 de enero de 2015**; fecha en que se cumple el plazo de 20 años de duración máxima prevista para el arrendamiento en caso de subrogación por hijos o descendientes.

- LOCAL Nº 3.- En virtud del contrato suscrito con fecha 1 de febrero de 1974;



vigente hasta la jubilación o fallecimiento de la arrendataria.

- LOCAL N° 4.- En virtud del contrato suscrito con fecha 27 de julio de 1993; vigente conforme al acuerdo de pleno de fecha 19 de julio de 2008 hasta la jubilación o fallecimiento de la arrendataria, con fecha límite el 1 de enero de 2015.

2.- Que el Ayuntamiento de Cáceres se compromete a efectuar la ampliación del contrato de arrendamiento que se suscriba con arreglo al presente procedimiento, a los locales de titularidad municipal antes reseñados.

3.- Dicha ampliación del contrato de arrendamiento, se efectuará en el momento en que este Ayuntamiento recupere la disposición de citados locales por finalizar los contratos actualmente vigentes; en la fecha que proceda conforme a lo señalado en el apartado anterior, o en su defecto en la que se recupere de forma efectiva la posesión de los locales.

A estos efectos el Ayuntamiento de Cáceres se compromete a realizar todas y cada una de las actuaciones que legalmente procedan para recuperar la disposición de dichos locales, ejercitando si fuere necesario, las acciones judiciales que correspondan; no respondiendo de los retrasos que pudieren producirse por causas ajenas a esta administración. Asimismo y si por causas no imputables a este Ayuntamiento no se pudiese, durante el plazo de vigencia del presente arrendamiento o de alguna de sus prórrogas, disponer de los locales, el adjudicatario del presente contrato no podrá efectuar reclamación alguna a esta corporación, perdiendo si fuera necesario, el derecho de ampliación del contrato que le otorga el presente pliego.

4.- Extinguidos definitivamente dichos contratos, se procederá por este Ayuntamiento a la ampliación del objeto del presente contrato, a los locales antes citados, de forma simultánea o indistinta si la extinción de los contratos no se efectuare en la misma fecha; siendo de aplicación todas las condiciones establecidas en el presente pliego y en el pliego de condiciones técnicas que rige el presente concurso.

5.- Formalizado los documentos de ampliación del contrato de arrendamiento, y efectuada la puesta a disposición de los locales por parte de este Ayuntamiento, el adjudicatario se obliga a anexionarlos a los ya disponibles, procediendo a la ejecución de las obras recogidas en el anteproyecto presentado en su oferta para la actuación global y definitiva sobre la totalidad de los bienes de titularidad sitios en dicho enclave; previa obtención de la licencias urbanísticas preceptivas.

En el supuesto de que, por alguna circunstancia, el arrendatario dispusiese de alguno de los locales objeto de la ampliación del contrato prevista en esta cláusula en fecha distinta de los demás, podrá ejecutar las obras recogidas en el citado anteproyecto en la parte que afecten a los locales cuya disposición se haya anticipado; previa concesión de autorización por parte del Ayuntamiento de Cáceres con sujeción a las condiciones que al efecto se establezcan; así como previa obtención de las licencias urbanísticas preceptivas.

3.- FINANCIACIÓN.-

1.- El adjudicatario asumirá el coste de todas las obras e instalaciones a realizar en los bienes objeto del contrato de arrendamiento inicial o ampliado, que se ajustarán a lo



establecido en el Pliego de Condiciones Técnicas, al anteproyecto incluido en la oferta presentada por el adjudicatario, y que sirva de base al acuerdo de adjudicación, con las modificaciones que, en su caso, pueda ordenar el Ayuntamiento y que se recojan en los proyectos de ejecución definitivos que se presenten por el adjudicatario para la obtención de las licencias urbanísticas preceptivas según lo señalado en la cláusula **12.3** del presente pliego y demás concordantes del Pliego de Condiciones Técnicas.

Asimismo asumirá la financiación de la totalidad de los gastos generados por la explotación del servicio que se pretende instalar en los locales objeto de este procedimiento en cualquiera de sus fases; así como la limpieza, conservación y mantenimiento de las instalaciones.

El adjudicatario realizará igualmente el equipamiento y dotación del mobiliario e instalaciones necesarias para la puesta en funcionamiento del establecimiento, según lo exigido en el Pliego de Condiciones Técnicas y lo recogido en su oferta.

2.- El Ayuntamiento de Cáceres no avalará ningún tipo de empréstito u operaciones de crédito ni participará en ninguna forma en la financiación de las obras, ejecución de instalaciones, equipamiento y demás necesarias.

3.- Todos los gastos de formalización del contrato y ampliaciones previstas que resulten de este procedimiento, serán de cuenta del adjudicatario.

4.- El Ayuntamiento ni asume ni garantiza el equilibrio económico-financiero del contrato de arrendamiento inicial a suscribir; o de la ampliación del mismo en la forma prevista en el presente pliego.

5.- El Excmo. Ayuntamiento no abonará subvención alguna al adjudicatario.

6.- Si el Ayuntamiento, excepcionalmente hubiere ejecutado a su cargo alguna obra (desvío de servicios, excavación...etc.) para facilitar la ejecución de las obras o instalaciones, el adjudicatario vendrá obligado a sufragar el montante de las mismas.

7.- Los contratos que el adjudicatario formalice para la explotación del Bar-Cafetería o la realización de las obras u actuaciones en los espacios objeto del contrato de arrendamiento inicial o ampliado, deberán respetar el régimen jurídico del contrato a suscribir como resultado de este procedimiento, que deberá prevalecer con carácter prioritario, sobre cualquier otro.

Con la extinción del arrendamiento inicial o ampliado por cualquier causa quedarán igualmente extinguidos todos los contratos que el arrendatario hubiere realizado para la explotación del Bar-Cafetería.

4.- DURACIÓN DEL CONTRATO.-

El contrato de arrendamiento que se formalice sobre los **locales 5, 6, 7 y zonas anexas** reseñados en la cláusula **2** del Pliego de Condiciones Técnicas y correspondiente a la **1ª Fase** de las obras, se concertará de conformidad con lo establecido en la cláusula **8** del



Pliego de Condiciones Técnicas por un periodo de duración de **DIEZ AÑOS**, contados desde el día en que venzan los **OCHO MESES** siguientes a la formalización del contrato de arrendamiento; plazo este último en el que se considera potencialmente que el adjudicatario estará en disposición de iniciar la explotación del establecimiento permanente de hostelería; y en la que, en todo caso, comenzará su vigencia, independientemente de que existiesen autorizaciones u obras pendientes.

En el supuesto de que en fecha anterior al transcurso de estos **OCHO MESES**, el arrendatario se encuentre en disposición de iniciar la explotación de los bienes objeto de arrendamiento, habrá de comunicar de forma expresa la fecha de apertura efectiva al Ayuntamiento de Cáceres, computándose en este caso el plazo de **DIEZ AÑOS** de vigencia del contrato desde dicha fecha.

La duración del contrato de arrendamiento con respecto a los **locales 1, 2, 3 y 4** reseñados en la cláusula **3** del Pliego de Condiciones Técnicas, sobre los que en su caso se efectúe la ampliación del contrato prevista en la cláusula **2** del presente pliego, será la que reste desde la fecha de formalización de los documentos de ampliación del contrato hasta la fecha de vencimiento del plazo de **DIEZ AÑOS** establecido en esta cláusula con respecto al contrato inicial.

Una vez transcurra el plazo máximo de **DIEZ AÑOS** de vigencia del contrato inicial o ampliado, este puede ser prorrogado a petición del adjudicatario, que deberá solicitarlo al menos con un mes de antelación a la fecha del vencimiento, y será prorrogado por anualidades sucesivas hasta un máximo de **CINCO AÑOS MÁS**.

A tal fin, será preciso acuerdo escrito entre las partes para entender prorrogado, en cualquier forma, el contrato de arrendamiento, tanto inicial como ampliado.

Por otra parte y, en el caso de que el arrendatario quiera desistir del contrato inicial o ampliado, antes del vencimiento del plazo pactado o de alguna de sus prórrogas, deberá dar el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de dos meses (*artículo 11 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*); debiendo, el arrendatario, indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta, en vigor por cada año del contrato que reste de cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

5º.- TIPO DE LICITACIÓN.-

La valoración de la renta base mínima anual a satisfacer por el adjudicatario por el arrendamiento de los **locales 5, 6 y 7 y demás zonas anexas** reseñadas en la cláusula 2 del Pliego de Condiciones Técnicas, es la que se establece en el **apartado A)** de la cláusula **7** del Pliego de Condiciones Técnicas, en la cantidad de **OCHO MIL CIENTO TREINTA Y TRES EUROS (8.133 €)**

La señalada valoración tiene el carácter de tipo de licitación, al que han de ajustarse las ofertas, pudiendo ser mejorado al alza por los licitadores, y constituye **uno de los criterios de adjudicación establecidos**; siendo de aplicación todas las determinaciones establecidas en la cláusula **7** del Pliego de Condiciones Técnicas.



6º.- PRECIO DEL CONTRATO.-

El precio del contrato de arrendamiento inicial de los locales 5, 6, 7 y demás zonas anexas, reseñados en la cláusula 2 del Pliego de Condiciones Técnicas y correspondientes **a la 1ª Fase** de las obras, estará constituido por el valor económico de la proposición en que recaiga la adjudicación, y en ningún caso menor al tipo de licitación establecido en el **apartado A)** de la cláusula 7 del Pliego de Condiciones Técnicas.

El precio del contrato tendrá el carácter de renta anual, y será prorrateado a efectos de su abono en 12 mensualidades. Asimismo el arrendatario abonará sobre cada recibo mensual el importe de Impuesto Sobre el Valor Añadido.

El precio del contrato de arrendamiento de los **locales 1, 2, 3 y 4** reseñados en la cláusula 3 del Pliego de Condiciones Técnicas y **correspondientes a la 2ª Fase** de las obras, objeto de posible ampliación del contrato, será el que resulte de aplicar a la cantidad señalada como renta base anual mínima a satisfacer en el **apartado B)** de la cláusula 7 del Pliego de Condiciones Técnicas, la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, desde la fecha de formalización del contrato inicial hasta la fecha de autorización de la ampliación del contrato o su formalización en el documento administrativo correspondiente, **incrementada en el porcentaje de alza ofertado por el licitador con respecto a los locales objeto del contrato inicial.**

7º.- PAGO DEL PRECIO DEL CONTRATO.-

El pago del precio del contrato inicial o ampliado será abonado por el arrendatario por meses anticipados, siempre dentro de los siete primeros días de cada mes correspondiente; y mediante ingreso en la cuenta corriente **2048-1298-38-3400002567** a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Cáceres o bien domiciliando el pago en cuenta bancaria si los interesados lo estiman oportuno. LA PROPIEDAD podrá libremente designar otra cuenta corriente de diferente Banco para efectuar el pago, o cualquier otro lugar o forma de pago, siendo suficiente para que tal cambio vincule a LA PARTE ARRENDATARIA, el que el mismo se le notifique mediante carta certificada, que producirá efectos a partir del mes siguiente al de su recepción.

El pago del precio se entiende con exclusión de cualesquiera tributos que puedan gravar la adjudicación y el contrato de arrendamiento.

El pago del precio con respecto a los **locales 5, 6, 7 y demás zonas anexas** reseñadas en la cláusula 2 del Pliego de Condiciones Técnicas, se devengará desde que venzan los **OCHO MESES** siguientes a la fecha de formalización del contrato de arrendamiento o en la fecha anterior en la que en su caso se efectúe la apertura del establecimiento permanente de hostelería.

Con respecto a los **locales 1, 2, 3 y 4** reseñados en la cláusula 3 del Pliego de Condiciones Técnicas, el precio del contrato se abonará desde la fecha de formalización del documento de ampliación del contrato de arrendamiento.



La demora en el pago del precio del contrato inicial o ampliado devengará los intereses que corresponda.

Si la demora superara los **CUATRO MESES**, el Ayuntamiento podrá resolver el contrato inicial o ampliado por incumplimiento del ARRENDATARIO, resolución que resultará obligatoria en el caso de no avalarse el importe de las cantidades adeudadas, **sin perjuicio de que el ayuntamiento se cobre las cantidades adeudadas así como los intereses de demora que pudieran generarse con cargo a las fianzas depositadas.**

En cualquier caso, si LA PARTE ARRENDATARIA desaloja los bienes objeto del contrato de arrendamiento inicial o ampliado después de la fecha del día cinco, no podrá exigir reembolso alguno de la renta o de parte proporcional de su importe, por los días de dicho mes que haya dejado sin ocupar los bienes objeto de arrendamiento.

Transcurrido el plazo fijado para abonar mensualmente la renta sin haberse satisfecho, LA PROPIEDAD podrá libremente incoar el desahucio, siendo todos los gastos de costas judiciales que por este motivo o por otro análogo de incumplimiento del presente contrato se causen, de cuenta y abonados por LA PARTE ARRENDATARIA.

8º.- ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA.-

La renta, tanto del contrato inicial, como del ampliado, se actualizará anualmente en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato inicial o del ampliado, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística, o haciendo referencia al “Boletín Oficial” en que se haya publicado.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad de pago precedente.

En todo caso, si llegada la fecha de las respectivas actualizaciones, el arrendador no dispusiera de los mencionados índices, continuará pasando los recibos con carácter provisional por la última renta que correspondiera satisfacer y, una vez conocidos dichos índices, y junto con el primer recibo de renta actualizada, se liquidarán las diferencias por el arrendatario. Para la efectividad de esta cláusula no será precisa notificación ni preaviso de ninguna clase. La actualización por este concepto se podrá realizar en cualquier momento, sin que el retraso en la misma pueda interpretarse como algún tipo de renuncia, la cual, si existiera, deberá hacerse por escrito.

9.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO.-



El contrato inicial o ampliado se extinguirá por cumplimiento o resolución.

A) Cumplimiento del Contrato.- El contrato se entenderá cumplido por el arrendatario cuando éste haya realizado, de acuerdo con los términos del mismo, y a satisfacción de la Administración, la totalidad de su objeto; siendo de aplicación, a estos efectos, además de lo establecido en el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en el Pliego de Condiciones Técnicas, lo señalado en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas 33/2003 y demás disposiciones de derecho patrimonial o administrativo que sean de aplicación, Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; así como en su caso lo previsto en el Real Decreto 3/2011, de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público en aquello que le fuese de aplicación.

B) Resolución del Contrato.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del presente pliego y del Pliego de Prescripciones Técnicas dará derecho a la parte que hubiera cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 y demás concordantes del Código Civil.

Se considerarán como causas de RESOLUCIÓN del contrato inicial o ampliado que se suscriba a consecuencia de la presente actuación, las que se deriven del Código Civil, Ley de Arrendamientos Urbanos en cuanto resulten de aplicación al presente contrato, cualquiera de las señaladas en la Legislación Patrimonial de aplicación; y sobre todo y con carácter preferente el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas en este Pliego o en el Pliego de Condiciones Técnicas, y que conforme a los mismos lleven aparejada la sanción de resolución del contrato de arrendamiento inicial o ampliado; así como las que en su caso procediesen conforme a lo dispuesto en el Art. 223 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.

En todo caso son **CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que se suscriba como consecuencia de esta actuación:**

1.- La demora en el pago de la renta correspondiente al contrato inicial o ampliado, o en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario, siempre que la demora exceda de CUATRO MESES.

2.- La falta de pago del importe de la fianza que haya de actualizarse o incrementarse, por alguna de las causas previstas en el presente pliego o en la normativa de aplicación. Así como en su caso, la falta de pago del importe de la fianza que haya de constituirse en los supuestos de ampliación del contrato previstos en la cláusula 2 del presente pliego.

3.- El subarriendo, traspaso, transmisión o la cesión del contrato de arrendamiento.

4.- La realización de daños causados dolosamente en los bienes objeto del contrato inicial o ampliado o la realización de obras o ejecución de instalaciones en los mismos no



consentidas por el arrendador.

5.- Dedicación de los bienes objeto de arrendamiento y ocupación, a otros usos, que no sean los expresamente establecidos en los Pliegos de Condiciones que rigen este procedimiento.

6.- Cuando los bienes arrendados, ya sea mediante el contrato inicial o el ampliado, dejen de estar destinados al uso establecido; y asimismo cuando permanezcan cerrados durante más de seis meses durante el curso de un año natural, sin causa debidamente justificada a criterio del arrendador.

7.- Por la pérdida de los bienes arrendados por causa no imputable al arrendador.

8.- Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

9.- El fallecimiento del empresario individual o la extinción de la personalidad jurídica.

10.- La declaración de quiebra o suspensión de pagos del arrendatario.

11.- Por no ejecutar las obras y actuaciones exigidas con arreglo al anteproyecto (estudios, memoria, planos) incluido en la proposición presentada en el concurso de arrendamiento y desarrollados en los proyectos de ejecución definitivos que sirvan de base a la concesión de las licencias urbanísticas de obra y uso.

12.- El incumplimiento de los plazos de inicio de las obras establecidos en la cláusula 6, apartado B) del Pliego de Condiciones Técnicas

13.- La Demora en los plazos de solicitud de la licencia urbanística de obra y uso al proyecto de ejecución definitivo, establecidos en la cláusula 6 apartado A) del Pliego de Condiciones Técnicas en más de UN MES.

Igual consecuencia a efectos de resolución, tendrá la declaración de caducidad de los expedientes administrativos instruidos para el otorgamiento de las referidas licencias por causas imputables al adjudicatario.

14.- LA DEMORA en más de TRES MESES, en los plazos de finalización de las obras señalados en la cláusula 6, apartado B) del Pliego de Condiciones Técnicas.

15.- Proceder a la ejecución de las obras **sin obtener** las preceptivas licencias, urbanísticas de obra y uso; o al ejercicio de la actividad, apertura, entrada en funcionamiento y explotación de los locales y sus instalaciones, **sin iniciar el procedimiento de Comunicación Ambiental o Comunicación Previa**; y demás que sean necesarias según lo que al efecto determine la normativa vigente de aplicación y previo cumplimiento de todos los requisitos y actuaciones que legalmente procedan.

16.- No efectuar la formalización de los documentos de ampliación del contrato de arrendamiento de los **locales 1, 2, 3 y 4** según lo previsto en la cláusula 2 del presente pliego,



o una vez, efectuada la puesta a disposición de dichos locales por parte de este Ayuntamiento, no anexionarlos a los ya disponibles, no ejecutando en consecuencia las obras recogidas en el anteproyecto incluido en su oferta para la actuación global y definitiva sobre la totalidad de los bienes de titularidad municipal sitos en dicho enclave; y que se recojan en el proyecto definitivo y global que se presente por el adjudicatario para la obtención de las licencias urbanísticas preceptivas según lo exigido en los Pliegos de Condiciones que rigen el presente concurso.

C) Aplicación de las Causas de Resolución.- La aplicación de las causas de resolución, sus efectos, así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda se ajustarán, según el caso, a lo previsto en los pliegos de condiciones y en las disposiciones legales de derecho privado (Código Civil y Ley de Arrendamientos Urbanos), así como en las disposiciones legales de derecho administrativo patrimonial de aplicación; y si procediere a lo previsto en los artículos **224 y 225** del 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.

D) Efectos de la extinción del contrato.- En los supuestos de resolución por incumplimiento culpable del adjudicatario, de obligaciones esenciales de las previstas en los pliegos de condiciones que rigen el presente concurso o de obligaciones que figuren en la oferta del adjudicatario y hayan sido determinantes de la adjudicación del contrato, le serán incautadas las garantías definitivas y además deberá indemnizar igualmente a la Administración por los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de las garantías incautadas.

La determinación de los daños y perjuicios que deba indemnizar el contratista, se llevará a cabo por el órgano de contratación, en decisión motivada previa audiencia del mismo, atendiendo, entre otros factores, a los mayores gastos que ocasione a la Administración.

Las indemnizaciones y responsabilidades se harán efectivas, en primer término, sobre las garantías definitivas del contrato inicial o ampliado que se hubiesen constituido, las cuales serán ejecutadas sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del adjudicatario en lo que se refiere al importe que exceda de las garantías incautadas; por lo que en caso de ser caso de ser insuficientes se actuará, sobre cualquiera de los bienes y derechos de titularidad del arrendatario.

Una vez que se extinga el arrendamiento por cualquiera de las causas previstas en el presente Pliego o en los contratos que en su día se suscriban, el arrendatario deberá dejar a disposición del Ayuntamiento de Cáceres la totalidad de los bienes cuyo uso se cede en este contrato o en la ampliación del mismo que al efecto se realice, con todas sus pertenencias y accesiones, y en el estado que resulte de la ejecución de las obras propuestas por el adjudicatario en su oferta, y figuren en el proyecto de ejecución definitivo, así como en perfecto estado de conservación sin más deterioros que los que se hubiesen producido por el mero paso del tiempo, libres de cargas y gravámenes, sin que este Ayuntamiento tenga que abonar cantidad o indemnización alguna por ello, y ello sin necesidad de ningún requerimiento dirigido al arrendatario.



10.- PERSONAL AL SERVICIO DEL ADJUDICATARIO.-

El personal al servicio del adjudicatario tendrá siempre la condición de empleado del arrendatario, no existiendo ninguna relación de dependencia o vinculación entre dicho personal y este Excmo. Ayuntamiento.

11.- RELACIÓN CON LOS USUARIOS.-

La relación con los usuarios será directa por parte del arrendatario, sin que la Corporación Municipal tenga relación ni participación en todo el proceso; siendo el arrendatario, el único responsable frente a los proveedores, clientes, usuarios, o cualquier otra persona física o jurídica que intervengan en cualquier acto de ejecución de las obras, así como del uso o explotación de los bienes objeto del contrato de arrendamiento inicial y ampliado.

La Administración Municipal en consecuencia, no intervendrá en la explotación de los locales, ni asumirá ningún compromiso o responsabilidad en cuanto al resultado económico del mismo.

12.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.-

Serán obligaciones del arrendatario las que se deriven del clausulado del presente **Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares** y del **Pliego de Condiciones Técnicas** que serán de inexcusable cumplimiento para el contratista, así como las que se deriven de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes que sean de aplicación; y en particular las SIGUIENTES:

1.- Destino.- Destinar los locales objeto del contrato de arrendamiento inicial o ampliado exclusivamente al uso establecido en la cláusula 4 del Pliego de Condiciones Técnicas.

Cualquier cambio en el destino exigirá el consentimiento expreso y por escrito del propietario-arrendador y, caso de que se realizará sin el mismo dará lugar a la resolución del contrato.

El local resultante de la actuación que se pretende tendrá el carácter de domicilio legal de la parte arrendataria a todos los efectos del contrato de arrendamiento inicial o ampliado y en especial para recibir comunicaciones, citaciones y avisos de toda clase que se relacionen con la parte arrendataria.

2.- Obras a realizar por el arrendatario.-

A) El arrendatario deberá realizar por su cuenta y riesgo, las siguientes OBRAS:

- Las que resulten del clausulado del presente pliego y del **Pliego de Condiciones Técnicas** así como las que se determinen o aprueben por este Ayuntamiento durante la vigencia del contrato de arrendamiento inicial o ampliado.

- Las que figuren en el anteproyecto incluido en la oferta presentada por el adjudicatario, con las modificaciones que, en su caso, pueda ordenar el Ayuntamiento, y que



se recojan en los proyectos definitivos que se presenten por el adjudicatario y sirvan de base a la concesión de las correspondientes licencias **urbanísticas de obras y uso**; y demás que sean necesarias, según lo que al efecto determine la normativa vigente de aplicación; previo cumplimiento de todos los requisitos y actuaciones que legalmente procedan.

- Todas las medidas correctoras, actuaciones y modificaciones que se señalen por el Ayuntamiento; permaneciendo esta obligación todo el tiempo de duración del contrato de arrendamiento inicial o ampliado.

A estos efectos, los locales, se entregan en las condiciones en que actualmente se encuentran, las cuales el inquilino declara conocer, aceptando las mismas, y asumiendo la obligación de realizar y costear en el mismo, las obra de adaptación, acondicionamiento u otra que fuere necesaria, para el establecimiento del negocio a que ha de destinarse, siempre que tales obras no perjudiquen a la estructura de la finca ni del edificio en que está situada, quedando las mismas en beneficio de la propiedad, que no tendrá que satisfacer nada por ellas.

La realización de las obras en ningún momento deparará minoración alguna del importe del arrendamiento (del precio del contrato) a satisfacer.

B) Obra de conservación y mantenimiento.-

Durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento inicial o ampliado, el adjudicatario está obligado a conservar y mantener en perfecto estado los bienes arrendados y sus instalaciones, realizando por su cuenta las reparaciones necesarias, respondiendo incluso de los deterioros producidos por los usuarios.

El arrendador no se hará responsable, ni se hará cargo en ningún caso, de los perjuicios que pudieran producirse sobre artículos o enseres dentro de los bienes arrendados a causa de inundaciones, recalos, filtraciones, incendio y otras causas análogas, ya sean de fuerza mayor o fortuitas; todas las obras de reparación, reposición y conservación, tanto de la propia finca, como de los elementos comunes, serán de cuenta del arrendatario, el cual renuncia desde este momento y expresamente, a los derechos que, en materia de obras, le concede la LAU.

El arrendatario deberá obtener en cada caso los oportunos permisos y licencias del arrendador.

Salvo que concurra la autorización previa y por escrito del arrendador queda prohibida la realización de obras y la modificación de las instalaciones, sin perjuicio de las anteriores (obras de mantenimiento y reparación).

En caso de ser autorizadas dichas obras o cualquier otra que el arrendatario realice en el local, estas quedarán en beneficio de la propiedad, que no tendrá que satisfacer nada por ellas, cuando finalice el periodo de vigencia del contrato.

Asimismo le serán repercutibles al arrendatario los aumentos previstos en el Art. 19 de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos, por las obras, que realizara el arrendador en el local objeto de este contrato; obras que en todo caso estarán



obligado a soportar el arrendatario en los términos del Art. 22 de la citada Ley arrendatario.

3.- Gestionar, tramitar y conseguir (mediante los oportunos proyectos) u otras actuaciones que legalmente procedan, la obtención de las licencias urbanísticas (licencia de obras y uso) y demás que sean necesarias, conforme a lo que al efecto determine la normativa vigente de aplicación, **para la ejecución de las obras** que proponga el licitador en el anteproyecto incluido en su oferta según lo exigido en el Pliego de Condiciones Técnicas; así como **una vez una vez ejecutada la obra y previo al ejercicio de la actividad, explotación y entrada en funcionamiento del negocio a instalar (Bar-Cafetería), iniciar el procedimiento de Comunicación Ambiental o Comunicación Previa.**

Asimismo el arrendatario deberá obtener cualquier otro permiso o licencia específica, que sea necesaria, para cualquiera de las actividades a realizar por el mismo en los bienes objeto de arrendamiento, y que no esté amparada por las licencias generales antes reseñadas.

4.- El arrendatario se obliga a **permitir el acceso al inmueble** al propietario u a las personas o profesionales designados por el mismo para la inspección y comprobación del estado del mismo y sus elementos, así como en su caso para la realización de cualquier tipo de obra o reparación que pudiera ser necesario llevar a cabo.

5.- El arrendatario está obligado a **abonar puntualmente el precio del contrato** previamente establecido, en la forma y condiciones señaladas en las cláusulas 6 y 7 del presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares; ingresándolo en las arcas municipales.

En el caso de que no lo realizare podrán llevarse a cabo por este Ayuntamiento las actuaciones previstas en la cláusula **9** del presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

6.- Utilizar los bienes e instalaciones en la forma prevista en los Pliegos de Condiciones y **NO podrá** por consiguiente, **ceder, arrendar, traspasar o transmitir el contrato de arrendamiento.**

A dichos efectos el arrendatario renuncia en este momento y de forma expresa a ceder, subrogar o subarrendar total o parcialmente los bienes objeto del contrato de arrendamiento inicial o ampliado, y en especial, renuncia a los derechos que le confiere el Art. 32.1, de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

7.- El adjudicatario será responsable frente a terceros y frente al Ayuntamiento de Cáceres, de los actos u omisiones de sus ocupantes y de los daños y perjuicios que se puedan ocasionar y se deriven del uso, actividad o funcionamiento que se desarrolle o a que se destinen los bienes objeto del contrato de arrendamiento inicial o ampliado; exonerando, por tanto, a la Administración municipal de toda responsabilidad civil, penal o patrimonial, sobre las personas o las cosas derivados de la explotación, uso, disfrute o utilización de los bienes objeto del contrato de arrendamiento inicial o ampliado; o de cualquier obra, instalación, o actividad de cualquier naturaleza que en el mismo se realice.

8.- Régimen de Servicios y Suministros.- serán de cuenta del arrendatario todos los



servicios y suministros con los que, en su caso, cuente o se establezcan en los bienes objeto del contrato de arrendamiento inicial o ampliado (Agua, basura, electricidad, teléfono, gas, y cualesquiera otros que sean susceptibles de individualización mediante aparatos contadores), que deberá contratarlos a su costa en las empresas suministradoras, aunque los recibos fuesen girados a nombre del propietario.

9.- El arrendatario se obliga a **cumplir el periodo total del contrato**; si desiste del contrato con antelación deberá indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor, por cada año del contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferior a un año, darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

10.- Las partes pactan, expresamente, que no será de aplicación al presente arrendamiento, lo dispuesto en el Art. 34 de la LAU; en consecuencia **no tendrá derecho de indemnización** o cantidad alguna a la finalización del contrato de arrendamiento inicial o ampliado o de cualquiera de sus prórrogas efectuadas conforme a lo señalado en la cláusula 4.

11.- **La Extinción del contrato** por transcurso del término convencional, no dará en ningún caso lugar al derecho a la indemnización prevista en el Art., 34 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; a la cual se renuncia de forma expresa.

12.- El arrendatario hace expresa y formal renuncia a todos los beneficios y derechos especiales que le concede la ley 29/94 de arrendamientos urbanos, salvo que de forma expresa se le reconozcan en el presente pliego.

13.- Cumplir las demás obligaciones dimanantes de los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Condiciones Técnicas que rigen el presente concurso o de las disposiciones legales que fueran de aplicación.

14.- Formalizar, en documento administrativo, del contrato de arrendamiento dentro del plazo establecido.

13.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES SOCIALES, LABORALES Y FISCALES.-

El arrendatario viene obligado a cumplir lo dispuesto en las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral, de Seguridad Social y de seguridad e higiene en el trabajo, quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidad por este incumplimiento. El contratista estará obligado a realizar una declaración expresa en este sentido.

El adjudicatario está obligado al cumplimiento de lo establecido en el Estatuto de los Trabajadores y en las Leyes vigentes de la Seguridad Social y disposiciones vigentes, o las que en lo sucesivo se dicten sobre la materia.

14.- DERECHOS DEL ARRENDATARIO.-

El ARRENDATARIO ostentará los siguientes derechos:

a) El adjudicatario tendrá derecho a que este Ayuntamiento ponga a su disposición los



bienes objeto del contrato de arrendamiento inicial o ampliado, el momento que proceda conforme a lo establecido en los pliegos de condiciones que rigen este concurso.

b) Percibir los precios derivados de la explotación del establecimiento permanente de hostelería (Bar-Cafetería).

c) Obtener la protección del Ayuntamiento, en cuanto fuera preciso, para que sea respetado por terceros en su condición de arrendatario, y para que cese toda perturbación que afecte a los bienes objeto de arrendamiento.

d) Convenir la resolución anticipada del contrato de arrendamiento de común acuerdo con la Corporación, siempre que el Ayuntamiento estime justificadas las razones que fundamenten la propuesta y aceptables las condiciones de la misma, previa indemnización al ayuntamiento conforme se dispone en el párrafo final de la cláusula 4.

e) En general, cualquier otro derecho que se le reconozca en este Pliego o en el Pliego de Condiciones Técnicas, o que derive de la legislación vigente en cada momento, o que le correspondan en virtud de lo establecido en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, etc. Estos derechos siempre estarán sujetos a las condiciones específicas y particulares de la legislación correspondiente; o a lo establecido de forma expresa en los pliegos de condiciones que rige este concurso.

f) **Enajenación del local.**- En caso de venta del local arrendado, tendrá el arrendatario los derechos de tanteo y retracto en los términos previsto en el Art. 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

15.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO.-

Las que dimanen del presente Pliego de Condiciones, del Pliego de Condiciones Técnicas y del contrato inicial o ampliado que con arreglo a estos se suscriban en su día o de su interpretación acordada por la Corporación Municipal en forma legal. Así como las que se deriven de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes que sean de aplicación al presente contrato, y no se opongan a lo expresamente dispuesto en los pliegos de condiciones que rigen el presente concurso.

16.- GARANTÍAS.-

a.- Garantía provisional.

No se exige.

b.- Garantía definitiva.

El licitador que presente la oferta más ventajosa deberá constituir a disposición del órgano de contratación en el plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento efectuado por el órgano de contratación; una garantía definitiva por importe de **4.314 €** equivalente al **3%** del valor de los **locales 5, 6, 7 y demás zonas anexas** reseñados en la cláusula **2** del Pliego de Condiciones Técnicas y que figura en la cláusula **13** del Pliego de Condiciones Técnicas.



La Garantía Definitiva será ampliada en otro 3% del valor de los **locales 1, 2, 3 y 4** a los que se hace referencia en la cláusula **3** del Pliego de Condiciones Técnicas, y que figura en la cláusula **13** del citado Pliego; en los supuestos de formalización de los documentos de ampliación del contrato previstos en la cláusula 2 del presente pliego, y con carácter previo a la misma.

De no cumplirse este requisito por causas a él imputables, la Administración no efectuará la adjudicación o ampliación del contrato en su favor, siendo de aplicación lo dispuesto en el último párrafo del artículo 151.2 del TRLCSP.

La garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas establecidas en el Art. 96 del TRLCSP, debiendo depositarse en la Tesorería del Ayuntamiento de Cáceres.

La garantía definitiva responderá de los conceptos mencionados en el Art.100 del TRLCSP, y del cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Condiciones Técnicas que rigen el presente contrato de arrendamiento

Hacemos constar que el Servicio de Tesorería de este Ayuntamiento cierra a las 13,00 horas.

Se adjuntan modelos de aval y de certificado de seguro de caución, como Anexos **II y III** a este pliego.

c.- Devolución y cancelación de la garantía.

Las garantías definitivas se devolverán al arrendatario al finalizar la totalidad de las obras de ejecución del establecimiento permanente de hostelería en todas sus fases; salvo que, ejecutada la **primera fase** de las obras sobre los **locales 5, 6, 7 y demás zonas anexas** reseñados en la cláusula **2** del Pliego de Condiciones Técnicas, quedase acreditada la imposibilidad por causa NO imputable al adjudicatario de disponer de los **locales 1, 2, 3 y 4** sobre los que ha de ejecutarse la **segunda fase** de las obras, reseñados en la cláusula **3** de citado pliego; en cuyo caso se anticipará la devolución de la garantía definitiva inicialmente constituida, siempre que no resultaren responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre las mismas, y su devolución y cancelación se efectuará de conformidad con lo dispuesto en artículo 102 del TRLCSP.

No obstante y aún no exigiéndose garantía provisional para presentar la proposición, si el contrato de arrendamiento no se formalizase por causas imputables al adjudicatario, se entenderá retirada la oferta y se incautará sobre la garantía definitiva el importe del 2% del valor de los bienes objeto del contrato de arrendamiento y que figura en la cláusula **13** del Pliego de Condiciones Técnicas, en concepto de daños y perjuicios, de conformidad con el artículo 156.4 del TRLCSP.

d.- Asimismo y de conformidad con lo establecido en el Art. 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario entregará en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento inicial o de alguna de las ampliaciones del mismo previstas en la cláusula **2** del presente pliego, la cantidad equivalente a dos



mensualidades de renta en concepto de fianza legal, sirviendo el citado contrato como recibo acreditativo de dicha entrega. Transcurridos **CINCO AÑOS** de vigencia del contrato, estas fianzas se actualizarán (incrementando o disminuyendo) hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente. Procediéndose a una nueva actualización, cada cinco años de vigencia del contrato inicial o ampliado, en el supuesto de que se hubiese producido su prórroga conforme a lo establecido en la cláusula **4** del presente pliego.

Estas fianzas, independientemente de las obligaciones a que se hallan vinculadas por otras cláusulas, responderán del pago de los servicios de agua, luz, gas y teléfono, que al abandonar LA PARTE ARRENDATARIA los bienes objeto del contrato de arrendamiento inicial o ampliado, queden pendientes de pago; no procediendo su completa devolución hasta que sean saldados dichos pagos.

La entrega de estas fianzas, no servirán en modo alguno para retrasar el pago de las rentas mensuales ni para aplicar la totalidad o parte de su importe al pago de la última mensualidad del plazo pactado por el contrato inicial o ampliado.

17.- CONSTITUCIÓN DE SEGUROS.-

1) El adjudicatario está obligado a contratar con una Compañía de Seguros de reconocida solvencia, una póliza que cubra todo riesgo, incluidos los daños por incendio, durante el tiempo de vigencia del arrendamiento los bienes objeto del contrato y sus instalaciones; así como de responsabilidad civil frente a terceros, incluido el propio Ayuntamiento, que cubra eventualidades y daños que puedan derivarse de su actividad; así mismo está obligado a contratar todos aquellos seguros que legal o reglamentariamente, sean preceptivos para el desarrollo de la actividad prevista, y explotación de los bienes objeto de arrendamiento, incluso durante la ejecución de las obras en los mismos.

2) Dicha Póliza se concertará por cuantía suficiente, para cubrir tanto el valor de los bienes objeto de arrendamiento señalados en la cláusula **13** del Pliego de Condiciones Técnicas, como de las obras e instalaciones a ejecutar según lo señalado en la cláusula **5** del mismo pliego, y recogidas en el anteproyecto incluido en la oferta que presente el licitador y sirva de base al acuerdo de adjudicación; Las pólizas dispondrán de una cláusula de revalorización automática en función de los incrementos que experimente el IPC.

3) Las pólizas no podrán ser canceladas, hasta que, finalizado el contrato de arrendamiento, y revisadas por este Ayuntamiento todas las instalaciones, no hubiere de exigirse responsabilidad alguna con cargo a las mismas, y en consecuencia se autorice su cancelación expresa.

4) El Ayuntamiento en todo momento podrán exigir los justificantes del pago regular de las primas.

5) Dicha Póliza **deberá ampliarse** en los mismos términos en el supuesto de ampliación del contrato de arrendamiento a los locales **1, 2, 3 y 4** reseñados en la cláusula **3** del Pliego de Condiciones Técnicas.

18.- GASTOS E IMPUESTOS.-



El licitador a cuyo favor se hubiese propuesto la adjudicación del contrato y posterior adjudicatario, queda obligado a pagar el importe de los anuncios y de cuantos gastos o impuestos se ocasionen con motivo de los trámites preparatorios y de formalización del contrato estando el Ayuntamiento facultado para abonarlos y reintegrarse de ellos por cuenta del adjudicatario y si fuera preciso con cargo a las garantías que tuviere constituidas.

En este sentido la adjudicación no se efectuará hasta que el licitador que haya presentado la oferta más ventajosa presente carta de pago acreditativa del abono de los anuncios de licitación. Dispondrá para ello del plazo que se establece en el párrafo 2 de la cláusula 27 del presente pliego.

Asimismo serán de cuenta del arrendatario el abono de los gastos y tributos estatales, comunitarios o locales que correspondan a los bienes objeto de arrendamiento o al ejercicio de la actividad que en los mismos se realice, incluido el pago del **IBI** correspondiente a los bienes arrendados; así como todos los gastos y tributos correspondientes a las licencias para la ejecución de las obras a realizar o para el inicio de la actividad o explotación del establecimiento a ejecutar en los bienes objeto del contrato de arrendamiento inicial o ampliado, y que deba obtener el arrendatario; previo cumplimiento de todos los requisitos y actuaciones que legalmente procedan.

Así como de sus obligaciones con la seguridad social; debiendo cumplir con todas las obligaciones administrativas tanto para las obras y actuaciones tendentes a la adecuación de los locales e instalaciones preexistentes, como para el ejercicio de la actividad a desarrollar, quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidad por este incumplimiento.

19.- EXÁMEN DE DOCUMENTACIÓN.-

Los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Condiciones Técnicas, así como el resto del expediente, estarán de manifiesto en la Sección de Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Cáceres, todos los días laborales, desde las 9'00 hasta las 14'00 horas, durante el plazo de presentación de proposiciones.

Los interesados podrán consultar los pliegos en esa Sección y obtener copias de los mismos en el Departamento de Tesorería de este Ayuntamiento previo pago de las tasas correspondientes; así como en el perfil del contratante de este Ayuntamiento (<http://www.ayto-caceres.es/ayuntamiento/perfil>).

20.- PROCEDIMIENTO LICITATORIO.-

De conformidad con lo establecido en la cláusula 1ª de este Pliego de Condiciones, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos el Art. 107.1 de la Ley 33/03 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la adjudicación de los contratos de arrendamiento objeto del presente procedimiento, con las ampliaciones del objeto del mismo previstas en la cláusula 2 del presente pliego, se efectuará por CONCURSO PÚBLICO; el cual se desarrollará mediante PROCEDIMIENTO ABIERTO y tramitación ORDINARIA, por aplicación analógica con lo determinado en los artículos **150 y 151 y 157 a 161** del 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.

Los criterios de valoración de las ofertas que han de servir de base para la adjudicación del contrato serán, a estos efectos, los señalados en la cláusula **28** del presente Pliego de Cláusulas Administrativas y **11** del Pliego de Condiciones Técnicas que rigen este concurso.

21.- COMPULSA DE DOCUMENTOS U OTORGAMIENTO DE CUALQUIER DOCUMENTO ADMINISTRATIVO ANTE ESTE EXCMO. AYUNTAMIENTO.-

La documentación que deba ser compulsada, otorgada o formalizada en este Excmo. Ayuntamiento (Secretaría General o Servicios de Intervención) para su presentación junto con las proposiciones, deberá ser presentada con antelación suficiente en las Oficinas Municipales y al menos con 2 días hábiles antes de la finalización del plazo correspondiente.

22.- BASTANTEO DE PODERES.-

Cuando los licitadores acudan a la licitación por representación, los poderes se acompañarán a la proposición, bastanteados por el Secretario de la Corporación.

A estos efectos la documentación correspondiente deberá ser presentada en la Secretaría General con una antelación mínima de dos días hábiles antes de la finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

23.- CAPACIDAD PARA CONCURRIR.-

Podrán concurrir a este procedimiento ABIERTO de arrendamiento, todas las personas naturales o jurídicas legalmente constituidas, nacionales o extranjeras, que acrediten su capacidad de obrar y no estén incurso en ninguna prohibición de contratar de las establecidas en el artículo **60** del 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.

Asimismo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 del TRLCSP, sólo podrán contratar con el Sector Público, quienes tengan plena capacidad de obrar, y no estén incurso en una prohibición de contratar y acrediten su solvencia económica, financiera y profesional.

La Administración podrá contratar con UNIONES de empresarios, que se constituyan temporalmente al efecto, de conformidad con el artículo 59 del TRLCSP.

Cada uno de los empresarios que componen la unión, deberá acreditar su capacidad y solvencia económica, financiera y técnica o profesional, con la presentación de la documentación a que hacen referencia las cláusulas siguientes, debiendo indicar en documento privado los nombres y circunstancias que los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a la Administración y que asumen el compromiso de constituirse en Unión Temporal de Empresas (Art. 24 RGLCAP). El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas



componentes de la unión.

A estos efectos, la documentación correspondiente deberá ser presentada en la Secretaría General con antelación suficiente.

24.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.-

A) Lugar y Plazo de presentación.-

Las proposiciones para tomar parte en este PROCEDIMIENTO ABIERTO, dirigidas a la Sección de Patrimonio del Ayuntamiento de Cáceres, se presentarán, en el plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS NATURALES, contados desde el siguiente en el que aparezca la publicación del anuncio licitatorio en el Boletín Oficial de la Provincia, desde las 9,00 a las 14,00 horas, a excepción de que este último día sea sábado, domingo o festivo, en cuyo caso finalizará al siguiente día hábil; en el Registro General de Entrada de Documentos del Ayuntamiento de Cáceres (Calle Gran Vía s/n).

Por la presentación de las proposiciones, los licitadores deberán satisfacer la tasa fijada en la correspondiente Ordenanza Fiscal.

Se hace constar que el Servicio de Tesorería de este Ayuntamiento cierra a las 13,00 horas.

También podrán presentarse las proposiciones por correo, en cuyo caso los licitadores deberán justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, indicando el número de certificado.

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la documentación si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación.

Transcurridos no obstante diez días, siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

Una vez entregada o remitida la documentación, no puede ser retirada bajo ningún pretexto.

Cada licitador solo podrá presentar una PROPOSICIÓN. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una Unión Temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas. Art. 145.3 del TRLCSP.

Con la presentación de la proposición se presumirá la aceptación incondicional por los licitadores de la totalidad de las cláusulas contenidas en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Condiciones Técnicas, sin salvedad alguna (145.1 TRLCSP).

B) Formalidades.-



La documentación para las licitaciones se presentará en SOBRES O CAJAS CERRADOS, identificados, en su exterior, con indicación de la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o la persona que lo represente e indicación del nombre y apellidos o razón social de la Empresa. En el interior de cada sobre o caja deberá incorporarse una hoja en la que se relacionen a modo de índice, todos los documentos que se incorporen.

La documentación se presentará en 3 sobres o cajas independientes:

SOBRE A (Cerrado)

- **TÍTULO: Documentación, para tomar parte en el Procedimiento Abierto convocado por el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres para la “ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES y ZONAS ANEXAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL SITOS EN LA PLAZA DE SAN JORGE DE CÁCERES, PARA LA EJECUCIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PERMANENTE DE HOSTELERIA (BAR-CAFETERIA)”.-**

En el reverso figurará el nombre del licitador.

- **CONTENIDO:** El SOBRE deberá contener la siguiente **DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**, atendida la condición de los proponentes:

a) Documentos acreditativos de la personalidad del licitador.

1.- Para todos los licitadores (personas físicas o jurídicas, españoles o extranjeros)

En todo caso, se exigirá DNI del firmante de la proposición económica (fotocopia debidamente compulsada o autenticada).

2.- Licitadores personas físicas o empresarios individuales.

La capacidad de obrar se acreditará mediante la presentación del DNI o documento que, en su caso le sustituya legalmente.

3.- Licitadores personas jurídicas.

La capacidad de obrar de los empresarios que fuesen personas jurídicas, se acreditará mediante escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuanto este requisito fuese exigible conforme a la Legislación Mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante 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.

4.- Licitadores extranjeros (Pertencientes a la Unión Europea).

La capacidad de obrar de los Empresarios extranjeros que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea se acreditará mediante la inscripción en el Registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la



presentación de las certificaciones que se indican en el Anexo I de RGLCAP en función de los diferentes contratos.

5.- Licitadores extranjeros (No pertenecientes a la Unión Europea).

Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea deberán presentar la documentación exigida en el artículo 55 del TRLCSP.

b) Poder de representación.

Para todos los supuestos en que el presentador de la proposición actúe en representación de otra persona física o jurídica, deberán acompañar poder acreditativo de su representación, declarado bastante por los servicios jurídicos del Ayuntamiento de Cáceres, todo ello en original o copia compulsada, conforme a lo señalado en la cláusula 22.

Igualmente deberán presentar fotocopia compulsada del DNI de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación.

Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá asimismo figurar inscrito en el Registro Mercantil.

c) Declaración responsable.

(Conforme al Modelo del ANEXO IV de este Pliego)

El licitador (si se tratare de persona física), los administradores y representantes de la empresa (si se tratare de persona jurídica) y el firmante de la proposición, deberán efectuar una declaración responsable con el siguiente contenido y en los términos y con la extensión que establecen los artículos 13, 14 y 15 del Real Decreto 1098/2001:

- De no estar incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar, recogidas en el artículo 60 del TRLCSP.

- De encontrarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal y Autonómica y con la Seguridad Social, impuestas por las disposiciones vigentes.

- De no tener deudas en periodo ejecutivo de pago con el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres (salvo que estuvieren garantizadas).

Los documentos acreditativos de este requisito se presentarán por los licitadores que vayan a resultar adjudicatarios, con carácter previo a que se produzca la adjudicación.

d) Documentos justificativos de la solvencia económico-financiera, que se acreditará mediante declaración apropiada que justifique dicha solvencia, de una entidad como mínimo o en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.



La justificación podrá realizarse además en cualquiera de las formas y medios que se prevén en el Artículo 75 del TRLCSP.

e) Renuncia al fuero (Empresas extranjeras).

Los licitadores extranjeros deberán renunciar de forma expresa al fuero que pudiera corresponderse y manifestarán de forma expresa el sometimiento a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las cuestiones que pudieran surgir de la interpretación y cumplimiento del contrato de adjudicación.

f) Para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz **la unión temporal** frente a la Administración deberán presentar, todos y cada uno de los concursantes, los documentos exigidos en la presente cláusula, además de un escrito de compromiso en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de los que la constituyan; la participación de cada uno de ellos; la asunción de compromiso de constituirse formalmente en unión temporal, caso de resultar adjudicatarios y la designación de un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la Unión.

En el supuesto de que el contrato se adjudicase a una unión temporal de empresarios, ésta acreditará su constitución en escritura pública, así como el CIF asignado a dicha unión, antes de la formalización del contrato. En todo caso, la duración de la unión será coincidente con la del contrato hasta su extinción.

g) Carta de Pago o documento acreditativo del pago de la tasa por presentación de proposición.

h) El certificado de inscripción en el **Registro de Licitadores** del Ayuntamiento de Cáceres, eximirá a los licitadores inscritos de la presentación en las convocatorias de contratación de la documentación relativa a la personalidad y capacidad de obrar, representación, habilitación profesional o empresarial, y clasificación, así como de las declaraciones de no encontrarse incurso en prohibiciones para contratar con la Administración, de hallarse al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la seguridad social y de no tener deudas en periodo ejecutivo con el Ayuntamiento de Cáceres.

Junto con el certificado de inscripción en el Registro de licitadores (original o copia compulsada), deberá aportarse declaración responsable de vigencia de los datos contenidos en el mismo, según el modelo que figura en el Anexo V del presente Pliego. Si se hubiese producido alteración de los datos registrales, se hará mención expresa en la citada declaración, uniendo la documentación correspondiente.

La declaración responsable de vigencia de los datos contenidos en el certificado del Registro de Licitadores, deberá reiterarse en el caso de resultar adjudicatario en el documento en el que se formalice el contrato.

Forma de presentación de los documentos.



Los documentos que se incluyan en este SOBRE A se presentarán mediante ^{original} copia debidamente autenticada, de cualquiera de las formas permitidas por la legislación vigente o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello.

SOBRE B (Cerrado).

- **TÍTULO: Documentación RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PONDERABLES EN FUNCIÓN DE UN JUICIO DE VALOR, para tomar parte en procedimiento abierto mediante concurso convocado para la “ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES Y ZONAS ANEXAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL SITOS EN LA PLAZA DE SAN JORGE DE CÁCERES, PARA LA EJECUCIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PERMANENTE DE HOSTELERIA (BAR-CAFETERIA)”.-**

CONTENIDO.- Este sobre contendrá aquellos documentos que sean precisos para la valoración de los **criterios que dependen de un juicio de valor**, a los que se hace referencia en el **apartado A)** de la cláusula **11** del Pliego de Condiciones Técnicas y **28** del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y se presentarán cumpliendo el requisito establecido en el artículo 26 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo; la **DOCUMENTACIÓN** señalada en la cláusula **9**, apartados **A1, A2, A3 y A4** del Pliego de Condiciones Técnicas, y en los términos, forma y con el contenido que en la misma señalan.

SOBRE C (Cerrado).

- **TÍTULO: Documentación relativa a los CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN CUANTIFICABLES DE FORMA AUTOMÁTICA, para tomar parte en el procedimiento abierto mediante concurso convocado para la “ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES Y ZONAS ANEXAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL SITOS EN LA PLAZA DE SAN JORGE DE CÁCERES, PARA EJECUCIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PERMANENTE DE HOSTELERIA (BAR-CAFETERIA)”.-**

Este sobre contendrá **LA PROPOSICIÓN**, ajustada al Modelo que figura como anexo I al presente pliego, y en la que se expresarán las **CONDICIONES**, en las que se compromete a adquirir el arrendamiento de los locales de titularidad municipal sitos en la Plaza de San Jorge de la Ciudad de Cáceres y relativas a **la mejora del precio del arrendamiento de los locales 5, 6, 7 y demás zonas anexas, sobre el tipo de licitación mínimo** establecido en el apartado **A)** de la cláusula **7** del Pliego de Condiciones Técnicas, en la cantidad de **OCHO MIL CIENTO TREINTA Y TRES EUROS (8.133€)**.

La proposición deberá firmarse por el proponente, y se rellenará escrita a máquina o en letra clara; no admitiéndose aquellas que tengan errores o enmiendas.

25.- MESA DE CONTRATACIÓN.-

Una vez finalizado el plazo de presentación de proposiciones, se constituirá la Mesa de Contratación que estará integrada por los miembros designados por el Pleno de la Corporación de forma permanente, de conformidad con lo establecido en el apartado 4º del



artículo 21 del RD 817/2009, de 8 de mayo.

Celebración del ACTO de Calificación de documentación y apertura de proposiciones

El acto de calificación de documentación y apertura de proposiciones, se celebrará, en la primera sesión ordinaria que celebre la Mesa de Contratación de este Ayuntamiento, desde la finalización del plazo de licitación, en el salón de sesiones de la Casa Consistorial a las **10'00** horas.

(La Mesa de Contratación se reúne los segundos y cuartos jueves de cada mes.)

Cuando se hubiere anunciado en forma por algún licitador la presentación de ofertas por correo, y éstas, no hubieran sido recibidas por el Ayuntamiento antes de finalizar el plazo ordinario de presentación de proposiciones, el acto de apertura de plicas tendrá lugar, transcurrido 10 días, en la primera sesión ordinaria que se celebre, a la misma hora.

26.- APERTURA DE PROPOSICIONES.-

- A) Calificación de la documentación.**
- B) Apertura de proposiciones.**
- C) Rechazo de proposiciones.**

A) Calificación de la documentación.

A los efectos de la calificación de la documentación presentada, previa la constitución de la Mesa de Contratación, el Presidente ordenará la apertura de los sobres o cajas **-SOBRE A-** que contengan la **documentación administrativa** señalada en la cláusula 24 B)- FORMALIDADES-Sobre A) del presente pliego y acreditativa de la personalidad jurídica, capacidad de obrar, apoderamiento y clasificación y demás requisitos a que se refiere el artículo 146.1 del TRLCSP, y el Secretario certificará la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos.

Si la mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará verbalmente a los interesados. Sin perjuicio de lo anterior, las circunstancias reseñadas deberán hacerse públicas a través de anuncios del órgano de contratación, concediéndose un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen ante la propia mesa de contratación.

Una vez calificada la documentación y subsanados en su caso, la Mesa determinará los licitadores que deban ser excluidos del procedimiento por no acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas del rechazo.

Asimismo a los efectos establecidos en los artículos **72 a 78** del TRLCSP, el órgano y la mesa de contratación podrán recabar del empresario aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirles para la presentación de otros complementarios, lo que deberán cumplimentar en el plazo de cinco días, sin que puedan presentarse después de



declaradas admitidas las ofertas.

De lo actuado se dejará constancia en el acta que necesariamente deberá extenderse.

B) Acto de apertura de proposiciones.

Una vez realizadas las actuaciones previstas en el apartado anterior, se procederá a la apertura de las proposiciones en un ACTO PÚBLICO; que se desarrollará de conformidad con lo establecido en el artículo 160 del TRLCSP.

El acto de apertura de proposiciones comenzará mediante la lectura del anuncio del contrato. Seguidamente se procederá al recuento de las proposiciones presentadas y a su confrontación con los datos que figuren en los certificados extendidos por los jefes de las oficinas receptoras de las mismas.

A continuación se dará conocimiento al público asistente al acto del número de proposiciones recibidas y nombre de los licitadores, dando ocasión a los interesados para que puedan comprobar que los sobres que contienen las ofertas se encuentran en la mesa en las mismas condiciones en que fueron entregados.

En caso de discrepancias entre las proposiciones que obren en poder de la mesa y las que, como presentadas, se deduzcan de las certificaciones de que dispone la misma, o en el supuesto de que existan dudas sobre las condiciones de secreto en que han debido ser custodiadas, se suspenderá el acto y se realizarán urgentemente las investigaciones oportunas sobre lo sucedido.

Una vez aclaradas estas cuestiones, se anunciará nuevamente por escrito a los licitadores la reanudación del acto público.

El Presidente pondrá de manifiesto el resultado de la calificación de los documentos, relacionando las proposiciones admitidas y las rechazadas, indicando en este caso las causas de inadmisión y notificará el resultado de la calificación.

Las ofertas que correspondan a las proposiciones **rechazadas** quedarán excluidas del procedimiento de adjudicación del contrato y los sobres que las contengan NO PODRÁN ser abiertos.

En este acto, y considerando que para la valoración de las ofertas deben tenerse en cuenta criterios de adjudicación cuya ponderación depende de un juicio de valor, sólo se efectuará la apertura de las documentaciones relativas a ellos, contenidas en el **SOBRE B**, entregándose al órgano encargado de su valoración la documentación contenida en el mismo, dejando constancia documental de todo lo actuado.

El acto de apertura del resto de la proposición (**SOBRE C**), se celebrará en la fecha y hora que previamente se hayan fijado.

En el día y hora señalados, se abrirá la documentación relativa a los criterios de adjudicación cuya ponderación deba efectuarse de forma automática.



No obstante si la Mesa de Contratación hubiese observado en la calificación de la documentación presentada por los licitadores defectos u omisiones subsanables o necesidad de recabar documentación complementaria, conforme a lo establecido en los apartados anteriores, el acto de apertura del resto de la proposición quedará dilatado hasta que finalicen las citadas operaciones, posponiéndose hasta el día y hora que establezca la mesa de contratación en ese instante. Dicho acuerdo se hará público verbalmente a los asistentes al acto de apertura, sin perjuicio de su publicación en el tablón de anuncios del Excmo. Ayuntamiento.

Comenzará el acto de apertura de proposiciones dándose lectura de la valoración asignada a los elementos de la oferta que deban ponderarse en función de juicios de valor, contenidos en los SOBRES B; abriéndose posteriormente y en el momento que proceda, conforme a lo señalado anteriormente, los SOBRES C y dando a conocer el contenido de los mismos.

Antes de la apertura de la primera proposición se invitará a los licitadores interesados a que manifiesten las dudas o pidan las explicaciones que estimen necesarias. La Mesa realizará las aclaraciones que procedan, pero sin que en este momento, la Mesa no podrá admitir documentos que no se hubiesen entregado durante los plazos de admisión de ofertas o de corrección y subsanación de defectos u omisiones.

La Mesa valorará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 320 del TRLCSP las distintas proposiciones, mediante los criterios de valoración que se recogen en la cláusula 35ª del presente Pliego, clasificándolas en orden decreciente de valoración y formulará la propuesta que estime pertinente al órgano de contratación. La Mesa de contratación podrá solicitar, antes de formular las propuestas, los informes técnicos que considere precisos y que tengan relación con el objeto del contrato.

Las propuestas de adjudicación no crean derecho alguno en favor de los licitadores propuestos frente a la Administración, mientras no se haya adjudicado el contrato por acuerdo del órgano de contratación. No obstante cuando el órgano de contratación no adjudique los contratos de acuerdo con las propuestas formuladas deberán motivar su decisión.

La Mesa de Contratación, remitirá al Órgano de Contratación las proposiciones presentadas junto con el Acta y la Propuesta, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 160 del TRLCSP; proponiendo al órgano de contratación la adjudicación a favor del licitador que hubiese presentado la proposición que contuviese la oferta más ventajosa, según proceda de conformidad con el pliego que rige la presente licitación.

C) Rechazo de proposiciones.

Si alguna proposición presentada no tuviera concordancia con la documentación examinada y admitida; variará sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe o resto de las condiciones de la proposición, existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la mesa en resolución motivada. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal de que lo uno o lo otro no alteren su sentido, no serán causa bastante para el rechazo de la proposición.



Igual rechazo se producirá si la oferta económica, incluida en el Sobre C) de la proposición y en la que se expresará el precio del contrato de arrendamiento de los **locales 5, 6, 7 y demás zonas anexas**, contuviese una cantidad inferior al tipo de licitación establecido en el apartado A) de la cláusula 7 del Pliego de Condiciones Técnicas, en la cantidad de OCHO MIL CIENTO TREINTA Y TRES EUROS (8.133 €).

Asimismo podrán ser rechazadas aquellas ofertas que no resulten admisibles, por no ajustarse a las determinaciones establecidas en el Pliego de Condiciones Técnicas, no resolver adecuadamente las cuestiones exigidas en el mismo; o si algunas de las propuestas incluidas en el sobre **B)** de la proposición y relativos a los criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor, resultasen incompatibles con el planeamiento aplicable.

A tal efecto se considerarán incumplimientos del planeamiento no subsanables y que por tanto determinarán la exclusión de las propuestas que lo contengan, los que afecten de manera sustancial a las determinaciones estructurantes del planeamiento, tales como las condiciones de implantación del uso cualificado, edificabilidad y condiciones vinculantes de los ámbitos urbanísticos delimitados por el PGM, así como el régimen de usos compatibles y autorizables vigente; y cuya modificación para la adecuación al planeamiento urbanístico implique la elaboración de una nueva propuesta.

En aquellos casos en que, de conformidad con los criterios que figuren en el pliego no resultase admisible ninguna de las ofertas presentadas propondrán que se declare desierta la licitación.

27.- ADJUDICACIÓN Y NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.-

Clasificación de las proposiciones.-

El órgano de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas atendiendo a los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula **11** del Pliego de Condiciones Técnicas en relación con la **28** del presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Requerimiento de documentación.-

El órgano de contratación, conforme al artículo **151** del TRLCSP, requerirá al licitador que haya presentado la oferta más ventajosa para que, dentro del plazo de **diez días hábiles** (a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento) presente la documentación siguiente:

1.- Documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y autonómica, con la Seguridad Social y con el Ayuntamiento de Cáceres.

2.- Documentación acreditativa de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente conforme a lo señalado en la cláusula **16.b)** del presente pliego.



3.- Justificación del abono del importe de los anuncios de licitación.

De no cumplirse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a requerir la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

Adjudicación.-

El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los 5 días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible, de acuerdo con los criterios que figuran en el pliego (**Art. 151.3** TRLCSP).

Las proposiciones presentadas, tanto las declaradas admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su expediente.

Notificación de la adjudicación.-

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará tanto al adjudicatario como al resto de los licitadores.

Será de aplicación a la notificación de la adjudicación la excepción de la confidencialidad contenida en el artículo **135** del TRLCSP.

Con la notificación de la adjudicación requerirá al adjudicatario para que en el plazo de UN MES (artículo 156. 3 TRLCSP) desde que se reciba la notificación de la adjudicación, proceda a la formalización del contrato de arrendamiento.

Si no atendiese este requerimiento, no cumpliera los requisitos para formalizar el contrato o impidiese su formalización en los términos señalados tendrá los efectos señalados en la cláusula **29** del presente pliego.

Publicación de la formalización (Art. 154 TRLCSP).-

Si procediese se efectuará la publicación de la formalización del contrato en el Boletín Oficial de la provincia, en un plazo no superior a 48 días desde la misma.

Devolución de Documentación.-

Notificada la adjudicación, formalizado el arrendamiento en contrato administrativo y transcurrido los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones de los licitadores que no hayan resultado adjudicatarios quedará a disposición de los interesados. Si estos no retiraran su documentación en los tres meses siguientes a la fecha en que se les requiera para ello, la



Administración no estará obligada a seguirla custodiando, (a excepción de los documentos justificativos de la garantía provisional que se depositarán en Tesorería para cuando proceda su entrega a los interesados).

28.- CRITERIOS OBJETIVOS QUE HABRÁN DE SERVIR DE BASE A LA ADJUDICACIÓN.-

Para la valoración de las proposiciones y determinación de la oferta más ventajosa a esta Corporación Local, se establecen como criterios de valoración de las ofertas que han de servir de base para la adjudicación de este procedimiento, las que se indican en la cláusula **11** del Pliego de Condiciones Técnicas y con la ponderación que al efecto se señala; en la que se establecen de forma separada, los criterios relativos a **aspectos que requieren un juicio de valor**, y los criterios relativos a **aspectos objetivos cuantificables de forma automática**.

29.- PERFECCIONAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.-

El contrato objeto del presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, se perfeccionará con su formalización, conforme a lo establecido en el Art. 27 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de Noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Publico.

Con la notificación de la adjudicación requerirá al adjudicatario para que en el plazo de **QUINCE DÍAS** desde que se reciba la notificación de la adjudicación, proceda a la formalización del contrato de arrendamiento.

Al contrato que se formalice se unirán como anexos el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Jurídicas y el Pliego de Condiciones Técnicas, y un documento expresivo de las condiciones de la oferta aceptadas por el Ayuntamiento. Estos documentos, firmados por las dos partes contratantes, se considerarán a todos los efectos parte integrante del contrato.

En el caso de que el contrato fuera adjudicado a una Unión Temporal de Empresas deberán éstas acreditar la constitución de la misma, en escritura pública, dentro del plazo otorgado para la formalización del contrato, y el NIF asignado a la Unión.

Cuando por causas imputables al contratista no se hubiese formalizado el contrato de arrendamiento en el plazo señalado, se entenderá retirada de la oferta por el adjudicatario y se incautará sobre la garantía definitiva el importe del 2% del valor de los bienes objeto del contrato de arrendamiento y que figura en la cláusula **13** del Pliego de Condiciones Técnicas, en concepto de daños y perjuicios, de conformidad con el artículo 156.4 del TRLCSP; dejándose sin efecto la adjudicación y procediéndose a requerir la documentación señalada en los apartados 1, 2 y 3 de la cláusula **27** del presente pliego al siguiente licitador según el orden previsto en la clasificación de ofertas.

Si las causas de la no formalización fueren imputables a la Administración, se indemnizará al adjudicatario de los daños y perjuicios que la demora le pudiera ocasionar.

Formalizado el contrato de arrendamiento se requerirá al adjudicatario para que en el



plazo DOS MESES establecido en la cláusula **6.A.1)** del Pliego de Condiciones **Técnicas**, presente el proyecto de ejecución definitivo correspondiente a la **1ª Fase** de las obras a ejecutar en los **locales 5, 6, 7 y demás zonas anexas** reseñadas en la cláusula **2** del Pliego de Condiciones Técnicas; así como para que solicite las **licencias urbanísticas** (licencia de obras y uso), y demás que sean **necesarias**, conforme a lo que al efecto determine la normativa vigente de aplicación; **para la ejecución de las obras** recogidas en el anteproyecto incluido en la oferta del licitador que hubiere servido de base a la adjudicación, según lo exigido en el Pliego de Condiciones Técnicas.

30.- DEBER DE CONFIDENCIALIDAD.-

De conformidad con lo establecido en el artículo 140 del TRLCSP, los órganos de contratación no podrán divulgar la información facilitada por los empresarios que estos hayan designado como confidencial. A estos efectos, los licitadores deberán incorporar en cada uno de los sobres una relación con la documentación a la que hayan dado ese carácter.

Asimismo el contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se le hubiese dado el referido carácter en los pliegos o en el contrato, o que su propia naturaleza deba ser tratada como tal.

31.- NATURALEZA DEL CONTRATO.-

La relación jurídica entre el Ayuntamiento y el arrendatario será de naturaleza privada. El mismo carácter tendrá el contrato que se formalice entre ambas partes y las relaciones jurídicas derivadas del mismo.

32.- RÉGIMEN JURÍDICO Y LEGISLACIÓN APLICABLE.-

El presente contrato se regirá:

a) En cuanto a su preparación y adjudicación en todo aquello que no esté previsto expresamente en este Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares o en el Pliego de Condiciones Técnicas, por lo dispuesto en la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local en su redacción vigente; **Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 13 de junio de 1986; Ley 33/2003 de 3 de Noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas**, Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y demás legislación patrimonial de aplicación; y en todo lo no previsto en estas normas y para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse, **así como en las remisiones concretas que se realizan en el presente pliego por la aplicación de los principios del 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 (TRLCSP), así como por lo señalado en su Disposición Adicional segunda**, por el Real Decreto 1098/2001 de 12 de Octubre (**RGLCAP**), por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en todo aquello que no se encuentre derogado por el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público.



Siendo de aplicación supletoria los preceptos de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

b) En cuanto a sus efectos y extinción, por lo establecido en el presente Pliego de Cláusulas Administrativas y Jurídicas, en el Pliego de Condiciones Técnicas, Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y Código Civil, así como por las restantes normas del derecho privado que le sean aplicables.

De conformidad con lo establecido en el artículo 110. 3 de la Ley 33/2003 de 3 de Noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, será el orden jurisdiccional civil el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

33.- TRIBUNALES COMPETENTES.-

Para conocer todas las cuestiones que surjan o se deriven de las condiciones de todo orden, de las cláusulas que se contengan en el contrato que ha de formalizarse y de todo aquello que traiga causa y objeto de la licitación, las partes se someten expresamente a la competencia de los Juzgados y Tribunales de la Ciudad de Cáceres, renunciando el concesionario a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle.

34.- NOTIFICACIONES.-

Los licitadores consignarán en la documentación administrativa el nº de FAX al cual puedan dirigirse las notificaciones oficiales, aceptándose por éstos, a efectos de cómputo de plazos, la fecha en que se ha cursado dicho FAX.



ANEXO I MODELO DE PROPOSICIÓN

D. _____ (en representación de _____), vecino de _____ con domicilio en _____, en posesión del D.N.I. nº _____; enterado de los Pliegos de Condiciones Económico-Administrativas y Técnicas que ha de regir el concurso público convocado por el Ayuntamiento de Cáceres, para el arrendamiento de _____, que tiene la naturaleza de bien....., **cuyo contenido conoce y acepta íntegramente** así como los demás documentos que obran unidos al expediente de su razón y se compromete a tomar a su cargo el arrendamiento en las siguientes condiciones:

1.- Mejora de la renta base anual .- Ofrece como mejora sobre el tipo de licitación mínimo de OCHO MIL CIENTO TREINTA Y TRES EUROS (8.133 €), establecido en el **apartado A)** de la cláusula 7 del Pliego de Condiciones Técnicas que rige el presente concurso; **el abono de una renta base anual por el arrendamiento de los locales 5, 6, 7 y zonas anexas reseñados en la cláusula 2 del Pliego de Condiciones Técnicas que rige este concurso, en la cantidad deEUROS; lo que supone un alza del%**, que se aplicará proporcionalmente a la renta base anual mínima establecida en el **apartado B)** de la cláusula 7 del pliego de condiciones técnicas para los supuestos de ampliación del contrato previstos en la cláusula 2 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, con respecto a los locales **1, 2, 3 y 4** reseñados en la cláusula 3 del Pliego de Condiciones Técnicas.

2.- Que se compromete al cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente en materia laboral, seguridad social y demás normas de obligado cumplimiento.

(Lugar, fecha y firma)



ANEXO II

MODELO DE AVAL

La Entidad..... (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca), NIF....., con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos)..... en la calle/plaza/avenida, código postal, localidad,..... y en su nombre(nombre y apellidos de los apoderados), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento, AVALA a:(nombre y apellidos o razón social del avalado), NIF....., en virtud de lo dispuesto por: (norma/s y artículo/s que impone/n la constitución de esta garantía) para responder de las obligaciones siguientes:(detallar el objeto del contrato u obligación asumida por el garantizado), ante el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES, por importe de:..... en letras y en cifra).

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES, con sujeción a los términos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente aval será de duración indefinida, permaneciendo vigente hasta que el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres, o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

(Lugar y fecha).....
(Razón social de la entidad).....
(Firma de los apoderados).....

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ASESORÍA JURÍDICA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES.



ANEXO III

MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN

Certificado número (1) (en adelante, asegurador), con domicilio en, calle y NIF, debidamente representado por Don (2), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este documento, ASEGURA A (3), NIF, en concepto de tomador del seguro, ante (4), en adelante asegurado, hasta el importe de (5) €, en los términos y condiciones establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, normativa de desarrollo y Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares por la que se rige el contrato (6), en concepto de garantía (7), para responder de las obligaciones, penalidades y demás gastos que se puedan derivar conforme a las normas y demás condiciones administrativas precitadas frente al asegurado.

El asegurador declara, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos exigidos en el artículo 57.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento del Ayuntamiento de Cáceres, en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de contratos del Sector Público y normas de desarrollo.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que (4), o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución, de acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

Lugar y fecha.

Firma:

Asegurador

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ASESORÍA JURÍDICA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES.

Provincia

Fecha

Código

Instrucciones para la cumplimentación del modelo

(1) Se expresará la razón social completa de la entidad aseguradora.

(2) Nombre y apellidos del apoderado/s.

(3) Nombre y apellidos/razón social del tomador del seguro.

(4) Órgano de contratación.

(5) Importe por el que se constituye el seguro.

(6) Identificar individualmente de manera suficiente (naturaleza, clase, etc.) el contrato en virtud del cual se presta la caución.

(7) Expresar la modalidad de seguro de que se trata, provisional, definitiva, etcétera.



ANEXO IV

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIONES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN.

D./D^a., con DNI/NIE..... en nombre propio o en representación de la empresa, con C.I.F nº, en calidad de.....

DECLARA:

I.- Que la citada sociedad, sus administradores y representantes, así como el firmante, no se hallan comprendidos en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo **60 del 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**, en los términos y condiciones previstos en el mismo.

II.- Que la citada empresa se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, y no tiene deudas en período ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Cáceres.

En....., a.....de.....de....

Fdo.:

Nota: Esta declaración responsable deberá ser suscrita por el órgano de dirección o representación competente de la empresa o sociedad, salvo que ésta opte por otro de los medios previstos en el artículo 73 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.



ANEXO V

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE VIGENCIA DE LOS DATOS ANOTADOS EN EL REGISTRO DE LICITADORES DEL AYUNTAMIENTO DE CÁCERES (DECLARACIÓN DE PRESENTACIÓN OBLIGATORIA EN CADA LICITACIÓN, JUNTO CON LA CERTIFICACIÓN DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL)

D/D^a.....con DNI
nº....., en nombre propio o en representación de la
empresa....., inscrita en el
Registro de Licitadores, con el nº....., en calidad
de....., al objeto de participar en la contratación
denominada.....;
convocada por, declara bajo su responsabilidad:

A) Que los datos de esta empresa que constan en el Registro de Licitadores no han sido alterados en ninguna de sus circunstancias, y que se corresponden con la Certificación del Registro que se acompaña a la presente declaración.

B) Que los datos de esta empresa que constan en el Registro de Licitadores referentes a :

- 1.-
- 2.-
- 3.-

Han sufrido alteración según se acredita mediante los documentos que se adjuntan a la presente declaración y que estos extremos han sido comunicados al Registro con fecha.....; manteniéndose el resto de los datos sin ninguna alteración respecto del contenido de la Certificación del Registro.

En, a..... de.....201...

Sello de la empresa y firma autorizada.

Nota: Las opciones A) y B) son incompatibles entre sí, señale solamente la que corresponda. Esta declaración deberá ser emitida por cualquiera de los representantes con facultades que figuren inscritos en el Registro de Licitadores.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Jurídicas, que han de regir el PRODEDIMIENTO ABIERTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE TITULARIDAD MUNICIPAL y Zonas Anexas, Sitos en Plaza de San Jorge de la Ciudad de Cáceres, PARA LA EJECUCIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PERMANENTE DE HOSTELERIA (BAR-CAFETERIA), ha sido aprobado por Resolución de la Alcaldía de fecha 18 de febrero de 2013.

Cáceres, a 19 de febrero de 2013

El SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Manuel Aunión Segador