

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL PARA LA UBICACION DE LA CASA DE JUVENTUD DE CASABLANCA, POR PROCEDIMIENTO NEGOCIADO.

I. ELEMENTOS DEL CONTRATO.

1. LEGISLACIÓN APLICABLE.

Este contrato es de naturaleza privada y se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación, por las cláusulas contenidas en este Pliego y en el de Prescripciones Técnicas, y para todo lo no previsto en ellos por la normativa vigente en materia de contratación administrativa: Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en lo sucesivo R.G.C.A.P.)

En cuanto a sus efectos y extinción, el contrato se regirá por lo previsto en este Pliego y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, y en su defecto por la normas que regulan los arrendamientos para uso distinto de vivienda: Título III de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.).

En su caso serán de aplicación la legislación en materia de contratos administrativos de la Comunidad Autónoma de Aragón y la de la Unión Europea, siendo de aplicación supletoria la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las AA.PP. y del Procedimiento Administrativo Común.

2. OBJETO DEL CONTRATO.

El presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares tiene por objeto el arrendamiento de un local para la ubicación de la Casa de Juventud de Casablanca, sin perjuicio de su destino a otros usos admitidos por la normativa vigente, que el Ayuntamiento de Zaragoza considere.

El local deberá contar con las especificaciones establecidas en **el Pliego de Prescripciones Técnicas**. La superficie debe ser de unos 200 m². En ningún caso inferior a 150 m².

3. PRESUPUESTO DEL CONTRATO.

El precio máximo será de 1.100 euros mensuales, incluido el I.V.A. y los gastos de comunidad.

Se entenderá que las ofertas de los contratantes comprenden no sólo el precio del contrato sino también el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido, de acuerdo con su normativa reguladora, o del Impuesto que por la realización de la actividad pudiera corresponder.

En dicho precio se considerarán incluidos los gastos generales y de servicios, incluyendo en ellos expresamente los gastos de comunidad (en su caso).

Los gastos individualizables tales como los consumos de energía eléctrica, gastos de telefonía, y gastos de energía para calefacción y climatización

individualizados mediante contador y/o contrato con la compañía suministradora del servicio irán por cuenta del arrendatario.

El crédito para atender las obligaciones económicas del contrato se aplicará con cargo a la partida presupuestaria 08 JUV- 32321-22690 "ANIMACIÓN DE ESPACIOS Y ACTIVIDADES JUVENILES",

La efectividad del presente contrato en los años sucesivos, así como de las posibles prórrogas, quedará condicionada a la existencia de crédito presupuestario suficiente y adecuado para atender las obligaciones derivadas del contrato en el presupuesto municipal del ejercicio correspondiente, dejándose en suspenso el contrato en caso contrario.

El arrendamiento quedará excluido de la obligación de prestación de la fianza a la que alude el art. 36 de la Ley 29/1994.

Las personas físicas o jurídicas que presenten oferta económica, podrán mejorar el presupuesto del contrato a la baja.

4. REVISIÓN DE PRECIOS.

El precio del arrendamiento se actualizará cada 12 meses, calculándose dicha actualización según el Índice General de Precios al Consumo (I.P.C.) publicado en el B.O.E. por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que en su caso llegue a sustituirle para dicha anualidad, tomando como referencia el Índice Interanual, y como base de cálculo el mes de inicio del contrato. No obstante lo anterior, el primer año del contrato no tendrá derecho a revisión.

5. DURACIÓN DEL CONTRATO.

La duración del presente contrato será de un año desde la fecha de su formalización.

El contrato será prorrogable por anualidades completas durante cinco años más por voluntad del arrendatario. Transcurrida la quinta prórroga, sin denuncia expresa del contrato por parte del arrendador, manifestada fehacientemente con un plazo de antelación de seis meses, el arrendatario adquiere el derecho a prorrogar el mismo anualmente durante cinco años más.

II. FORMA DE ADJUDICACIÓN.

6. MODALIDAD CONTRACTUAL.

La forma de adjudicación del presente contrato **será la de procedimiento negociado**, al que se refiere el artículo 122 de la Ley de Contratos del Sector Público, conforme a la justificación que obra en el expediente de contratación.

7. DOCUMENTACIÓN EXIGIDA.

1.- Para participar en el procedimiento negociado que regula este Pliego, se deberá presentar la documentación exigida en el mismo, en el Departamento de Contratación y Patrimonio, Gestión de Bienes, o por medio del Servicio de Correos con los requisitos y justificación exigidos en el art. 80.4 del R.G.C.A.P.

Se presentarán **tres sobres cerrados (A, B y C)** con la documentación que posteriormente se especifica, **indicando en cada uno de ellos el nombre y apellidos** de quien firme la proposición y el carácter con que lo hace, es decir, si se oferta en **nombre propio** o en representación de **otra persona o entidad**, su **N.I.F. / C.I.F.**, **dirección a efectos de notificaciones**, así como un **número de teléfono** de contacto y número de **fax**, todo ello de forma legible. Asimismo se especificará en los sobres **el objeto del contrato y el número de expediente**.

2.- Una vez presentada la citada documentación, ésta no podrá ser retirada o modificada bajo ningún pretexto.

3.- Los documentos que deberán contener los sobres a que se refiere esta cláusula son los siguientes:

SOBRE A.- PROPOSICIÓN ECONÓMICA: El ofertante deberá presentar una sola oferta económica según el modelo que esta incorporado en este pliego, en la que se indicará el local o locales que se ofertan y que cumplen con las características del pliego de prescripciones técnicas, así como la superficie útil y el precio anual por m² útil.

La oferta será firme, debiéndose mantener al menos por el plazo de dos meses a partir de la presentación de la misma. La falta de mantenimiento de la oferta dará lugar a la pérdida de la fianza.

SOBRE B.- DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA: Este sobre contendrá la siguiente documentación respecto a los requisitos que se indican:

1º.- Personalidad y capacidad del arrendador.

Si el arrendador fuera persona jurídica presentará escritura de constitución, y de modificación en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuera, la acreditación de la capacidad se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acta fundacional, inscritos en el correspondiente registro oficial.

Para las personas físicas será obligatoria la presentación del N.I.F. o el documento que lo sustituya legalmente.

2º.- Representación .

Cuando el ofertante no actúe en nombre propio, o se trate de sociedad o persona jurídica, habrá de aportar documento fehaciente que acredite que el firmante de la proposición económica tiene poder bastante para comparecer ante la Corporación Municipal y contratar con ella en nombre y representación de la persona o entidad de que se trate. Este poder habrá de estar inscrito en el Registro Mercantil cuando proceda con arreglo a lo dispuesto en el artículo 94 del Reglamento regulador de este Registro.

En todo caso el documento de apoderamiento deberá ser debidamente bastantado por la Secretaría General del Ayuntamiento de Zaragoza o Letrado adscrito a la misma.

3º.- Declaración responsable de no estar incursos en prohibición de contratar.

Los ofertantes deberán presentar declaración de este carácter, haciendo constar que no se hallan comprendidos en ninguna de las circunstancias de incapacidad o de prohibición para contratar, que se establece en el artículo 49 y 130 c) de la Ley de Contratos del Sector Público.

La Administración contratante podrá comprobar en cualquier momento, la veracidad y exactitud de esta declaración, estimándose su falsedad como causa de resolución del contrato.

4º.- Certificación acreditativa de estar al corriente de las obligaciones tributarias.

Los ofertantes deberán de aportar los documentos que acrediten estar dado de alta en la fecha de licitación, en el Impuesto sobre Actividades Económicas, de conformidad con lo exigido en el artículo 13 del R.G.C.A.P., así como el justificante de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social y de estar al corriente de las obligaciones tributarias con la Administración del Estado y con el Ayuntamiento de Zaragoza.

Los empresarios podrán acreditar estas circunstancias mediante declaración responsable, no obstante el propuesto como adjudicatario provisional deberá presentar en el plazo máximo de cinco días hábiles, salvo que ya lo hubiese presentado en el sobre de documentación administrativa, las certificaciones que acrediten hallarse al corriente del cumplimiento de las citadas obligaciones.

Asimismo deberá adjuntarse declaración de no estar la empresa sujeta a tributación en otra Administración distinta a aquella o aquellas a la que se refiera la certificación aportada.

5º.- Jurisdicción competente.

Las empresas o profesionales extranjeras deberán presentar declaración de sometimiento a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias.

SOBRE C.- REQUISITOS TÉCNICOS

La documentación a incluir en este sobre será la siguiente:

1.- Descripción de las características generales del local:

- plano de situación de la finca.

- plano del local acotado con expresión de los m² útiles.

2- Cuantas condiciones o aspectos que se desee incluir y que resulten de relevancia, en especial los gastos no incluidos que deban correr por cuenta del arrendatario, que en ningún caso comprenderán los gastos de comunidad, y todos aquellos **documentos y características recogidos en la cláusula 9 del pliego de cláusulas administrativas.**

3- Declaración de estar en posesión de los correspondientes documentos acreditativos que le faculten para realizar el contrato.

8. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

1.- El órgano de contratación adjudicará el contrato de conformidad con la propuesta de la Mesa.

El plazo máximo que deberá mediar entre la fecha de la apertura de las ofertas y la de la adjudicación será de dos meses.

De no dictarse el acuerdo de adjudicación dentro del plazo, los licitadores tendrán derecho a retirar su proposición.

2.-. Tras la adjudicación, y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los licitadores, que podrán retirarla por si o por persona debidamente autorizada. No obstante no podrán ser retiradas la documentación administrativa ni la técnica aportadas por el adjudicatario.

3.- Acordada la adjudicación del contrato se procederá a efectuar la correspondiente notificación a todos los participantes en el procedimiento negociado.

9.- CRITERIOS QUE SERÁN ESTIMADOS POR LA MESA DE CONTRATACIÓN PARA RESOLVER EL PROCEDIMIENTO NEGOCIADO.

Los criterios de valoración de las ofertas presentadas son, siguiendo un orden decreciente de importancia, los siguientes:

1. Por la oferta económica,

El precio máximo será de 1.100 euros mensuales, incluido el I.V.A. y los gastos de comunidad. El sistema para valorar la puntuación teniendo en cuenta el precio por metro cuadrado es el siguiente:

- | | |
|---|-----------|
| -Hasta 3,50 € el metro cuadrado/mes | 8 puntos. |
| - Entre 3,51 y 4 € el metro cuadrado/mes | 6 puntos. |
| - Entre 4,01 y 4,50 € el metro cuadrado/mes | 4 puntos. |
| - Entre 4,51 y 5 € el metro cuadrado/mes | 2 puntos. |
| - Desde 5,01 € el metro cuadrado/mes | 0 puntos. |

2. Por el emplazamiento,

El emplazamiento debe situarse en el Barrio de Casablanca. Se valorará la situación en el barrio, tomando como referencia el Centro Cívico Casablanca situado en la C/ Viñedo Viejo nº 1.

- | | |
|---|-----------|
| - En un radio máximo de 200 metros..... | 6 puntos. |
| - En un radio máximo de 300 metros..... | 4 puntos. |
| - En un radio máximo de 400 metros..... | 2 puntos. |
| - En un radio mayor de 400 metros..... | 0 puntos. |

3.- Por el equipamiento,

El local debe estar acondicionado mínimamente, valorando su adecuación con el siguiente baremo:

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| - Sin necesidad de adecuación | 10 puntos. |
| - Con obras de entre 0 y 4.000 € | 8 puntos. |
| - Con obras de entre 4.001 y 8.000 € | 5 puntos. |
| - Entre 8.001 y 15.000 € | 2 puntos. |
| - Entre 15.001 y 22.000 € | 0 puntos |

En ningún caso las obras de adecuación del local superaran los 22.000 €.

III. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

10. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se formalizará en el plazo de 30 días naturales contados a partir del siguiente al de la notificación de la adjudicación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

A petición del arrendador se elevará el contrato a escritura pública, siendo a su costa los gastos del otorgamiento y su inscripción en el Registro de la Propiedad (en su caso). En este caso, el arrendador viene obligado a la entrega de una copia autorizada al Ayuntamiento de Zaragoza.

Además irán por cuenta del arrendador el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.), el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) y demás impuestos derivados de la propiedad del local y del contrato.

11. EFECTOS DE LA FALTA DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

1.- Cuando por causas imputables al adjudicatario no pudiera formalizarse el contrato en el plazo señalado en la cláusula anterior, el Ayuntamiento de Zaragoza podrá acordar la resolución del mismo, previa audiencia del interesado, quedando obligado al abono de la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios ocasionados. En este supuesto el Ayuntamiento de Zaragoza podrá optar entre adjudicar el contrato al licitador o licitadores siguientes, por orden de calificación de sus ofertas o convocar una nueva licitación.

2.- No se podrá iniciar la ejecución del contrato sin su previa formalización.

IV. RELACIONES GENERALES ENTRE LA ADMINISTRACIÓN Y EL CONTRATISTA.

12. EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el local en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los arts. 1563 y 1564 del Código Civil.

El arrendatario podrá modificar la configuración del local mediante mamparas y elementos usuales en las oficinas. Asimismo deberá realizar dentro del local arrendado las modificaciones que estime oportunas en las instalaciones audiovisuales y de electricidad y climatización, tomando las medidas oportunas para que dichas modificaciones no afecten al resto del edificio. Todo ello sin que repercuta en la renta pactada. Finalizado el contrato el arrendatario podrá optar por dejar

las reformas realizadas a beneficio del local, o retirar todo o parte de lo instalado.

13. PAGO DEL PRECIO.

El arrendador tiene derecho a la contraprestación económica prevista en el contrato, haciéndose efectiva mensualmente la cantidad que resulte de dividir por 12 el precio de adjudicación anual.

Los abonos al contratista se efectuarán al vencimiento de cada mes previa presentación de la correspondiente factura dentro de los últimos 15 días del mismo y mediante transferencia bancaria a la entidad financiera que se señale.

14. CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO

El arrendatario podrá ceder los derechos y obligaciones dimanantes del contrato formalizado a cualquiera de las Sociedades Municipales u Organismos Autónomos del Ayuntamiento de Zaragoza, sin derecho a indemnización ni elevación de renta por parte del arrendador.

IV. RÉGIMEN JURÍDICO.

15. JURISDICCIÓN Y RECURSOS.

La contratación objeto del presente pliego es de naturaleza privada. Por consiguiente, cuantas incidencias se deriven del mismo quedarán sometidas a las normas procesales comunes y en concreto a la competencia de la jurisdicción civil. No obstante se consideran actos jurídicos separables los que se dictan en relación con la preparación y adjudicación del contrato y, en consecuencia, las incidencias surgidas en relación con la preparación y adjudicación del contrato serán resueltas en primer término por el órgano de contratación, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa, y contra los mismos podrá interponerse recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes ante el mismo órgano, o recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación; todo ello conforme a lo dispuesto en la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/99, de 13 de Enero; y por la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

I.C. de Zaragoza, 4 de julio de 2.008

LA JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
DE UNIDAD
CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO

LA JEFE

Fdo.: Ana Budría Escudero
Fdo:Lourdes Longas

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL

D. _____, con domicilio en _____ provincia de _____ Calle _____ número _____, en nombre (*propio o de la Empresa que representa*) _____, con D.N.I. _____, y domicilio fiscal en _____ calle _____, enterado del anuncio publicado en el Boletín Oficial de _____ de fecha ____ de ____ de _____, referente a la convocatoria para el arrendamiento de un local para la ubicación de la Casa de Juventud de Casablanca, así como de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación del contrato, se compromete en nombre (1) _____ a tomar a su cargo dicho contrato, con estricta sujeción a los expresados requisitos y condiciones, según los términos expresados en la presente oferta:

LOCAL	UBICACIÓN	M ² ÚTILES	PRECIO ANUAL M ² ÚTIL

(Todo ello se deberá expresar claramente, escrita en letra y número la cantidad de euros por la que se compromete el proponente a la adjudicación del contrato).

El licitador hace constar que la oferta presentada comprende no sólo el precio de la contrata como tal, sino también el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido, de acuerdo con su normativa reguladora.

_____, _____ de _____ de _____
(fecha y firma del proponente)

(1) propio o de la Empresa que representa

PLIEGO: