

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1674/26

AYUNTAMIENTO DE ARENAS DE SAN PEDRO

A N U N C I O

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EL ARRENDAMIENTO DEL BAR PEPILLO DE LA PARRA.

Cláusula Primera.- Objeto del contrato.

El objeto del contrato es el arrendamiento del Bar Pepillo de La Parra, propiedad de este Ayuntamiento y calificado como bien patrimonial, ubicado en la carretera de Ávila n.º 28 de La Parra, para destinarlo a Bar, con los bienes que constan en el Inventario que se adjunta como anexo I al presente Pliego, que se encuentran en perfecto estado de uso y conservación, como se reconoce por los licitadores por el sólo hecho de presentar ofertas a esta licitación.

Se trata de un edificio de dos plantas:

- Planta baja: donde se ubica la actividad principal y en la que se distinguen tres espacios de uso:
 - Uso privado: que consta de barra, cocina, distribuidor y almacenes.
 - Uso público: zona de bar, distribuidor y aseos.
 - Terraza con instalación de cerramiento y pérgola, formada por perfilería metálica de color blanco con tela acrílica en zona de pérgola y cerramiento de otra de las zonas de la terraza con cubierta de chapa metálica e instalación de canalón con bajada general incluida. Todo ello con las conexiones necesaria.

Superficies construidas:

- Zona pérgola de 4,40 m x 5,40 m.
- Zona cubierta de chapa metálica: 10 m x 6 m.

El resto de elementos que conforman la terraza son los toldos bajantes, cristales panorámicos, guía lateral de aluminio, telas acrílicas de refuerzo, bajantes y dos puertas de aluminio de uso público de 104 m².

- Planta sótano: almacenes.

El presupuesto de valoración de la zona objeto del contrato del inmueble asciende a la cantidad de 195.000 euros, por lo que el valor del arrendamiento nunca podrá ser inferior al 6% del valor en venta de dicho bien, es decir, a 11.700 euros/año.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 26 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Cláusula Segunda.- Procedimiento de selección y adjudicación.

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento del bien patrimonial será el procedimiento abierto, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato, de acuerdo con el artículo 156 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se realizará mediante concurso y, por tanto, deberá de atenderse a varios criterios de adjudicación, que se contienen en la cláusula novena.

Cláusula Tercera.- El Perfil de contratante.

3.1. Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de contratante al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: (<https://arenasdesanpedro.sedelectronica.es>).

3.2. Los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y demás documentación complementaria, estarán disponibles en el perfil de contratante del Ayuntamiento de Arenas de San Pedro (<https://arenasdesanpedro.sedelectronica.es>).

3.3. Toda la información relativa al expediente contractual así como cualquier otro dato e información referente a la actividad contractual de la Administración se publicará en el Perfil de Contratante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 63 de la LCSP.

Cláusula Cuarta.- Tipo de licitación.

Se establece un tipo mínimo de licitación de 11.700 euros anuales que podrá ser mejorado al alza por sus licitadores, más IVA.

El precio ofrecido por el adjudicatario deberá ser abonado de manera efectiva antes del día 5 de cada mes, por meses anticipados, si bien la renta correspondiente al mes de formalización del contrato se realizará en proporción a los días que falten para la finalización de dicho mes y de forma previa a tal formalización, a la cual deberá aportarse justificación del abono del importe que corresponda y la renta correspondiente al mes de finalización del contrato se abonará antes del día 5 de dicho mes y en proporción a los días del mes que tenga vigencia el contrato.

La renta se actualizará cada año de vigencia del contrato, aplicando a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Cláusula Quinta.- Órgano de contratación.

A la vista de que el contrato no supera el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, Ley de Contratos del Sector Público, será Alcalde del Ayuntamiento u órgano en quien delegue.

Cláusula Sexta.- Duración del contrato.

La duración del contrato de arrendamiento se fija en DIEZ AÑOS, de carácter improrrogable, a contar desde la fecha de formalización del contrato.

Cláusula Séptima.- Capacidad.

Podrán presentar proposiciones, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad para ello y que no se encuentren incluidos en los supuestos de prohibición recogidos en el artículo 71 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Cláusula Octava.- Presentación de licitaciones y documentación administrativa.**8.1. Condiciones previas.**

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna y de que el objeto del contrato está en perfecto estado. Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

8.2. Lugar y plazo de presentación de ofertas.

El plazo de presentación de ofertas será de CINCO DÍAS HÁBILES contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia.

La presentación de las ofertas se realizará a través de la sede electrónica del Ayuntamiento [<http://arenasdesanpedro.sedelectronica.es>].

En la presentación electrónica de ofertas los licitadores aportarán sus documentos en formato electrónico, autenticados mediante firma electrónica utilizando uno de los certificados reconocidos incluidos en la “Lista de confianza de prestadores de servicios de certificación” establecidos en España. Si no dispusieran de los documentos en dicho formato, porque fueron emitidos originalmente en soporte papel, aportarán copias digitalizadas.

El órgano competente recabará de otros órganos y registros de las Administraciones y entidades públicas la consulta y transmisión electrónica de datos y documentos que se requieran referentes a la capacidad y solvencia de los licitadores, salvo que conste su oposición expresa.

En el caso de que concurrieran personas no obligadas a relacionarse con la Administración por medios electrónicos, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y opten por la presentación física de su proposición, podrán hacerlo en la oficina de asistencia en materia de registros o en las oficinas de este Ayuntamiento en su horario de atención al público.

8.3. Notificaciones y comunicaciones.

Las comunicaciones, notificaciones y envíos documentales a los licitadores se realizarán por medios electrónicos.

En el caso de licitadores que no estén obligados a relacionarse por medios electrónicos y eligieran esta opción, la notificación de las resoluciones y actos administrativos dirigidos a ellos se practicará en la forma que establece el artículo 42 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Podrán modificar el medio de notificación en cualquier momento del procedimiento.

La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre “A”: Documentación Administrativa.
- Sobre “B”: Proposición Económica.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

SOBRE “A”.- DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

- a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario: CIF y Escrituras de Constitución; o NIF del licitador en caso de presentarse la oferta por persona física.
- b) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017.

Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación definitiva, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

Esta declaración se hará conforme al siguiente modelo:

“D., con domicilio a efectos de notificaciones en c/ n.º....., con DNI n.º en representación de la Entidad con CIF n.º enterado del expediente del arrendamiento del inmueble, propiedad del Ayuntamiento de Arenas de San Pedro, del bien patrimonial, ubicado en la Carretera de Ávila no 28 de La Parra, para destinarlo a Bar, por procedimiento abierto, mediante concurso, anunciado en el Perfil de Contratante, DECLARO responsablemente que:

- No me encuentro incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017.
- Me encuentro al corriente de pago con las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.”

SOBRE “B”.- PROPOSICIÓN ECONÓMICA

- a) Proposición económica.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

“D., con domicilio a efectos de notificaciones en c/ n.º....., con DNI n.º en representación de la Entidad con CIF n.º enterado del expediente para el arrendamiento del bien patrimonial, ubicado en la Carretera de Ávila n.º 28 de La Parra, para destinarlo a Bar, por procedimiento abierto, mediante concurso, anunciado en el Perfil de Contratante, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y comprometiéndome a llevar a cabo el objeto del contrato

A) Por el importe de euros, más IVA.

B) Hacer la siguiente mejora

En, a de de 2026.

Firma del licitador,

Fdo.: ”.

Cláusula Novena.- Requisitos y criterios de adjudicación.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá los criterios siguientes:

PRECIO - 35 PUNTOS MÁXIMO.

5 puntos por cada 50 euros superior al precio mínimo fijado en la licitación como alquiler mensual.

MEJORAS - 15 PUNTOS MÁXIMO.

5 puntos por cada 10 m² de Picado y retirada de pavimento existente y ejecución de nuevo pavimento continuo de hormigón impreso en zona de entrada al acceso del local de conformidad con las indicaciones que se realicen por los Servicios Técnicos Municipales y conforme a las características técnicas que se indican a continuación:

Pavimento continuo de hormigón impreso, con juntas, de 20 cm de espesor, realizado con hormigón HM-20/B/20/X0 fabricado en central y vertido desde camión, con malla electrosoldada superior como armadura de reparto, ME 15x15 Ø 6 B500T UNE-EN 10080, extendido y vibrado manual mediante regla vibrante; coloreado y endurecido superficialmente mediante espolvoreo con mortero decorativo de rodadura para pavimento de hormigón, color gris, rendimiento 4,5 kg/m²; acabado impreso en relieve previa aplicación de desmoldeante en polvo, color gris claro; y capa de sellado final con resina impermeabilizante, incluso picado mediante martillo rompedor y retirada a centro homologado de gestión de residuos de hormigón existente y compactación de base existente mediante pisón compactador previo obligatorio para estabilizar la subbase.

En caso de empate, para resolver el mismo se seguirá el siguiente orden:

Primero.- Mejor oferta económica.

Segundo.- Mejor oferta en las mejoras.

Tercero.- Sorteo.

Cláusula Décima.- Mesa de contratación.

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 7 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma y actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

Formarán parte de ella, como vocales, necesariamente, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuidas la función de control económico-presupuestario, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación,

o miembros electos de la misma, sin que el número, en total, sea inferior a tres. Los miembros electos que, en su caso, formen parte de la mesa de contratación, no podrán superar un tercio del total de miembros de la misma.

Dicha Mesa de Contratación, tendrá la siguiente composición:

- **Presidente:** El Primer Teniente de Alcalde, que será suplido por cualquier otro Concejal del Equipo de Gobierno.
- **Secretaría:** Titular: Ma Dolores López Jara
Suplente: Abraham Hernández Gómez.
- **Vocales:** El titular de la Secretaría o funcionario en quien delegue.

El titular de Intervención o funcionario en quien delegue.

Tres funcionarios de la Corporación:

Titulares: Mario Rodrigo Martín, Rosa Inés Jiménez Pérez y Esther Moreno Tarancón.

- Un miembro del grupo Socialista.

Cláusula Undécima.- Apertura de proposiciones.

La apertura de las proposiciones deberá efectuarse en el plazo máximo de VEINTE DÍAS contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar las ofertas.

La Mesa podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

A continuación se procederá a la apertura de los sobres “B”.

A la vista de la valoración de los criterios cuya ponderación es automática (Sobre “B”), la Mesa de Contratación propondrá al adjudicatario del contrato.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

Cláusula Duodécima.- Garantía definitiva.

Los que resulten adjudicatarios provisionales de los contratos deberán constituir una garantía del 5% del importe de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Esta garantía se depositará en el Ayuntamiento por cualquiera de las formas previstas en el artículo 108 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato.

Esta garantía responderá a los conceptos incluidos en el artículo 110 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Cláusula Decimotercera.- Adjudicación definitiva.

Una vez aceptada la propuesta de la mesa por el órgano de contratación, el Ayuntamiento requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta, para que en el plazo de DIEZ DÍAS hábiles, presente la documentación justificativa de las circunstancias a que se refieren las letras a) a c) del artículo 140.1 de la Ley 9/2017.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigir el 3 por ciento del presupuesto base de licitación.

El órgano de contratación adjudicará el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

La resolución de adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los candidatos y licitadores, debiendo ser publicada en el perfil del contratante en el plazo de 15 días.

Cláusula Decimocuarta.- Obligaciones del arrendatario.

El adjudicatario quedará obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de legislación fiscal, laboral, Seguridad Social e higiene en el trabajo. El incumplimiento de estas obligaciones por parte del contratista no implicará responsabilidad alguna para este Ayuntamiento.

El adjudicatario será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados.

En especial quedará obligado a:

- a) Mantener en perfecto estado de limpieza e higiene el local y las inmediaciones.
- b) Serán de su cuenta el pago de los consumos de energía eléctrica, consumo de agua, teléfono o cualquier otro, así como el cumplimiento de todas las obligaciones que se deriven de la Seguridad Social, Hacienda Pública, y cualquier otro impuesto, tasa o contribución estatal, autonómica o local, que se devenguen desde la adjudicación del contrato y hasta que finalice el mismo.
- c) Deberá cumplir con los requisitos necesarios y con obtener las autorizaciones gubernativas obligatorias para las actividades que allí se desarrollen.
- d) No podrá ceder, subarrendar ni traspasar el Bar sin autorización del Ayuntamiento.
- e) Al vencimiento del arrendamiento deberá entregar el inmueble en debidas condiciones de limpieza, conservación y buen funcionamiento.
- f) El arrendatario se obliga a tener limpio y bien conservado el establecimiento.
- g) Responder ante terceros de los daños y perjuicios que puedan producirse en la explotación del bar, salvo que se trate de cumplimiento de órdenes impuestas por el Ayuntamiento. Y asumirá las responsabilidades civiles, penales y administrativas que puedan derivar del servicio o de las actividades allí realizadas.
- h) Permitir al Ayuntamiento o al contratista de las obras, a ejecutar las obras de reforma de la zona de salón restaurante por el tiempo necesario.

Son derechos del contratista:

- a) Utilizar los bienes municipales necesarios correspondientes al arrendamiento.
- b) Podrá instalar todo el mobiliario y elementos que considere necesarios para el buen funcionamiento del servicio, que quedarán a beneficio del Ayuntamiento, sin tener que pagar cantidad alguna, siempre que en el momento de la finalización del contrato no se pueden separar del bien arrendado sin daño o menoscabo del mismo, a cuyo efecto se recabará el correspondiente informe de los Servicios Técnicos Municipales.

- c) Realizar cuantas obras útiles o de recreo considere necesarias para la perfecta conservación del mismo, previa la autorización municipal, las cuales, concluido el contrato, quedarán a favor de la instalación y, por tanto del Ayuntamiento sin tener que abonar cantidad de tipo alguno por ello y sin perjuicio de que el arrendatario podrá retirar las mismas si fuere posible hacerlo sin detrimento del bien arrendado, a cuyo efecto será necesario que se emita el correspondiente informe por los Servicios Técnicos Municipales.

Cláusula Decimoquinta.- Obligaciones del Ayuntamiento.

Serán obligaciones del arrendador:

- El Ayuntamiento deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de utilización para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.
- En cuanto a obras de conservación y mejora, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Cláusula Decimosexta.- Formalización del contrato.

El contrato se formalizará en documento administrativo, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en este Pliego.

Cualquiera de las partes podrá solicitar elevar a escritura pública el contrato siendo en ese caso de su cuenta los gastos que se originen.

Cláusula Decimoséptima.- Régimen jurídico del contrato.

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y sus disposiciones de desarrollo, la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo (el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2017, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, y el 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 todo lo que no se oponga a la Ley 30/2007 y esté vigente tras la entrada en vigor del Real Decreto 817/2009); supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

Arenas de San Pedro, 6 de agosto de 2026.

El Alcalde, *Juan Carlos Sánchez Mesón*.

ANEXO I

INVENTARIO DE LOS BIENES

- Barra de madera de pino alistonada de 3 cm de grosor barnizada, 7 mesas, 18 sillas de madera de pino en el local y 6 taburetes en la zona de barra.
- 2 Extintores ABC de 6 Kg y 1 extintor de CO₂ más señalización fitoluminiscente correspondiente.
- Campana de extracción 2.000x750 de 4 filtros de acero inoxidable.
- Caja de ventilación 10/10 con soportes y visera.
- Cocina a gas HR 4 fuegos + horno.
- Mesa mural acero inox 2500.
- Fregadero para lavaplatos 1200x600.
- Frytop Imegas 900 mm.
- 2 Mesas acero inox 1500 mm con 1 estante.
- 2 Freidoras Valentine 5 litros.
- Freidora 6+6 Vevor.
- Microondas económico.
- Microondas semi-profesional.
- Cortadora fiambres FIA 300 mm.
- Estantería de acero 2.000x500.
- Estantería de acero 1800x350.
- Congelador Corbero.
- Lavaplatos Elettrobar E50 50x50.
- Lavamanos.
- Tajo con soporte y fibra 50x50.
- Carro de acero con 3 baldas.
- Estantería 1400x500 4 baldas.
- Estantería 700x500 4 baldas.
- Lavavajillas 35x35 Silanos Sveltina.
- Fregadero para lavavasos.