

Expediente: 12069/2021

Asunto: Arrendamiento local centro de día para personas en situación de dependencia

**PLIEGO DE CONDICIONES JURÍDICO ECONÓMICO ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS PARA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE IDÓNEO PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CENTRO DE DÍA PARA PERSONAS EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA, TALLERES PARA MAYORES Y/O DEPENDIENTES Y OTRAS NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURA DE COLECTIVOS VULNERABLES, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.**

**1. OBJETO**

Constituye el objeto del contrato el arrendamiento de un inmueble para sede de un centro de día para personas en situación de dependencia, talleres para mayores y/o dependientes y otras necesidades de infraestructura de colectivos vulnerables, en el que concurren las siguientes características:

Localización	Céntrica, ubicándose a menos de 1.000 metros del centro de salud de la localidad, centro de servicios sociales, de las viviendas de la tercera edad, de la estación de autobuses y de una parada de bus urbano en línea regular, entre otros, así como a otros servicios públicos esenciales
Acceso.	Acceso peatonal y de vehículos rodados para garantizar la plena accesibilidad al recurso
Superficie:	Local con un mínimo de 600 metros cuadrados, ubicados en planta baja. Gran superficie de fachada y fachada a dos calles opuestas para que todas las estancias vivideras puedan tener iluminación y ventilación natural. La normativa sectorial le asigna el uso hospitalario, esto implica que los recorridos de evacuación de usuarios del documento básico seguridad ante el incendio sean muy exigentes, extremo que se comprobará con el local ofertado con anterioridad a la adjudicación del contrato.
Posibilidad de instalación de BIES	Al tratarse de uso hospitalario, es necesario la instalación de BIES (bocas de incendios equipadas) que va a requerir un aljibe de 12 metros cúbicos de capacidad. El local debe contar con un espacio apropiado superficial y estructuralmente para la instalación del mismo. Para ello, en el caso de que el centro se instale en un local situado sobre un sótano, deberá preverse que el depósito y equipos de presión citados anteriormente, se ubicará en el sótano inferior, siempre que dicho sótano esté situado sobre el terreno (no exista otro sótano por debajo), o bien en el caso de que ello sea imposible, deberá exigirse que el forjado de planta donde se ubique el aljibe, soporte al menos una carga de 1.5 Kg/m <sup>2</sup> , o en caso contrario, no exista inconveniente para efectuar



	refuerzo de la estructura de forma que pueda soportar las cargas necesarias.
Suministros	El inmueble donde se ubique el centro de día, deberá contar con las dotaciones necesarias de abastecimiento, saneamiento y electricidad.
Destino del bien:	Centro de día de personas dependientes
Estado de conservación:	Bueno
Plazo:	10 años de contrato de alquiler
Obras:	Se realizarán sobre el local las obras para puesta en funcionamiento de un Centro de Día para Dependientes y /o salones para dar cobertura a las necesidades de infraestructura del Área Social del Ayuntamiento de Almuñécar.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

## 2. TIPO DE LICITACIÓN

Por los servicios técnicos municipales se ha elaborado tasación por importe de 4.500 euros mensuales más I.V.A. (CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS MÁS I.V.A. / MES), que se corresponde con el tipo de licitación del arrendamiento.

Anualidad	Precio sin I.V.A.	I.V.A.	Total
Primera	40.500*	8.505	49.005
Segunda	54.000	11.340	65.340
Tercera	54.000	11.340	65.340
Cuarta	54.000	11.340	65.340
Quinta	54.000	11.340	65.340
Sexta	54.000	11.340	65.340
Séptima	54.000	11.340	65.340
Octava	54.000	11.340	65.340
Novena	54.000	11.340	65.340
Décima	54.000	11.340	65.340
Total 10 años	526.500	110.565	637.065

A todos los efectos se entenderá que las ofertas presentadas por los licitadores comprenden la parte proporcional en los servicios y gastos ordinarios comunes, imputables al local ofertado cuando el edificio esté en Régimen de Propiedad Horizontal. Asimismo, deberá contener una partida que contenga el importe del IVA correspondiente a la oferta presentada, según determina el art. 25.1 del reglamento del mismo, aprobado por el Real decreto 1624/1992, de 29 de diciembre y los demás tributos que sean de aplicación conforme a la Ley.



\* Teniendo en cuenta el funcionamiento del Centro de Día dependerá de las obras y la autorización previa de la Junta de Andalucía, durante los 6 primeros meses se abonará el 50% del precio ofertado para el alquiler del local.

Las ofertas económicas se realizarán a la baja, sin que puedan ser superiores al precio tipo de licitación. El precio de adjudicación del contrato de arrendamiento será el que resulte como producto de la renta mensual ofertada por la duración establecida inicialmente para dicho contrato

### 3. DURACIÓN DEL CONTRATO

El tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento del local será de 10 años, comenzando a regir desde la fecha de su formalización o, en su caso, desde la puesta a disposición del local en las condiciones ofertadas.

### 4. RÉGIMEN DE PAGOS Y GASTOS.

El precio de adjudicación del contrato de arrendamiento será el que resulte como producto de la renta mensual ofertada por la duración establecida para dicho contrato.

El importe mensual del contrato, que incluirá los gastos de comunidad, el I.V.A. y demás tributos conforme a la legislación vigente, se abonará por mensualidades vencidas, previa presentación de la correspondiente factura. En los supuestos de duración inferior a la mensual, se prorrateará la renta en función de los días de vigencia del contrato.

La parte arrendataria contratará directamente con las compañías suministradoras de energía eléctrica, teléfono, etc. y demás que disfrute el inmueble, siendo de su cargo los gastos que ello origine y el pago de los recibos correspondientes a dichos suministros, siempre que sean individualizados para el local arrendado.

Serán de cuenta y cargo exclusivo del arrendador la participación que en los gastos extraordinarios del edificio correspondan al local objeto del contrato, así como los derivados de alguna derrama, gastos que en su caso serán satisfechos directamente por éste a la Comunidad de Propietarios. La parte arrendataria se obliga a observar y respetar las normas contenidas en los estatutos que regulan el Régimen de Comunidad del Edificio en que se encuentre enclavado el inmueble objeto del presente contrato y los acuerdos que adopten los órganos de gobierno y administración de la Comunidad de Propietarios con los requisitos legales.

Asimismo, serán de cargo del arrendador, todos los gastos a que dé lugar o que se deriven del contrato, así como los impuestos, tasas, las contribuciones especiales y los arbitrios que graven la propiedad del local, en particular la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles

### 5. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Con la formalización del contrato de arrendamiento el arrendador autoriza al órgano de contratación expresamente y sin necesidad de que en cada ocasión haya de manifestarlo por escrito, para realizar, durante todo el plazo de duración del contrato y en sus prórrogas legales, las obras e instalaciones de acondicionamiento y adecuación que sean necesarias para el mejor cumplimiento de los servicios que se instalen, bastando su comunicación al arrendador. Dichas obras no podrán afectar a elementos comunes del inmueble, ni debilitar la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción. Quedan incluidas en este consentimiento las obras a que se refiere el artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.



Las obras realizadas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana cuando finalice el contrato, pudiendo retirar el arrendatario los elementos propios desmontables, incluso cuando se hallen fijados al inmueble, que deberá dejarse en buen estado en todo caso.

## 6. FIANZA

El presente contrato tiene el carácter de arrendamiento de finca urbana para uso distinto del de vivienda, rigiéndose en cuanto a sus efectos y extinción por lo aquí pactado y en su defecto por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, estando exceptuada de la obligación de prestar fianza conforme al artículo 36.6 las entidades que integran la Administración Local, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

## 7. PLAZO DE GARANTÍA

Dada la naturaleza y objeto del contrato, al tratarse de un negocio patrimonial, cuya prestación una vez finalizado el mismo concluye con la puesta a disposición del propietario del local objeto de arrendamiento, no se establece ningún plazo de garantía.

## 8. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

### De la Administración (arrendatario):

- Deberá abonar al arrendador la renta estipulada de acuerdo con las previsiones de este pliego y hacer frente a los gastos de los consumos de los diferentes suministros de agua, electricidad, etc. que sean individualizados para el local arrendado, así como los gastos derivados de la contratación de los mismos.
- Deberá realizar a su cargo las obras e instalaciones de acondicionamiento y adecuación que sean necesarias para el mejor cumplimiento de los servicios que se instalen, bastando su comunicación al arrendador, sin que las mismas afecten a elementos comunes del inmueble, ni debilitar la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción. Quedan incluidas en este consentimiento las obras a que se refiere el art. 23 de la LAU.
- Las obras realizadas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana cuando finalice el contrato (salvo comunicación en contra del arrendador), pudiendo retirar el arrendatario los elementos propios desmontables, incluso cuando se hallen fijados al inmueble, que deberá dejarse en buen estado en todo caso.
- Deberá realizar el mantenimiento y reparación de los elementos que por su uso diario corresponda al arrendatario.
- Durante la ejecución del contrato podrá imponer al arrendador las penalidades previstas por cumplimiento defectuoso y deberá indemnizarlo en los casos de resolución anticipada previstos en el presente pliego.
- Deberá devolver el local, al concluir el arrendamiento, tal como lo recibió, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente respecto a las obras realizadas durante la ejecución del contrato, salvo lo que se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

### Del adjudicatario (arrendador):

- Deberá poner a disposición del arrendatario el local objeto del contrato en el plazo establecido en el presente pliego y de acuerdo con las condiciones recogidas en el mismo.
- Percibirá del arrendatario la renta estipulada de acuerdo con lo previsto en el presente pliego.



- Deberá hacer frente al mantenimiento de las condiciones del local para su perfecto uso, durante la vigencia del contrato, de acuerdo con lo previsto en el pliego y en función del estado de uso del inmueble con el que se formalice el contrato de arrendamiento.
- Deberá abonar los gastos que le corresponden como propietario del local (IBI, comunidad, etc.).
- Deberá abonar las penalidades que le imponga el arrendatario por cumplimiento defectuoso.
- Recibirá el local del arrendatario, al concluir el arrendamiento, tal y como lo entregó, salvo lo que se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. En el caso de que el arrendatario hubiera realizado obras durante la ejecución del contrato quedarán en poder del arrendador, salvo comunicación en contra de éste, y a excepción de todas aquellas mejoras que sean separables del inmueble.

## 9. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Conforme a lo establecido en el artículo 11 de la LAU, el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

Además de las previstas en la ley, serán causas de resolución del contrato sin indemnización a favor del arrendador:

- La aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria, acordadas por los órganos de gobierno o legislativos competentes, que provoquen la reducción de la financiación prevista para hacer frente al pago de la renta.
- La disposición de espacios propios por parte de la Administración que decidan destinarse al centro objeto del contrato, la compra o cualquier otro negocio jurídico que tenga como resultado un nuevo inmueble a favor del Ayuntamiento donde desarrollar la actividad, la supresión del centro, o cualquier otra circunstancia que conlleve la desaparición de la necesidad del arrendamiento.
- La no puesta a disposición de la Administración del local en las condiciones ofertadas, de acuerdo con el pliego, en el tiempo establecido, sin perjuicio de la posible compensación de daños y perjuicios ocasionados a la Administración.

## 10. INSCRIPCIÓN REGISTRAL.

El arrendamiento deberá ser elevado a escritura pública e inscrito por el adjudicatario en el Registro de la Propiedad, lo que deberá acreditarse por el Arrendador mediante documento emitido por el citado Registro, de acuerdo a lo previsto en el art. 36 de la Ley 33/2003, de 3 noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

## 11. PERFIL DEL CONTRATANTE

El anuncio de licitación se publicará en el perfil del contratante del Ayuntamiento de Almuñécar. Así, la información relativa al presente contrato que, de acuerdo con lo dispuesto en este pliego, vaya a ser publicada a través del perfil de contratante podrá ser consultada, por estar alojada en la Plataforma de Contratación del Sector Público, de conformidad con lo establecido en el artículo 347 LCSP, en la siguiente dirección electrónica: <https://contrataciondelestado.es>

## 12. ACCESO Y CONSULTAS SOBRE LA DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL

Los interesados podrán examinar la documentación del expediente a través del perfil de contratante del órgano de contratación, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público. Sólo en los supuestos previstos en el artículo 138.2 de la LCSP se podrá dar acceso a



la documentación de la licitación por medios no electrónicos, en las dependencias del área de secretaría general.

El órgano de contratación no estará obligado a atender las solicitudes de envío de pliegos y documentación complementaria accesible a través del perfil del contratante del Ayuntamiento de Almuñécar.

A través del perfil de contratante y por correo electrónico «habilitado», los interesados podrán solicitar información adicional sobre los pliegos y demás documentación complementaria o plantear consultas o aclaraciones específicas sobre aspectos de la licitación. Estas consultas deberán ser formuladas al menos cinco días antes de la finalización del plazo para presentar ofertas y serán resueltas y publicadas no más tarde del tercer día anterior a la finalización de dicho plazo. Las preguntas y respuestas serán públicas, permaneciendo a disposición de todos los interesados hasta la resolución de los correspondientes contratos. Las respuestas tendrán carácter vinculante para el órgano de contratación.

### **13. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN**

La forma de adjudicación será con el precio como único criterio, siguiendo el artículo 52.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, así como el artículo 37 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, en el que todo interesado podrá presentar una oferta.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a un solo criterio de adjudicación que deberá ser necesariamente el del mejor precio.

En todo caso y con carácter previo a la adjudicación, un técnico a designar por el Ayuntamiento accederá al local a los efectos de inspeccionar el mismo e informar que se cumplen todos los requisitos mínimos exigidos. En caso de que tras la inspección el informe evacuado no fuera favorable, no se realizará la adjudicación a ese ofertante, pasando al siguiente que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa, siempre que cumpla los requisitos mínimos, y así sucesivamente.

### **14. CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LOS CONTRATISTAS**

#### **A. REQUISITOS GENERALES DE CAPACIDAD Y SOLVENCIA.**

Podrán tomar parte en los procedimientos contractuales que se tramiten al amparo del presente pliego, las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que cumplan los siguientes requisitos:

1. Tener personalidad jurídica y plena capacidad jurídica y de obrar.
2. No estar incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar señaladas en el artículo 71 de la LCSP.

#### **B. ACTUACIÓN POR MEDIO DE REPRESENTANTES**



Los licitadores que concurren representados por otra persona o los representantes de una sociedad u otro tipo de personificación jurídica, deberán justificar documentalmente que están facultados para ello mediante los poderes y documentos acreditativos de la personalidad. Si el documento acreditativo de la representación contuviese una delegación permanente de facultades, deberá figurar, además, inscrito en el Registro Mercantil.

La aportación de estos poderes sólo se exigirá al contratista propuesto como adjudicatario.

## C. CONTRATACIÓN CON UNIONES TEMPORALES DE EMPRESARIOS

El contrato se otorgará a una sola persona o entidad, si bien podrá ser concertado con dos o más personas o entidades, constituidas a efectos de este contrato en Unión Temporal de Empresarios. Los empresarios integrantes quedarán obligados solidariamente respecto al Ayuntamiento, cuyos derechos frente a la misma serán, en todo caso, indivisibles. Deberán nombrar un representante único de la agrupación, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven del contrato.

Las ofertas económicas que formulen estas agrupaciones deberán indicar nombres, circunstancias de los empresarios que las formen y la participación de cada uno de ellos en la agrupación, así como la firma de todos los empresarios.

Si antes de la formalización del contrato se produjese la modificación de la unión temporal de empresas, quedará ésta excluida del procedimiento, exclusión que también se aplicará en el caso de alguna de las empresas que la integren quedase incurso en prohibición de contratar, salvo que la otra empresa tenga capacidad y solvencia suficiente y decida continuar en el procedimiento de manera individual. No se producirá la exclusión en el supuesto de alteración en la participación de las empresas en la UTE, siempre que se mantenga la clasificación y solvencia, o en caso de fusión, escisión, aportación o transmisión de rama de actividad de que sean objeto alguna o algunas empresas integradas en una unión temporal, siempre que se mantenga la capacidad y solvencia y no incursión en prohibición de contratar.

La formalización de la UTE en escritura pública no será necesaria hasta que no se haya efectuado la adjudicación a su favor, y su duración deberá extenderse hasta la cancelación de la garantía definitiva del contrato.

## D. CONTRATACIÓN CON EMPRESAS EXTRANJERAS

Las empresas extranjeras deberán acreditar en todo caso su capacidad y solvencia con los criterios establecidos en esta cláusula. En todo caso, toda la documentación deberá presentarse junto con una traducción oficial de los correspondientes documentos.

### 1. Empresas comunitarias.

Tendrán capacidad para contratar con el sector público, en todo caso, las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas y las disposiciones comunitarias de aplicación, tengan capacidad



jurídica, y se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija la inscripción en determinado registro, una autorización especial, o la pertenencia a una organización concreta para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito. La solvencia se acreditará por los medios indicados en esta cláusula, si bien la económica se entenderá referida al documento fiscal correspondiente del Estado de que se trate.

## 2. Empresa extracomunitarias

Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea, además de acreditar su capacidad y solvencia mediante los medios indicados para las empresas comunitarias, deberán justificar, mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público del país en cuestión, en forma sustancialmente análoga. Se prescindirá del informe sobre reciprocidad en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio. En todo caso, estas empresas deberán abrir, si no la tuvieran, una sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones, y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

## 3. Sometimiento a la jurisdicción española.

La concurrencia de empresas extranjeras de cualquier país a los contratos que se realicen al amparo del presente pliego supone la renuncia al fuero jurisdiccional que pudiera corresponderles, sometiéndose a los Juzgados y tribunales españoles a que se refiere la cláusula 8.C de este pliego.

## 15. GARANTÍA PROVISIONAL

No se exige la constitución de garantía provisional.

## 16. PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS Y DOCUMENTACIÓN A APORTAR

El plazo de presentación de ofertas, que serán secretas, será de QUINCE DÍAS NATURALES a partir del día siguiente de la publicación del anuncio en el perfil del contratante.

Cada persona licitadora no podrá presentar más de una proposición, ni 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.

La presentación de la proposición supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones de este pliego, sin salvedad o reserva alguna.

### 16.1. Lugar, plazo y forma de presentación.





Las proposiciones para participar en el procedimiento de contratación deberán prepararse y presentarse obligatoriamente de forma electrónica a través de la Herramienta de preparación y presentación de ofertas de la Plataforma de Contratación del Sector Público, dentro del plazo señalado (fecha y hora), en el anuncio de licitación publicado en la Plataforma Estatal de Contratación y en el Perfil del Contratante, cumpliendo con los requisitos de las Disposiciones Adicionales 16 y 17 de la LCSP.

Serán excluidas del procedimiento de licitación las proposiciones presentadas en cualquier otro registro y por cualquier otro medio.

No se admitirán las proposiciones que se presenten fuera del plazo establecido en el anuncio de licitación publicado en la Plataforma Estatal de Contratación.

La oferta electrónica y cualquier otro documento que la acompañe, deberán estar firmados electrónicamente por alguno de los sistemas de firma admitidos por el artículo 10 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Para garantizar la confidencialidad del contenido de los sobres/archivos electrónicos hasta el momento de su apertura, la Herramienta cifrará dichos archivos en el envío. Una vez realizada la presentación, la Herramienta proporcionará a la entidad licitadora un justificante de envío, susceptible de almacenamiento e impresión, con el sello de tiempo de la Plataforma de Contratación del Sector Público. Los servicios de Licitación Electrónica permiten la preparación y presentación de ofertas telemáticamente por el licitador, la custodia electrónica de las mismas por el sistema y la apertura y evaluación electrónica de la documentación por los miembros del órgano de asistencia. La plataforma cuenta con la Herramienta de Preparación y Presentación de ofertas (de ahora en adelante, la Herramienta) para el envío de la documentación relativa a ofertas, agrupada en sobres virtuales definidos por el órgano de contratación, asegurándose la integridad, autenticidad, no repudio y confidencialidad de las proposiciones. Para mayor confianza del licitador, la documentación y detalles de la oferta durante su preparación permanecen en el equipo del cliente hasta que se presente. En ese momento, y no antes, toda la documentación viaja cifrada a los servidores de la Plataforma, donde se mantendrá custodiada (inaccesible) hasta el momento de su apertura.

No obstante, si los licitadores experimentan alguna incidencia informática en la preparación o envío de la oferta, deben contactar con el servicio de soporte de Licitación Electrónica a empresas de la Subdirección General de Coordinación de la Contratación Electrónica, con la debida antelación, en el buzón [licitacionE@minhafp.es](mailto:licitacionE@minhafp.es). El horario de soporte es de lunes a jueves de 9:00 a 19:00 y viernes de 9:00 a 15:00, días laborables en Madrid. En cualquier caso, se recomienda no demorar la descarga de la herramienta de preparación y presentación de oferta ni la presentación de la oferta.

Para más información sobre la Plataforma de Contratación del Sector Público puede consultar el siguiente enlace: <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/guiasAyuda>

## **16.2. Contenido de las proposiciones.**

Las proposiciones constarán de los sobres/archivos electrónicos que a continuación se indican, firmados por el licitador o persona que lo representa.



### 16.2.1. SOBRE/ARCHIVO ELECTRÓNICO N° A.

**TÍTULO: "DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA PERSONALIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATISTA"**, incluirá el DOCUMENTO EUROPEO ÚNICO DE CONTRATACIÓN (DEUC) como declaración responsable, regulado por el Reglamento (UE) n° 2016/7. En el Anexo I a este pliego se recoge la información necesaria para cumplimentar este documento y deberá ir firmado por el licitador o su representante.

El DEUC consiste en una declaración responsable de la situación financiera, las capacidades y la idoneidad de las empresas para participar en un procedimiento de contratación pública, que sirve como prueba preliminar del cumplimiento de los 'requisitos previos' para participar en este procedimiento de licitación, requisitos que deben cumplirse el último día de plazo de licitación y subsistir hasta la perfección del contrato, pudiendo la Administración efectuar verificaciones en cualquier momento del procedimiento.

La presentación del DEUC por el licitador conlleva el compromiso de que, en caso de que la propuesta de adjudicación del contrato recaiga a su favor, se aportarán los documentos justificativos a los que sustituye.

En caso de concurrir en UTE, cada integrante deberá presentar esa documentación, además de incluirse el documento de compromiso de constitución de la unión temporal. Se exigirá en su momento a las empresas a las que, en su caso, el adjudicatario recurra para complementar su solvencia.

La declaración responsable deberá estar firmada por el representante de la empresa o empresas licitadoras y, en el caso de que la empresa que licite no se encuentre registrada en la Plataforma de Contratación del Sector Público, deberá de facilitar en la declaración responsable una dirección de correo electrónico «habilitado», a efectos de comunicaciones electrónicas.

No obstante, cuando el empresario esté inscrito en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público o figure en una base de datos nacional de un Estado miembro de la Unión Europea, como un expediente virtual de la empresa, un sistema de almacenamiento electrónico de documentos o un sistema de precalificación, y éstos sean accesibles de modo gratuito para el órgano de contratación, no estará obligado a presentar los documentos justificativos u otra prueba documental de los datos inscritos en los referidos lugares. Deberá en este caso indicar el registro correspondiente y la forma electrónica de acceder al mismo.

Este documento deberá completarse con la presentación del modelo de «declaración responsable complementaria» recogido en el **anexo II o anexo III**, sobre cuestiones que no se recogen en el DEUC.

En caso de ser necesario, también se incluirá el **anexo VI**, modelo de declaración responsable relativa al grupo empresarial.

### 16.2.2. SOBRE/ARCHIVO ELECTRÓNICO N.º B: TÍTULO: OFERTA ECONÓMICA.

**Cumplimentado conforme al Anexo V.**

### 16.3. Efectos de la presentación de proposiciones.



La presentación de proposiciones supone por parte del licitador la aceptación incondicional de las cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

## **17. MESA DE CONTRATACIÓN**

La mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa. Su composición se encuentra publicada como órgano permanente.

## **18. APERTURA, EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN**

### **18.1. Apertura de los Sobres/Archivos Electrónicos A y calificación de la documentación administrativa.**

Concluido el plazo de presentación de ofertas, se procederá a la apertura de la documentación administrativa presentada por los licitadores en tiempo y forma en el denominado Sobre/Archivo Electrónico A por la mesa de contratación, verificándose que constan los documentos o en caso contrario realizando el trámite de subsanación.

Finalmente, la mesa de contratación procederá a determinar las empresas admitidas a la licitación, las rechazadas, y las causas de su rechazo enviando las correspondientes comunicaciones a éstas últimas electrónicamente.

### **18.2. Subsanación de documentos.**

La presentación de declaraciones responsables de cumplimiento de requisitos de participación será objeto de subsanación por los licitadores a requerimiento de los servicios dependientes del órgano de contratación o la mesa de contratación, cuando no se hubiera presentado, o no estuviera adecuadamente cumplimentada la presentada.

Igualmente, el propuesto como adjudicatario podrá subsanar la falta o incompleta presentación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos de participación que le sean requeridos con carácter previo a la adjudicación del contrato.

En ambos casos se concederá al licitador un plazo de tres días hábiles, a contar desde el siguiente al de recepción del requerimiento de subsanación.

Si no se subsanase en plazo lo requerido, el órgano o la mesa de contratación entenderán que el licitador desiste de su oferta.



### **18.3. Apertura y examen de los sobres B.**

La apertura pública de los Sobres/Archivos Electrónicos B se iniciará con un pronunciamiento expreso sobre la calificación de las proposiciones efectuadas por la mesa, identificando las admitidas a licitación, las rechazadas y, en este caso, las causas de su rechazo.

### **18.4. Publicidad del resultado de los actos de la mesa de contratación y notificación a los licitadores afectados.**

El resultado de los actos de la Mesa de contratación de calificación, admisión o exclusión de las ofertas se publicará en el perfil de contratante. Se excluirá aquella información que no sea susceptible de publicación de conformidad con la legislación vigente. Todo ello, sin perjuicio de la necesaria comunicación o notificación, según proceda, a los licitadores afectados.

El acto de exclusión de un licitador será notificado a éste, con indicación de los recursos que procedan contra dicha decisión.

### **18.5. Propuesta de Adjudicación.**

Una vez valoradas las ofertas, la mesa de contratación remitirá al órgano de contratación la correspondiente propuesta de clasificación y de adjudicación, en la que figurarán ordenadas las ofertas de forma decreciente en relación con la oferta económica.

Si se presentasen dos o más proposiciones iguales que resultasen ser las de precio más bajo, se decidirá la adjudicación aplicando los siguientes criterios de desempate de manera ordenada, de tal forma que sólo se aplicará el siguiente criterio si de la aplicación del anterior, persiste el empate:

Primer criterio de desempate: Mayor número de metros cuadrados de local.

Segundo criterio de desempate: Mayor número de metros de fallada al exterior.

Tercer criterio de desempate: Sorteo. Para ello se citará a los licitadores de esas ofertas a un acto público en el que se realizará el sorteo, de todo lo cual se levantará acta que refleje fielmente lo sucedido y que será firmada por el Presidente y Secretario de la mesa de contratación y por los que hubiesen hecho presentes sus reclamaciones o reservas.

## **19. ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

### **19.1. REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN AL LICITADOR QUE HA PRESENTADO LA OFERTA ECONÓMICAMENTE MÁS VENTAJOSA.**

A. PLAZO PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA FORMULAR LA ADJUDICACIÓN



En el plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES a contar desde el siguiente a aquél en que el contratista que haya presentado la mejor oferta hubiera recibido el requerimiento en tal sentido, éste deberá aportar la documentación que se especifica en el siguiente apartado de esta cláusula.

## B. APORTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN

El licitador propuesto como adjudicatario deberá presentar la documentación siguiente:

1. Si se trata de un empresario individual o persona física: Documento Nacional de Identidad o aquél que le sustituya reglamentariamente.

2. En el caso de personas jurídicas:

-Código de Identificación Fiscal de la Empresa (CIF).

-Copia autenticada de la Escritura de constitución de la sociedad y, en su caso de modificación, inscrita en el Registro Mercantil cuando este registro sea legalmente exigible. Si no lo fuese, escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.

-Apoderamiento del representante o representantes que actúan en nombre de la sociedad, en escritura pública inscrita en el Registro Mercantil salvo que se recoja directamente en los Estatutos sociales.

-DNI del representante o documento que lo sustituya.

3. Certificación administrativa de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Estado, expedida en la forma y por los órganos previstos en el artículo 13 del RGLCAP, en la que figure expresamente la calificación de “positiva”.

4. Certificación administrativa de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social, expedida en la forma y por los órganos previstos en el artículo 14 del RGLCAP, en la que figure expresamente la calificación de “positiva”. Esta certificación deberá tener una antigüedad menor de un mes a la fecha de su presentación.

5. Certificación administrativa positiva de estar al corriente de las Obligaciones Tributarias con el Ayuntamiento de Almuñécar. Esta certificación se incorporará por los servicios económicos al expediente sin que deba el adjudicatario solicitarla.



6. Garantía definitiva. De conformidad con lo previsto en el artículo 107 de la Ley de Contratos del Sector Público se exime al adjudicatario de la obligación de constituir la garantía definitiva justificándolo en la inoperabilidad de exigencia de garantía definitiva.

7. Dirección de correo electrónico «habilitado» a efectos de notificaciones.

Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

### C. EFECTO DE NO APORTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

De no presentar esa documentación en el plazo indicado o resultar de la misma que el contratista no se halla al corriente con dichas obligaciones, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta y se solicitará la acreditación de estos requisitos a los sucesivos licitadores por el orden de prelación de sus respectivas ofertas establecido por la Mesa de contratación (artículo 150.2 final de la LCSP), concediéndose a éstos un plazo de diez días hábiles para aportar tal documentación.

El Ayuntamiento derivará responsabilidades contra el contratista o contratistas que por esta causa no permitiesen la adjudicación del contrato a su oferta, reclamándole, en concepto de penalidad, un importe equivalente al 3% del tipo de licitación, que tendrá la consideración de ingreso de derecho público a efectos de su exacción de acuerdo con la normativa tributaria. Todo ello sin perjuicio, de la exigencia de la indemnización por daños y perjuicios causados al Ayuntamiento, y las demás consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico, entre ellas, el posible inicio del expediente de prohibición para contratar prevista en el artículo 71.2.a) de la LCSP.

### D. CAMBIO DE PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN COMO CONSECUENCIA DE LA RESOLUCIÓN DE UN RECURSO ESPECIAL

Si como consecuencia del contenido de la resolución de un recurso especial resultase que deba realizarse la adjudicación del contrato a otro licitador, se concederá a este un plazo de diez días hábiles para que aporte la documentación señalada.

## 19.2.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO, NOTIFICACIÓN Y PUBLICACIÓN

### A. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

El órgano de contratación adjudicará el contrato, mediante resolución motivada, al licitador que haya realizado la oferta económica más ventajosa, de acuerdo con la propuesta que haya realizado la Mesa de contratación.



La adjudicación deberá producirse dentro de los CINCO DÍAS HÁBILES siguientes a la recepción de la documentación justificativa de los requisitos para poder adjudicar el contrato.

## B. DECLARACIÓN DE LA LICITACIÓN DESIERTA

Sólo podrá declararse desierta la licitación cuando no exista ninguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego (artículo 150.3 LCSP).

## C. NOTIFICACIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

La resolución de adjudicación se notificará a todos los candidatos o licitadores, incluso a los que resulten excluidos. También se publicará en el perfil de contratante, en el plazo de QUINCE DÍAS NATURALES a contar desde la fecha de adjudicación.

La notificación se hará por medios electrónicos, con las garantías legalmente establecidas, sin perjuicio de la posibilidad de la notificación por correo postal si así lo solicitase algún licitador que sea persona física que no esté legalmente obligada a relacionarse electrónicamente con la Administración.

## 20.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO Y PUBLICACIÓN

### A. PLAZO Y FORMA DE FORMALIZACIÓN

Los contratos que se realicen con arreglo al presente pliego se perfeccionan con su formalización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la LCSP. En ningún caso podrá iniciarse la ejecución del contrato hasta su formalización, tal y como dispone el artículo 153.6 de la LCSP.

El contrato se formalizará en papel, que será título suficiente para acceder a cualquier registro público; no obstante, podrá elevarse a escritura pública cuando así lo solicite el contratista, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento.

La formalización deberá realizarse antes de que transcurran QUINCE DÍAS HÁBILES desde que se reciba la notificación de la adjudicación. En los contratos susceptibles de recurso especial ese plazo será mínimo, ampliándose en CINCO DÍAS más en los términos del artículo 153.3 de la LCSP.

### B. CONSECUENCIAS DE LA FALTA DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Cuando por causas imputables al contratista no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado en el apartado A de esta cláusula, se impondrá la penalización del 3%



del presupuesto base de licitación sin perjuicio, de la exigencia de la indemnización por daños y perjuicios causados al Ayuntamiento si no fueran totalmente cubiertos por el importe de la garantía provisional, y el posible inicio del expediente de prohibición para contratar

En este caso el órgano de contratación podrá adjudicar el contrato al licitador o licitadores siguientes a aquél por el orden que hayan quedado clasificadas sus ofertas, previa presentación de la documentación correspondiente.

### **C. PUBLICIDAD DE LA FORMALIZACIÓN**

La formalización se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación en el plazo de QUINCE DÍAS NATURALES desde la firma, indicando en el anuncio los mismos datos mencionados en el anuncio de adjudicación.

### **21. EXTINCIÓN DEL CONTRATO**

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución. A estos efectos, será de aplicación además de lo contenido en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, en el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

Se considerará causa de resolución del contrato la falta del pago del precio, en los plazos y forma establecidos en el presente Pliego.

### **22. NOTIFICACIONES TELEMÁTICAS**

Las notificaciones electrónicas derivadas de este procedimiento de contratación, conforme a lo establecido en la disposición adicional decimoquinta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector público y con arreglo a los artículos 14 y 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se realizarán mediante la comparecencia electrónica en la sede electrónica del Ayuntamiento de Almuñécar. Los licitadores deberán contar con sistemas de firma electrónica reconocida o cualificada y avanzada basados en certificados electrónicos cualificados de firma electrónica expedidos por prestadores incluidos en la “Lista de confianza de prestadores de servicios de certificación” que les permita recoger las notificaciones en la Plataforma.

Con los efectos previstos en el artículo 43 de la Ley 39/2015, tras el acceso al contenido de la notificación, ésta se entenderá por practicada. Si transcurren diez días naturales desde su puesta a disposición sin que se acceda al contenido de la misma, se tendrá por rechazada. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional decimoquinta de la Ley 9/2017 relativo al cómputo de plazos. En base a ello, los plazos a contar desde la notificación se computarán desde la fecha de envío de la misma siempre que el acto objeto de notificación se haya publicado el mismo día en el Perfil de contratante del órgano de contratación. En caso contrario los plazos se computarán desde la recepción de la notificación por el interesado.

### **23. CONFIDENCIALIDAD Y TRATAMIENTO DE DATOS**





En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento general de protección de datos, los licitadores quedan informados de que los datos de carácter personales que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Ayuntamiento con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.

## 24. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

El arrendamiento de bienes inmuebles a que se refiere el presente pliego es contrato privado de la Administración, y como tal se registrá:

a) En cuanto a su preparación y adjudicación se registrá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento de desarrollo, por el carácter básico de algunas de sus disposiciones, será igualmente de aplicación la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero y la normativa patrimonial administrativa, así como sus disposiciones de desarrollo y la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

b) En cuanto a sus efectos y extinción se registrá por las normas de derecho privado, especialmente la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El presente pliego y demás documentos anexos revestirán carácter contractual.

El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de las instrucciones, condiciones o normas de toda índole promulgadas por la Administración que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al arrendador de la obligación de su cumplimiento.

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.



**MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA DEL “ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE UN BIEN INMUEBLE IDÓNEO PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CENTRO DE DÍA PARA PERSONAS EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA, TALLERES PARA MAYORES Y/O DEPENDIENTES Y OTRAS NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURA DE COLECTIVOS VULNERABLES, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.**

D....., mayor de edad, vecino de ..... provincia de ..... con domicilio en..... y documento nacional de identidad número....., en nombre propio o en representación de ....., al objeto de presentar oferta relativa al procedimiento de contratación para arrendamiento de local de un bien inmueble idóneo para la implantación de un centro de día para personas en situación de dependencia, talleres para mayores y/o dependientes y otras necesidades de infraestructura de colectivos vulnerables,

Se compromete a arrendar el inmueble ofertado, con sujeción a los requisitos y condiciones del pliego de condiciones jurídico económico administrativas y técnicas por el siguiente precio mensual:

Precio mensual (excluido I.V.A.)	I.V.A.	Precio mensual incluido I.V.A.

Asimismo, declaro que durante los seis primeros meses del contrato, la oferta del precio del alquiler se reducirá en un 50%.

Dicho importe incluye además los gastos mensuales de comunidad y todos los tributos, tasas y cánones de cualquier índole que sean de aplicación, así como los gastos extraordinarios de alguna derrama o cualquier otro gasto contemplado en el pliego de cláusulas administrativas y técnicas que rigen el contrato.

En ..... a ..... de ..... de 2022.

Firmado.

