

PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS PARA EL ARRENDAMIENTO - AULA 1 UBICADA EN LA MANO DERECHA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO DENOMINADO "LA ESCUELA DE LA POBLACIÓN" PROPIEDAD DE LA JUNTA VECINAL DE LA POBLACIÓN CON CIF: P 3900240 G (MUNICIPIO DE CAMPOO DE YUSO).

CLAÚSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El contrato tiene por objeto el arrendamiento del bien que se describe a continuación:

Bien inmueble de naturaleza urbana de carácter patrimonial, propiedad de la Junta Vecinal de La Población (Campoo de Yuso - Cantabria), **Aula nº 1 de la planta baja, entrando a la derecha**, sita en el edificio denominado la Escuela de La Población, barrio La Población nº 51.

Se corresponde con el nº de referencia catastral **2948006VN2624N0001TU**, y se encuentra dentro de la PARCELA CATASTRAL 2948006VN2624N.

Descripción del bien objeto de arrendamiento: **Aula nº 1**, entrando a la derecha, con una superficie aproximada de 95 m², así como su correspondiente cuarto de baño. La entrada al Aula nº 1 se hace a través de un hall que se comparte con la entrada al aula nº 2 sita a la izquierda. El hall se utilizará única y exclusivamente para acceder al aula objeto del presente arrendamiento. El arrendatario no podrá utilizar el hall para su uso propio, ni para la colocación de objetos, solo podrá servirse del hall para acceder al aula.

A fin de evitar futuros problemas de interpretación de la definición del objeto de arrendamiento, y considerando que desde el punto de vista catastral la parte del edificio destinado en su día a la enseñanza ubicada en la planta baja de la edificación es una única referencia catastral, se adjunta como **anexo nº 1** y **nº 2**, **plano** donde consta el objeto y **fotografías** del mismo, respectivamente.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de Noviembre.

CLAÚSULA SEGUNDA. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

Este contrato será objeto de tramitación ordinaria, por el procedimiento abierto mediante Concurso Público, en virtud del artículo 107 de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

A efectos puramente informativos, el Órgano de contratación podrá anunciar la licitación en los medios de comunicación que considere oportunos.

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la mejor oferta, se atenderá a diversos criterios de adjudicación.

La Junta Vecinal podrá adjudicar el contrato al licitador que presente la oferta más ventajosa, pudiendo incluso declarar desierta la licitación si considera que todas las ofertas presentadas son inadecuadas.

CLAÚSULA TERCERA. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

El órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, es el Presidente de la Junta Vecinal de La Población, de conformidad a lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de Noviembre.

CLAÚSULA CUARTA. RENTA BASE COMO TIPO DE LICITACIÓN.

El importe del arrendamiento se establece en la cantidad mínima de 5.760,00.-€ (Cinco mil setecientos sesenta euros) anuales, a pagar por mensualidades de 480,00.-€ (Cuatrocientos ochenta euros) mensuales. El tipo podrá ser mejorado al alza por los diferentes licitadores.

CLAÚSULA QUINTA. DURACIÓN DEL CONTRATO.

El presente contrato tiene una duración de UN AÑO, con carácter prorrogable de un año. El plazo máximo de arrendamiento será de DOS AÑOS. Es decir, transcurridos los dos años NO SE PODRÁ PRORROGAR el contrato.

En el caso que se prorrogue el contrato, la renta se actualizará, aplicando a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo.

El plazo comenzará a computarse desde la fecha de formalización de contrato de arrendamiento.

CLAÚSULA SEXTA. CAPACIDAD DE LOS LICITADORES.

Podrán tomar parte en el concurso todas las personas físicas o jurídicas que tengan plena capacidad de obrar y no se hallen incurso en alguna de las circunstancias de prohibición para contratar recogidas en el artículo 60 del TRLCSP, presentando oferta de acuerdo con el modelo de proposición que se determina en el presente Pliego.

CLAÚSULA SÉPTIMA. PRESENTACIÓN DE LICITACIONES Y DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

Las ofertas se presentarán por correo postal dirigido a la Junta Vecinal de La Población, La Población 39294 Campóo de Yuso -Cantabria-, o por medios electrónicos, informáticos y telemáticos, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas del Procedimiento Administrativo Común, dentro del plazo de 10 días naturales contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria.

En el caso de que las ofertas sean enviadas por correo, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante burofax o telegrama en el mismo día, y si es el último día de la presentación de ofertas antes de las 14:30 horas. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si la misma es recibida con posterioridad de la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurrido los 10 días naturales siguientes desde la recepción de la comunicación sin haberse recibido la oferta, ésta no será admitida.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta. Su presentación implica la aceptación incondicionada por el licitador de todas las prescripciones incluidas en este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar por la administración.

Las ofertas para tomar parte en la licitación, se presentarán en un sobre cerrado en el que figurará la inscripción –OFERTA- para licitar a la contratación del **ARRENDAMIENTO del Aula nº 1 de la planta baja, entrando a la derecha**, sita en el edificio denominado la **Escuela de La Población**, barrio La Población nº 51 en el municipio de Campóo de Yuso, propiedad de la Junta Vecinal de La Población.

Dentro de este sobre mayor se contendrán dos sobres, denominado SOBRE "A" y SOBRE "B", cerrados con la misma inscripción referida en el apartado anterior, y con el subtítulo que se indica en el párrafo siguiente. En el interior de cada sobre se relacionarán numéricamente, en una hoja independiente, el contenido del mismo, en el orden que se recoge en los apartados correspondientes de este pliego.

El Sobre "A" se titulará "DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA PERSONALIDAD, CARACTERÍSTICAS DEL LICITADOR Y GARANTÍA DEPOSITADA", y contendrá los documentos o copias autenticadas de los mismos, que a continuación se señalan:

- **A)** Documento Nacional de Identidad o fotocopia compulsada.
- **B)** Documento Nacional de Identidad y escritura de poder, bastantada y legalizada, en su caso, si se actúa en representación de otra persona.
- **C)** En el caso de tratarse de una persona jurídica, escritura de constitución de la sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil, y número de identificación fiscal, cuando concurra una sociedad de esta naturaleza. Si no fuere exigible la inscripción de la persona jurídica en el Registro Mercantil, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que consten las normas por las que se regulan su actividad.
- **D)** Declaración responsable, ante Notario o autoridad administrativa, de no estar incurso en ninguna de las causas de prohibición de contratación previstas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de Noviembre. Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad social impuestas por las disposiciones legales vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de este requisito deba de presentarse, antes de la adjudicación definitiva por el empresario o persona física a cuyo favor vaya a efectuarse esta.
- **E)** Dirección, teléfono y correo electrónico del licitador o su representante en la contratación.

El Sobre "B" se titulará OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. -

a) Oferta económica.

Responderá al siguiente modelo:

"El abajo firmante D/Dña. *, mayor de edad, con DNI. nº * y domicilio a efectos de notificaciones en *, *en nombre propio o en representación de * con NIF o CIF de la Empresa*, teniendo conocimiento de que por la Junta Vecinal de La Población existe la intención de arrendar el Aula nº 1 de la denominada Escuela de la Población, por procedimiento abierto, anunciado en el BOC nº _____, de fecha ____; en la página www.contrataciondelestado.es, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación ofreciendo la cantidad de _____ euros anuales.

En _____, a __, de _____ de 2024.

*firma del candidato.

b) Documentos que permitan al órgano de contratación valorar las condiciones de la oferta.

CLAÚSULA OCTAVA. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la mejor oferta, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en el presente Pliego, sin atender exclusivamente al precio de la misma.

El criterio objetivo para valorar la oferta es el importe anual ofrecido.

CLAÚSULA NOVENA. MESA DE CONTRATACIÓN.

La Mesa de Contratación, estará presidida por el Presidente, que podrá ser un miembro de la Junta Vecinal de La Población y actuará como Secretario el de la propia Junta Vecinal.

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

D. Héctor López Alonso, que actuará como Presidente de la Mesa.

D. Antonio Ríos, que actuará como Secretario de la Mesa.

CLAÚSULA DÉCIMA. APERTURA DE OFERTAS.

La apertura de las ofertas deberá efectuarse en el plazo máximo de cinco días, contados desde la fecha de la finalización del plazo para presentar las ofertas.

La Mesa de Contratación se constituirá el quinto día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, procederá a la apertura de los sobres "A", presentados en tiempo y forma, y calificará la documentación administrativa contenida en ellos. Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, concederá un plazo de tres días al licitador para que los corrijan o subsanen ante la propia mesa de contratación.

Si la documentación contuviera defectos insubsanables o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

A continuación, el Secretario de la Mesa procederá a la apertura y examen de los sobres "B", que contienen las ofertas económicas y los documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

CLAÚSULA DÉCIMOPRIMERA. REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN

La Mesa de Contratación propondrá al licitador que haya presentado la mejor oferta, una vez realizada la valoración de las ofertas.

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente al que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, salvo que se establezca otra cosa en estos pliegos.

CLAÚSULA DÉCILOSEGUNDA. FIANZA.

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico, que corresponderá a la cantidad de dos mensualidades de renta.

Si el arrendamiento se prorrogara por el año estipulado, el arrendador podrá exigir nueva fianza equivalente a dos mensualidades de renta, una vez aplicada la actualización del IPC.

CLAÚSULA DÉCIMOTERCERA. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

La adjudicación recaerá en el licitador que haga la mejor oferta para la Junta Vecinal.

CLAÚSULA DÉCIMOCUARTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

- a) Abonar el precio mensual dentro de los cinco primeros días de cada mes.
- b) Realizar la acometida de la luz para el Aula 1 y asumir el pago de todos los gastos que ello conlleve, incluida la obra a realizar. El arrendatario será el único responsable de todos y cada uno de los daños que la obra de acometida de la luz pudiera ocasionar en el resto del edificio y estará obligado al pago de la reparación de los mismos, devolviendo todo a su estado original.
- c) El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a fines comerciales o de carácter análogo, con exclusión de todo otro uso.
- d) No podrá cederlo, realquilarlo o subarrendarlo, en todo ni en parte.
- e) Deberá de cumplir todas las disposiciones vigentes en materia tributaria, fiscal, laboral, de seguridad social, de seguridad y salud laboral, así como cualesquiera otras que puedan resultar aplicables por razón de la materia.
- f) Mantener en buen estado las instalaciones, mobiliario, enseres, etc. de las dependencias en las que se presta el contrato, debiendo reponer cualquier elemento de los mismos que se deteriore o inutilice por el uso o explotación del local. El material a reponer deberá ser de la misma calidad, diseño, etc. que el inutilizado, o, si ello no fuera posible, el más similar que se ofrezca en el mercado.
- g) Indemnizar a terceros, los daños que les ocasione la actividad o actividades que se desarrolle en el local objeto del contrato de arrendamiento, salvo si se hubieran producido por actos realizados en cumplimiento de una orden impuesta por el Ayuntamiento con carácter ineludible y siempre y cuando los daños causados sean imputables al arrendatario.
- h) Solicitar autorización de la Junta Vecinal para realizar toda clase de obras en el local en el que se prestan los servicios, las cuales serán de cuenta del arrendatario en todo caso y quedarán en propiedad de la Junta Vecinal de La Población, sin que pueda reclamar cantidad alguna por dicho concepto.

i) Mantener el local e instalaciones en perfecto estado de limpieza e higiene, realizando las labores correspondientes en horario que no cause molestias al resto de los usuarios de los diferentes departamentos que conforman el conjunto del edificio.

j) Abonar los suministros de electricidad que consuma con ocasión de la utilización de las instalaciones arrendadas, debiendo además disponer de contenedores de basura y papeleras, manteniendo limpio el entorno de las instalaciones y realizando la limpieza diaria de las mismas para que se encuentren en condiciones higiénico-sanitarias.

k) Abonar toda clase de impuestos, tasas y precios, de cualquier Administración Pública, que fueren necesarios para prestar los servicios del contrato, debiendo tener dado de alta el establecimiento en idénticas condiciones que cualquier otro del ramo.

l) Abonar los gastos derivados de los anuncios oficiales de la licitación y formalización del contrato.

m) Formalizar una póliza de seguro específica, en la que se incluyan las coberturas de responsabilidad civil daños materiales y otras garantías adicionales, con capitales suficientes para cubrir el valor del continente y contenido, de acuerdo con lo que consta en el inventario de la Corporación. Póliza cuya copia compulsada deberá presentar en la Junta Vecinal de La Población con carácter previo a la formalización del contrato.

n) Abandonar y dejar libres, a disposición de la Junta Vecinal de La Población, una vez finalizado el contrato, o dentro del plazo de 15 días naturales a contar del siguiente a la resolución contractual, el local, instalaciones, mobiliario y menaje puestos a disposición del arrendatario al inicio del contrato, en buen estado de conservación y funcionamiento y con el desgaste razonable debido a un correcto uso. A tal efecto, se realizará el inventario completo y contradictorio referido al día de la iniciación de la prestación del servicio.

o) El arrendatario hace expresa y formal renuncia a todos los beneficios y derechos especiales que le concede la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.

p) A los efectos del art. 14 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y a cuantos otros pudieran resultar pertinentes, las partes convienen que la enajenación del inmueble extinguirá el arrendamiento.

CLAÚSULA DÉCIMOQUINTA. OBLIGACIONES DE LA JUNTA VECINAL.

Primera.- Entregar y mantener el uso pacífico del Aula 1 en el plazo reseñado.

Segunda.- En lo que respecta a las obras de conservación y mejora, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos:

Obras de mejora: En virtud de lo estipulado en el artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

Obras del arrendatario: El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración del local o de los accesorios, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad del local o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior (artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

CLAÚSULA DÉCIMOSEXTA. 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, y se efectuará dentro de los diez días hábiles siguientes a contar desde la fecha de la notificación de la adjudicación definitiva; constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

Cuando los arrendamientos sean susceptibles de poder inscribirse en el Registro de la Propiedad, deberán formalizarse en escritura pública, para poder ser inscritos. Los gastos generados por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización, en base a lo estipulado en el artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Se puede formalizar el contrato elevándolo a documento público mediante la pertinente Escritura pública de conformidad con el artículo 1.549 del Código Civil, "*con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad*".

Cuando por causas imputables al licitador adjudicatario, no pudiere formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, la Junta Vecinal podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía que en su caso se hubiese constituido.

CLAÚSULA DÉCIMOSÉTIMA. 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; el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; los principios extraídos de la legislación contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; 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 la normativa patrimonial de las Entidades Locales, cuando resulte de aplicación, y 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.

En La Población (Campóo de Yuso), a 10 de Julio de 2024.

D. Héctor López Alonso.
Presidente de la Junta Vecinal.