



## **PLIEGO DE CONDICIONES A REGIR EN LA ADJUDICACIÓN Y EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES PROPIEDAD DE ESTE AYUNTAMIENTO 2025:**

- **1º LOCAL PARA DESTINARLO A BAR-CAFETERÍA (CALLE SAN JUAN, 10 EN BRAZACORTA)**
- **2º VIVIENDA PARA DESTINARLA A VIVIENDA HABITUAL (PLAZA DE LA VILLA, 8 EN BRAZACORTA).**

### **CLAUSULA PRIMERA: Objeto del Contrato.**

El objeto del contrato es el arrendamiento del local destinado a bar con vivienda, propiedad de este Ayuntamiento, que está clasificado como bien patrimonial en el Inventario Municipal y ubicados en: el local en la calle San Juan nº 10 y la vivienda en Plaza de la Villa nº 8 ambos en el municipio de Brazacorta (Burgos).

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.

### **CLAUSULA SEGUNDA: Procedimiento de Selección y Adjudicación.**

La forma de adjudicación del contrato de ARRENDAMIENTO será el CONCURSO, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la mejor oferta deberá de atenderse a varios criterios de adjudicación.

### **CLAUSULA TERCERA: El perfil del contratante.**

Sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento publicará los anuncios que considere necesarios en el Perfil del contratante.





### **CLAUSULA CUARTA: Importe del arrendamiento.**

El importe del arrendamiento establece en la cantidad mínima de 100,00 euros mensuales más impuestos que podrá ser mejorado al alza por los licitadores.

El Ayuntamiento se hará cargo de los gastos del local bar-cafetería en calle San Juan, 10 en Brazacorta de agua, basuras, tasa de residuos, luz (hasta 1.500 € anuales) y un depósito de gasoil para calefacción al año. El resto de suministro de gasoil y luz será a cargo del arrendatario.

El Arrendatario se hará cargo de todos los gastos de agua, luz, basuras, tasa de residuos y resto de suministros de la vivienda en Plaza la Villa 8 en Brazacorta.

### **CLAUSULA QUINTA: Órgano de Contratación.**

A la vista del importe del contrato que asciende a 100,00 Euros mensuales (1.200,00 euros anuales + impuestos), el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, será el Alcalde.

### **CLAUSULA SEXTA: Duración del Contrato.**

La duración del contrato será de UN AÑO, desde la fecha de firma del contrato, llegando el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que cualquiera de las partes manifieste a la otra con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas su voluntad de no renovarlo, conforme al artículo 9 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

### **CLAUSULA SEPTIMA: Capacidad.**

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad para ello.





## **CLAUSULA OCTAVA: Acreditación de la Aptitud para Contratar.**

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica.

1. La capacidad de obrar de los licitadores se acreditará:
  - a) En cuanto a personas físicas, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.
  - b) En cuanto a personas jurídicas, mediante la fotocopia compulsada del CIF y la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

No obstante, lo anterior, el licitador que fuera una persona física o el representante de persona jurídica deberá fijar su residencia en Brazacorta de todos los miembros de la unidad familiar conviviente, al menos, durante el periodo de vigencia del contrato de arrendamiento.

## **CLAUSULA NOVENA: Presentación de Licitaciones y Documentación administrativa.**

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento, sito en la plaza de la Villa Nº 1 de Brazacorta (Burgos), dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación.

Las ofertas podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o 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 y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando las ofertas se envíen por correo, el empresario 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 télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la oferta si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado





en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta. La presentación de una oferta supone la aceptación incondicionada por el licitador de las cláusulas del presente Pliego.

Las ofertas para tomar parte en la licitación se presentarán en tres sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda **“Oferta para licitar a la contratación del arrendamiento del inmueble, local, propiedad de este Ayuntamiento, que está calificado como bien patrimonial en el Inventario Municipal y ubicado en la calle San Juan 10 -, de este Municipio y de la vivienda propiedad de este Ayuntamiento ubicado en la Plaza de la Villa, 8 de este Municipio”**, para destinarlo a bar o cafetería y a vivienda habitual. La denominación de los sobres es la siguiente:

- **Sobre «A»: Documentación Administrativa.**
- **Sobre «B»: Oferta Económica y Documentación que permita la valoración de las ofertas según los criterios de adjudicación.**
- **Sobre «C»: Proyecto de negocio a corto, medio y largo plazo.**

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 y la capacidad de obrar del licitador.**
- b) Documentos que acrediten la representación.**

— Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona que actúe en representación de otro, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

#### **c) Declaración responsable de aptitud para contratar con la Administración**





**y de estar la corriente del cumplimiento de las obligaciones Tributarias con Hacienda, la Seguridad Social y Ayuntamiento de Brazacorta.**

Don ..... con NIF número ....., en su nombre, (o en representación de la empresa ....., CIF número ....., domiciliada en ..... calle ..... número .....), declara responsablemente que las facultades de representación que ostenta son suficientes y vigentes; que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración, previstas en los artículos 54, siguientes y concordantes del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público., y que no se encuentra incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar previstas en el artículo 60 de del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público; y que está al corriente del cumplimiento de las obligaciones de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Pública, con la Seguridad Social y con el Ayuntamiento de Brazacorta.  
(Lugar, fecha y firma del licitador)”

- d) **Informe de solvencia financiera, para el cumplimiento de contrato** emitido por Entidad financiera.
- e) **Fianza o garantía provisional:** Se presentará una fianza provisional por importe del 4% del precio del contrato, 48,00 Euros en la forma prevista en el Art. 96 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

#### **SOBRE «B»**

**Oferta Económica y Documentación que permita la valoración de las ofertas según los criterios de adjudicación**

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 inmueble, local, propiedad de este Ayuntamiento, ubicados en \_\_\_\_\_ y en \_\_\_\_\_ respectivamente, de este Municipio, para destinarlo a bar- cafetería y vivienda, 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.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.025.

Firma del licitador,

Fdo.: \_\_\_\_\_».

— **Documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.**

**1º.- Precio**

**2º.- Experiencia profesional**

**3º.- Miembros de la unidad familiar que vayan a empadronarse en el municipio**

**SOBRE «C»**

**Proyecto de negocio a corto, medio y largo plazo.**

## **CLAUSULA DÉCIMA: 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.

Criterios y valoración del siguiente modo:

**1º.-Precio (oferta económica):** Para la mejora del canon al alza, hasta un máximo de 80 puntos.

Se asignará la puntuación máxima prevista en este apartado a la oferta más alta, puntuándose las restantes ofertas de forma proporcional según la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación oferta X} = \frac{\text{precio oferta x} * 80 (\text{puntuación máxima})}{\text{Importe oferta mayor}}$$

**2º.-Experiencia profesional:** Acreditación de experiencia profesional en bares o restaurantes: 2 puntos por cada año, máximo de 10 puntos.

**3º.-Empadronados:** Un punto por cada miembro de la unidad familiar que vayan a empadronarse en el municipio de Brazacorta.

**4º.- Proyecto de negocio a corto, medio y largo plazo:** valorable por la mesa de contratación con un máximo de 5 puntos.





## **CLAUSULA UNDÉCIMA: Apertura de ofertas.**

El Pleno del Ayuntamiento se constituirá el primer viernes hábil tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, para proceder a la apertura de los [sobres/archivos electrónicos] «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen de los [sobres/archivos electrónicos] «C», que contienen los criterios cuya ponderación dependen de un juicio de valor (Proyecto de negocio a corto, medio y largo plazo).

Si fuera necesario, concederá un plazo no superior a tres días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada.

Finalmente, procederá a la apertura y examen de los [sobres/archivos electrónicos] «B», que contienen las ofertas económicas y los documentos que permitan al Pleno valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

Tras la lectura de dichas proposiciones, el Pleno podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios y a las ponderaciones establecidas en este Pliego.

A la vista de la valoración de los criterios propondrá al adjudicatario del contrato.

## **CLAUSULA DUODÉCIMA: Requerimiento de Documentación.**

A la vista de la valoración de las ofertas, el Órgano de Contratación propondrá al licitador que haya presentado la mejor oferta.

El Órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de cinco días, a contar desde el siguiente al de la recepción del requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Pública, con la Seguridad Social y con el Ayuntamiento de Brazacorta.

## **CLAUSULA DECIMOTERCERA: Fianza.**

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza del 5% del total del remate del contrato de los cinco años de vigencia.





Que se constituirá mediante ingreso bancario en la cuenta que este Ayuntamiento tiene abierta en la CaixaBank ES47 2100 3346 9222 0002 0432.

### **CLAUSULA DECIMOCUARTA: Adjudicación del Contrato.**

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

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los licitadores.

### **CLAUSULA DECIMOQUINTA: Obligaciones del Arrendatario.**

— El arrendatario estará obligado a estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

— Utilizar el inmueble para destinarlo a Bar-cafetería debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan.

— Los gastos de electricidad serán de cuenta del Ayuntamiento (hasta 1.500 € anuales en gastos de electricidad). Los gastos de gasoil para la calefacción serán a cuenta del arrendatario y serán abonados directamente a las empresas suministradoras. A excepción que él Ayuntamiento proporcionara el llenado del depósito una vez al año.

— No podrá realizar obras que modifiquen la configuración del local o de los accesorios, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del mismo.

— Deberá abonar el canon o renta correspondiente dentro de los cinco primeros días de cada mes en la cuenta bancaria ES47 2100 3346 9222 0002 0432.

— Suscribir una póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse.

— El local deberá estar en las debidas condiciones higiénico-sanitarias.

— No se permitirá fumar.

— Se sujetará la explotación al uso colectivo del local por excursiones, ceremonias familiares y cualesquiera actividades que el Ayuntamiento pueda promover.

— Horario: Dentro de los límites legales autorizados, el horario mínimo será de 19 a 22 horas, excepto en Verano (Del 15 de junio al 15 de septiembre) que será de 17 a 22







horas, y los fines de semana, festivos y mes de agosto que será de 13 a 24 horas. Un día a la semana permanecerá cerrado por descanso, no podrá coincidir con sábados, domingos o festivos.

— El arrendatario tendrá derecho a disfrutar de 30 días de vacaciones, fraccionados en un máximo de 15 en 15 días y un mínimo de 7 en 7 días. Preferiblemente en los meses de menor afluencia de público.

— En caso de contar con personal extra, éste deberá contar con las autorizaciones sanitarias precisas y estar debidamente contratado en lo que la normativa laboral y de seguridad social se establece.

— Bajo ningún concepto se podrá subarrendar o ceder los efectos del presente contrato.

— Suscribir una póliza de seguro de Responsabilidad Civil frente a terceros.

— El adjudicatario y la unidad familiar conviviente deberá empadronarse en la localidad en el plazo de un mes desde la formalización del contrato.

— El adjudicatario viene obligado a la limpieza del bar, servicios sanitarios y dependencias comunes diariamente.

— El arrendatario viene obligado a gestionar el alquiler de la pista de pádel de este municipio. Haciendo la entrega de llave a los usuarios, así como el cobro del canon correspondiente. El cual rendirá cuentas a esta Ayuntamiento de forma trimestral.

— Exponer al público en lugar visible la lista de precios de todos los artículos y géneros que se expendan.

— Ofrecer a los usuarios del mismo, el trato decoroso y correcto exigido por la convivencia social.

— Mantener el mobiliario que se entrega para el desarrollo de la actividad, en debidas condiciones de funcionamiento, haciéndose cargo de las reparaciones de los mismos.

— Mantener la zona de vía pública con normas de higiene para su uso como terraza pública.

— No se autoriza el subarriendo del local bar ni de la vivienda.

— El Ayuntamiento no será responsable de la falta de pago del adjudicatario a sus proveedores.





## **CLAUSULA 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.

## **CLAUSULA 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. 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, artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 1280.2 del Código Civil y 2.5 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.

## **CLAUSULA DECIMOSEPTIMA: Resolución del Contrato.**

Serán causa de resolución del contrato, además de las establecidas en el artículo 211 LCSP, las siguientes:

- 1) La falta de pago de la renta mensual.
- 2) No disponer de medios personales o materiales precisos para la prestación del servicio objeto del contrato.
- 3) Cerrar la instalación por causa injustificada.
- 4) Incumplir los deberes de limpieza y mantenimiento del mobiliario y utensilios que forman parte del establecimiento.
- 5) Realizar en el local actividades que no sean objeto del contrato.
- 6) Incumplimiento de las condiciones establecidas en las normas laborales y convenios colectivos de aplicación, y de las condiciones de seguridad exigidas.
- 7) No mantener en perfectas condiciones la vivienda en Plaza de la Villa, 8 de este municipio.





- 8) Son causas de resolución del contrato las generales por la Ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este Pliego de condiciones, las cuales se conceptuarán a los efectos como esenciales.

Cuando el contrato se resuelva por culpa del arrendatario, le será incautada la fianza y deberá, además, indemnizar a la Administración de los daños y perjuicios, previo acuerdo plenario al respecto.

### **CLAUSULA DECIMOCTAVA: 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 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 Brazacorta, a 17 de enero de 2025

El Alcalde, Fdo.: Roberto Losada García.

