

PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS PARA EL CONCURSO DE ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DEL SOLAR ADJUNTO A LA PISCINA COMUNITARIA Y SU TRANSFORMACIÓN EN CAFETERÍA-RESTAURANTE. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS JARDINES Y PISCINA DE LA COLINA TORREMOLINOS, MÁLAGA.



TOMO II

PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS PARA EL CONCURSO DE ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DEL SOLAR ADJUNTO A LA PISCINA COMUNITARIA Y SU TRANSFORMACIÓN EN CAFETERÍA-RESTAURANTE. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS JARDINES Y PISCINA DE LA COLINA TORREMOLINOS, MÁLAGA.

TORREMOLINOS, SEPTIEMBRE DEL 2.018

ÍNDICE GENERAL

| | |
|--|--------------------------------------|
| ÍNDICE GENERAL | 2 |
| 1. CONTENIDO DEL CONTRATO..... | 3 |
| 1.1 Objeto del Contrato | 3 |
| 1.2 Admisibilidad de Variantes..... | 3 |
| 1.3 Plazo de Ejecución | 3 |
| 1.4 Presupuesto del Contrato | 4 |
| 1.5 Revisión de precios..... | 4 |
| 1.6 Forma de pago..... | 5 |
| 1.7 Constitución de Garantías | 5 |
| 1.8 Ejecución del Contrato | 5 |
| 1.9 Obligaciones Laborales del Contratista | ¡Error! Marcador no definido. |
| 1.10 Responsabilidad del Contratista por los daños ocasionados a Terceros durante la Ejecución de los Trabajos | 6 |
| 1.11 Modificación del Contrato. Cesión y Subcontratación..... | 6 |
| 1.12 Entrega de los Trabajos y Realización de los Servicios | 7 |
| 1.13 Causas de Resolución del Contrato | 7 |
| 2. PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR..... | 8 |
| 2.1 Capacidad para Contratar..... | 8 |
| 2.2 Procedimiento de Adjudicación y Publicidad | 8 |
| 2.3 Proposiciones, Documentos y Plazos de Presentación | 9 |
| 2.4 Mesa de Contratación | 11 |
| 2.5 Apertura de Plicas..... | 12 |
| 2.6 Valoración de las Proposiciones | 12 |
| 2.7 Adjudicación del Contrato | 13 |
| 2.8 Formalización, Efectos y Gastos | 13 |
| 2.9 Naturaleza y Régimen Jurídico | 14 |
| 2.10 Jurisdicción Competente..... | 14 |

1. CONTENIDO DEL CONTRATO

1.1 OBJETO DEL CONTRATO

El contrato que, en base al presente pliego se realice, tendrá por objeto los trabajos de arrendamiento del solar comunitario ubicado en la Piscina propiedad de la Mancomunidad de propietarios Jardines y Piscina de La Colina, su transformación en Cafetería-Restaurante y la explotación del mismo, a fin de mantener en perfecto estado las instalaciones y garantizando el correcto funcionamiento de las mismas, por procedimiento abierto y un doble criterio de adjudicación, de conformidad con la documentación técnica que figura unida al expediente y que se considera parte de este pliego, teniendo, por tanto carácter contractual.

1.2 ADMISIBILIDAD DE VARIANTES

Se admitirán la presentación de variantes, con respecto a las condiciones fijadas por la Mancomunidad para el contrato, únicamente para las que supongan una mejora sustancial de las condiciones establecidas en el proceso.

1.3 PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo total de la prestación del servicio de arrendamiento y explotación será de **OCHO AÑOS** a contar desde el siguiente día hábil al de la formalización del contrato en documento administrativo una vez finalizado y aprobado por la dirección técnica de la propiedad el proceso de demolición y construcción del edificio.

El contrato deberá suscribirse dentro del plazo de quince días hábiles, contados desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación.

El contrato de arrendamiento y explotación podrá prorrogarse, de acuerdo con lo establecido en la Ley 4/2013 de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, por otros **CINCO AÑOS**, debiendo realizarse la prórroga de forma expresa y por mutuo acuerdo de las partes, con una antelación **TRES MESES** antes de la fecha de finalización del contrato.

1.4 PRESUPUESTO DEL CONTRATO

El importe del contrato queda diferenciado en dos bloques, importe de demolición y construcción del edificio e importe de arrendamiento y explotación del mismo.

- ✓ El importe de salida (importe mínimo marcado por la comunidad de propietarios para poder acceder a la adjudicación del presente contrato) del contrato de arrendamiento y explotación del edificio asciende a la cantidad MENSUAL de **Quinientos euros (500,00 €)** más **Ciento Cinco euros (105,00 €)** correspondientes al 21 % de IVA. En caso que el arrendador sea persona jurídica o autónomo a esta cantidad habrá que deducir el **19,00 %** en concepto de **retención por IRPF**.
- ✓ En este importe mensual está incluido el uso del solar objeto de este contrato, la conexión y mantenimiento a la red de saneamiento de la comunidad de propietarios, el suministro de agua potable, el mantenimiento de la zona ajardinada ubicada en el interior del recinto y los trabajos necesarios para dotar al recinto del suministro eléctrico necesario para llevar a cabo la actividad (no se incluye el gasto mensual en suministro eléctrico que correrá por parte del arrendatario).
- ✓ Queda excluido en este contrato la utilización y uso por parte de los clientes del restaurante-cafetería de todos los elementos comunes ajenos al bien objeto del contrato (piscina, jardines .. etc.) así como la venta directa a los propietarios y residentes que se encuentren en el interior del recinto de la piscina comunitaria.

1.5 REVISIÓN DE PRECIOS

El precio ofertado para el arrendamiento y explotación del solar objeto del contrato se mantendrá una vez adjudicado este sin posibilidad de modificación por parte del adjudicatario.

El precio fijado para el arrendamiento posterior se verá modificado anualmente incrementándose en la misma cuantía que lo haga el Índice de Precios al Consumo (IPC).

1.6 FORMA DE PAGO

El pago de la cantidad correspondiente al arrendamiento mensual del inmueble se realizará mediante transferencia o ingreso en cuenta de la propiedad entre los días **1 y 5 del mes corriente**. Dicho pago comenzará en el primer mes inmediatamente siguiente al mes en que acabe el periodo de carencia fijado para compensar los costes de ejecución de las obras del edificio.

1.7 CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS

Para el proceso de arrendamiento, independientemente del periodo de carencia, se fijará y depositará, al inicio del mismo, una fianza equivalente al importe de **TRES MESES** de alquiler, la cual se depositará en la cuenta bancaria designada por la propiedad indicando en el concepto "**Fianza contrato alquiler Bar-Restaurante Piscina La Colina**".

La devolución de la garantía se llevará a cabo de acuerdo a la finalización del contrato de arrendamiento una vez revisado el estado de las instalaciones mediante transferencia bancaria en la cuenta que determine el adjudicatario por el importe de la fianza y con el concepto "**Devolución Fianza Alquiler Bar-Restaurante Piscina La Colina**".

1.8 EJECUCIÓN DEL CONTRATO

- ✓ El contratista contará con el personal necesario para la ejecución del contrato. Dicho personal dependerá exclusivamente del adjudicatario, el cual tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empleador respecto del mismo, siendo esta Mancomunidad ajena a dichas relaciones laborales.
- ✓ La ejecución del contrato de arrendamiento y explotación se realizará por los plazos indicados en el contrato y una vez firmado el contrato de arrendamiento a la finalización y aprobación de los trabajos de derrumbe y construcción.

1.9 RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA POR LOS DAÑOS OCASIONADOS A TERCEROS DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El arrendatario será responsable de todos los daños y perjuicios que se causen a terceros.

Así mismo será obligatorio suscribir, con el mismo motivo de mantener indemne a la Mancomunidad de cualquier responsabilidad, un seguro de responsabilidad civil por una cobertura mínima de **50.000,00 €** para el contrato de arrendamiento y explotación de la cafetería- restaurante por el periodo objeto del contrato así como para las posibles prórrogas del mismo.

Durante la vigencia del contrato, la Mancomunidad podrá pedir al contratista que le exhiba la documentación correspondiente a dicho seguro, o que se le entregue copia de las pólizas o certificados de los mismos, así como que se le acredite estar al corriente en el pago de las primas, con la obligación, por parte de éste, de cumplimentar dicho requerimiento.

El incumplimiento, por parte del contratista, de lo establecido en el párrafo anterior, podrá dar lugar a la resolución del contrato, previo los trámites legalmente establecidos.

1.10 MODIFICACIÓN DEL CONTRATO. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN

La Mancomunidad sólo podrá modificar el contrato cuando así se hayan previsto en los pliegos y en la forma prevista en los mismos.

En cualesquiera otros supuestos, si fuese necesario que la prestación se ejecutase en forma distinta a la pactada, inicialmente deberá procederse a la resolución del contrato en vigor y a la celebración de otro bajo las condiciones pertinentes.

Cuando, como consecuencia de una modificación del contrato, experimente variación el precio del mismo, deberá reajustarse la garantía, para que guarde la debida proporción con el nuevo precio modificado.

El contrato no podrá ser objeto de cesión ni subcontratación por parte del arrendatario lo que implicaría la finalización automática del contrato y la imposición de las sanciones indicadas para estos casos por parte de la propiedad así como reservarse emprender las medidas legales que considere oportunas contra él arrendador.

1.11 ENTREGA DE LOS TRABAJOS Y REALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS

En lo referente al arrendamiento y explotación se entenderá cumplido a la fecha de finalización de dicho contrato si no existiese prórroga formal acordada del mismo y una vez devuelta la fianza por parte de la propiedad tras revisar el perfecto estado de las instalaciones.

1.12 CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Si el adjudicatario no cumpliera los requisitos para la celebración del contrato o impidiese que se formalice en el término señalado, se podrá acordar su resolución. La resolución del contrato se acordará por la Junta Directiva de la Mancomunidad.

Además de las previstas en el pliego de condiciones técnicas, son causa de resolución del contrato las siguientes:

- ✓ Si el adjudicatario incurriera en la cesión o subcontratación del contrato firmado con la propiedad implicaría la inmediata resolución del contrato y la puesta en marcha de las medidas legales y el procedimiento sancionador que se considere oportuno por parte de la propiedad.
- ✓ El incumplimiento del arrendatario de la obligación de tener afiliados y dados de alta en la Seguridad Social a los trabajadores que destine a la prestación de la actividad contratada. El incumplimiento del contratista de los convenios colectivos y demás legislación laboral que resulte de aplicación a los trabajadores que destine a la prestación del servicio.
- ✓ Para la aplicación de esta causa de resolución será necesaria la comunicación al órgano de contratación de la sentencia judicial firme por la que se declare culpable al contratista de tales incumplimientos.
- ✓ El incumplimiento del contratista de disponer, durante la vigencia del contrato, de un seguro de responsabilidad civil, y de estar al corriente en el pago de las primas.
- ✓ El incumplimiento grave e injustificado por el adjudicatario de cualquiera de las cláusulas del presente Pliego en lo relativo a normas, compromisos y obligaciones –en particular, mediadas dos advertencias previas por escrito, podrá constituir motivo de rescisión del contrato por la entidad concedente. En el eventual caso de tal incumplimiento, , **La Comunidad de Propietarios**

Jardines y Piscina de la Colina se reserva el derecho a percibir, en concepto de indemnización:

- a) Un 50% del importe de la fianza depositada si la rescisión por incumplimiento se produjera antes de finalizar el primer año de contrato;
 - b) Un 25% del importe de la fianza depositada, si lo fuera antes de finalizar el segundo año;
- ✓ En el caso de que el prestatario decidiera proponer la rescisión del contrato con anterioridad a la fecha de vencimiento del mismo o de cualquiera de sus prórrogas, la entidad concedente se reserva el derecho de percibir, en concepto de compensación, de manera análoga a lo expresado en el párrafo anterior:
- a) Un 50% del importe de la fianza depositada si la rescisión por incumplimiento se produjera antes de finalizar el primer año de contrato;
 - b) Un 25% del importe de la fianza depositada, si lo fuera antes de finalizar el segundo año;

2. PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR

2.1 CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Podrán tomar parte en este procedimiento de contratación las personas, físicas o jurídicas, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, no estén incurso en una prohibición de contratar y acrediten su solvencia económica y financiera.

Los empresarios deberán contar, asimismo, con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituya el objeto del contrato.

2.2 PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y PUBLICIDAD

El presente contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto, y conforme a los criterios de adjudicación, especificados en las cláusula 2.7 del presente pliego.

Los licitadores podrán acceder a toda la información referente al contrato en la administración de la Mancomunidad.

2.3 PROPOCIONES, DOCUMENTOS Y PLAZO DE PRESENTACIÓN

El expediente de este procedimiento de contratación, con las condiciones y demás elementos, podrá ser examinado en la oficina de la Administración de Fincas de la Mancomunidad, previa cita confirmada, de 9,00 a 13,00 horas, excepto sábados y festivos o bien solicitando la documentación al correo electrónico malaga@olivaradministraciones.com y estará a disposición para ser descargado de la página web de la comunidad de propietarios <https://piscinalacolina.es/>.

Igualmente, en el mismo lugar y horario señalados anteriormente, y hasta las **13,00 horas** del día **11 de Diciembre de 2019**, podrán presentarse las plicas que contengan (dentro de sobres cerrados que serán lacrados y firmados a la entrega para garantizar el proceso) los siguientes documentos, que deberán ser originales o fotocopias compulsadas.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, los licitadores deberán justificar la fecha de imposición del envío en las Oficinas de Correos y anunciará la remisión de su oferta al órgano de contratación, en el mismo día, buro fax o correo electrónico en el que se incluyan los justificantes de envío de la oficina de correo a la dirección de correo electrónico malaga@olivaradministraciones.com. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio.

Transcurrido, no obstante, diez días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta en ningún caso será admitida.

Sobre nº 1: Declaración responsable:

Declaración responsable suscrita por el licitador, en la que éste declare, bajo su responsabilidad, que a fecha del último día de presentación de las proposiciones, cumple con todas las condiciones y requisitos exigidos para celebrar este contrato.

En todo caso, el órgano de contratación, en orden a garantizar el buen fin del procedimiento, podrá requerir en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, a los licitadores para que aporten la documentación señalada en la cláusula 2.7 de este pliego.

No obstante, el licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación, deberá acreditar ante el órgano de contratación, previamente a la adjudicación del contrato, la posesión y validez de los documentos exigidos en la referida cláusula.

Sobre nº 2: Proposición económica para el contrato arrendamiento y explotación del solar y su transformación en Cafetería-Restaurante de La Piscina de La Urbanización La Colina.

Sobre nº 3: Proyecto Cafetería-Restaurante, planos, instalación y servicios auxiliares

a) Proposición económica ajustada al siguiente modelo:

"Don _____ con D.N.I. nº _____ vecino de _____, con domicilio en _____, C.P. _____, teléfono _____ y correo electrónico _____, en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio (o en representación de _____ D.N.I. nº _____ vecino de _____, con domicilio en _____, C.P. _____, teléfono _____ fax _____ y correo electrónico _____, enterado del procedimiento de contratación convocado por el La mancomunidad de propietarios Jardines y Piscina La Colina para contratar el derrumbe, construcción, arrendamiento y explotación del Bar- Restaurante de La Piscina declaro:

1º).- Que me comprometo a su ejecución por el precio de _____, euros.- más _____ euros.-, correspondientes al _____ % de IVA, lo que asciende a un total de _____ euros, y en el plazo de _____, debiendo entenderse comprendidos en el precio todos los conceptos, incluyendo los de la entrega y el transporte.

2º).- Que conozco el pliego de cláusulas administrativas particulares, el de prescripciones técnicas y demás documentación que ha de regir el presente contrato, que expresamente asumo y acato en su totalidad.

En _____, a _____, de _____, de 20

_ FIRMA

- a) Cuantos documentos consideren necesarios los licitadores en relación a los aspectos que sean objeto de valoración señalados en la cláusula 2.6 de este pliego.
- b) Se expondrán las variantes o mejoras ofertadas por el licitador, siempre que se refieran a los elementos y en las condiciones fijadas en el pliego e impliquen una mejora en la realización del objeto del contrato.

En los sobres mencionados figurará la inscripción: **Sobre nº 1 Declaración Responsable para tomar parte en el procedimiento sobre la contratación de derrumbe, construcción, arrendamiento y explotación del Bar-Restaurante de La Piscina de La Urbanización La Colina**", **Sobre nº 2 "Proposición económica para el contrato arrendamiento y explotación del solar y su transformación en Cafetería-Restaurante de La Piscina de La Urbanización La Colina"** y **Sobre nº 3: Proyecto Cafetería-Restaurante, planos, instalación y servicios auxiliares** respectivamente.

En cada sobre se indicará nombre y apellidos de quien firme la proposición y el carácter con que lo hace, debiendo estar los sobres firmados por el proponente.

En caso de disconformidad entre la cantidad consignada en cifras y la consignada en letras, prevalecerá la consignada en letras.

Los documentos contenidos en cada uno de los sobres deberán estar foliados de forma consecutiva de la primera a la última hoja.

Dicha documentación deberá presentarse libre de encuadernación mecánica, sin espirales ni otros elementos que dificulten su manipulación y archivo.

2.4 MESA DE CONTRATACIÓN

La Mesa de Contratación estará integrada por los siguientes miembros:

PRESIDENTE, actuarán, indistintamente, uno de los siguientes cargos:

- ✓ El presidente de la Mancomunidad.
- ✓ El Vicepresidente de la Mancomunidad.
- ✓ El secretario de la Mancomunidad.

VOCALES, actuarán como vocales las siguientes:

- ✓ Al menos tres de los miembros de la junta directiva de la Mancomunidad de propietarios además de los cargos directivos (presidente, vicepresidente y secretario) que no ejerzan el cargo de presidente de la mesa
- ✓ El técnico contratado por la Mancomunidad.

SECRETARIO

- ✓ Recaerá sobre el administrador de la Mancomunidad.

2.5 APERTURA DE PLICAS

La Mesa de Contratación, se constituirá en las instalaciones de la Mancomunidad, dentro de un plazo de **SIETE DÍAS HÁBILES** posteriores a la fecha de finalización del plazo para entrega de propuestas para la apertura de sobres y revisión de la documentación, pudiendo en caso que se considere necesario conceder un plazo de **TRES DÍAS HÁBILES** a aquellos licitadores en cuyas ofertas se detecten errores para su subsanación.

La Mesa de Contratación también podrán recabar de los licitadores cuantas aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados estimen oportunas o requerirles para la presentación de otros complementarios, debiendo ser cumplimentada esta petición en el plazo de **CINCO DÍAS HÁBILES**, sin que puedan presentarse después de declaradas.

La Mesa de Contratación, mediante resolución motivada, podrá desechar las proposiciones si no guardasen concordancia con la documentación examinada y admitida o comportasen error manifiesto en el importe de la proposición sin que exista opción de subsanar el mismo.

De todo lo actuado se dejará constancia en las actas que necesariamente deberán extenderse.

Las fechas de las aperturas de los sobres a que hace referencia esta cláusula se comunicarán a todos los licitadores que hayan presentado ofertas mediante correo electrónico a la dirección de correo indicada por los mismos.

2.6 VALORACIÓN DE LAS PROPOSICIONES

Para la valoración de las proposiciones se tendrá en cuenta tanto el criterio económico valorando la mejor oferta, siempre y cuando la oferta cumpla con todos los requisitos establecidos en el pliego de condiciones técnicas y una vez estudiadas las mismas como el criterio técnico valorando la propuesta que más se adapte a los requisitos exigidos por la comunidad y garantice el cumplimiento del contrato y el servicio prestado y acredite mayor solvencia económica y técnica para su ejecución.

En este sentido los criterios de valoración de las ofertas recibidas serán:

- ✓ Valoración económica.

La mejor oferta económica tendrá una valoración de **50 puntos siendo reducida** la puntuación **en espacios de 5 puntos** para el resto de ofertas (45 puntos la segunda mejor oferta, 40 puntos la tercera ...).

- ✓ Valoración del proyecto presentado, viabilidad, servicio prestado y solvencia para su ejecución.

Los miembros de la mesa de contratación valoraran las ofertas presentadas con una puntuación **50, 30 ó 10 puntos** en función de la fiabilidad, viabilidad y garantías aportadas en la oferta.

2.7 ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

La Mesa de Contratación elevará a la Junta directiva de la Mancomunidad, reunida para tal efecto, las plicas admitidas junto con el acta y la propuesta de adjudicación que estime pertinente, basada en todo caso, en los criterios indicados en la cláusula 2.6 de este Pliego.

La Mancomunidad, a la vista de la propuesta mencionada, requerirá al licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación del contrato para que, dentro del plazo de **DIEZ DÍAS HÁBILES**, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, se persone en las dirección que se le indique para aportar la totalidad de los documentos que, a continuación, se relacionan:

- ✓ Documento Nacional de Identidad del licitador.
- ✓ Documentación justificativa de la solvencia económica, y financiera del proyecto (Certificación bancaria o similar).
- ✓ Declaración responsable del licitador de comprometerse a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios personales y materiales suficientes para ello.
- ✓ Constituir las garantías que, conforme a lo dispuesto en este pliego, le sean exigidas y que se detallarán en el requerimiento.

2.8 FORMALIZACIÓN, EFECTOS Y GASTOS

El contrato se formalizará en documento administrativo, no más tarde de los **QUINCE DÍAS HÁBILES** siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación a los licitadores.

No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin que éste haya sido previamente formalizado.

En general, la obligación de pago de gastos, por parte del adjudicatario, comprende todos los que se ocasionen con motivo de los trámites de iniciación, preparación y formalización del contrato y expediente administrativo.

2.9 NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO

El contrato, que en base a este pliego de condiciones se realice, es de naturaleza administrativa y se regirá por el presente pliego, el de prescripciones técnicas.

El presente pliego de cláusulas administrativas particulares, el pliego de prescripciones técnicas, y demás documentos anexos, revestirán carácter contractual.

El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anexos que forman parte del mismo, o de las instrucciones, pliegos o normas de toda índole aprobadas por la Mancomunidad, que puedan ser de aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

2.10 JURISDICCIÓN COMPETENTE

Las cuestiones litigiosas que se deriven del contrato se entenderán siempre sometidas a la Jurisdicción Contencioso - Administrativa y a los Tribunales competentes de Torremolinos.

En Torremolinos a 11 de Noviembre de 2019