

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EN LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE LOCAL EN EL MUNICIPIO DE SANTOMERA (MURCIA) DESTINADO A OFICINAS DE LA MANCOMUNIDAD DE LA COMARCA ORIENTAL (EXPDTE. Nº 01/2012/BIS).

1.- OBJETO.

El presente Pliego tiene por objeto el arrendamiento de un local en el municipio de Santomera (Murcia) con destino a oficinas de la Mancomunidad de la Comarca Oriental, el cual ha de reunir las condiciones mínimas descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas anexo.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO.

El contrato a que se refiere el presente pliego se encuentra excluido del ámbito 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 (en adelante, LCSP) a tenor del artículo 4.1.p) de dicha Ley y tiene el carácter de contrato privado y se regirá por la legislación patrimonial, si bien, conforme al artículo 4.2 LCSP, se aplicarán los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Los efectos y extinción del contrato, se regirán por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y demás disposiciones de Derecho Privado que sean de aplicación.

El presente Pliego de Cláusulas Administrativas y el de Prescripciones Técnicas, revestirán carácter contractual.

3.- PRESUPUESTO, EXISTENCIA DE CRÉDITO, DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y REVISIÓN DE LA RENTA.

El precio máximo anual a pagar por el arrendamiento será de 12.000,00 euros más 2.160,00 euros en concepto de 18% del Impuesto sobre el Valor Añadido, lo que supone un total anual de 14.160,00 euros.

El precio anual del arrendamiento se prorrateará para su abono por mensualidades vencidas, previa presentación de la correspondiente factura.

Existe crédito preciso para atender las obligaciones económicas que se deriven para la Mancomunidad del cumplimiento del contrato, con cargo a la partida n.º 92020200 del Estado de Gastos del Presupuesto General vigente.

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 y los demás tributos que sean de aplicación conforme a Ley.

El tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento del local será de tres años, comenzando a regir desde la fecha de su formalización y será prorrogable anualmente, con un máximo de duración del contrato de diez años, a instancia de la Mancomunidad de la Comarca

Oriental previa notificación al arrendador con al menos un mes de antelación a la finalización de cada uno de los plazos. El desistimiento del contrato durante la vigencia del mismo por parte de la Mancomunidad, no dará lugar a indemnización alguna a favor del arrendador.

A partir del primer año de vigencia del contrato, la renta que se satisfaga -con exclusión de los gastos de comunidad y del Impuesto sobre el Valor Añadido-, podrá ser objeto de actualización anualmente, sirviendo como módulo las variaciones en más o en menos que experimente el Índice de Precios al Consumo para el conjunto nacional, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo que le sustituya).

Para solicitar la elevación de la renta, el arrendador se atenderá a lo establecido en los artículos 19 y 20 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

4.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN, CRITERIOS Y MESA DE CONTRATACIÓN.

La adjudicación del contrato procede realizarla mediante concurso público, tal y como establece el artículo 124 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El contrato se adjudicará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Características constructivas y ubicación del inmueble: hasta 60 puntos.
- Precio ofrecido: hasta 40 puntos.

Será rechazada toda proposición que no alcance una puntuación igual o superior a los 30 puntos en el apartado correspondiente a las características constructivas y ubicación del inmueble.

La Mesa de Contratación del Procedimiento estará integrada del modo siguiente:

Presidente: el de la Mancomunidad o Vocal de la misma en quien delegue.

Vocales: un vocal representante de cada uno de los municipios que forme parte del Pleno de la Mancomunidad, el Director de la Mancomunidad, el Secretario y el Interventor.

Secretario: un funcionario de la Mancomunidad.

5.- CAPACIDAD PARA PRESENTAR OFERTAS Y CONTRATAR.

Están capacitados para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén afectados por ninguna de las circunstancias que enumera el artículo 60 LCSP como prohibitivas para contratar.

6.- GARANTÍAS.

Conforme al artículo 36.6 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la Mancomunidad queda exceptuada de la obligación de prestar fianza.

A tenor de la facultad que establece el artículo 95.1 LCSP, el arrendador queda eximido de prestar garantía definitiva en el presente contrato, con base en un principio de reciprocidad y justo equilibrio de las contraprestaciones.

7.- LUGAR Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

Las proposiciones se presentarán en la sede la Mancomunidad de la Comarca Oriental, sita en C/ San Rosendo, 23 de Santomera (Murcia) hasta las catorce horas del día en que finalice el plazo de **quince días naturales** desde el siguiente a la publicación del anuncio de licitación en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia". Si el último día de presentación recayera en sábado o festivo, se entenderá ampliado el plazo hasta las catorce horas del inmediato día hábil siguiente.

En el supuesto de que las proposiciones sean enviadas por correo, dentro del plazo respectivo de admisión expresado en el anuncio, el licitador justificará la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciará al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante fax o telegrama en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no serán admitidas las proposiciones si son recibidas con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio. No obstante transcurridos diez días naturales a contar desde el siguiente, incluido el mismo, del día en que finaliza el plazo para presentar las proposiciones sin haberse recibido la documentación enviada por correo, no será admitida en ningún caso.

Las proposiciones para participar en el concurso constarán de tres sobres cerrados y sellados, señalados con las letras A, B y C, identificados, en su exterior, con la referencia **PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE LOCAL EN EL MUNICIPIO DE SANTOMERA (MURCIA) DESTINADO A OFICINAS DE LA MANCOMUNIDAD DE LA COMARCA ORIENTAL (EXPDTE. Nº 01/2012/BIS)** firmados por el licitador o la persona que lo represente, indicando el nombre y apellidos o razón social de la empresa.

SOBRE A.

TITULO: "Documentación General". Contendrá la documentación referida a los siguientes extremos:

1. Documento o documentos que acrediten la personalidad del empresario y la representación, en su caso, del firmante de la proposición, consistentes:

1.1. Documento Nacional de Identidad del licitador cuando se trate de personas físicas o empresarios individuales, por fotocopia compulsada por quien ostente la representación pública administrativa. Cuando fueran personas jurídicas, la acreditación se realizará mediante la presentación de los estatutos sociales inscrito en el Registro Mercantil o en aquel otro registro oficial que corresponda en función del tipo de entidad social.

1.2. Poder Bastanteado por el Secretario Letrado de la Mancomunidad, por los Servicios Jurídicos o por Letrado con ejercicio en ámbito del Colegio Profesional Provincial, cuando se actúe por representación.

1.3. En caso de concurrir a la licitación varias empresas, constituyendo una unión temporal, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que suscriben las proposiciones, la participación de cada una

de ellas, designando la persona o Entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la representación de la unión ante la Administración.

2. Declaración responsable del empresario, su representante o apoderado de no estar incurso en causa de prohibición de contratar conforme al artículo 60 LCSP. Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación definitiva, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

3. El título de propiedad en pleno dominio sobre el bien inmueble ofertado, inscrito debidamente en el Registro de la Propiedad y, en su caso, poder especial para arrendar expedido por el propietario del inmueble. Deberá acreditarse mediante copia compulsada notarial o administrativamente.

4. Certificación actualizada de la finca urbana emitida por el Registro de la Propiedad, expresiva del titular registral, cargas y gravámenes, y descripción del local, con inclusión, en su caso, de los Estatutos de la Comunidad en Régimen de Propiedad Horizontal vigentes.

En el supuesto de no poder contar con la referida certificación en el momento de la presentación de proposiciones, se deberá aportar nota simple y resguardo acreditativo de haber solicitado la certificación, estando el licitador obligado, en este caso, a presentarla en los diez días hábiles siguientes a la fecha de apertura de las proposiciones económicas.

SOBRE B.

TITULO: "Documentación Técnica".

Contendrá una memoria descriptiva del inmueble ofertado y de sus instalaciones; plano de situación dentro del término municipal; fotografías u otra representación gráfica de su aspecto.

SOBRE C.

TITULO: "Proposición económica".

Incluirá la proposición firmada por el licitador, según el siguiente modelo:

D./D^a mayor de edad, con domicilio en
., titular del DNI nº, y con número de fax a efectos de
notificaciones..... en nombre propio (o en representación de
., conforme acredito con Poder Bastanteado) enterado de la convocatoria de
licitación de la Mancomunidad de la Comarca Oriental para la **CONTRATACIÓN DEL
ARRENDAMIENTO DE LOCAL EN EL MUNICIPIO DE SANTOMERA (MURCIA) DESTINADO A
OFICINAS DE LA MANCOMUNIDAD DE LA COMARCA ORIENTAL (EXPDTE. Nº 01/2012/BIS)**, se
compromete a la misma, con sujeción a los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de
prescripciones técnicas, según el detalle siguiente:

1.- Precio anual.

Precio del arrendamiento.....euros (en letra y número).
Impuesto sobre el Valor Añadido (18%):.....euros (en letra y número).
Precio total ofrecido:.....euros (en letra y número).

2.- Características del local.

A estos efectos, acompaña memoria descriptiva del inmueble ofertado y de sus instalaciones; plano de situación dentro del término municipal; fotografías u otra representación gráfica de su aspecto.

(lugar, fecha y firma)

8.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GENERAL Y APERTURA DE PROPOSICIONES.

Concluido el plazo de presentación de proposiciones, la Mesa de Contratación procederá a la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en el sobre A, en sesión no pública.

Si la Mesa de Contratación observara defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará mediante fax a los interesados a fin de que, en un plazo no superior a 3 días hábiles, presenten la subsanación directamente en las Oficinas de la Mancomunidad.

Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

Una vez practicadas las actuaciones relativas a la calificación de la documentación general, se procederá a la apertura del sobre B, en acto público, que se celebrará en la sede de la Mancomunidad, en la fecha y hora que se anunciará en el perfil de contratante, contenido en la página web www.comarcaoriental.es.

La apertura del sobre C, se producirá una vez se haya valorado la documentación contenida en el sobre B y la sesión en que se produzca, será anunciada también en el perfil de contratante.

Si hubiese un único licitador admitido, la apertura de los sobres B y C se producirá en la misma sesión pública.

9.- CLASIFICACIÓN DE LAS OFERTAS, ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO Y NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

El órgano de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas o anormales. Para realizar la clasificación, se atenderá a los criterios de adjudicación señalados en la cláusula sexta pudiendo el órgano de contratación solicitar cuantos informes técnicos estime pertinentes.

El órgano de contratación requerirá, preferentemente mediante fax, al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación siguiente:

- Documento acreditativo de estar al corriente en las obligaciones tributarias, incluida la inexistencia de deudas tributarias con la Mancomunidad.
- Documento acreditativo de estar al corriente en las obligaciones con la Seguridad Social.
- Justificante del ingreso a favor de la Mancomunidad del importe del anuncio de licitación del contrato publicado en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia".

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

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

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos, preferentemente mediante fax y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante de esta Mancomunidad y contendrá, en todo caso, los extremos exigidos por el Art. 151.4 LCSP.

10.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Con arreglo al Art. 156.1 LCSP, la Administración y el contratista deberán formalizar el contrato en documento administrativo, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público. No obstante, el contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

La formalización del contrato deberá efectuarse no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos en la forma prevista en el Art. 151.4 LCSP.

El régimen de publicidad de la formalización del contrato, será el establecido por el Art. 154 LCSP.

De la efectiva ocupación del local, se levantará la oportuna acta suscrita por el arrendador y un representante de la Mancomunidad, dando comienzo entonces la vigencia del contrato a todos los efectos.

11.- RÉGIMEN DE OBRAS EN EL LOCAL ARRENDADO.

El arrendador queda obligado, en un plazo máximo de 45 días naturales desde que le sea comunicado por la Mancomunidad, a realizar a su cargo las actuaciones necesarias para adecuación del local a los requerimientos que establezca el Servicio de Acreditación e Inspección de la Consejería de Sanidad y Política Social. Caso de no realizar satisfactoriamente las actuaciones necesarias, el contrato quedará automáticamente resuelto sin derecho a indemnización alguna para el arrendador.

El arrendador autoriza a la Mancomunidad 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 los elementos comunes del inmueble ni debilitar la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción.

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.

INFORME.- En cumplimiento de lo que determina el nº 7 de la Disposición Adicional Segunda LCSP, se INFORMA que el presente Pliego se ajusta a la vigente normativa de aplicación.

Santomera, 9 de julio de 2012
EL SECRETARIO GENERAL

José García Aparicio.

ANEXO

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EN LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE LOCAL EN EL MUNICIPIO DE SANTOMERA (MURCIA) DESTINADO A OFICINAS DE LA MANCOMUNIDAD DE LA COMARCA ORIENTAL (EXPDTE. Nº 01/2012/BIS).

CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DEL LOCAL.

Situación: núcleo urbano de Santomera.

Recepción y sala de espera.

1 aseo más 1 aseo para minusválidos.

5 despachos físicamente separados e insonorizados, de los cuales al menos 1 de los despachos tendrá una dotación para 3 puestos de trabajo; 2 despachos tendrán dotación, cada uno de ellos, para 2 puestos de trabajo y 2 despachos tendrán dotación para 1 puesto de trabajo cada uno. Además, contará con una dependencia para archivo de, al menos, 16 m².

Infraestructuras para el acceso a los servicios necesarios de telecomunicación.

Calefacción y aire acondicionado.

Cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad, plan de evacuación y cuanta otra normativa resulte de aplicación.

Se considerarán admisibles las ofertas de locales que, aun no reuniendo en el momento de su presentación todas las características mínimas exigidas, sean susceptibles de reunir las. En tal caso, si se produjera la adjudicación a favor de una oferta que se encuentre en estas circunstancias, el adjudicatario estará obligado a ejecutar a su cargo las actuaciones precisas para que el local llegue a reunir las características mínimas exigidas, en un plazo máximo de 45 días desde que le fuera comunicada la adjudicación. Caso de no realizar satisfactoriamente las actuaciones necesarias, el contrato quedará automáticamente resuelto sin derecho a indemnización alguna para el arrendador.