



## Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias

**Expediente n.º:** 253/2022

**Pliego de condiciones administrativas**

**Procedimiento:** Cesiones de uso del centro hostelero municipal de Las Navas de Buitrago por concurso

- Denominación y descripción del inmueble municipal sobre el que se versa la cesión: edificio municipal de centro hostelero y punto de información turístico en la Plaza de la Constitución, 3, en Las Navas de Buitrago
- Superficie aproximada: 45 m<sup>2</sup>
- Valor catastral del inmueble: 28.093,58
- Referencia catastral: 9718211VL4391N0001PO
- Renta o canon anual mínimo de licitación 500 €.
- Garantía definitiva: 5 por 100 del precio final ofertado por el licitador que presente la mejor oferta, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 107.1 LCSP).
- Plazo de vigencia: 5 años.

**I.- OBJETO.** Consiste en la adjudicación, mediante concurso abierto y conforme a las condiciones que por las presentes bases se expresan, de la cesión de uso sobre el inmueble municipal descrito con la finalidad de su explotación como centro hostelero y punto de información turística.

**II.- PLAZO DE VIGENCIA Y ACTOS DE DISPOSICIÓN.** La duración de la cesión será por un plazo de 5 años. El cesionario no podrá ceder, realquilar o subarrendar, en todo ni en parte el bien objeto del presente pliego.

**III.- FORMA DE ADJUDICACIÓN.** La forma de adjudicación es la de concurso público y por procedimiento abierto a cualquier licitador que cumpla con los requisitos que establece el presente Pliego.

**IV.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR.** Según el artículo 65.1 LCSP están capacitadas para contratar con el sector público las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar (artículos 65 y ss. LCSP), no estén incurso en alguna prohibición de contratar (artículos 71 y ss. LCSP), y acrediten su solvencia económica y financiera y técnica o profesional (artículos 74 y ss. LCSP) o, en los casos en que así lo exija esta Ley, se encuentren debidamente clasificadas (artículo 77 y ss. LCSP).

**V.- TIPO DE LICITACIÓN (RENTA PERIÓDICA).** El tipo de licitación, que podrá ser mejorado al alza, se fija en la cantidad anual de 500 euros.

Su cuantía mensual (o anual) corresponde con el importe del canon inicial, en su caso, mejorado, el cual deberá ser abonado durante la vigencia del contrato superficial. Este canon periódico se revisará anualmente conforme al Índice de Precios al Consumo o índice que le sustituya, sin que la revisión





## Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias

anual pueda suponer en ningún caso la reducción cuántica del canon periódico, en su caso, mejorado, debiendo ingresarse el del primer año (o mes) en la Tesorería General de este Ayuntamiento dentro de los 15 días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación al que resulte ser seleccionado tras el concurso público y anualmente deberá verificarse el mismo día o el siguiente hábil al del mencionado traslado, sin que quepa el aplazamiento o suspensión del mismo por ningún concepto.

### VI.- GARANTÍA DEFINITIVA.

El adjudicatario, en el plazo de quince días hábiles contados desde que se le notifique la adjudicación del contrato, deberá constituir garantía definitiva por un importe igual al 5 % del canon total de la prestación por los 5 años de adjudicación.

### VII.- PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN.

**1. Lugar y plazo de presentación de las proposiciones.** Las proposiciones para tomar parte en el presente concurso se presentarán utilizando medios manuales, en el registro del Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, en horario de 09:00 a 14:00, por un plazo de 15 días naturales, contado a partir del siguiente a la publicación del presente pliego.

**2. Proposiciones y documentación complementaria.** Las proposiciones constarán en dos sobres denominados A y B que se presentarán cerrados y firmados, sellados o lacrados por el licitador o persona que lo represente, en cada uno de los cuales y en su anverso se hará constar el nombre del licitador y el contenido . Así:

- **A. El «SOBRE A»**, contendrá el proyecto o memoria de explotación y los documentos acreditativos de los criterios de preferencia por los que se rige esta adjudicación. Este sobre deberá tener la siguiente inscripción o lema: «PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO ABIERTO PARA LA CESIÓN DE USO SOBRE EL CENTRO HOSTELERO MUNICIPAL DE LAS NAVAS DE BUITRAGO.

i. La presentación de proposiciones presume la aceptación incondicional por los licitadores de la totalidad de las cláusulas contenidas en el presente Pliego sin salvedad alguna y habrán de ajustarse al siguiente modelo:

«Don , mayor de edad, con domicilio en , "D./Dña. , mayor de edad, con domicilio en , DNI nº , en:

- nombre propio

- representación de , conforme acredita mediante ,

enterado/a del concurso publicado para LA CESIÓN DE USO SOBRE EL CENTRO HOSTELERO





## Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias

MUNICIPAL DE LAS NAVAS DE BUITRAGO, toma parte en el mismo con estricta sujeción a los requisitos y condiciones expresados en el presente Pliego que acepta íntegramente.

Que se compromete a satisfacer el canon o renta mensual (o anual) por el siguiente importe  €, más los impuestos correspondientes. Que reúne los requisitos y condiciones exigidas en el Pliego de Condiciones Administrativas y adjunta en este sobre la documentación necesaria a fin de acreditar el cumplimiento de los criterios de adjudicación por los que se rige esta adjudicación. (Se ha de hacer constar cada uno de los documentos que se acompaña). Lugar, fecha y firma».

- **B. El «SOBRE B»**, deberá tener la siguiente inscripción o lema: «DOCUMENTOS GENERALES PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO ABIERTO para LA CESIÓN DE USO SOBRE EL CENTRO HOSTELERO MUNICIPAL DE LAS NAVAS DE BUITRAGO» y habrá de contener la documentación seguidamente relacionada:

- **i. Acreditación fehaciente de la personalidad del licitador.**

1. Si es persona física, mediante fotocopia compulsada del DNI y si es jurídica, con la aportación de la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acta 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 (artículo 84.1 LCSP).

2. Fotocopia compulsada del DNI del firmante de la proposición para el caso en que no fuere coincidente con la persona física que presentare la solicitud y poder suficiente cuando se actúe por representación.

- **ii. Prueba de la no concurrencia de una prohibición de contratar** (artículo 85 LCSP) o, en su caso, declaración responsable de no hallarse el solicitante incurso en ninguna de las causas de incapacidad e incompatibilidad y demás prohibiciones previstas en la legislación vigente, de no haber presentado para este concurso más de una oferta, por sí o por persona interpuesta. La declaración responsable tendrá el contenido dispuesto en el artículo 140.1.a LCSP.

- **iii. Proposiciones simultáneas.** La presentación de oferta habrá de ser única de tal suerte que un licitador sólo podrá presentar una sola, la cual, una vez aportada, no podrá ser retirada bajo ningún pretexto, siendo desestimadas y excluidas la totalidad de las que fueren presentadas por un mismo licitador. En caso de concurrir a la licitación varias personas conjuntamente, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de las personas que la suscriben, 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 agrupación ante la Administración. No podrá suscribirse ninguna propuesta conjuntamente con otros, si lo ha hecho, individual o conjuntamente, con otros. A estos efectos se entenderá que hay identidad de licitador, tratándose de personas jurídicas, cuando formen parte de un grupo de sociedad en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y en las Cooperativas cuando sean gestionadas por la misma persona física o jurídica. Asimismo, se entenderá que existe identidad cuando las ofertas fueren presentadas por persona interpuesta o vinculada, entendiéndose que existe ésta respecto a las entidades jurídicas en los términos previstos en el artículo 18.2 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, incurriendo también en este supuesto quien concurra en una





## Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias

Unión Temporal de Empresas y lo haya hecho individualmente, o quien figure en más de una Unión Temporal.

**VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.** Para la adjudicación del presente concurso se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

**a. Criterio económico** (hasta 30 puntos). Se tendrá en consideración la mejora del canon o renta a abonar a la entidad local por la cesión de uso (impuestos excluidos) o la fórmula de revisión de aquél.

**b. Criterio de actividad, explotación y mantenimiento** (hasta 20 puntos). Se tendrá en cuenta la gestión organizativa del Servicio en el que se deberá incluir necesariamente la programación general de aquél (contenidos, objetivos y metodología), las actividades a realizar, las características estéticas y funcionales, la accesibilidad, el diseño universal o diseño para todas las personas usuarias, las características sociales, medioambientales e innovadoras) y el programa de mantenimiento del bien, debiendo detallarse un modelo que proporcione un grado de garantía para la correcta conservación de aquél.

**c. Criterio profesional** (hasta 20 puntos). En este apartado se valorará la experiencia acreditada conforme a la actividad a desarrollar, así como la organización, cualificación y experiencia del personal adscrito al contrato que vaya a ejecutar el mismo tanto del ofertante como de los trabajadores a contratar, el número de personal que requerirá la actividad, etc.

**d. Mejoras** (hasta 30 puntos). Deberán detallarse mejoras a realizar en el equipamiento o características del inmueble, debiendo valorarse correspondientemente.

**IX.- ACTO DE APERTURA DE PLICAS, CLASIFICACIÓN, REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN Y ADJUDICACIÓN.** El acto de apertura de plicas, a ser posible, tendrá lugar en acto público en el Salón de Plenos del Ayuntamiento, a las doce horas del día siguiente hábil a aquel en que finalice el plazo de presentación de las proposiciones, salvo que coincida en sábado, en cuyo caso se celebrará el lunes siguiente.

Constituida la Mesa de contratación (DA 2ª.7 LCSP), esta procederá, con carácter previo, a la calificación de los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el sobre B (artículo 157 LCSP). Si la Mesa de contratación observara defectos materiales en la documentación presentada, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a 3 días para que el licitador la subsane (artículo 141.2 LCSP y 81.2 RCAP). Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición. A continuación, salvo por razón justificada, la Mesa de contratación en acto público dará cuenta del resultado de la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en los sobres B, indicando los licitadores excluidos y las causas de su exclusión, invitando a los asistentes a formular observaciones que recogerán en el acta.

A continuación, según lo dispuesto en el artículo 150 LCSP, clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas para posteriormente elevar la correspondiente propuesta al órgano de contratación, de conformidad con lo determinado en el artículo 150 LCSP, atendiendo a los criterios





## Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias

de adjudicación señalados en el pliego, pudiéndose solicitar para ello cuantos informes técnicos se estime pertinentes.

Una vez aceptada la propuesta de la mesa por el órgano de contratación, tal y como se determina en el artículo 150 LCSP, los servicios correspondientes requerirán al licitador que haya presentado la mejor oferta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145 para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de las circunstancias a las que se refieren las letras a) a c) del apartado 1 del artículo 140 (declaraciones responsables) si no se hubiera aportado con anterioridad, tanto del licitador como de aquellas otras empresas a cuyas capacidades se recurra, sin perjuicio de lo establecido en el segundo párrafo del apartado 3 del citado artículo; de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al artículo 76.2; y de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente. De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía provisional, si se hubiera constituido, sin perjuicio de lo establecido en la letra a) del apartado 2 del artículo 71. En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación. No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego (artículo 150.3 LCSP).

La resolución de adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los candidatos y licitadores, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días (artículo 151.1 LCSP).

**X.- FORMALIZACIÓN.-** El contrato de cesión se formalizará en documento administrativo dentro del plazo de diez días a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación, una vez acreditado el ingreso en la Tesorería de la totalidad del importe del canon de adjudicación y garantía definitiva, 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 (artículo 153.1 LCSP). En cualquier caso, el presente pliego revestirá carácter contractual, por lo que deberá ser firmado por el adjudicatario en prueba de conformidad.

**XI.- GASTOS.** Todos y cualesquiera gastos que se derivaren del otorgamiento de documentos públicos o privados para instrumentar la adjudicación serán a cargo del adjudicatario, así serán de cuenta exclusiva de éste todos los gastos arbitrarios e impuestos de cualquier clase a que diere lugar la cesión, incluidos los de publicación en los Boletines Oficiales, los relativos al otorgamiento de la escritura pública y, en su caso, inscripción en el Registro de la Propiedad de competente.





## Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias

**XII.- OBLIGACIONES DEL CESIONARIO.** El/La cesionario/a queda obligado al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. Obligación de conservar, proteger, defender y mejorar el inmueble municipal.
- b. Reparar los daños debidos a un uso anormal o contrario al destino de los bienes y los que sean consecuencia de circunstancias sobrevenidas e imprevisibles que no constituyan fuerza mayor.
- c. El abono puntual y actualizado de la renta o canon anual en los términos convenidos.
- d. A usar de la cosa cedida como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de éste, al que se infiera de la naturaleza de aquélla según la costumbre de la tierra.
- e. A pagar los gastos que, en su caso, ocasione la escritura del contrato.
- f. A poner en conocimiento del propietario, en el más breve plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa cedida.
- g. Obligación de tolerar la obra tendente a reparar urgentemente la cosa cedida cuando no pueda diferirse hasta la conclusión de la cesión, aunque le sea muy molesta y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca.
- h. A devolver el bien en el mismo estado en que se entregó, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.
- i. Adoptar cuantas medidas de seguridad fueren necesarias en evitación de daños tanto en el inmueble municipal como, en su caso, en los usuarios del servicio, debiendo abonar los daños y perjuicios que se pudieran causar. Asimismo, el cesionario deberá suscribir una póliza de seguro de responsabilidad civil bastante, vigente y actualizada durante toda la cesión, que cubra todos los daños y perjuicios personales, materiales o morales que se ocasionen por acción u omisión como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de la cesión objeto del presente pliego de condiciones.
- j. Habrá de encargarse de la limpieza, mantenimiento, conservación y reparación de bien, edificación/es e instalación/es objeto de la presente cesión.
- k. Deberá sufragar los gastos de luz, agua y demás necesarios para el desarrollo de la actividad a cuyo fin se encamina la licitación.
- l. Durante el periodo de la cesión, queda obligado a aportar los equipos técnicos y materiales, así como los medios auxiliares, humanos y materiales, para la realización del servicio pretendido. Concretamente, en su caso, el personal adscrito por el cesionario dependerá exclusivamente de aquél, el cual estará obligado al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia laboral, de Seguridad Social, de seguridad e higiene en el trabajo, etc., quedando la Administración exonerada de cualquier tipo de responsabilidad que pudiera provenir del incumplimiento de cualquier norma laboral.
- m. Reconocerá la facultad de la entidad local de inspeccionar en todo momento el inmueble objeto de la cesión.





## Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias

n. Habrá de atender a las directrices del Técnico que, en su caso, se designe por la entidad local en cuanto al seguimiento en la prestación del servicio, cumplimiento de las obligaciones, etc., debiendo igualmente presentar anualmente, en el supuesto de requerirlo aquél, una memoria detallada del servicio realizado y de las posibles mejoras susceptibles de plantear para el siguiente ejercicio.

o. Indemnizará a la Administración de toda cantidad que se viera obligada a pagar por incumplimiento de las obligaciones aquí consignadas o como consecuencia de operaciones que requiera la ejecución del contrato, aunque ello le venga impuesto por resolución judicial o administrativa.

p. Habrá de cumplir el período total del contrato, si desiste del contrato con antelación deberá indemnizar al cesionario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferior a un año, darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

q. Habrá de someterse a las demás obligaciones que establezca la legislación vigente.

**XIII.- OBLIGACIONES DEL CEDENTE.** El/La cedente queda obligado al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. A entregar la cosa objeto del contrato en perfecto estado para el uso a que se destina.
- b. A mantener al cesionario en el goce pacífico del bien por todo el tiempo del contrato y
- c. A realizar las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al cesionario.

**XIV.- INFRACCIONES Y SANCIONES.** Los incumplimientos e infracciones cometidas por el cesionario se clasificarán en leves, graves y muy graves, y darán lugar a la imposición de la correspondiente sanción de acuerdo con lo previsto legalmente.

**a. Infracciones leves:**

- Los retrasos en el cumplimiento de sus obligaciones.
- No atender con la debida diligencia y cuidado a la conservación del inmueble
- El no sometimiento a la inspección de los Servicios Técnicos Municipales.

**b. Infracciones graves:**

- La reiteración de actos que den lugar a sanciones leves.
- La actuación que dé lugar a la depreciación del bien público o de las instalaciones.







## Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias

---

- El uso anormal del inmueble público cedido.

### **c. Infracciones muy graves:**

- La reiteración de sanciones graves.

- El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en el presente pliego.

- La desobediencia a cualquiera de las órdenes o instrucciones efectuadas por la Administración Municipal sobre el cumplimiento de las referidas condiciones de uso.

- No suscribir las pólizas de seguro exigidas en este pliego o suscribirlas en condiciones distintas a las allí estipuladas.

- No abonar los recibos de las pólizas de seguro a su vencimiento

Con independencia de la sanción que proceda según la Ordenanza reguladora o la que, en su día, pueda sustituir a ésta, si se produjesen daños al bien cedido o a las instalaciones y no fuesen consecuencia de hechos fortuitos o fuerza mayor, la Administración podrá imponer la indemnización de los mismos, previa valoración de los Técnicos de la Corporación.

En los supuestos de infracciones muy graves, se impondrá la sanción oportuna en la primera ocasión y, en caso de reincidencia, podrá ser declarada la extinción del contrato.

El contenido económico de las sanciones se incrementará de forma automática anualmente conforme al Índice de Precios al Consumo o índice que le sustituya.

### **XV.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN.** El contrato se extinguirá:

**a.** Por el vencimiento del plazo.

**b.** Falta de pago del canon o renta por más de 30 días.

**c.** Por el incumplimiento de las obligaciones fundamentales pactadas en el título constitutivo.

**d.** Por la concurrencia o confusión en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los del cesionario.

**e.** Por muerte o incapacidad sobrevenida del cesionario individual o extinción de la personalidad jurídica.

**f.** Por renuncia del cesionario.

**g.** Por el mutuo disenso.

**h.** Por pérdida física o jurídica del bien.

**i.** Por afectación del bien.

**j.** Por resolución judicial.







## Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias

---

k. Por la cesión, en todo ni en parte, del bien.

l. Cualquier otra causa prevista en la legislación aplicable.

**XVI.- FALTA DE PAGO.** El Ayuntamiento no se hará responsable de la falta de pago de los cesionarios a sus proveedores, ni de los deterioros o robos que se puedan cometer en las instalaciones.

**XVII.- PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.** Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la legislación vigente, la Administración ostentará la prerrogativa de interpretar el contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta. Los acuerdos correspondientes pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos. En el correspondiente expediente se dará audiencia al cesionario.

**XVIII.- RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.** En lo no previsto expresamente en el presente Pliego será aplicable lo dispuesto en el artículo 88.2 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid BOCM 18 marzo 2003 BOE 29 mayo 2003, en los artículos 4 y DA2<sup>a</sup>. 9 y 10 LCSP, artículos 106 y ss. LPAP, artículos 92 y ss. RB, artículos 76 y ss. TRRL, artículos 50.15, 172 y 173 ROF, artículos 1542 y ss. CC, la LAU, así como las demás disposiciones legales vigentes que resulten de aplicación.

**XIX.- JURISDICCIÓN COMPETENTE.** Las cuestiones suscitadas en torno a la preparación y adjudicación del contrato se sustanciarán ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (en cuanto actos separables), mientras que las relativas a los efectos y extinción del contrato lo serán ante la Jurisdicción Civil ordinaria. Por otra parte, los procedimientos judiciales que pudieran derivarse del contrato se entenderán siempre sometidos a los Tribunales competentes con jurisdicción en el lugar donde la Corporación contratante tiene su sede.

En Lozoyuela, a 27 de julio de 2022.

El Alcalde Presidente  
Francisco Díaz Rodríguez

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

