

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE TIENDA DE ALIMENTACIÓN Y PRODUCTOS BÁSICOS

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto, calificación y justificación

Constituye el objeto del contrato el arrendamiento por este Ayuntamiento del siguiente bien calificado como patrimonial:

Referencia catastral	3792409XN5039D0001GG
Localización	Plaza Mayor 3 Urriés, planta baja
Clase:	Patrimonial
Superficie:	81 m2
Uso:	Local de negocio
Año de Construcción:	2.000
Cargas o gravámenes:	No
Destino del bien:	Tienda de alimentación y productos básicos

El local se arrienda con todo el mobiliario, equipamiento e instalaciones necesarias para el ejercicio de la actividad comercial minorista de tienda de alimentación y productos básicos.

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.

El arrendamiento del local se realiza con la finalidad y el objetivo de facilitar y fomentar la existencia en el municipio y en toda la zona de la Bal d'Onsella de una tienda de alimentación y productos básicos que, tanto mediante el despacho en el propio local como mediante el reparto a domicilio por los diferentes núcleos de la Bal d'Onsella, atienda la demanda de una tienda de cercanía para todos sus habitantes, evitando desplazamientos lejanos y generando condiciones favorables al mantenimiento y establecimiento de la población. Por ello, el criterio principal que



rige la presente licitación y el contrato es la consecución de un objetivo socio-económico de fomento de la actividad comercial, que es nula en la zona, y de lucha contra la despoblación, mediante el acercamiento de los productos alimenticios y básicos a los domicilios de sus vecinos. No es la finalidad y objeto principal del presente contrato la obtención de un rendimiento económico para el Ayuntamiento con el arrendamiento de un bien de su propiedad, sino fomentar que mediante el uso de dicho bien pueda instalarse un negocio que dinamice la actividad comercial inexistente en la zona y facilite la vida diaria a sus habitantes, contribuyendo a la fijación de población, todo ello dentro del proyecto promovido por varios municipios de la zona y denominado como RedOnsella.

Por lo expuesto, la principal obligación que se exige al arrendatario es la efectiva apertura y funcionamiento de la tienda y del reparto de pedidos, con la debida diligencia y en las condiciones establecidas en el presente pliego, pues lograr y asegurar la existencia de ese comercio en la zona y su apertura es lo que da sentido a la inversión realizada en el local y en su equipamiento.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento será el concurso, utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación conforme a lo establecido en la cláusula séptima.

CLÁUSULA TERCERA. El Perfil de contratante

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso en la página web siguiente:

<https://contrataciondelestado.es/wps/poc?uri=deeplink%3AperfilContratante&ubicacionOrganica=6W2NwuAz0SQ%3D>

CLÁUSULA CUARTA. Presupuesto Base de Licitación e importe y actualización de la renta

Teniendo en cuenta la renta anual, que se fija en 991,80 euros excluido el IVA, así como la duración del contrato y la cantidad de las posibles prórrogas, que



determinan una duración máxima posible de 11 años, el presupuesto base de licitación asciende a la suma de 10.909,80 euros

La renta del arrendamiento se establece en 82,65 euros mensuales, más un IVA del 21% de 17,36 euros, que supone un importe mensual con impuestos de 100,01 euros. La renta anual asciende por tanto a 991,80 euros sin IVA y a 1.200,12 euros con IVA.

Dicha renta se actualizará al vencimiento de cada anualidad de contrato, incrementándose según la variación porcentual experimentada por el último Índice General de Precios al Consumo Anual (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el momento en el que corresponda la revisión. El porcentaje de variación se aplicará siempre sobre la renta actualizada vigente que corresponda al mes anterior a aquél en que la revisión proceda.

CLÁUSULA QUINTA. Duración del contrato y prórrogas

La duración del contrato de arrendamiento se fija en 1 año desde la fecha de su formalización, siendo de carácter prorrogable por periodos de un año, hasta el máximo de 10 prórrogas anuales.

Para que se produzca la finalización del contrato por expiración de su duración inicial o de la de cualquiera de sus primeras nueve prórrogas, la parte que interese la finalización deberá comunicarlo de forma fehaciente a la otra con una antelación mínima de cuatro meses a la fecha de finalización. Si no se llevara a cabo dicha comunicación por ninguna de las partes, tendrá lugar la prórroga del contrato.

A la finalización, en su caso, de la décima prórroga, no será necesaria comunicación previa y el contrato se extinguirá sin que se produzca nueva prórroga.

El arrendatario no tendrá derecho a indemnización alguna por extinción del contrato debida al transcurso de su duración o a la no prórrogación del mismo.

CLÁUSULA SEXTA. Aptitud para contratar y requisitos de los



licitadores

Podrán concurrir a la licitación las personas físicas o jurídicas con plena capacidad jurídica y de obrar que no incurran en causa de prohibición para contratar con las administraciones públicas y que se hallen al corriente de cumplimiento en sus obligaciones con la Hacienda Pública y la Seguridad Social.

En cuanto a su aptitud y solvencia, son requisitos que deben reunir los licitadores a la fecha de la presentación de las ofertas todos los siguientes:

- Estar dedicados dentro de su actividad al comercio minorista de productos alimenticios, si bien las personas físicas que no estén en situación de alta como autónomos en la actividad correspondiente podrán presentar oferta con la condición de que, en el caso de que resultaren ser los licitadores mejor valorados, acrediten el alta en la actividad en el plazo establecido en la cláusula undécima de este pliego.
- Disponer de carnet de manipulador de alimentos.
- Disponer de automóvil de tipo turismo como mínimo.
- Disponer de permiso de conducir B o superior.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Criterios de adjudicación

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá a una pluralidad de criterios de adjudicación objetivos, sin que el precio del arrendamiento sea parte de los mismos, y que son los siguientes:

Criterios objetivos cuantificables automáticamente (hasta 10 puntos)

1 — Experiencia acreditada en actividades comerciales de venta y/o distribución de alimentos en las que sea necesaria habilitación para la manipulación de alimentos: 2 puntos por cada año de experiencia, hasta un máximo de 6 puntos. Los periodos inferiores a años completos se prorratearán de forma proporcional, computándose únicamente meses completos. En todo caso, deberá obtenerse un mínimo de 1 punto en este apartado para optar a la adjudicación.



2 — Propuesta de apertura al público de la tienda: el compromiso de apertura por encima del mínimo establecido en la cláusula decimotercera se puntuará de la siguiente forma, con un límite máximo de 4 puntos:

- Si se incluye la apertura de la tienda al público los viernes por la tarde, de 16:30 a 19:30, se otorgarán 3 puntos.
- Si se incluye la apertura de la tienda al público en alguna otra tarde, de lunes a jueves, de 16:30 a 19:30, se otorgarán 0,5 puntos por cada tarde.

CLÁUSULA OCTAVA. Presentación de ofertas y documentación

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

7.1 Lugar y plazo de presentación de ofertas

El plazo de presentación de ofertas será de 10 días hábiles desde el día siguiente al de la publicación de la licitación en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en el perfil de contratante ubicado en la Plataforma de Contratación del Sector Público: <https://contrataciondelestado.es>

Las ofertas se presentarán en el registro del Ayuntamiento, situado en C/del Horno 1 de Urriés (50685 Zaragoza) o en cualquiera de las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

7.2 Forma y contenido de las ofertas

La oferta se formalizará en un sobre perfectamente cerrado, indicando "oferta para arrendamiento de la tienda de alimentación de Urriés" y la identidad y domicilio del licitador.



Este sobre, a su vez, deberá contener en su interior otros dos sobres también perfectamente cerrados, con el nombre del licitador e identificados uno como "SOBRE A" y otro como "SOBRE B".

Los citados sobres A y B, perfectamente cerrados, deberán contener la siguiente documentación:

SOBRE A:

- Documento indicativo de las señas de identidad y de contacto del licitador, que incluirá, además de un domicilio, un teléfono y un correo electrónico.
- Copia del documento que acredite la personalidad.
- Copia de los estatutos de la sociedad, en su caso.
- Copia del documento que acredite la capacidad de representación, en su caso.
- Declaración responsable firmada de que no se incurre en prohibición para contratar con las administraciones públicas y de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones con la Hacienda Pública y la Seguridad Social.
- Documento que acredite el alta en actividad económica de comercio minorista de alimentos o, en su lugar, declaración responsable firmada de que en caso de resultar propuesto como adjudicatario se realizará el alta en el plazo establecido en la cláusula undécima del presente pliego.
- Documentación que acredite que se dispone de carnet de manipulador de alimentos.
- Documentación que acredite que se dispone de vehículo.
- Documentación que acredite que se dispone de permiso de conducir B o superior.

SOBRE B:

- Documento firmado con indicación, descripción y cuantificación, por años y meses completos, de la experiencia empresarial o laboral acumulada en la venta y distribución de alimentos en puestos o responsabilidades que exijan habilitación de manipulador de alimentos.
- Documentación acreditativa de la experiencia indicada y de su duración.
- Documento firmado con indicación de las obligaciones de apertura de la tienda que el licitador ofrece y asume por encima de las mínimas exigidas en la cláusula decimotercera del presente pliego y conforme a la valoración indicada en su cláusula séptima.



CLÁUSULA NOVENA. Comisión de valoración

Para la valoración y clasificación de las ofertas se constituirá una comisión de valoración integrada por el Presidente de la Corporación, un empleado público y el Secretario-Interventor de la Corporación, que ejercerá también la función de secretario de la comisión de valoración.

CLÁUSULA DÉCIMA. Apertura, valoración y clasificación de ofertas

Las ofertas recibidas serán custodiadas por el Secretario de la Corporación y el primer viernes posterior a la finalización del plazo de presentación de ofertas, o en el segundo en el caso de que no hayan transcurrido dos días completos entre el último día del plazo y el dicho primer viernes, se procederá a la apertura de las ofertas en acto público que tendrá lugar en el salón de plenos del Ayuntamiento, en C/del Horno 1 de Urriés, a las 13:00 del correspondiente viernes.

Ante la certificación del Secretario-Interventor que acredite las ofertas presentadas en plazo se procederá por la Comisión de valoración a la apertura de los sobres de las presentadas en plazo. Por parte del Secretario se comprobará que todos los sobres se hallan totalmente cerrados y se reservarán los sobres B.

Apertura sobres A. Con el auxilio del Secretario se procederá por el Sr. Presidente a la apertura de los sobres A en primer lugar y al examen de la documentación contenida en los mismos, calificándose la misma y rechazándose aquellos licitadores que no hayan presentado toda la documentación requerida. Podrá el Sr. Alcalde conceder, no obstante, un plazo de subsanación si lo considera oportuno, cuando algún documento falte o esté incompleto, que no será superior a tres días, en cuyo caso se suspenderá el acto de apertura de las ofertas y se señalará nueva fecha para su continuación, custodiando el Sr. Secretario-Interventor la documentación y los sobres B cerrados.

Apertura sobres B. Examinada la documentación del sobre A se procederá a excluir a aquellos licitadores que no cumplan con los requisitos exigidos para la participación y se procederá a la valoración de la documentación relativa a los criterios cuantificables de forma automática de las ofertas que no hayan sido rechazadas, abriéndose sus sobre B y levantándose acta con la valoración de las



ofertas y la ordenación de las puntuaciones. Los sobres B de las ofertas que hayan sido rechazadas no se abrirán y permanecerán cerrados.

Clasificación de las ofertas.

Valoradas las ofertas, se sumarán para cada licitador las puntuaciones obtenidas y se levantará acta de los resultados, ordenados de mayor a menor puntuación.

En caso de empate en la puntuación total, el mismo se resolverá a favor del licitador que haya ofrecido la apertura de la tienda en la tarde del viernes frente al que no la haya ofrecido. En caso de persistir empate, se resolverá a favor del que haya ofrecido más tardes de apertura. Y por último, si continúa el empate, se atenderá a la mayor puntuación por experiencia. Si de todos modos persistiera el empate, se procederá a resolver el mismo mediante sorteo público realizado ante el Secretario de la Corporación.

El acta de los resultados será expuesta y publicada, resolviéndose por el órgano de contratación requerir a la oferta clasificada en primer lugar conforme a la cláusula siguiente.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Requerimiento de documentación

El órgano de contratación notificará y requerirá al licitador mejor clasificado 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 acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, en concreto la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de haber realizado el alta como autónomo en la actividad económica correspondiente si no lo hubiera estado en el momento de la presentación de ofertas.

Si el requerido renunciara a la adjudicación del contrato o no cumpliera el requerimiento en plazo, decaerá en su derecho como oferta mejor clasificada, requiriéndose a continuación al siguiente licitador de la lista. En todo caso, el licitador podrá solicitar una prórroga en el plazo de cumplimiento del requerimiento si justifica razones fundadas.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Formalización del contrato



Cumplido el requerimiento mediante aportación de la documentación requerida, el órgano de contratación adjudicará el contrato, notificando al adjudicatario y al resto de licitadores, y emplazará al adjudicatario para la formalización del contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes.

Para la formalización del contrato el arrendatario deberá constituir la fianza.

A la formalización del contrato se elaborará por las partes un inventario de los bienes incluidos en el arrendamiento como mobiliario, maquinaria, utensilios, instalaciones, etc.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Obligaciones del arrendatario

1 - APERTURA DE LA TIENDA Y REPARTO DE PEDIDOS A DISTANCIA.

El arrendatario está obligado a desarrollar de forma efectiva la actividad de tienda de alimentación y productos básicos en el local, con la diligencia de un ordenado empresario, abriendo y atendiendo la tienda de forma continuada durante todo el año, incluyendo el reparto de productos a los núcleos de población de la Bal d'Onsella adscritos al proyecto RedOnsella, mediante la siguiente atención mínima:

- Apertura de la tienda al público 3 mañanas de lunes a viernes en horario de 10:00 a 14:00.
- Apertura de la tienda al público las mañanas de los sábados en horario de 10:00 a 14:00.
- Dedicación a la preparación y reparto de los pedidos a distancia un día entre lunes y viernes.

Igualmente estará obligado a la apertura de la tienda al público, en horario de 16:30 a 19:30, en aquellas tardes en que haya ofrecido hacerlo en la oferta presentada a la licitación.

El incumplimiento de esta cláusula será motivo de resolución del contrato.

2 - UTILIZACIÓN DE LA PLATAFORMA DE COMPRA A DISTANCIA REDONSELLA.

Desde el momento en que esté habilitada la plataforma de compra a distancia y servicio de reparto incluidos en el Proyecto RedOnsella organizado por el Ayuntamiento de Urriés y otros municipios de la zona, el arrendatario estará obligado a integrarse en la misma y a realizar a través de ella la admisión y reparto de los pedidos a distancia.



El incumplimiento de esta cláusula será motivo de resolución del contrato.

3 – OBTENCIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

El arrendatario deberá solicitar las licencias y autorizaciones que sean pertinentes para el desarrollo de la actividad.

4 – PAGO DE LA RENTA.

El arrendatario deberá abonar la renta mensual, más el I.V.A. que corresponda, mediante transferencia a la cuenta bancaria que se designe por el Ayuntamiento y dentro de los 5 primeros días de cada mes.

5 – PAGO DE SERVICIOS Y SUMINISTROS.

El arrendatario soportará los gastos por servicios con que cuente el local arrendado que se individualicen mediante aparatos contadores (agua, luz, gas, teléfono etc.), que serán de cuenta del arrendatario.

6 – PROHIBICIÓN DE SUBARRIENDO, CESIÓN O TRASPASO.

El arrendatario no podrá subarrendar, en todo o en parte, ni ceder o traspasar el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y escrito del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

7 – PEQUEÑAS REPARACIONES.

El arrendatario deberá realizar a su cargo las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del inmueble.

8 – OBRAS PROHIBIDAS.

El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración del inmueble o de su mobiliario o instalaciones.

9 – OBRAS DEL ARRENDADOR.

El arrendatario deberá soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

10 – DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.



En caso de venta del inmueble arrendado no tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre el mismo.

11 – CONSTITUCIÓN DE FIANZA.

El arrendatario deberá entregar a la formalización del contrato al arrendador en concepto de fianza la cantidad de 300 euros.

12 – SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

El arrendatario deberá contratar y mantener en vigor, a su costa y durante toda la vigencia del contrato, una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a personas o cosas, o al inmueble, como consecuencia del uso del mismo, sea por actos u omisiones del arrendatario o del personal dependiente.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Obligaciones del Ayuntamiento

Serán obligaciones del arrendador:

1 - Entregar el local en un buen estado de uso y conservación y equipado con el mobiliario e instalaciones necesarias para ejercer la actividad económica de tienda minorista de alimentación y productos básicos.

2 - 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.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Efectos y Extinción del Contrato

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.



Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas: a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización. c) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario. d) El desarrollo en el lugar de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. e) El cese por el arrendatario del ejercicio de la actividad comercial en la tienda, así como el incumplimiento de las obligaciones de apertura al público y de reparto de pedidos. f) La no integración del arrendatario en la plataforma RedOnsella de recepción y reparto de pedidos a distancia.

El arrendatario tendrá la facultad de desistir anticipadamente del contrato, debiendo mediar preaviso de 4 meses a la fecha de efectividad del desistimiento y del cierre de la tienda. La parte arrendataria deberá pagar a la arrendadora la mensualidad completa que corresponda al día en que efectivamente desaloje el inmueble.

La aplicación de las causas de resolución, sus efectos así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones de derecho privado (Código Civil) de aplicación con las salvedades establecidas en este pliego.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Penalidad por cierre

En el caso de que el arrendatario cese en la actividad o cierre la tienda sin cumplir con las condiciones establecidas para el desistimiento del contrato, deberá abonar la suma de 10 euros por cada día en los que hubiera tenido la obligación de abrir y realizar reparto de pedidos dentro del periodo de cuatro meses desde el cierre o del que reste hasta esos 4 meses en caso de haber realizado preaviso de desistimiento pero con una antelación inferior a los 4 meses, sin perjuicio de otras responsabilidades o indemnizaciones que correspondan.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Régimen Jurídico del Contrato

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se registrará 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 Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, aprobado por Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón; y 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; 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 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.

Aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 12 de abril de 2.024

El Secretario-Interventor

VºBº Alcaldía

Fdo.: Carlos Biarge Lera

Fdo.: Armando Soria Bueno

