



URBANISMO/PATRIMONIO

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN, MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL APARCAMIENTO DE NATURALEZA PATRIMONIAL, EN LA PLAZA DEL SEQUER DE ALFAFAR.

I. ELEMENTOS DEL CONTRATO.

1. OBJETO DE CONTRATO.

1.1. El objeto del contrato es el **arrendamiento conjunto para su explotación comercial del aparcamiento para vehículos**, de titularidad municipal y naturaleza patrimonial, situado en la Plaza del Sequer de Alfafar, con sus accesos e instalaciones (ascensor, etc.).

El aparcamiento objeto de arrendamiento tienen la configuración, superficie y ubicación que consta en el expediente administrativo, su descripción gráfica aparece recogida en los planos que figuran como Anexo I de este pliego.

1.2. Bien patrimonial, según la siguiente descripción:

Se arrienda el local ubicado en planta sótano de 1.853 m² de uso aparcamiento, además de las zonas de acceso al aparcamiento, situado en Calle 9 d'Octubre, Julio Colomer y José Morales.

En su configuración validada con la obra pública se compuso de 72 plazas de aparcamiento, 2 de ellas reservadas para personas con movilidad reducida.

El acceso rodado se realiza desde la Calle José Morales a través de rampas de entrada/salida. Y el acceso peatonal por dos escaleras ubicadas en las Calles José Morales y 9 d'Octubre, respectivamente, disponiendo esta última también de acceso por ascensor.

2. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS INMUEBLE.

1º DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: Parcela Suelo Urbano Zona 1.

- SUPERFICIE: 1.853 m², además de las zonas de acceso al aparcamiento.

2º TITULAR: AYUNTAMIENTO DE ALFAFAR
PLAZA AYUNTAMIENTO 1
46910 - ALFAFAR.

3º SITUACIÓN URBANÍSTICA.

- Planeamiento general: P.G.O.U. de Alfafar (aprob. det. 10/12/91)
 - Clasificación suelo: Suelo Urbano. Zona 1.

- Memoria de modificación puntual del PGOU de Alfafar, para la desafectación del subsuelo del espacio libre (EL) de uso público del Sequer de Nelot, en BOP N° 117 de 19 de mayo de 2011.

DATOS DEL INVENTARIO MUNICIPAL DE BIENES.

Epígrafe 1º. Inmuebles. Número de Orden 380.

Bien patrimonial,



3. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER

Mediante el presente contrato de arrendamiento, en pública concurrencia a que se refiere este pliego de cláusulas administrativas particulares se persigue, por un lado reducir la intensidad del uso del aparcamiento de superficie en la localidad, facilitando con ello aparcamiento a los distintos usuarios; y poner en uso el aparcamiento municipal, en su conjunto, para evitar disfunciones, ineficiencias y problemas de gestión; y resultando la correspondiente retribución económica por la cesión de su uso.

4. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

Artículo 9 Relaciones jurídicas, negocios y contratos excluidos en el ámbito del dominio público y en el ámbito patrimonial de la LCSP 9/2017

«1. Se encuentran excluidas de la presente Ley las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público y los contratos de explotación de bienes patrimoniales distintos a los definidos en el artículo 14, que se regularán por su legislación específica salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente Ley.

2. Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial. En estos contratos solo podrán incluirse prestaciones que sean propias de los contratos típicos regulados en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título Preliminar, si el valor estimado de las mismas no es superior al 50 por 100 del importe total del negocio y, a su vez, mantienen con la prestación característica del contrato patrimonial relaciones de vinculación y complementariedad en los términos previstos en el artículo 34.2.»

En consecuencia, el régimen legal de estos tipos de contratos patrimoniales viene en cuanto a su régimen jurídico determinado por:

1º. **Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.** BOE 4 Noviembre 2003

2º. **Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.** BOE 18 Septiembre 2009

3º. **Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.** «BOE» núm. 161, de 7 de julio de 1986.

4º. **Ley 8/2010, de 23 junio, de Régimen Local de la Comunitat Valenciana,** (DOCV 24 junio 2010, núm. 6296), (Modificada por la Ley 9/2011, de 26 de diciembre, (DOCV nº 6680, de 28/12/2011).

5º. **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.** BOE» núm. 282, de 25/11/1994.

6º. El **Art. 1543 Código Civil,** y Art. 1.546 y ss; que regula la cesión del uso de bienes patrimoniales inmuebles durante un tiempo determinado a cambio de un canon o renta cierta. En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las normas de derecho privado.

Dada la naturaleza del contrato, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que puedan surgir entre las partes contratantes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con la normativa reguladora de dicha jurisdicción.



5. TIPO DE LICITACIÓN

Se toma como base el Informe emitido por Serfomac, S.L., que establece el valor de realización o de mercado del bien inmueble patrimonial en 1.042.831,34€.

Y en aplicación del Decreto de Alcaldía que fija para las actuaciones urbanísticas, la valoración en el 50% de la Ponencia de Valores, por aproximar el mismo al efectivo valor de mercado, resultando pues un valor 521.415,67€.

En aplicación del Art. 92.2. RB, que dice:

«En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes.»

Resulta en consecuencia una valoración tipo de licitación para el arrendamiento del conjunto del aparcamiento en **31.284,94€, más el 21% IVA (6.569,84€) y en su cuantificación mensual de 2.607,08€, más el 21% IVA mensual (547,49€)**

Importe que, en un análisis individualizado de repercusión por plaza de aparcamiento y mes, se sitúa en la media del precio de alquiler de la zona (36€/plaza/mes); y que tratándose de un arrendamiento global propuesto del conjunto de las 72 plazas; conlleva la correspondiente ponderación al efecto.

6. PRECIO O CANON DEL CONTRATO

El precio o canon del contrato será el que resulte de la oferta seleccionada por el órgano de contratación.

El importe del canon anual se pagará por trimestres anticipados, en el plazo de un mes desde la remisión de la factura por el Ayuntamiento.

Respecto del primer año se establecerá una carencia de tres meses desde la firma del Contrato de arrendamiento, tiempo estimado de validación del proyecto técnico y realización de las adaptaciones que pudieran ser necesarias, en su caso; y en su defecto será inmediatos los efectos de pago desde la formalización del referido contrato.

El canon será revisado anualmente de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de formalización del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

Publicado el índice correspondiente al mes de la actualización, el Ayuntamiento comunicará al arrendatario de forma fehaciente su voluntad de actualizar la renta conforme a lo establecido legalmente, expresando la cantidad en que se fija la renta revisada.

El incumplimiento en más de dos plazos de ingreso dará lugar a la resolución del contrato, previa audiencia al interesado incoando al efecto el correspondiente expediente contradictorio.

7. PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO

El contrato tendrá una duración inicial de 15 años, a contar desde la fecha de su formalización; permitiéndose una prórroga de 5 años, sin superar por tanto plazo máximo legal de 20 años, en aplicación del art. 106.3 de la LPA, a tenor de las características propuestas del arrendamiento.



No obstante, lo anterior, el arrendatario podrá rescindir el contrato de forma anticipada notificándolo al Ayuntamiento de forma fehaciente y por escrito, con una antelación de dos meses respecto a la fecha en la que la devolución de la posesión vaya a tener lugar.

8. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del presente contrato se realizará mediante concurso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) y, por tanto, para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta más ventajosa deberá de atenderse a varios criterios directamente vinculados al objeto del contrato.

9. PUBLICIDAD EN LA SEDE ELECTRÓNICA DEL AYUNTAMIENTO

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, se realiza la publicidad en la sede electrónica del Ayuntamiento, al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.alfafar.es

10. CAPACIDAD PARA CONCURRIR.

Están facultadas para contratar con el Ayuntamiento, todas las personas naturales o jurídicas, españoles y extranjeros, con plena capacidad de obrar, y que no se encuentren en ninguno de los supuestos de prohibiciones para contratar del artículo 71 de la LCSP 9/2017.

11. FORMA, PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

11.1. Forma de presentación. El licitador que desee tomar parte en el presente procedimiento deberá presentar su proposición conforme al modelo que se recoge en el Anexo II, a la que se adjuntarán dos sobres, ambos cerrados y firmados por él mismo o persona que le represente, con la documentación que más adelante se especifica, en los que se indicará **el nombre y apellidos** o razón social y dirección del licitador, **y el título del procedimiento** en el que se participa (**"Procedimiento para la adjudicación, mediante concurso, del contrato de arrendamiento Aparcamiento "Plaza el Sequer"**), todo ello de forma legible.

Con la presentación de proposiciones se presume la aceptación incondicional por el licitador de la totalidad del contenido del presente Pliego de Cláusulas Administrativas particulares y demás documentación de carácter contractual, sin salvedad alguna, y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

11.2. Plazo y lugar de presentación. Las proposiciones se presentarán en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Alfafar, ubicado en Plaça de l'Ajuntament, número 1 de Alfafar, Valencia, C.P. 46910, dentro del **plazo de un mes** contado a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia. En caso de que el último día de presentación de proposiciones fuera inhábil, quedará prorrogado automáticamente al primer día hábil siguiente

Las proposiciones también podrán presentarse, por correo, por telefax, o en cualquiera de los lugares establecidos la LPAC 39/2015.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el licitador 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 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 la Secretaria municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición 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 dos días naturales siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, ésta no será admitida.

12. CONTENIDO DE LOS SOBRES

12.1. Sobre "A": Se titulará **DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA** En dicho sobre deberán incluirse obligatoriamente los siguientes documentos:

a) Documentos acreditativos de la personalidad jurídica:

- Para **personas físicas** o licitadores individuales: fotocopia del DNI/NIE del licitador
- Para **personas jurídicas**: Fotocopia de la Escritura de constitución o modificación inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea de aplicación. Si no lo fuere, escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial
- Cuando el **licitador actúe en nombre de otro**: Documento acreditativo de la representación (poder, previamente bastantado por Letrado en ejercicio, Secretario General del Ayuntamiento o Técnico licenciado en Derecho del Ayuntamiento y fotocopia legitimada notarialmente o compulsada por el órgano administrativo competente, de su D.N.I. o del que, en su caso, le sustituya reglamentariamente (art. 21 del RGLCAP). Si la empresa fuera persona jurídica el poder deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil.

Además deberá acompañarse el **Documento Nacional de Identidad del apoderado/s** firmante de la proposición, o copia del mismo autenticada por Notario o compulsada por funcionario del Ayuntamiento.

b) Declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar de las recogidas en la LCSP 9/2017. 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 por el licitador a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

La referida declaración se acreditará conforme al modelo establecido en el anexo III

- c)** Escrito firmado por quien ha formulado la proposición en el que se haga constar el número de teléfono, el número de FAX y la persona a la que se dirigirán las comunicaciones y requerimientos que, en su caso, sea preciso pedir durante el procedimiento selectivo.
- d)** Una relación pormenorizada de todos los documentos incluidos en este sobre.
- e)** **Memoria** Técnico de mejora y propuestas de adaptación aparcamiento y condiciones de mejora de la accesibilidad a los usuarios, en su caso.

12.2. Sobre "B" Proyecto de Gestión.

En el mismo se detallará las condiciones de la explotación, con referencia en su caso a las obras de mejora que se pretenden adoptar en el local, y a mejor implantación en el entorno.



12.3. Sobre "B" Se titulará "**PROPOSICIÓN ECONÓMICA**"

Dicho sobre contendrá la **oferta económica** debidamente fechada y firmada, debiéndose ajustar al modelo que figura como Anexo IV a este Pliego.

13 . CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Primera fase. Cuya cuantificación depende de un juicio de valor. Hasta un máximo de 30 puntos.

a) Calidad Técnica de la oferta. Hasta un máximo de 30 puntos.

La ponderación, se realizará según la siguiente escala, en función de la idoneidad de la oferta presentada; otorgando la máxima puntuación a aquel proyecto de gestión que presente una mayor calidad técnica, propuestas de mejoras y puesta en valor el local arrendado, entre otras medidas; que se considerarán más adecuadas, según la siguiente escala:

Excelente	30,00 ptos.
Muy adaptado	22,00 ptos.
Adaptado	14,00 ptos.
Poco adaptado	6,00 ptos.
No adaptado	0,00 ptos.

b) Oferta económica. Hasta un máximo de 70 puntos.

Se otorgará la máxima puntuación a la oferta mayor, y las restantes de manera proporcional, todo ello según la siguiente fórmula:

$$P = 70 \times If / Imax$$

P= Puntuación asignada.

If: Importe de la oferta que se valora.

Imax= Importe de la oferta más elevada.

Se tomarán en caso de que existan como máximo dos decimales, y en caso de existir tercer decimal, se aplicará el método común de redondeo.

14. MESA DE CONTRATACIÓN

Se someterá con carácter supletorio la Mesa de Contratación designada mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, de fecha 29 de septiembre de 2017, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 206, de 26 de octubre de 2017.

15. APERTURA Y EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES Y CLASIFICACIÓN DE LAS OFERTAS

Al día hábil siguiente de finalización del plazo para presentar proposiciones y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81 del RGLCAP, la Mesa de Contratación se reunirá para calificar previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el Sobre A "DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA", dejándose constancia en acta de su contenido.

En el mismo acto, sino hubiese que requerir de subsanación su contenido, se procederá a la apertura del Sobre B, dejándose constancia en acta de su contenido, y remitiendo su contenido, junto con la Memoria técnica de mejora, en su caso, a los servicios técnicos municipales para que emitan informe de valoración del mismo y **aprobación de la Memoria Técnica de mejora; en su caso;** lo que deberán efectuar en el plazo máximo de 7 días. Todos estos actos no serán públicos.



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

Concluido lo anterior y previa convocatoria de los licitadores admitidos en la dirección electrónica facilitada (indicada en la parte exterior del Sobre A), se reunirá nuevamente la Mesa en sesión pública, dándose cuenta en primer lugar de la valoración asignada a los Proyectos de servicios aportados en el Sobre B, y seguidamente se procederá a la apertura pública del Sobre C, dando cuenta de su contenido y dejando constancia en acta de todo ello. Y remitiendo a los servicios técnicos municipales para su valoración, emitiendo al efecto el informe con la consiguiente clasificación de las ofertas e indicación de la proposición más ventajosa.

Finalmente, la Mesa clasificará las proposiciones por orden de la puntuación obtenida en atención a los criterios del pliego y propondrá al órgano de contratación la clasificación de los licitadores, indicando la oferta económica más ventajosa.

En este trámite el órgano de contratación podrá pedir a los licitadores que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos, cuando consideren que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración, cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el contrato.

16. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

El órgano de contratación adjudicará el contrato al licitador que haya presentado la oferta más ventajosa, pudiendo declarar desierta la licitación si ninguna oferta resulta admisible de acuerdo con los criterios que figuran en el pliego.

La adjudicación del contrato se realizará mediante resolución motivada dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación y, en todo caso, en el plazo máximo de dos meses, a contar desde el siguiente al de apertura de las proposiciones, siempre que el licitador haya presentado dicha documentación y acreditado que reúne las condiciones exigidas al efecto.

En dicha resolución se incluirá, en su caso, la aprobación de la memoria técnica de mejora y adaptación de la accesibilidad e instalaciones propuestas, que serán asumidas por el adjudicatario.

Si presentada la referida Memoria técnica, ésta no fuera aprobada en su totalidad por la Administración municipal, el adjudicatario podrá retirar la oferta presentada, y desistir del proceso, sin coste ni responsabilidad alguna.

17. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

La formalización del contrato se realizará en documento administrativo no más tarde de los 15 días hábiles siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación a los licitadores, 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.



II. CONTENIDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

18. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1.1. El arrendatario tendrá los siguientes derechos, durante toda la vigencia del contrato:

- a) Derecho a gestionar y explotar libremente la actividad.
- b) Derecho a usar de forma limitativa, privativa y excluyente la superficie objeto de arrendamiento.
- c) A la utilización de las infraestructuras y elementos comunes propios del garaje, espacios comunes y servicios generales de la planta del aparcamiento y de sus accesos para vehículos y peatones.
- d) A adecuar el local a la actividad tanto en su aspecto interno, como externo necesarias para su explotación comercial, así como a la identificación marca comercial, señalética interior y exterior y rotulación.

Pudiendo colocar sobre la puerta de acceso, o sobre el acceso del ascensor o escalera, letreros o anuncios para facilitar el uso público del aparcamiento; incluso banderolas, luminosos o no, que estime convenientes a fin de indicar el uso correcto y accesible del aparcamiento; así como colocar en el interior de la planta sótano, incluso en elementos comunes, la señalización de la existencia y acceso al citado local; y cualquier sistema de gestión del tráfico, tales como semáforos y señales, que estime necesario para el uso correcto en el interior del local.

e) A establecer libremente el régimen de horarios y los sistemas de acceso, implantación de barreras abatibles y cualquier decisión de gestión del uso propio que no afecte a la esfera de disposición del propietario.

f) A la realización de obras e instalaciones necesarias, previa la obtención en su caso, de la correspondiente licencia; ajustándose a la normativa urbanística y sectorial correspondiente.

g) A la realización de las obras y modificaciones de las instalaciones necesarias para la adecuación del aparcamiento a la normativa, siendo las mismas de su cuenta y cargo.

h) Derecho a modificar las plazas de aparcamiento, tanto en número como en su configuración o la de los elementos comunes del aparcamiento, y siempre cumpliendo la normativa legal; devolviéndolas a su estado original a la finalización del contrato.

i). A establecer sistemas de penalización, indemnización pecuniaria necesarias para la adecuada gestión; por incumplimiento de los usuarios de su régimen de explotación y horario.

1.2. El arrendatario tendrá las siguientes obligaciones o deberes:

- a) Destinar el inmueble al uso de estacionamiento de los vehículos, estando obligado a conservar las plazas de aparcamiento en perfecto estado, respondiendo de los deterioros que puedan producirse.
- b) A asumir a su cuenta y cargo la contratación y consumo de los servicios de energía eléctrica, agua potable y cualquier otro servicio que se derive del uso del aparcamiento y cuantos gastos de explotación deriven del mismo.
- c) A realizar, si la hubiera, de su cuenta y cargo las obras e instalaciones que considere conveniente para su actividad, en cualquier momento de la vigencia del contrato, las cuales

quedarán en beneficio del inmueble a la finalización del contrato o si lo solicita la arrendadora devolviéndolas a su estado original a la finalización del mismo.

- d) No emitir ruidos, ni elevar el volumen de los aparatos de música de forma que cause molestias a terceros.
- e) Respetar las normas básicas de higiene y limpieza y, en especial, no introducir ni depositar materiales nocivos, insalubres o peligrosos, o cualesquiera otros que puedan producir molestias o malos olores.
- f) No ceder, subarrendar ni traspasar a terceros el derecho y plaza arrendada, salvo autorización expresa del Ayuntamiento. No se entenderá por cesión, la fusión, absorción de la arrendataria con o por otras empresas.
- g) Hacer frente a los pagos correspondientes de los daños que pudiese producir tanto en el local, como a otros vehículos estacionados. A tal efecto, el arrendatario tiene la obligación de contar con los seguros correspondientes (al menos, de daño a terceros).
- h) Devolver el aparcamiento en perfecto estado de conservación al terminar el contrato.
- i) Depositar la fianza en el momento de la firma del contrato, constituida en la forma y cuantía prevista en la LAU, de 2 mensualidades, y que será devuelta a la finalización del contrato, en los términos previstos en la referida LAU.

El incumplimiento por el arrendatario de cualquiera de sus obligaciones faculta al Ayuntamiento para resolver del contrato y poner fin al arrendamiento, previa audiencia, en el correspondiente expediente contradictorio.

19. OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO.

1. El Ayuntamiento de Alfafar queda obligado a conservar y mantener a los arrendatarios en el libre y pacífico disfrute del aparcamiento, sin permitir en el mismo, perturbación alguna.

No obstante, el Ayuntamiento no asumirá las funciones de vigilancia del aparcamiento y de los vehículos allí estacionados, ni se responsabiliza de los daños, robos, etc., causados por terceros. Las aludidas funciones y responsabilidades serán del arrendatario, en todo caso.

2. El Ayuntamiento, asimismo, tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- a) Dejar sin efecto el arrendamiento antes de finalizar su plazo de duración si lo justificasen circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante el resarcimiento de los daños que se causaren al arrendatario, caso de ser procedente.
- b) El Ayuntamiento y el arrendatario de las plazas de aparcamiento-aparcamiento tendrán, además cuantos otros derechos y obligaciones se derivan de lo establecido en el presente pliego y en las normas legales y reglamentarias que sean de aplicación.
- c) Y cualquier otra obligación que establece para el arrendador, la vigente legislación arrendaticia.

20. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Son causas de resolución del contrato las generales de la Ley así como el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este pliego de condiciones, las cuales se conceptúan a tales efectos como esenciales.

Una vez finalizado el contrato o rescindido el mismo conforme a lo señalado en la cláusula 7 del presente pliego; así como su prórroga, en su caso revertirá al Ayuntamiento la plena disposición



los bienes afectos al aparcamiento, debiendo el arrendatario entregarlos con arreglo al contrato y en el estado de conservación adecuado.

La resolución del contrato motivada por el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario implicará la imposición de las correspondientes penalidades así como los daños y perjuicios efectivos que se ocasionen.

Además, el Ayuntamiento podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago del canon o precio o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- b) El subarriendo o la cesión no consentidos.
- 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) Cuando en el inmueble tengan lugar actividades peligrosas, prohibidas o ilícitas o para aquellas que no cuente con las autorizaciones preceptivas.
- e) Cuando el inmueble deje de estar destinado al fin para el que estuviese configurado.

Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- a) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización del inmueble.
- b) Rescindir el contrato conforme a lo señalado en la Cláusula 7 del presente Pliego.

21. RÉGIMEN SANCIONADOR.

El incumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones y deberes constituye una infracción que será sancionada por el Ayuntamiento de Alfafar de acuerdo con el régimen que se establece a continuación y sin perjuicio de las facultades de la Administración para resolver el contrato.

1C

Las infracciones se tipificarán con leves, graves y muy graves.

Se considerará falta leve la infracción comprobada en lo referente las obligaciones detalladas en las letras b), d) y e) supra y en general, el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, de escasa entidad y efectos.

Serán faltas graves aquellas actuaciones u omisiones del arrendatario que incumplan cualquiera de las obligaciones recogidas en las condiciones de este pliego, o que supongan reincidencia en faltas leves.

Tendrán la consideración de muy graves aquellos incumplimientos de sus obligaciones que supongan reincidencia en cualquiera de las señaladas como graves y los actos de deterioro grave y relevante de equipamientos, infraestructuras e instalaciones del inmueble.

Independientemente de la facultad de resolver el contrato en los casos en que resulte procedente, por la comisión de las infracciones anteriormente señaladas se impondrán al contratista las sanciones siguientes:

- a) Por la comisión de faltas muy graves: Multa de 501 a 1.000 euros
- b) Por la comisión de faltas graves: Multa de 301 a 500 €.
- c) Por la comisión de faltas leves: Apercibimiento o multa de hasta 300 euros

La imposición de penalidades requerirá la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador en el que se dará audiencia al contratista por plazo mínimo de diez días.

El adjudicatario admite y reconoce especialmente la naturaleza obligacional de estas penalidades y, por tanto, la no aplicación a las mismas del principio de reserva de ley, ni el procedimiento sancionador regulado en la LPAC 39/2015.



El importe concreto de la sanción deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, considerándose especialmente para la graduación de la sanción a aplicar, la existencia de intencionalidad o reiteración y la naturaleza de los perjuicios causados.

Alfafar, a 12 de noviembre de 2018.

EL ALCALDE,

Fdo.: Juan Ramón Adsuara Monlleó

Recibido por la Junta de Gobierno Local
en sesión de fecha 04 DIC 2018
E./La Secretario/a,





Aprobado por la Junta de Gobierno Local
en sesión de fecha 04 DIC. 2018

ANEXO I



El/La Secretario/a,

MODELO DE PROPOSICIÓN

D.....
domiciliado en calle
 nº....., provisto del D.N.I.
 nº....., en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, actuando en
 nombre propio (o en representación de C.I.F.
 nº.....), enterado del anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de
 Valencia, de fecha....., relativo al **Procedimiento para la adjudicación,
 mediante concurso, del contrato de arrendamiento del aparcamiento** y conocido el Pliego
 de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir en el contrato, lo acepta íntegramente
 y formula de acuerdo con el mismo la presente proposición a la que adjunta los dos sobres
 siguientes:

- Sobre A- "Documentación Administrativa".
- Sobre B. "Proyecto de explotación".
- Sobre C- "Oferta económica".

Por todo ello, SOLICITA de Vd. tomar parte en el procedimiento citado.

Alfafar, a de 2018

Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alfafar



ANEXO II

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE TENER CAPACIDAD PARA CONTRATAR

D....., con residencia
en....., Callenº
..... CP.....provincia de, con DNI nº....., en
nombre propio o de la empresa que representa, y a propósito del **Procedimiento para la
adjudicación, mediante concurso, del contrato de arrendamiento del aparcamiento**, en el
que toma parte, bajo su personal responsabilidad y ante el órgano gestor del contrato **DECLARA:**

- Tener plena capacidad de obrar, hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias (no existencia de deudas con la Administración del Estado, con la Comunidad Autónoma de la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Alfafar), y con la Seguridad Social, impuestas por las disposiciones vigentes.
- No encontrarse incurso en las prohibiciones para contratar previstas en el artículo 60 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

(Lugar, fecha y firma del licitador)

ANEXO III

Proposición económica.

D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____,
c/ _____, n.º ____, con DNI n.º _____, en nombre propio o en
representación de la Entidad _____, con CIF n.º _____, enterado del
expediente para la **para la adjudicación, mediante concurso, del contrato de arrendamiento
del aparcamiento**, anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia n.º ____, de fecha _____,
hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente,
tomando parte de la licitación y manifiesta su interés por ser arrendatario del inmueble destinado
a aparcamiento y por el precio que a continuación se detalla:

En _____, a ____ de _____ de 2018

Firma del licitador,

14

Fdo.: _____».

