

PLIEGO DE CLAÚSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE RIGE EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE DOS NAVES INDUSTRIALES, SITUADAS EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL “MARCELINO CAMACHO” DE ALCALÁ DEL VALLE (CÁDIZ).

PRIMERA.- OBJETO

Constituye el objeto del presente pliego el regular las condiciones de contratación del arrendamiento con opción de compra, de la Nave núm. 15 Y núm. 16 de propiedad municipal situadas en el Polígono Industrial “Marcelino Camacho” de Alcalá del Valle (Cádiz)

Las Naves a arrendar son las definidas a continuación:

Descripción: Nave situada en la Parcela núm. 15 del Polígono Industrial, de 233,68 metros cuadrados de superficie. Libre de Cargas. Consta en el Inventario en la Ficha 1027 del Epígrafe: inmueble. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Olvera (Cádiz) en el Tomo: 487; Libro : 57; Finca núm. 4.760; Folio 79; Inscripción: primera

Descripción: Nave situada en la Parcela núm. 16 del Polígono Industrial, de 233,68 metros cuadrados de superficie. Libre de Cargas. Consta en el Inventario en la Ficha 1030 del Epígrafe: inmueble. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Olvera (Cádiz) en el Tomo: 487; Libro : 57; Finca núm. 4.761; Folio 82; Inscripción: primera

SEGUNDA.- FORMA DE ADJUDICACIÓN Y TRAMITACIÓN.

El expediente de contratación llevará una tramitación ordinaria, por procedimiento abierto. La adjudicación se realizará a favor de la proposición que resulte más ventajosa, con arreglo a varios criterios.

3.- TIPO DE LICITACION Y DURACIÓN DEL CONTRRATO

El tipo de licitación se fija en 3.600,00 euros/anuales, más los impuestos que legalmente le sean de aplicación.

Esta cantidad supone el importe mínimo de adjuicación y podrán mejorar al alza.

El importe de adjudicación, que se corresponderá con el importe del arrendamiento, no se actualizará en todo el período de arrendamiento

La duración del contrato de arrendamiento es de diez años y se iniciará en la fecha de la firma del contrato.

Antes del inicio se levantará acta de entrega de la nave, con la asistencia del responsable municipal del Ayuntamiento y del titular adjudicatario de la misma. Este acta deberá levantarse dentro de los 15 días siguientes a contar desde la fecha de notificación de la adjudicación de la nave.

4.- OPCIÓN DE COMPRA Y PRECIO DE VENTA

El adjudicatario podrá ejercer la opción de compra sobre la nave arrendada en cualquier momento de la duración del contrato.

El precio de la nave, independientemente del momento en que se ejerza la opción de compra, será el siguiente (más los impuestos que legalmente procedan aplicarse):

Nave 15: 82.306,77 Euros.

Al ejercer esta opción, el comprador tendrá derecho al descuento de un porcentaje sobre las cuotas devengadas en concepto de arrendamiento. Dentro de este descuento no se incluirán las cantidades abonadas en concepto de IVA.

El porcentaje a descontar tendrá carácter decreciente a lo largo de la duración del contrato, y se aplicará al total de las cuotas devengadas y pagadas hasta el momento de presentarse en el Registro General del Ayuntamiento de Alcalá del Valle, el escrito por el que se desee ejercer la opción de compra. No se aplicarán los descuentos por tramos, sino que se utilizará el porcentaje que corresponda al momento de ejercer la opción de compra, con arreglo al siguiente cuadro:

MOMENTO EN QUE SE EJERCE LA OPCIÓN DE COMPRA	PORCENTAJE DE DESCUENTO SOBRE COUTAS DE ARRENDAMIENTO DEVENGADAS Y PAGADAS
0-12 meses	90%
12 meses y 1 día-24 meses	80%
24 meses y 1 día-36 meses	80%
36 meses y 1 día -48 meses	70%
48 meses y 1 día-60 meses	70%
60 meses y 1 día- 72 meses	60%
72 meses y 1 día-84 meses	60%
84 meses y 1 día-96 meses	50%
96 meses y 1 día-108 meses	50%
108 meses y 1 día-120 meses	40%

(E momento "0" se corresponde con la entrada en vigor del contrato)

No podrá ejercerse la opción a compra en caso de no estar al corriente en el pago de las cuotas de arrendamiento.

Al ejercer la opción a compra, el comprador no podrá volver a transmitir el bien en el plazo de 36 meses desde que se produzca la formalización de la compraventa en escritura pública, en caso de que el comprador incumpla esta condición, la Administración, podrá iniciar expediente de reversión del bien al Ayuntamiento de Alcalá del Valle, sin compensación alguna a favor de aquél.

5.- OBRAS EN LAS NAVES ARRENDADAS

El adjudicatario podrá realizar las obras necesarias para la adaptación de la nave a sus necesidades, siempre y cuando exista solicitud previa y autorización expresa por parte del Ayuntamiento. Dichas obras tendrán la consideración de obras no municipales y estarán sujetas a los impuestos y tasas correspondientes por cuenta del arrendatario.

Al término del periodo de arrendamiento, las obras repercutirán en la propiedad sin contraprestación alguna al arrendatario.

6.- CAPACIDAD PARA CONCURRIR.

Podrán concurrir a la licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no se hallen incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar definidas en el artículo 71 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 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional en los términos establecidos en los artículos 87 y 91 de la citada Ley 9/2017 de contratos del Sector Público.

7.- LEY DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento se registrará:

- En cuanto a la preparación y adjudicación el contrato de arrendamiento de bienes patrimoniales, en lo no previsto en este pliego de condiciones, por las normas contenidas en las disposiciones siguientes:

1. La Ley 7/1985, de 2 de abril, de bases de régimen local.
2. La Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
3. La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).
4. La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las Administraciones públicas.

5. El Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

- En cuanto a sus efectos y extinción y, por tanto, también en cuanto a los derechos y obligaciones del arrendatario, por las normas civiles propias de esta figura, y en particular por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El pago de la renta arrendaticia se efectuará por el arrendatario por meses anticipados, entre los días 1 y 5 de cada mes, mediante ingreso en la Caja municipal por cualquiera de los medios admitidos en derecho.

La renta inicial se revisará anualmente, coincidiendo con cada aniversario del contrato, incrementándose o disminuyendo en la misma proporción que lo haya hecho el índice de precios al consumo (IPC) en España, publicado por el INE durante los doce meses anteriores al mes en el que procede la revisión de la renta.

8.- CAPACIDAD PARA CONCURRIR.

Podrán concurrir a la licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no se hallen incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar definidas en el artículo 71 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 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional en los términos establecidos en los artículos 87 y 91 de la citada Ley 9/2017 de contratos del Sector Público.

9.- GARANTÍAS PROVISIONAL Y DEFINITIVA

1.- Garantía Provisional

. No se exige la constitución de garantía provisional, de conformidad con lo establecido en el artículo 106.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del Sector Público (LCSP.)

2.- Garantía Definitiva

El adjudicatario, en el plazo de 15 días desde que se le notifique la adjudicación, deberá constituir una garantía definitiva equivalente al 5% del importe de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

La garantía definitiva podrán presentarse en alguna o algunas de las formas establecidas en el artículo 108 de la ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público (LCSP).

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se hay producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato.

Esta garantía responderá de los conceptos incluidos en el artículo 110 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público

10.- CRITERIOS QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA ADJUDICACIÓN.

Para determinar la oferta económicamente más ventajosa, el órgano de contratación tendrá en cuenta los siguientes criterios para proceder a la adjudicación:

-Valoración de la Memoria justificativa de la iniciativa. Valoración máxima de 50 puntos

-Precio ofertado. Valoración máxima de 5 puntos.

Para la asignación de puntos se atenderá a lo siguiente:

- La asignación máxima de 5 puntos derivados del precio ofertado, corresponderá a un precio que suponga un incremento igual o superior a un 50% sobre el tipo de licitación inicial .A incrementos menores se le asignará la puntuación atendiendo a esa misma proporción
- Dentro de la Memoria, se valorará exclusivamente los siguientes aspectos: generación de puestos de trabajo, inversión total a realizar, carácter de la iniciativa (nueva creación, ampliación o traslado) y carácter innovador de la actividad.
- Generación de puestos de trabajo.-Hasta 15 puntos. Se valorará con 5 puntos cada puesto de trabajo indefinido a crear. Los puestos deben ser de nueva creación y a jornada completa. Se considerará también como creación de puesto de trabajo el alta nueva en el RETA.
- Inversión total a realizar.- Hasta 15 puntos. Se valorará las inversiones a realizar en la nave, tanto en adaptación de la misma como en dotación equipos, maquinaria, mobiliario, etc..a razón de 1 punto por cada 5.000 euros de inversión. Para la valoración de este mérito deben venir perfectamente desglosados los conceptos de los que se deriva la cifra estimada a invertir.
- Carácter de la iniciativa.- Hasta 15 puntos. Si la iniciativa a desarrollar en la nave es de nueva creación (no se viene desarrollando ya en otros terrenos y/o instalaciones en la localidad), se valorará con 15 puntos. Si se pretende el traslado de una actividad que ya se desarrolla con características similares dentro del núcleo de población, 10 puntos, si se trata de ampliación de la actividad 5 puntos.

- Carácter innovador.- Hasta 5 puntos. Se valorará con 5 puntos el carácter innovador de la iniciativa, referido a la oferta de nuevos productos y/o servicios a la localidad y su comarca.
- Ser joven emprendedor menor de 35 años, 10 puntos.
- Ser mujer emprendedora 5 puntos

Se establece una puntuación mínima de la Memoria de 10 puntos para poder ser adjudicatario de la nave. En caso de no alcanzar esta puntuación, la propuesta será rechazada.

La valoración deberá hacerse sobre compromisos en firmes, que sean ciertos y bien definidos en la Memoria a presentar. No serán valorables los compromisos futuros que se refieran a posibles ampliaciones, contrataciones en virtud de la marcha de la actividad, etc..

Los méritos valorados deberán ser mantenidos durante toda la duración del contrato de arrendamiento. Será causa de resolución del contrato el incumplimiento de la propuesta que ha servido de base para la adjudicación. En este sentido la Administración realizará las oportunas comprobaciones sobre la actividad que se desarrolla, y el arrendatario deberá prestar total colaboración en la aportación de la información y documentación exigida por el Ayuntamiento. Los aspectos a verificar serán:

- Generación efectiva de puestos de trabajo. Se solicitará informe de vida laboral de la empresa.
- Inversión realizada. Se solicitará acreditación de gastos de inversión mediante aportación de las facturas de compra.
- Carácter real de la iniciativa. Se verificará in situ si se trata de un traslado, de una ampliación o de la instalación de una nueva actividad.
- Oferta de productos y/o servicios. Se verificará in situ si se ajusta en lo esencial a lo propuesto respecto al carácter innovador de los productos y/o servicios que ofrece.

Se establece un plazo de de dos meses para el inicio de las tareas de verificación del cumplimiento de los méritos que han servido de bases para la licitación, por lo que en dicho plazo máximo, deberá iniciarse la actividad con las características comprometidas.

11.- PUBLICIDAD DE LA LICITACIÓN Y PLAZO PARA PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Una vez aprobado el expediente de contratación y dispuesta la apertura del procedimiento de adjudicación, se insertará Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, página web del Ayuntamiento de Alcalá del Valle. www.alcaladelvalle.es, así como en el Tablón de Anuncios del mismo Ayuntamiento, con inclusión del siguiente pliego.

Se establece un plazo de presentación de proposiciones de 15 días naturales a partir de la inserción del referido Anuncio de licitación en el BOP.

12.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.

Los licitadores deberán presentar la propuesta en el Registro General del Ayuntamiento de Alcalá del Valle, en Plaza del Ayuntamiento, núm. 1.

Las ofertas podrán presentarse, por correo, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.

Cuando las ofertas se envíen por correo, se 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 e-mail plistan@alcaladelvalle.es o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del candidato.

La acreditación de la recepción del referido e-mail o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por la Secretaria del Ayuntamiento. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la oferta 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 diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Cada candidato no podrá presentar más de una oferta por nave. Tampoco podrá suscribir ninguna oferta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurara en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las ofertas por él suscritas.

La presentación de una oferta supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.

Los licitadores deberán presentar la propuesta en sobre cerrado firmado por el candidato y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, con el siguiente lema:

PROPUESTA PARA SER ARRENDATARIO (CON OPCIÓN DE COMPRA) DE NAVE SITUADA EN LA PARCELA NÚM. 15 O NÚM. 16 DEL POLIGONO INDUSTRIAL "MARCELINO CAMACHO" DE ALCALÁ DEL VALLE.

Dentro de ese sobre se incluirán dos sobres:

Sobre "A": Documentación Administrativa.

- a) Documentos que acrediten la personalidad física o jurídica del empresario.**

- b) Documentos que acrediten la representación.**

Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastantado por la Secretaria de la Corporación.

Si el candidato fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

- c) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del Sector Público.**

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.

- d) Las empresas extranjeras presentarán declaración de someterse a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del**

contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al candidato.

-Sobre “B”: Oferta Económica y Factores a valorar

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos:

SOBRE “B” FACTORES A VALORAR

a) Precio.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

“Don, con domicilio a efectos de notificaciones en, calle, núm.....con (CFI/NIF)....., mayor de edad, en nombre propio o en representación de, habiéndose enterado de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación por procedimiento abierto del contrato de arrendamiento del bien Nave propiedad de este Ayuntamiento, situada en la Parcela Núm..... del Polígono Industrial de Alcalá del Valle (Cádiz), manifiesto que conozco y acepto el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y ofrezco por el arrendamiento la cantidad de Euros, mensuales IVA excluido (En letra y en número).

Lugar, fecha y firma del licitador.»

b) Memoria Justificativa de la iniciativa y de la inversión a llevar a cabo. Vendrán perfectamente separados los distintos aspectos valorables de acuerdo con el presente pliego.

13.- MESA DE CONTRATACIÓN

Recibida la documentación la Mesa de Contratación legalmente constituida por el Ayuntamiento de Alcalá del Valle, se reunirá el sexto día hábil siguiente a la finalización del plazo de presentación de proposiciones, en la Casa consistorial, a las 12:00 horas, para proceder a la apertura de las ofertas admitidas, calificará, por orden decreciente, las proposiciones conforme a los criterios establecidos en el presente pliego.

La Mesa de contratación requerirá al licitador que haya obtenido más puntuación 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 justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de haber constituido la garantía definitiva reflejada en el presente pliego.

La propuesta de adjudicación por la mesa de contratación, no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

14.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN. ADJUDICACIÓN.

El órgano de contratación es el Pleno, en función de la duración del contrato, superior en este caso a cuatro años y deberá adjudicar el contrato dentro de los diez días hábiles, siguientes a la recepción de la documentación.

La adjudicación se realizará a favor del licitador que presente la oferta más ventajosa, con los criterios reflejados en el presente Pliego.

La adjudicación se acordará, de manera motivada, por el órgano de contratación, se notificará a los licitadores y simultáneamente, se publicará en el Perfil del contratante y página web municipal.

15.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento se formalizará en documento administrativo, dentro del plazo de quince días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación definitiva. Cualquiera de las partes podrá solicitar elevar a Escritura pública el contrato siendo en ese caso de su cuenta los gastos que se originen.

Cuando por causas imputables al contratista no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo.

16.- SUBCONTRATACIÓN

No se admitirá subcontratación alguna.

17.-PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

El órgano de contratación, de conformidad con el artículo 190 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, ostenta las siguientes prerrogativas:

- a)-interpretación del contrato.
- b)-Resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- c)-Modificación del contrato por razones de interés público.
- d)-Acordar la resolución del contrato y determinar los efectos de ésta.

En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

18.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.

El arrendatario está obligado:

A utilizar el local con arreglo a los usos permitidos, estando obligado a conservarlo en perfecto estado, y a devolver el bien en el mismo estado en que lo ha recibido, al terminar el contrato.

Será de cuenta del arrendatario el abono de los suministros de agua y electricidad que consuma con ocasión de la utilización del local arrendado.

Las obras y mejoras que se realicen en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento requerirán en todo caso autorización de la propiedad, sin perjuicio de las preceptivas licencias que hayan de solicitarse por parte del arrendatario, obras y mejoras que serán de propiedad municipal, accediendo al suelo, con la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario.

A cumplir y estar al corriente de sus obligaciones fiscales y de Seguridad Social, teniendo al día cuantas Licencias, autorizaciones o permisos se precisen de los Organismos competentes para el desarrollo de la actividad a desarrollar.

El arrendatario será responsable Civil y Penalmente de los daños que, en su caso, cause a terceras personas por razón del ejercicio de la actividad, siendo igualmente responsable civil de los perjuicios que puedan irrogarse por medio de los empleados o personas a sus órdenes, en el desempeño de sus cometidos.

El adjudicatario no podrá subarrendar, traspasar o ceder el inmueble a terceros.

A cumplir las obligaciones relativas a la Seguridad Social y Prevención de Riesgos Laborales con respecto a los trabajadores que emplee el local.

19.-EFECTOS Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

Con respecto a los efectos y extinción del contrato de que se trata, se estará a lo dispuesto en las Normas de Derecho privado de aplicación.

Serán causas de rescisión del Contrato con pérdida de la fianza e importe abonado, las previstas en la legislación aplicable y en particular el dejar de ejercer la actividad industrial para la que se adjudica el contrato.

20.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.

El presente contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este pliego, y para lo no previsto en él, será de

aplicación la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y la normativa patrimonial administrativa, así como sus disposiciones de desarrollo; 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 del 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 en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

DILIGENCIA.- La extiende yo la Secretaria-Interventora de la Corporación, para hacer constar que el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rigen el procedimiento de adjudicación del contrato de arrendamiento de dos naves situadas en las Parcela núm. 15 y núm. 16 del Polígono Industrial de Alcalá del Valle, que consta de 20 cláusulas, se corresponde con el aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 23 de Octubre de 2020.

En Alcalá del Valle a 26 de Octubre de 2020

Vº Bº

EL ALCALDE-PRESIDENTE,

LA SECRETARIA,

Fdo.: Rafael Aguilera Martínez

Fdo.: Francisca Listán Alvarez