



*EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
VALVERDE DE LEGANÉS
06130 - BADAJOZ*

**PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO – ADMINISTRATIVAS
PARA EL ARRENDAMIENTO DE NAVES INDUSTRIALES
EN POLÍGONO INDUSTRIAL CUATRO CAMINOS,
PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE LEGANÉS;
DESTINADAS A LA PROMOCIÓN EMPRESARIAL.**

1. OBJETO DEL CONTRATO:

El objeto de esta contratación es el arrendamiento de 3 naves industriales, de propiedad municipal, para el desarrollo de actividades industriales o de servicios en las mismas.

Estas naves se han promovido por el Excmo. Ayto de Valverde de Leganés, para facilitar la promoción empresarial en el municipio; facilitar la instalación de nuevos empresarios y empresarias y ampliación de negocios existentes; con el deseo de fomentar el tejido industrial, generar empleo y ofrecer un espacio de calidad para nuevas iniciativas empresariales, o que en la actualidad se presten en un espacio inadecuado para las mismas. Las presentes naves, de conformidad con lo establecido por el servicio de obras del Ayuntamiento, son bienes patrimoniales.

2. NATURALEZA:

De acuerdo con el artículo 20.1 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, el presente contrato tiene carácter de contrato privado de arrendamiento de bienes patrimoniales municipales.

3. RÉGIMEN JURÍDICO:

De acuerdo con el artículo 20.2 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, el régimen jurídico aplicable al presente contrato de arrendamiento tendrá siempre el carácter de contrato privado y se regirá por la legislación patrimonial, en concreto, lo establecido por el TyR de disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local aprobado por RD Legislativo 781/86-18 IV, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEI) aprobado por RD 1372/86-13-VI y por la L29/94 de Arrendamientos Urbanos en sus títulos 1º, 4º y 5º.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
VALVERDE DE LEGANES
06130 - BADAJOZ**

El contrato se ajustará al contenido de los presentes pliegos de cláusulas administrativas particulares que formarán parte íntegramente del contrato de arrendamiento, debiendo ser firmados por el arrendatario junto con el contrato mismo.

4. DURACIÓN DEL CONTRATO:

La duración del contrato de arrendamiento será de 1 año, prorrogable anualmente a voluntad de la administración hasta un máximo de 5, desde la entrega de llaves de las naves;

La prórroga del contrato de arrendamiento requerirá el acuerdo expreso del órgano de adjudicación.

5. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS:

Las naves se encuentran localizadas en el Polígono Industrial Cuatro Caminos de Valverde de Leganes.

Las características técnicas son:

Nº NAVE	SUPERFICIE NAVE	SUPERFICIE PATIO TRASERO	SUPERFICIE PATIO DELANTERO	UBICACIÓN
1	150m ²	100m ²	50m ²	Parcela nº 1 P. Industrial
2	250m ²	120m ²	60m ²	Parcela nº 1 P. Industrial
3	500m ²	240m ²	120m ²	Parcela nº 1 P. Industrial

6. PUBLICIDAD:

De conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, al presente procedimiento se le dará publicidad en el Perfil del Contratante.

El acceso al Perfil del Contratante se efectuará a través de la página web del Ayuntamiento de Valverde de Leganes, cuya dirección es <http://www.valverdedeleganes.es/>



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
VALVERDE DE LEGANÉS
06130 - BADAJOZ

7. TIPO DE LICITACIÓN:

El precio inicial de arrendamiento de la nave nº 3 de 500 m², será de 2.400 €/año (IVA incluido) y de 1.200 €/año/nave (IVA incluido) para las número 1 y 2.

Cantidades pagaderas por meses adelantados, del 1 al 10 de cada mes mediante ingreso en el número de cuenta que designe el Ayuntamiento de Valverde de Leganés.

La renta será objeto de revisión anual, aumentándola o disminuyéndola en la misma proporción que en más o en menos se produzca la variación en el Índice de Precios al Consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística.

De conformidad con lo dispuesto en la L37/92-28-XII y Reglamento RD 1624/92 29-XII del Impuesto del Valor Añadido, la renta estará sujeta a tributación por dicho impuesto cuyo importe será de cargo y repercutido sobre el arrendatario, quien se obliga, asimismo a asumir cualquier cambio que pudiera producirse en la normativa indicada.

8. OBRA Y MEJORAS EN LAS NAVES:

Las obras y/o mejoras a desarrollar en las naves, consistentes en adaptación o mejoras requerirá la previa y expresa autorización municipal; así mismo la propuesta inicial de mejoras a realizar serán motivo de valoración y puntuación.

Además, para llevar a cabo las mismas deberá obtenerse licencia municipal conforme al procedimiento legalmente establecido.

Las obras serán valoradas por el Arquitecto Técnico Municipal y deberán ser en todo caso autorizadas por la administración.

9. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, SELECCIÓN DE PROYECTOS:

1) CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN:

a) EL PRECIO:

Se otorgaran 10 puntos al licitador que ofrezca el mayor canon al resto se le puntuara mediante una regla de tres simple y directa.

b) MEJORAS:

Se otorgaran 10 puntos al licitador que realice la mayor cantidad de obras de mejora, evaluadas económicamente, en la nave: al resto se le puntuara mediante una regla de tres simple y directa.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
VALVERDE DE LEGANES
06130 - BADAJOZ**

2) CRITERIOS SUBJETIVOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR:

El licitador presentara en el sobre C un proyecto donde que se valorara hasta un máximo de 10 puntos los siguientes aspectos:

- a) Creación de empleo, nº de contratos o altas en el Régimen de la Seguridad Social, tipo de contratos realizados, desempleados/as contratados/as por la empresa; incluido el autoempleo.
- b) Nivel de inversión.
- c) Impacto de la actividad económica en la localidad.
- d) Se valorara aquellas actividades que supongan una mejora de las condiciones medioambientales y urbanísticas en la localidad.

Los adjudicatarios no podrán acceder a más de una nave, salvo que no existan suficientes ofertas y quedase desierto el proceso para alguna de las naves propuestas.

10. GASTOS:

Los adjudicatarios quedan obligados al pago de los anuncios e impuestos que procedan.

Así mismo los adjudicatarios estarán obligados a solicitar, tramitar y correr con los gastos que ocasionen las instalaciones de luz, agua y demás suministros necesarios para el desarrollo de la actividad empresarial o industrial.

11. LISTA DE ESPERA:

De acuerdo con el orden de puntuación que resulte del presente concurso, todos aquellos licitadores/as que no hayan podido acceder a ser arrendatarios de una nave municipal, quedarán recogidos en una lista de espera, de forma que se les irá llamando adjudicándoles una nave a medida que cualquiera de las naves municipales, sitas en Polígono Industrial Cuatro Caminos, vayan quedando, por cualquier causa, libres.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
VALVERDE DE LEGANÉS
06130 - BADAJOZ

12. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES:

a) **Lugar y plazo de presentación:** Las proposiciones se presentarán en el Registro General del *Ayuntamiento de Valverde de Leganés*, en horario de oficina, hasta el día 25 de Septiembre de 2014, a las 14.00 horas.

b) **Formalidades:** Las proposiciones se presentarán en 3 sobres cerrados en el que se figurará la inscripción: “ PROPUESTA PARA TOMAR PARTE EN EL PROCEDIMIENTO TRAMITADO PARA EL ARRENDAMIENTO DE NAVE INDUSTRIAL DE PROPIEDAD MUNICIPAL EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL CUATRO CAMINOS”.

SOBRE A:

Este sobre contendrá los siguientes documentos:

DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA PERSONALIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL LICITADOR.

- i. DNI o CIF, según corresponda.
- ii. DNI del representante legal cuando corresponda.
- iii. Declaración responsable del licitador haciendo constar que no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar enumeradas en el art. 20 del Texto Refundido de la LCAP.
- iv. Certificados de estar al corriente de pago en las obligaciones tributarias y de Seguridad Social.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
VALVERDE DE LEGANES
06130 - BADAJOZ

SOBRE B:

“MAYOR CANON” documento que contendrá la oferta económica que se adaptará al siguiente modelo:

“D/Dña..... mayor de edad, con domicilio en, con DNI....., en nombre propio (o en representación de, que acredita por.....), enterado del Concurso publicado en el perfil del contratante de fecha, desea tomar parte en el mismo, comprometiéndose a arrendar nave industrial N° _____ para dedicarla al desarrollo de un proyecto empresarial, en el precio de (con letra y número) y con arreglo al Pliego de Condiciones Económico –Administrativas que acepta íntegramente

MEJORAS A REALIZAR EN LA NAVE EVALUADAS
ECONOMICAMENTE: _____ Euros
(lugar, fecha y firma)

SOBRE C:

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO EMPRESARIAL O INDUSTRIAL,
que contemplará como mínimo los siguientes aspectos que serán objeto de valoración :

En el proyecto que presente el licitador se valorarán los siguientes criterios:

- a) Creación de empleo, nº de contratos o altas en el Régimen de la Seguridad Social, tipo de contratos realizados, desempleados/as contratados/as por la empresa; incluido el autoempleo.
- b) Situación laboral del /los promotor/ es.
- c) Nivel de inversión.
- d) Obras y/o mejoras de las instalaciones.

Cada licitador únicamente podrá presentar una sola proposición. Tampoco podrá suscribirse ninguna propuesta de unión temporal con otros, si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
VALVERDE DE LEGANÉS
06130 - BADAJOZ**

13. MESA DE CONTRATACIÓN:

La mesa de contratación estará constituida por:

- El Alcalde o persona en quien delegue.
- Secretario del Ayuntamiento de Valverde de Leganés.
- Técnico.
- Secretario de la mesa de Contratación.

14. CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GENERAL Y APERTURA DE PROPOSICIONES:

Se procederá a inicialmente a la apertura del sobre A, tras su comprobación y cumpliendo los requisitos establecidos, se procederá a la apertura del sobre C, criterios subjetivos que dependen de un juicio de valor y por último una vez valorado el sobre C procediéndose finalmente a la apertura del sobre B con los criterios objetivos de valoración mediante formulas matemáticas.

15. ADJUDICACIÓN:

La mesa de contratación elevará propuesta de adjudicación al órgano de contratación en una semana máximo desde la apertura del sobre B

La adjudicación se notificará a todos los licitadores y se publicará en el perfil del contratante, en la web municipal www.valverdedeleganes.es

Se establece una garantía del 50% del precio de adjudicación de la nave.

16. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO:

La administración y el contratista deberán formalizar el contrato de arrendamiento en documento administrativo, dentro de los 10 días siguientes al de notificación de la adjudicación, constituyendo título suficiente para acceder a cualquier registro.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
VALVERDE DE LEGANES
06130 - BADAJOZ

17. OBLIGACIONES A CARGO DEL ADJUDICATARIO:

1. Uso de la nave:

- a) El arrendatario se compromete a cumplir la normativa vigente en materia de seguridad, higiene y prevención de incendios, así como cualquier otra normativa que sea de aplicación a la actividad que ejerza. Su incumplimiento será causa de resolución del contrato. Siendo responsabilidad exclusiva del arrendatario el incumplimiento de la normativa aplicable.
- b) El arrendatario deberá contar en todo momento con las licencias administrativas necesarias para el ejercicio de la actividad. Siendo responsabilidad exclusiva del arrendatario el incumplimiento de la normativa aplicable.

2. Conservación y mantenimiento:

- a) Serán por cuenta del arrendatario los gastos necesarios para la conservación y mantenimiento de la nave. De dicha obligación responderá con la fianza. El arrendatario deberá informar inmediatamente al arrendador de toda rotura, siniestro o deterioro que se produzca en las naves arrendadas incluso cuando no exista ningún daño aparente.
- b) Desde la firma del contrato de arrendamiento las labores de limpieza, conservación, vigilancia y seguridad internas, instalaciones y contenido será por cuenta del arrendatario así como la contratación y suministro de fuerza, agua, teléfono, energía eléctrica y cualquier otro gasto derivado del uso o disfrute del espacio objeto del arrendamiento.
- c) Será por cargo del arrendatario el pago de los tributos que afecten a la nave y a la actividad empresarial que se desarrolle en la misma.

3. Obras en la nave:

Según lo descrito en el apartado 8 de este pliego, las obligaciones derivadas son:

- a) Sólo podrán realizarse aquellas obras de acondicionamiento y adecuación de la nave para la actividad mercantil o industrial autorizada, y siempre que cuente con las licencias administrativas y de cualquier índole que sean necesarias para realización de obras y ejercicio de la actividad. Serán de cuenta del arrendatario tanto el pago de la obra a realizar como los trámites de concesión y pagos de licencias a que se ha hecho referencia con anterioridad.
- b) Para cualquier clase de obras y/o modificaciones de las instalaciones de agua, electricidad u otras con que cuente la nave, el arrendatario debe obtener previamente la autorización expresa y por escrito del arrendador. Si el arrendatario realiza las obras o modificaciones de las instalaciones sin obtener el oportuno permiso del arrendador se resolverá automáticamente el contrato, quedando obligado a demoler las obras o deshacer las modificaciones realizadas en las instalaciones, restituyendo los locales en las condiciones originales. Las obras que se realicen, en caso de ser autorizadas, quedarán, al finalizar el contrato, en beneficio de los inmuebles.
- c) Sera de cuenta del adjudicatario dar de alta la luz y el agua ante las empresas suministradoras y de ejecutar las obras necesarias para lograr este objetivo.



*EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
VALVERDE DE LEGANÉS
06130 - BADAJOZ*

4. Restitución del local:

A la terminación de la vigencia del contrato de arrendamiento, cualquiera que sea la causa que lo origine, deberá de dejar en buen estado la nave industrial, abonando el coste de las reparaciones que fuesen, eventualmente, necesarias para ello. A tal efecto se realizará un inventario de los inmuebles, con estimación del coste que pudiera corresponder a las reparaciones a efectuar, imputables al arrendatario, respondiente con la fianza en su caso.

5. Información sobre operaciones jurídico –societarias:

El arrendatario tiene la obligación de informar al arrendador de cuantas operaciones de tipo jurídico – societario se produzcan en su empresa, tales como cambio de representante legal, cambio de forma jurídica de la empresa, modificaciones de estatutos sociales, ampliaciones o reducciones de capital, participaciones de otras empresas, salidas o entradas de nuevos socios u otras operaciones de similar naturaleza, que afecten al contenido del contrato del arrendamiento.

6. Accesibilidad a la nave industrial:

En caso de urgencia o fuerza mayor, podrá también el arrendador, por sí o por medio de persona autorizada, acceder a la nave fuera de las horas de apertura o funcionamiento para atender las revisiones y reparaciones precisas y adoptar las medidas necesarias. En estos casos se dará cuenta al arrendatario. Para que sea posible esta comunicación, el arrendatario deberá facilitar al Ayuntamiento y mantener actualizados sus datos de contacto o persona quién este designe: dirección, teléfono...etc.

7. Responsabilidad:

a) El arrendatario renuncia a toda reclamación por responsabilidad ante el Ayuntamiento de Valverde de Leganés en los casos de:

- Robo, hurto o acto delictivo e que pudiera ser víctima.
- Daños ocasionados en la nave arrendada o en los objetos o mercaderías que allá se encontrasen, causados por fugas, infiltraciones, humedades u otras circunstancias.
- Cualquier acción que haya sido realizada por los demás usuarios del centro, su personal, proveedores o clientes o de quien ellos traigan causa.
- Interrupción de los suministros de agua, electricidad, servicios comunes y optativos.

b) El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas como consecuencia directa o indirecta de su actividad y negocio, eximiendo de toda responsabilidad a la propiedad. A estos efectos deberá suscribir una póliza de seguros de incendios y responsabilidad civil con cobertura suficiente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
VALVERDE DE LEGANÉS
06130 - BADAJOZ

8. Cesión del contrato:

- a) Queda expresamente prohibida la cesión del contrato. Su incumplimiento será causa de resolución del contrato; salvo en el supuesto del apartado siguiente.
- b) Cuando el arrendatario sea persona física, la cesión del contrato de arrendamiento se producirá automáticamente a sus herederos en el caso de fallecimiento siempre que exista el compromiso formal de éstos en el mantenimiento del contrato.

9. Subarriendo:

Queda expresamente prohibido el subarriendo del contrato. Su incumplimiento será causa de resolución del mismo.

18. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

El Ayuntamiento de Valverde de Leganés, arrendador, entregará la nave al arrendatario una vez formalizado el contrato.

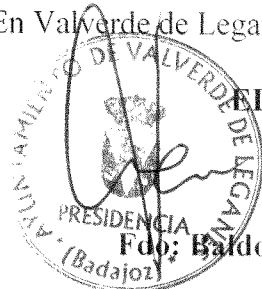
El arrendador, mantendrá al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato y sus prórrogas.

19. CAUSAS DE EXTINCIÓN DEL CONTRATO:

Son causas de resolución del contrato:

- a) El cumplimiento del término del contrato.
- b) La declaración de quiebra, suspensión de pagos, de concurso de acreedores o de insolvente fallido en cualquier procedimiento o el acuerdo de quita y espera.
- c) La falta de pago de la renta.
- d) El incumplimiento por parte del arrendatario, de informar al arrendador de cuantas operaciones de tipo jurídico – societario se produzcan en su empresa, tales como cambio de representante legal, cambio de forma jurídica de la empresa, modificación de los estatutos sociales, ampliaciones o reducciones de capital, participaciones de otras empresas, salidas o entradas de nuevos socios u otras operaciones de similar naturaleza, que afecten al contrato de arrendamiento suponiendo, de hecho o de Derecho, cesión o subarriendo del contrato prohibidos en la condiciones del presente pliego.
- e) Las señaladas expresamente en el pliego y en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.

En Valverde de Leganés, a 11 de septiembre de 2014.



EL ALCALDE,

Fdo: Baldomero Jimeno Torres.

