



AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURIN DE LA TORRE
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F. P-2900700-B

PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HABRÁN DE REGIR LA ADJUDICACIÓN POR EL PROCEDIMIENTO ABIERTO CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE TALLERES Y OFICINAS DEL CENTRO DE INICIATIVAS EMPRESARIALES SITO EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE ALHAURÍN DE LA TORRE.

1. Objeto del contrato normas aplicables, forma de adjudicación y generalidades.

Constituye el objeto de este Pliego, el contrato de arrendamiento, de forma aislada, mediante PROCEDIMIENTO ABIERTO CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN de los Talleres y oficinas sitios en el centro de Iniciativa de Empresas de Alhaurín de la Torre, cuya descripción y características figuran en el Pliego de Prescripciones Técnicas; todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal Reguladora del Fomento de empleo y la actividad económica a través del acceso a los espacios del CIE (BOP 24 de febrero de 2009).

La contratación se regulará por lo establecido en este Pliego, en el de Prescripciones Técnicas, así como por lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora del Fomento del Empleo y la Actividad Económica a Través del Acceso a los Espacios del Centro de Iniciativas Empresariales (BOP 24 de febrero de 2009), por la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP, en adelante), de 30 de octubre de 2007, por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas así como por el Real Decreto 817/2009 de 8 de mayo.

El contrato se adjudicará por el procedimiento abierto, previsto y regulado por los arts. 134 y 135 y 141 a 145 de LCSP, y por los artículos correspondientes del RGLCAP. En caso de discordancia entre el presente Pliego y cualquiera del resto de los documentos contractuales, prevalecerá el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares en el que se contienen los derechos y obligaciones que asumirán las partes del contrato.

Órgano de contratación. La Junta de Gobierno Local por delegación del Pleno según acuerdo adoptado el día 2 de julio de 2007 (D.A. 2ª Ley 30/2007)

Perfil del contratante. El perfil del contratante incluirá los datos e informaciones referentes a la presente licitación, incluidos los correspondientes anuncios y la adjudicación del contrato. El modo de acceder al perfil del contratante es a través de la página web del consistorio (www.aytoalhaurindelatorre.es).



AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURIN DE LA TORRE
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F. P-2900700-B

2. Renta del arrendamiento.

Según lo dispuesto en el apartado anterior, con la presente licitación se pretende hacer efectiva la acción de fomento recogida en la Ordenanza y Convocatoria Municipal señalada, razón por la que el interés social y de fomento prevalece sobre el económico, lo que se pone de manifiesto a los efectos del artículo 36.3 de la Ley 7/1999 de bienes de las entidades locales andaluzas.

A tales efectos, y de conformidad con lo dispuesto en la normativa municipal de referencia, el tipo de licitación, que a precio de mercado ascendería a la cantidad de 4,86 euros/m² mensuales según informe técnico de valoración de fecha 11 de febrero de 2009, sufrirá una reducción del 75%, 50% y 25% durante las tres primeras anualidades, razón por la que la renta a satisfacer por metro cuadrado ascenderá a las siguientes cantidades:

Primer año: 1,22 euros / mes por metro cuadrado.
Segundo año: 2,43 euros / mes por metro cuadrado.
Tercer año: 3,65 euros / mes por metro cuadrado.
Cuarto año: 4,86 euros /mes por metro cuadrado

Las anteriores cantidades serán incrementadas con el IVA correspondiente.

En el caso de prórroga del contrato, el precio será objeto de revisión para cada período prorrogado aplicando a la renta correspondiente a la última anualidad, la variación porcentual experimentada por el índice General Nacional del Sistema de índices de Precios de Consumo en el período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

3. Pago de la renta

La renta comenzará a devengarse desde la fecha de la firma de la firma del contrato de arrendamiento. La renta se pagará por mensualidades anticipadas dentro de los primeros diez días de cada mes, excepto en su caso, el pago correspondiente al primer mes que se hará efectivo en el momento de la firma del contrato, y cuyo importe será proporcional a los días que transcurran desde la firma del contrato hasta finales de mes. La última mensualidad también se abonará proporcionalmente a los días que transcurran desde el primero de mes al último día estipulado en el contrato.

Los pagos se realizarán mediante domiciliación bancaria, a cuyo efecto el arrendatario deberá hacerse cargo de los gastos de devolución de los recibos impagados.



AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURIN DE LA TORRE
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F. P-2900700-B

4. Intereses de demora.

Independientemente de otras consecuencias que conlleve, el impago de las cantidades estipuladas en el plazo pactado comportará el devengo de intereses de demora por el tiempo transcurrido desde el vencimiento hasta el pago efectivo de las cantidades vencidas.

5. Duración del contrato.

La duración del contrato de arrendamiento se fija en 4 años, pudiendo prorrogarse anualmente previa petición de los interesados y mediante resolución expresa del órgano de contratación, por motivos consistentes en la necesidad de aumentar el período de consolidación de la empresa, para asegura su viabilidad y el mantenimiento de los puestos de trabajo, todo ello siempre que el arrendatario se encuentre al corriente de pago de todas cuantas obligaciones se deriven o traigan causa del contrato de arrendamiento.

La duración total del contrato, incluidas todas sus prórrogas no podrá superar los ocho años.

Transcurrido el plazo contractual establecido, con las prórrogas acordadas, en su caso, el arrendamiento quedará finalizado y extinguido, debiendo el arrendatario, sin necesidad de requerimiento especial, desalojar el local objeto de arrendamiento sin que tenga derecho indemnizatorio alguno. Si a la finalización del contrato o a la rescisión o resolución del mismo el arrendatario no desalojara el local objeto del contrato, deberá abonar al arrendador en concepto de indemnización una cantidad equivalente al 10% del importe mensual del contrato por cada día que pase desde la fecha en que debió producirse el desalojo y la fecha en la que efectivamente se realiza.

No obstante, los arrendatarios podrán dar por extinguido el contrato antes de la finalización del plazo pactado, mediante preaviso a la otra parte con un mínimo de dos meses de antelación.

El Ayuntamiento se obliga a entregar al arrendatario el uso o goce del bien dentro de los diez días siguientes al de la fecha de adjudicación, mediante el otorgamiento de contrato administrativo, siempre que por el adjudicatario se cumplan todos los requisitos para formalizar el documento.

6. Fianza definitiva.

Una vez notificada la adjudicación del contrato, el adjudicatario estará obligado a constituir, en el plazo de quince días naturales, una fianza-garantía correspondiente a dos mensualidades calculadas al precio de mercado de 4,86 euros metro cuadrado, sin que le sean de aplicación las reducciones señaladas en el apartado segundo del presente pliego. La garantía se podrá constituir en cualquier forma de las admitidas por la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público.



AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURIN DE LA TORRE
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F. P-2900700-B

La garantía será devuelta o cancelada una vez finalizado el contrato, si no existen responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la misma.

7. Gastos

El Adjudicatario queda obligado al pago de los anuncios e impuestos que procedan.

8. Derechos y obligaciones de las partes

El adjudicatario se obliga a:

- a) Cuidar del mantenimiento y conservación de las instalaciones, debiendo solicitar y obtener del Ayuntamiento la correspondiente autorización para la realización de cualquier tipo de obra de modificación, adaptación, reparación o reforma de las instalaciones, las cuales se realizarán a su costa y revertirán al Ayuntamiento una vez finalizado el contrato, sin que por ello adquiera el adjudicatario derecho a la indemnización, ni compensación de tipo alguno. Si el arrendatario realizase obras sin obtener el oportuno permiso del Ayuntamiento, se resolverá automáticamente el contrato, quedando obligado a demoler las obras o deshacer las modificaciones realizadas en las instalaciones, restituyendo el local en las condiciones originales.
- b) Ajustar su actividad a las especificaciones contenidas en la propuesta de licitación, sin que pueda variar la actividad, salvo previa solicitud y autorización escrita por parte del Ayuntamiento, que la otorgará discrecionalmente a través de acuerdo de la Junta de Gobierno Local, una vez analizada la viabilidad e idoneidad de las variaciones a introducir. La utilización de la nave para actividad distinta de la pactada sin previa autorización por el Ayuntamiento será causa de resolución del contrato.
- c) Correr con todos los gastos de energía, agua, alcantarillado, limpieza, teléfono y demás que sean necesarios para el normal funcionamiento de su actividad, incluidas las cargas, impuestos y gravámenes que pesen sobre ésta, así como de las reparaciones que se ejecuten en el inmueble, manteniendo a su cargo el buen estado de conservación funcionamiento, seguridad y limpieza del inmueble arrendado.
- d) Cumplir con los requisitos y obtener las autorizaciones exigidas por la legislación general y sectorial para el desarrollo de la actividad propia de su empresa.
- e) Entregar al finalizar el contrato, el inmueble en buen estado de conservación, abonando el coste de las reparaciones que fuesen, eventualmente, necesarias para ello.
- f) El arrendatario no podrá ceder, subarrendar ni traspasar total o parcialmente el local arrendado, ni el negocio a ninguna persona física o jurídica, ya sea a título gratuito u oneroso.
- g) El adjudicatario vendrá obligado a suscribir un seguro que garantice el 100% del valor del bien arrendado, que cubrirá cualquier contingencia no excluida por la Ley, figurando como beneficiario del mismo el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre. Asimismo, se suscribirá por el arrendatario un Seguro de Responsabilidad Civil con una cobertura mínima de 300.000 euros.



AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURIN DE LA TORRE
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F. P-2900700-B

- h) El arrendatario se compromete a no almacenar o depositar en el espacio arrendado materiales nocivos, insalubres o peligrosos o que puedan producir molestias o malos olores, obligándose a respetar las normas de seguridad, higiene y prevención de incendios, así como cualquier otra normativa que sea de aplicación a la actividad que desarrolle.
- i) 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.
- j) El resto de obligaciones establecidas en el artículo 8 de la Ordenanza Reguladora del Fomento del Empleo y la Actividad Económica. (BOP 24 de febrero de 2009).**

El incumplimiento de las citadas obligaciones podrá ser causa de resolución del contrato.

El Ayuntamiento se obliga:

- a) A poner a disposición del adjudicatario la instalación objeto de arrendamiento.
- b) A ejercer las acciones precisas para mantenerlo en la pacífica posesión del bien.

9. Accesibilidad al inmueble.

El Ayuntamiento se reserva para sí, a través de personal de la Corporación debidamente autorizado, el derecho a entrar en la nave objeto del contrato durante las horas de apertura o funcionamiento, con el fin de poder vigilar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Pliego, sin interferir la actividad del arrendatario.

10. Inicio de la actividad e inactividad en el inmueble objeto de arrendamiento.

El arrendatario deberá iniciar la actividad en el inmueble arrendado en el plazo máximo de seis meses desde la firma del contrato, salvo causa debidamente justificada previa resolución favorable del Ayuntamiento.

El retraso en el inicio de la actividad o la interrupción de la misma durante el plazo de tres meses, provocará la resolución del contrato de arrendamiento.

11. Incumplimiento y resolución.

Si las obligaciones derivadas del contrato fuesen incumplidas por el arrendatario, el Ayuntamiento está facultado para exigir su cumplimiento o declarar la resolución del contrato.

Serán también causas de resolución del contrato las establecidas en el artículo 12 de la Ordenanza Reguladora del Fomento del Empleo y la Actividad Económica (BOP 24 de febrero de 2009).



AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURIN DE LA TORRE
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F. P-2900700-B

12. Responsabilidad

El arrendamiento renuncia a toda reclamación por responsabilidad ante el Excmo. Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre en los casos de:

- Robo, hurto u otro acto delictivo de que pudiera ser víctima.
- Daños ocasionados en la nave arrendada o en los objetos 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 quién ellos traigan causa.
- Interrupción de los suministros de agua, electricidad, teléfono y análogos.

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 al Ayuntamiento.

13. Licitadores.

Podrán presentar sus proposiciones las personas físicas o jurídicas en quienes concurren las características y circunstancias especificadas en el artículo 4 de la Ordenanza Reguladora del Fomento del Empleo y la Actividad Económica a través del acceso a los espacios del CIE.

14. Proposiciones y documentación complementaria.

1. Los licitadores presentarán dos sobres cerrados firmados por él mismo o persona que lo represente, en los que se indicarán la razón social y denominación de la Entidad participante, y contendrán, el primero (A) la documentación exigida para tomar parte en la licitación, el segundo (B) la proposición económica ajustada al modelo que se incluye como Anexo al presente Pliego.
2. Documentación Administrativa (sobre A). En dicho sobre deberán incluirse los siguientes documentos:
 - a) Documento Nacional de Identidad o fotocopia auténtica del solicitante
 - b) Declaración responsable según modelo insertado en el perfil del contratante otorgada expresamente para la presente licitación ante autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado de no estar incurso el licitador en las prohibiciones para contratar recogidas en el art. 49 LCSP, que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. La prueba de esta circunstancia podrá hacerse por cualquiera de los medios señalados en el art. 62 LCSP.



AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURIN DE LA TORRE
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F. P-2900700-B

- c) Escrituras de poder si se actúa en representación de otra persona, legalizado en su caso y bastantado por el Secretario del Ayuntamiento.
- d) Escritura de constitución de la sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil, cuando concurra una sociedad de esta naturaleza.
- e) En su caso, C.I.F. de la sociedad mercantil.
- f) Declaración de inicio de actividad (Modelo 046 AEAT).
- g) En caso de que la entidad haya iniciado su actividad presentará informe de la vida laboral de la empresa.
- h) Propuesta de seguro a que hace referencia el apartado 8.g) del presente pliego.
- i) Pliegos de Cláusulas económico-administrativas y de prescripciones técnicas debidamente firmados.
- j) Informe de la vida laboral de las personas físicas que integran o integrarán la estructura societaria.

Los documentos podrán presentarse originales o mediante copias de los mismos que tengan carácter de auténticas, conforme a la legislación vigente.

3. Sobre Proposición económica que redactará conforme al modelo que se adjunta como Anexo al presente Pliego.

15. Presentación de proposiciones

Los sobres antes reseñados, deberán ser entregados en el Registro de entrada del Ayuntamiento en horas de oficina durante el plazo de 15 días naturales, contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia o enviados por correo dentro dicho plazo. Una vez presentada una proposición no podrá ser retirada bajo ningún pretexto.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario 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. 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. Transcurridos, no obstante, 10 días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

Corresponde al órgano de contratación por razones de interés público debidamente justificadas renunciar a celebrar un contrato antes de la adjudicación provisional. También podrá desistir de la adjudicación antes de la adjudicación provisional cuando se aprecie una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación. En ambos casos se compensará a los candidatos o licitadores por los gastos en que hubiesen incurrido y que queden justificados debidamente hasta un importe máximo de 150 euros.



AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURIN DE LA TORRE
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F. P-2900700-B

16. Adjudicación Provisional

Se constituirá Mesa de Contratación, de conformidad con el art. 295 LCSP, y adjudicará el contrato de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados sexto a octavo del Pliego de Prescripciones Técnicas.

El órgano de contratación, previos los informes técnicos correspondientes, adjudicará el contrato en el plazo máximo de dos meses, salvo otro que se indique en el pliego, a contar desde la apertura de las proposiciones. De no dictarse la adjudicación en dicho plazo el empresario tiene derecho a retirar su proposición.

La adjudicación provisional se acordará por el órgano de contratación en resolución motivada que deberá notificarse a los candidatos o licitadores y publicarse en el perfil de contratante del órgano de contratación, siendo de aplicación lo previsto en el art. 137 en cuanto a la información que debe facilitarse a aquéllos aunque el plazo para su remisión será de cinco días hábiles. La forma de acceso público al perfil del contratante será a través de la página web municipal (www.aytoalhaurindelatorre.es).

17. Adjudicación definitiva

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran 15 días hábiles contados desde el siguiente a aquel en que se publique aquella en el perfil del contratante del órgano de contratación.

Durante este plazo, el adjudicatario provisional deberá aportar los documentos acreditativos de estar al corriente con sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, de haber constituido la garantía definitiva, conforme a lo estipulado en la cláusula sexta del presente pliego, y de haber abonado todos los anuncios de licitación. Asimismo será necesario que el adjudicatario justifique que ha suscrito la oportuna póliza de seguros y podrá exigirse motivadamente al adjudicatario que acredite de nuevo su personalidad y capacidad para contratar.

Para acreditar el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social deberá presentar originales o copias auténticas de los siguientes documentos:

- Certificaciones expedidas por los órganos competentes en cada caso, con la forma y con los efectos previstos en los arts. 13, 14, 15 y 16 del RCAP, acreditativas de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. El adjudicatario podrá sustituir el primero de los certificados por una autorización a favor de este Ayuntamiento según modelo que se junta al presente pliego.
- Certificación expedida por el Patronato de Recaudación Provincial de Málaga acreditativo de que no existen deudas de naturaleza tributaria con esta Administración. El adjudicatario



AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURIN DE LA TORRE
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F. P-2900700-B

podrá sustituir el primero de los certificados por una autorización a favor de este Ayuntamiento según modelo que se junta al presente pliego.

- Alta en el impuesto de Actividades Económicas, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matricula del citado impuesto, su correspondiente autorización al Ayuntamiento para recabar los citados datos.

18. Carácter del contrato

El contrato tendrá naturaleza administrativa, por satisfacer de forma inmediata una finalidad pública como es fomentar el empleo a través de los proyectos empresariales, por lo que cualquier cuestión que pudiera suscitarse en orden a la interpretación, modificación resolución y efectos del mismo, una vez finalizada la vía administrativa, será recurrible ante la Jurisprudencia Contencioso Administrativa conforme a su normativa reguladora.

Alhaurín de la Torre a 15 de junio de 2010

Fdo. Carlos Díaz
T.A.G.