

CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE REGIRÁ LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE UNA NAVE INDUSTRIAL, PROPIEDAD MUNICIPAL, EN EL P.I. EL CÁÑAMO I.-

1. OBJETO DEL CONTRATO.

Constituye el objeto del contrato el arrendamiento por este Ayuntamiento del inmueble descrito en el Anexo I a este Pliego.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

2. PRESUPUESTO DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO.

El presupuesto máximo de licitación del contrato es el que figura en el anexo I, en el que se indica, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que deba soportar la Administración.

3.- RÉGIMEN JURÍDICO.-

1.- De acuerdo con el artículo 5 del TR LCSP, 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 Texto Refundido 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 (RBEL) aprobado por RD 1372/86-13-VI y por la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos en sus títulos 1º, 4º y 5º, siendo también aplicable lo establecido en el título 3º en lo que no se oponga a lo establecido en la normativa anterior y lo señalado en el presente pliego.

2.- El contrato se ajustará al contenido del presente pliego de cláusulas administrativas particulares que formarán parte integrante del contrato de arrendamiento.

CAPACIDAD Y SOLVENCIA DEL EMPRESARIO PARA CONTRATAR

4.1. Aptitud y Capacidad.

Están facultadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en alguna de las prohibiciones de contratar que señala el artículo 60 del TRLCSP y acrediten su solvencia económica y financiera y técnica o profesional, conforme a lo establecido en los artículos 74, 75 y 78 del TRLCSP o, en los casos en que así lo exija la Ley, se encuentren debidamente clasificadas.

Así mismo, los empresarios deberán contar con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituya el objeto del contrato.

MRV/CHJS

Las personas jurídicas solo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus propios estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

Para las empresas no comunitarias, comunitarias y uniones de empresarios, se estará a lo dispuesto en los artículos 55, 58 Y 59 del TRLCSP respectivamente.

Los empresarios que concurran agrupados en uniones temporales quedarán obligados solidariamente y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

A efectos de la licitación, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la constituyan y la participación de cada uno, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del contrato.

No podrán concurrir a las licitaciones empresas que hubieran participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato, por sí o mediante unión temporal de empresarios, siempre que dicha participación pueda provocar restricciones a la libre competencia o suponer un trato privilegiado con respecto al resto de las empresas licitadoras.

Solvencia.

Para celebrar contratos, los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y técnica o profesional que se especifican en el Anexo I, en las que, asimismo, se indicará la documentación requerida para acreditar las mismas. Este requisito será sustituido por el de la clasificación, cuando ésta sea exigible conforme a lo dispuesto en el TRLCSP.

La Mesa o el órgano de contratación podrá recabar del empresario aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados, o requerirle para la presentación de otros complementarios.

5. PERFIL DE CONTRATANTE.

En el perfil de contratante del órgano de contratación se publicará la composición de la Mesa de contratación, en los casos en que se constituya, la adjudicación, la formalización del contrato y el plazo en que debe procederse a la misma, así como cualquier otro dato e información referente a su actividad contractual, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 del TRLCSP.

El acceso al perfil de contratante se efectuará a través de la página web del Ayuntamiento de La Rinconada: www.larinconada.es

ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

6. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

El contrato se adjudicará por procedimiento abierto mediante pluralidad de criterios, en aplicación de los artículos [138.2](#), [157](#), y [150.3](#) del TRLCSP, conforme a los términos y requisitos establecidos en dicho texto legal.

7. PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

El órgano de contratación anunciará la licitación del contrato en los correspondientes boletines oficiales de acuerdo con el TRLCSP, así como en su perfil de contratante.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, ni suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

La presentación de la proposición supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones de este pliego, sin salvedad o reserva alguna.

7.1 Lugar y plazo de presentación de las proposiciones.

Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva se presentarán, dentro del plazo señalado en el anexo I y en el anuncio de licitación, en el Registro General del Ayuntamiento de La Rinconada, sito en Plaza de España, 6. En el anexo I se indicará el tipo de tramitación del expediente, ordinaria o urgente, a los efectos previstos en la normativa contractual.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en las Oficinas de Correos y anunciará la remisión de su oferta al órgano de contratación, en el mismo día, mediante télex, telegrama, o fax remitido al número del registro general que se indique en el anuncio de licitación.

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio.

Transcurridos, no obstante, diez días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta en ningún caso será admitida.

La presentación de las proposiciones supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de dichas cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

7.2. Forma de presentación de las proposiciones.

Las proposiciones constarán de **TRES (3) SOBRES**, cerrados y firmados por el licitador o persona

MRV/CHJS

que lo represente, debiendo figurar en el exterior de cada uno de ellos el número de referencia y la denominación del contrato al que licitan, el nombre y apellidos del licitador o razón social de la empresa y su correspondiente NIF o CIF, teléfono, correo electrónico y fax a efectos de comunicaciones.

Toda la documentación de las proposiciones presentadas deberá venir en castellano. La documentación redactada en otra lengua deberá acompañarse de la correspondiente traducción oficial al castellano.

En su interior se hará constar una relación numérica de los documentos que contienen. Los sobres se dividen de la siguiente forma:

A) SOBRE Nº 1 'DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA'

Que incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos:

1. - Capacidad de obrar.

- 1.1. - **Si la empresa fuera persona jurídica**, la escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional en los que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial, así como el Código de Identificación Fiscal (CIF), todo ello en original o copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello. Estos documentos deberán recoger el exacto régimen jurídico del licitador en el momento de la presentación de la proposición.
- 1.2. - **Si se trata de empresario individual**, el DNI o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, en copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello.
- 1.3. - **Cuando se trate de empresarios no españoles** de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, la capacidad de obrar se acreditará mediante su inscripción en un registro profesional o comercial, cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo, o la presentación de las certificaciones que se indican en el anexo I del RCAP, para los contratos de suministro.

Tendrán capacidad para contratar con el sector público las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder realizar la prestación de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

- 1.4. - **Cuando se trate de empresas extranjeras** no comprendidas en el párrafo anterior, informe de la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa en el que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo, o en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato.

Igualmente deberán acompañar informe de la Misión Diplomática Permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio, siempre que se trate de contratos sujetos a regulación armonizada o, en caso contrario, el informe de reciprocidad a que se refiere el [artículo 55.1 del TRLCSP](#).

- 1.5. - Documentación acreditativa de la habilitación empresarial o profesional precisa la realización del contrato, en su caso, conforme a lo requerido en el **anexo I**.
- 1.6. - Las empresas extranjeras presentarán su documentación traducida de forma oficial al castellano.

2. - Bastanteo de poderes.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar también poder acreditativo de su representación declarado bastante por el Secretario General, todo ello en original o copia compulsada. Igualmente deberán presentar fotocopia compulsada del D.N.I. de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

3. - Declaraciones relativas a no estar incurso en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración, de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de que no existen deudas en período ejecutivo con el Ayuntamiento.

Declaración responsable, conforme al modelo fijado en el **anexo III** al presente pliego, de que el empresario, si se tratare de persona física, o la empresa, sus administradores y representantes, si se tratare de persona jurídica, así como el firmante de la proposición, no están incurso en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el [artículo 60 del TRLCSP](#), en los términos y condiciones previstas en el mismo, en la Ley 14/1995, de 21 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos. Esta declaración comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como de no tener deudas en período ejecutivo de pago, salvo que estuvieran garantizadas, con el Ayuntamiento.

4. - Solvencia económica, financiera y técnica.

Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica, financiera y técnica en los términos y por los medios que se especifiquen en el anuncio de licitación y que se relacionan en el **anexo I**. En el mismo apartado se especifican los criterios de selección en función de los medios de acreditación de la solvencia económica, financiera y técnica.

5. - Uniones temporales de empresarios.

Para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz la unión temporal frente a la Administración deberán presentar, todos y cada uno de los empresarios, los documentos exigidos en la presente cláusula, además de un escrito de compromiso solidario en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de los que la constituyan; la participación de cada uno de ellos; la asunción del compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios y la designación de un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la unión.

MRV/CHJS

Respecto a la determinación de la solvencia económica y financiera y técnica de la unión temporal y a sus efectos, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de la misma.

En el supuesto de que el contrato se adjudicase a una unión temporal de empresarios, ésta acreditará su constitución en escritura pública, así como el CIF asignado a dicha unión antes de la formalización del contrato. La duración de la unión será coincidente con la del contrato, hasta su extinción.

6. - Jurisdicción de empresas extranjeras.

Las empresas extranjeras deberán presentar 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 corresponderles.

7. - Registro de Licitadores.

El certificado de inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas clasificadas del Estado eximirá a los licitadores inscritos con certificado en vigor de la presentación en las convocatorias de contratación de la documentación relativa a la capacidad de obrar, bastanteo del poder, de las declaraciones de no encontrarse incurso en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración, de hallarse al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y, en su caso, de la certificación acreditativa de encontrarse clasificados para los tipos de contratos a los que pretendan concurrir y de la declaración relativa al compromiso de tener contratados trabajadores con discapacidad.

El empresario deberá presentar en la licitación una declaración responsable sobre la vigencia de los datos anotados en el Registro de Licitadores. Si se hubiese producido alteración de los datos registrales se hará mención expresa en la citada declaración, uniendo la documentación correspondiente.

8. Dirección de correo electrónico.

El licitador podrá aportar una dirección de correo electrónico en la que la Administración le efectuará las notificaciones.

B) SOBRE Nº 2 " PROPOSICIÓN TÉCNICA"

Contendrá la documentación relativa a los criterios de valoración cuya puntuación depende de un juicio de valor indicados en el anexo I (criterios de adjudicación) al pliego de cláusulas administrativas particulares.

Contenido: Documentación del criterio núm. 2: "Interés social de la actividad, creación y mantenimiento de empleo".

C) SOBRE Nº 3 'PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

La proposición económica se presentará redactada conforme al modelo fijado en el **anexo II** al

MRV/CHJS

presente pliego, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida.

En la proposición deberá indicarse, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que deba ser repercutido.

8. SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y ADJUDICACIÓN.

Los criterios de adjudicación, y su ponderación, son los que constan en el Anexo I.

8.1. Recepción de documentación.

Terminado el plazo de recepción de proposiciones, el funcionario responsable del Registro General expedirá una certificación donde se relacionen las proposiciones recibidas, las presentadas por correo o, en su caso, sobre la ausencia de licitadores, que, junto con los sobres, remitirá a la Secretaría de la Mesa de contratación designada por el órgano de contratación.

8.2. Mesa de Contratación.

El órgano de contratación estará asistido por una Mesa de contratación, presidida por un miembro de la Corporación y constituida por los miembros relacionados en el Anexo I.

El lugar, día y hora de la constitución y reunión de la mesa se hará constar en el anuncio de licitación.

8.3. Certificación y calificación de documentos.

A) La calificación de los documentos y el examen y la valoración de las ofertas se realizarán por la Mesa de Contratación, al tercer día hábil siguiente al de la terminación del plazo de presentación de proposiciones, a las 9:00 horas.

Si la Mesa de contratación observase defectos u omisiones subsanables en la documentación que se incluye en el **sobre nº 1**, lo comunicará verbalmente a los interesados, sin perjuicio de que estas circunstancias se hagan públicas a través de anuncios del órgano de contratación, concediéndose un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen ante la propia mesa de contratación.

De lo actuado se dejará constancia en el acta que necesariamente deberá extenderse.

Una vez calificada y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada la mesa declarará admitidos a la licitación los licitadores que hayan acreditado el cumplimiento de los requisitos previos indicados en el artículo 146 del Texto Refundido haciendo declaración expresa de los rechazados y de las causas de su rechazo.

B) La apertura del **sobre nº 2** "Propuesta Técnica" (documentación relativa a la ponderación de

MRV/CHJS

criterios que dependen de un juicio de valor), se llevará a cabo por la Mesa de Contratación en un acto de carácter público en el lugar y día que previamente se haya señalado. En este acto, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.2 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, sólo se abrirá el sobre correspondiente a los criterios no cuantificables automáticamente y se dejará constancia de todo lo actuado.

Efectuada la correspondiente valoración, su ponderación se hará pública a través del Perfil del Contratante: www.larinconada.es

C) La apertura del **sobre nº 3** tendrá lugar en acto público, una vez valorados los criterios contenidos en el sobre nº 2, observándose, en dicho acto las formalidades previstas en el artículo 83 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. En dicho acto se procederá a la apertura de los sobres y se hará público su contenido.

La Mesa de Contratación podrá rechazar las proposiciones que no se ajusten a los modelos anexos a estos pliegos de cláusulas administrativas particulares, así como aquellas que adolezcan de algunos de los defectos previstos en el artículo 84 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

8.4. Propuesta de adjudicación y adjudicación definitiva del contrato.

1.- La Mesa de Contratación propondrá la adjudicación el contrato al licitador que presente la oferta económicamente más ventajosa, clasificando por orden decreciente las proposiciones presentadas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas o anormales.

2.- En el caso de que dos o más proposiciones se encuentren igualadas, como las más ventajosas desde el punto de vista de los criterios que sirven de base para la adjudicación, tendrán preferencia de adjudicación, siempre que hayan presentado la documentación acreditativa, cualesquiera de las siguientes empresas:

- Empresas con trabajadores con discapacidad.
- Empresas que tengan la marca de excelencia o desarrollen medidas destinadas a lograr la igualdad de oportunidades.

3.- El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa 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 que se detalla a continuación.

a) Obligaciones Tributarias.

- Certificación positiva, expedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o declaración responsable de no estar obligado a presentarlas. Esta certificación podrá obtenerse en la forma establecida en el Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

- Certificación positiva, expedida por el Ayuntamiento de La Rinconada justificativa de la inexistencia de deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo o, en el caso de contribuyentes contra los que no proceda la utilización de la vía de apremio, deudas no atendidas en período voluntario.

b) Obligaciones con la Seguridad Social.

Certificación positiva expedida por la Tesorería Territorial de la Seguridad Social de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social, o declaración responsable de no estar obligado a presentarlas.

c) Garantía definitiva.

Resguardo acreditativo de la constitución de una garantía por el importe establecido en el anexo I a disposición del órgano de contratación.

Las Sociedades Cooperativas Andaluzas solo tendrán que aportar el veinticinco por ciento de las garantías que hubieren de constituir, conforme al artículo 116.6 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

La devolución o cancelación de la garantía definitiva se realizará una vez producido el vencimiento del plazo de garantía señalado en el anexo I, y cumplido satisfactoriamente el contrato, o resuelto éste sin culpa del contratista.

d) Otra documentación.

- Copia de la póliza y justificante de pago de la prima de la contratación de seguro contra incendios a que se hace mención en el Anexo I.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

4.- Una vez presentada la documentación señalada y constituida la garantía definitiva, dentro de los CINCO DÍAS HÁBILES siguientes a la finalización del plazo para la presentación de los citados documentos se procederá a la adjudicación de forma motivada que será notificada a los candidatos o licitadores y publicada en el Perfil del Contratante y deberá contener la información a la que se refiere el [artículo 151.4 del TRLCSP](#).

Adjudicado definitivamente el contrato y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados. Si éstos no retiran su documentación en los tres meses siguientes a la fecha en que se les notifique la adjudicación definitiva, la Administración no estará obligada a seguirla custodiando

9.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Antes de la formalización del contrato, el adjudicatario deberá acreditar ante el órgano gestor haber abonado el importe total de los anuncios de licitación, y en su caso, el de la publicación en otros medios de difusión, dentro de los límites máximos de posible repercusión establecidos en el anexo I.

El contrato se perfeccionará una vez adjudicado mediante su formalización 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 y candidatos en la forma prevista en el [artículo 151.4](#).

El contrato podrá formalizarse en escritura pública si así lo solicita el contratista, corriendo a su cargo los gastos deriva dos de su otorgamiento. En este caso, el contratista deberá entregar a la Administración una copia legitimada y una simple del citado documento en el plazo máximo de un mes desde su formalización.

Cuando, por causas imputables al contratista, no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 156 de la TRLCSP.

10. RESPONSABLE DEL CONTRATO.

El órgano de contratación podrá designar un responsable del contrato al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada. La designación o no del responsable, y el ejercicio o no por el mismo de sus facultades, no eximirá al contratista de la correcta ejecución del objeto del contrato, salvo que las deficiencias sean debidas a orden directa del mismo.

11. PRINCIPIO DE RIESGO Y VENTURA.

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, según lo dispuesto por el [artículo 215 del TRLCSP](#)

12. SUJECIÓN A LOS PLIEGOS DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

El contrato se ejecutará con sujeción a las cláusulas del presente pliego y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere la Administración al contratista a través, en su caso, del responsable del contrato.

13. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

MRV/CHJS

Son causas de resolución del contrato las generales de la Ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este Pliego de condiciones, las cuales se conceptúan a tales efectos como esenciales. La resolución implicará la pérdida de la fianza definitiva.

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

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo cargo haya asumido o corresponda al arrendatario.
- b) La falta de pago del importe de la fianza.
- c) El subarriendo o la cesión incontinentes.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

14.- JURISDICCIÓN APLICABLE.-

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato. El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

ANEXO I

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

A. Objeto

Es objeto del presente contrato es el arrendamiento, con opción de compra, de una nave industrial de propiedad municipal, en virtud de la escritura de Segregación otorgada en La Rinconada, el día 24 de octubre de 2008, ante el notario D. Enrique Gullón Ballesteros. Inscripción 1ª, Tomo: 1539, Libro 586, folio 209, de fecha 3 de junio de 2009, situada en el Polígono Industrial "El Cádiz" conforme a la descripción, características, superficies y usos que a continuación se especifican:

Emplazamiento: Calle Edmund Halley, 4- C, parcela 25-3 del Polígono Industrial "El Cádiz".

Referencia Catastral 0937068TG4503N0001DI

Uso: Industrial

Superficie construida: 276,60 m² y un patio de 158,80 m².

B. Datos económicos

1.- La renta base que se señala como tipo de licitación al alza es de 9.000,00 € más IVA al año y será pagadera en doceavas partes con periodicidad mensual y por anticipado en la Tesorería Municipal o cuenta bancaria de titularidad municipal señalada al efecto.

El precio total del contrato, IVA incluido: 32.670,00 euros (9.000,00 euros por tres años: 27.000,00 euros más el 21% de IVA 5.670,00 euros)

2.- La valoración del inmueble, según informe técnico municipal es de 164.687,50 €, más IVA.

Opción de compra:

La propiedad concede a la arrendataria una opción de compra de la nave arrendada, a ejercitar exclusivamente dentro de los tres años de vigencia del presente contrato y por un precio inicial de CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (164.687,50 €), más el IVA correspondiente. De dicho precio serán descontadas las cantidades mensuales entregadas en concepto de renta desde el inicio de este contrato hasta que la arrendataria haya hecho uso de esta opción en las siguientes proporciones:

- a) El setenta por ciento de la renta abonada si la opción se ejercitase durante los primeros 12 meses de alquiler.

MRV/CHJS

- b) En el caso de que dicha opción se ejercitase dentro del segundo año de alquiler, el sesenta por ciento de la renta abonada hasta entonces.
- c) Por último, si se ejercitase la opción de compra en los últimos 12 meses del contrato, el cincuenta por ciento de la renta abonada hasta ese momento.

	Opción de compra	Alquiler
Primer año	70%	30%
Segundo año	60%	40%
Tercer año	50%	50%

En todo caso, la arrendataria deberá comunicar fehacientemente al Ayuntamiento su intención de ejercitar la opción de compra, explicando las condiciones de su ejercicio y señalando lugar, día y hora para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa de la nave industrial arrendada, cuya entrega se hará libre de cargas y gravámenes y al corriente en el pago de comunidad de propietarios e IBI, extinguiéndose la relación arrendaticia el mismo día de la firma de la escritura de venta. La comunicación, que no suspenderá el arrendamiento, deberá hacerse, como mínimo, con al menos 2 meses de antelación al vencimiento del término del arrendamiento.

Todos los gastos e impuestos relativos a la opción de compra en él inserta y, en su caso, a la posterior compraventa, serán satisfechos por las partes según ley

En el caso de que la parte arrendataria no compareciere al acto de otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, el Ayuntamiento podrá considerar resuelto tanto el acuerdo de opción de compra como el contrato de arrendamiento en la fecha prevista para dicho acto, quedando en total libertad para ocupar y disponer de la nave industrial, en las condiciones y términos que estime oportunos, sin derecho indemnizatorio alguno a favor de la arrendataria. Por el contrario, si la parte que no compareciere fuese el Ayuntamiento, podrá la arrendataria continuar en el arrendamiento hasta el final de su vigencia, o elegir entre resolver ambos contratos o exigir el cumplimiento de los mismos, con la correspondiente indemnización de daños y perjuicios en sendos casos.

C. Plazo de duración del contrato

Se establece un período de duración del contrato de 3 años, a contar de la fecha de firma del correspondiente contrato administrativo, salvo que por el arrendador se consolide la opción de compra con anterioridad.

D. Abono del canon del arrendamiento

El arrendatario deberá abonar el canon mensual dentro de los cinco primeros días de cada mes, salvo en el

MRV/CHJS

primer ejercicio que deberá ingresarse a los dos días de la fecha de formalización del contrato.

El incumplimiento de los plazos de ingreso dará lugar a la resolución del contrato.

E. Procedimiento de adjudicación

Procedimiento abierto, con varios criterios de adjudicación.

F. Tramitación del expediente

Ordinaria

G. Plazo de presentación de proposiciones

Será de QUINCE DÍAS NATURALES siguientes al de la publicación de la licitación en el Boletín Oficial de la provincia y perfil del contratante.

H. Solvencia y clasificación empresarial

Informe de instituciones financieras, del que se desprenda que a la vista de la capacidad económica del licitador, éste podrá hacer frente a las obligaciones derivadas del contrato que se licita, de carácter positivo y reciente, emitido con una antelación máxima de 2 meses a la finalización del plazo de presentación de ofertas.

Declaración jurada de resultar adjudicatario, realizar un seguro contra incendios de la nave, que cubra los datos que se puedan producir en el continente por valor del 50% del valor de venta sin IVA de la nave, es decir 82.343,75 euros.

I. Criterios de adjudicación

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a los siguientes criterios de adjudicación:

1. Canon o precio del arrendamiento anual ofrecido: Se otorgarán la mayor puntuación (60 puntos) a la propuesta con mayor canon o precio, otorgándose puntos al resto proporcionalmente. En ningún caso de admitirán propuestas con un canon inferior al ofertado.

2. Interés social de la actividad, creación y mantenimiento de empleo. Se valorarán la incidencia directa de la actividad sobre la creación y mantenimiento de empleo, así como el plazo de inicio de la actividad a desarrollar. Puntuación máxima hasta 40 puntos.

MRV/CHJS

J. Mesa de Contratación

Presidente: Sr. Alcalde o Concejel en quien delegue.

Vocales: Sr. Secretario General de la Corporación
Sr. Interventor
Sr. Tesorero
Técnico del Area de Desarrollo Económico

Secretario: Técnico de Administración General de la Corporación.

K. Garantía definitiva

La garantía definitiva será obligatoria y será de 1.500,00 euros, correspondientes a dos mensualidades de la cuota, sin IVA.

L. Condiciones especiales de ejecución

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Las obras y mejoras que se realicen en la nave objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra, 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, si se resuelve antes del ejercicio de la opción de compra, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario.

El arrendatario utilizará la nave con arreglo a los usos permitidos, estando obligado a conservarlo en perfecto estado, realizando por su cuenta las reparaciones necesarias, respondiendo de los deterioros que puedan producirse y se obliga a devolver la nave en el mismo estado en que la ha recibido, al resolver el contrato, si no ejercita la opción de compra, salvo que por el Ayuntamiento se haya autorizado realización de obras, las cuáles quedarán en poder del mismo.

No podrá realizar obras que modifiquen la estructura, ni subarrendarla.

El arrendador se compromete, a realizar las reparaciones necesarias para conservar la nave en condiciones del uso para el que la arrendó, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario.

M. Seguros

El adjudicatario se obliga a realizar un seguro contra incendios de la nave, que cubra los datos que se puedan producir en el continente por valor del 50% del valor de venta sin IVA de la nave, es decir 82.343,75 euros.

MRV/CHJS

N. Revisión de precios

Se realizará revisión del precio anualmente, a partir del segundo año de ejecución del contrato, que admitirá incremento como máximo del I.P.C., del ejercicio económico precedente, conforme establece el art. 90.3 del TRLCSP.

Ñ. Plazo de garantía

Se establece un plazo de garantía de UN MES, contando desde la finalización del plazo de arrendamiento o desde la aprobación de la opción de compra.

O. Impuestos y gastos

Será de cuenta del adquirente o arrendatario el abono de los suministros de agua, gas, electricidad y cuales quiera otros suministros que consuma con ocasión de la utilización del inmueble arrendado.

Igualmente, será por cuenta del adjudicatario todos los impuestos, tasas y gastos de toda índole referentes al contrato, como pueden ser los gastos de Comunidad y el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Abonar todos los gastos de publicación de anuncios de licitación en diarios oficiales y medios de comunicación, según las disposiciones del presente pliego y la normativa vigente. El Importe máximo por este concepto será de 300 euros.

MRV/CHJS

ANEXO II

MODELO DE PROPOSICIÓN

D./D^a. _____ con domicilio en _____, y con N.I.F. núm. _____, en nombre propio (o en representación de _____ como acreditado por _____) enterado del expediente de arrendamiento, con opción de compra, de la nave núm. 25.3 del P.I. El Cáñamo I, propiedad del Ayuntamiento, anunciado en el B.O.P. núm. ____, de fecha _____, y en el Perfil del Contratante, hago constar que conozco el Pliego de Cláusulas que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y comprometiéndome a abonar la renta del contrato por el importe de euros anuales.

Acompaño la documentación relativa a los criterios a valorar, según el presente Pliego de Cláusulas.

(Lugar, fecha y firma de los proponentes).

ANEXO III

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN PROHIBICIÓN PARA CONTRATAR A EFECTOS DE CONTRAR CON EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA.-

D/D^a _____ con D.N.I. nº _____, y domicilio a efecto de notificaciones en _____, en nombre propio o en representación de la empresa _____, con N.I.F. _____, en calidad de _____, DECLARA y CERTIFICA bajo su personal responsabilidad:

Tener el licitador plena capacidad de obrar, hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias (recibos de alta y estar al corriente del pago, o exento del mismo, del Impuesto sobre actividades Económicas, certificaciones positivas que acrediten la no existencia de deudas con la Administración del Estado y con el Ayuntamiento de La Rinconada) y con la Seguridad Social, impuestas por las disposiciones vigentes, y no encontrarse incursado en las prohibiciones de contratar con la Administración previstas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, y en particular, que no está incurso la persona física o los administradores de la persona jurídica en alguno de los supuestos de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los altos cargos de la Administración General del Estado, de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones públicas ni cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma.

Y para que así conste y a los efectos de concurrir en la presente licitación, expide la presente declaración,

En _____, a ____ de _____ de 20__.

SELLO DE LA EMPRESA Y FIRMA AUTORIZADA

FDO.:

Nota: Esta declaración responsable deberá ser expedida por el órgano de dirección o representación de la empresa o sociedad

MODELO DE AVAL

La Entidad (razón social del banco, caja de ahorro, cooperativa de crédito, establecimiento financiero de crédito o sociedad de garantía recíproca)..... Con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en....., en la calle/plaza/avenida.....código postal..... y en su nombre (nombre y apellidos de los Apoderados), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este documento.

AVALA

A: (Nombre, apellidos y NIF de la persona, o razón social y CIF de la empresa avalada)....., en concepto de garantía para responder de las obligaciones siguientes:.....ante el Ayuntamiento de La Rinconada, por importe de (en letra)..... (en cifra).....euros.

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos del Sector Público.

A tal efecto, se obliga a satisfacer al **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA**, la cantidad expresada a primer requerimiento y sin que puedan oponer excepciones de excusión o división, ni alguna basada en la relación jurídica derivada del contrato garantizado.

Dicho requerimiento podrá ser efectuado por cualquier medio de comunicación escrita, debiéndose de efectuar el pago de la cantidad garantizada en el plazo de tres días hábiles, contados desde la recepción de la comunicación.

Este aval estará en vigor hasta que el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA** o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y legislación complementaria.

El presente aval ha sido inscrito con esta misma fecha en el Registro Especial de Avaluos y Garantías con el número.....

..... (Lugar y fecha de su expedición)
..... (Razón social de la entidad)
.....(Firma de los Apoderados)

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA O POR LA ABOGACÍA DEL ESTADO.

Provincia:

Fecha:

Número o Código: