

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ADJUDICACION, POR CONCURSO, (PROCEDIMIENTO ABIERTO CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN) DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE (NAVE), TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE VILLA Y TIERRA DE CUELLAR, UBICADA EN EL POLIGONO INDUSTRIAL PROPIEDAD DE LA MISMA.

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

1.-Constituye el objeto del contrato el arrendamiento del siguiente bien inmueble (nave), titularidad de la Comunidad de Villa y Tierra de Cuellar, ubicada en el Polígono Industrial de la misma, a fin de obtener ingresos para financiar los servicios que presta esta Comunidad:

Nave industrial, de nueva construcción, situado en el extremo izquierdo del Polígono Industrial de la Comunidad, anexo a las edificaciones preexistentes, con acceso desde el vial principal por la parte delantera del edificio.

Tiene una superficie de 250 m².

2.- C.P.V.: 20000-9

3.- La Comunidad se reserva el uso de la cubierta de la nave para cualquier actividad que decidiera, incluso instalaciones, siempre y cuando no afecte al normal desarrollo de la actividad desarrollada por el arrendatario de la nave.

CLÁUSULA SEGUNDA. El Perfil de contratante

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, esta Comunidad cuenta con el Perfil de contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.villaytierracuellar.es

CLÁUSULA TERCERA. Precio del Contrato

El canon de arrendamiento, que deberá ser igualado o mejorado al alza por los licitadores, se fija en la siguiente cuantía:

515 €/mes (IVA incluido), correspondiendo a IVA 71 €

El canon habrá de ser pagado mensualmente, a mes vencido.

El canon establecido para el inmueble, constituye el tipo de licitación. El precio ofertado por los licitadores que resulten adjudicatarios, y que constituirá el precio de cada contrato, se revisara al alza un 3% anual.

CLÁUSULA CUARTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en 6 meses, de carácter prorrogable, por periodos de igual duración, hasta un máximo de diez años, todo ello, salvo que con una antelación de tres meses antes del vencimiento del contrato, mediase denuncia expresa por alguna de las partes

CLÁUSULA QUINTA. Acreditación de la Aptitud para Contratar.

Podrán presentar oferta aquellas personas físicas y jurídicas que tengan plena capacidad de obrar y no estén incursas en prohibiciones de contratar.

1. La **capacidad de obrar** de los empresarios se acreditará:

a) La capacidad de obrar de los empresarios que fueren **personas jurídicas**, mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

b) La capacidad de obrar de los **empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea**, por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

c) Los **demás empresarios extranjeros**, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

2. La prueba por parte de los empresarios de la **no concurrencia de alguna de las prohibiciones de contratar** del artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, podrá realizarse:

a) Mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

b) Cuando se trate de **empresas de Estados miembros de la Unión Europea** y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

CLÁUSULA SEXTA. Presentación de la Oferta y Documentación Administrativa

La oferta se presentará en la Secretaria de la Comunidad de Villa y Tierra de Cuellar, en el Registro General de Documentos, en horario de atención al público, es decir, de lunes a viernes de 9,00 a 14,00 horas, todo ello en el plazo de quince días naturales contados a partir del siguiente al de la publicación del anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Provincia de Segovia y en el Perfil del Contratante.

La oferta podrá presentarse, por correo o por telefax, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando la oferta se envíe 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, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del candidato.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante el Registro de entrada de documentos de la Comunidad. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo

señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días naturales siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

No se podrá presentar más de una oferta, ni 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.

Las ofertas para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el candidato y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del documento **«Arrendamiento de nave industrial en Polígono Industrial de la Comunidad de Villa y Tierra de Cuellar»**. La denominación de los sobres es la siguiente:

—
Sobre «A»: Documentación Administrativa.

—
Sobre «B»: Oferta

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

SOBRE «A»

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Documentos que acrediten la personalidad 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 el Secretario 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 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, 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.

Habrá de acreditarse, mediante informe de la Tesorería de la Comunidad, no tener deuda vencida pendiente de pago a la Comunidad de Villa y Tierra de Cuellar.

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

a) Oferta .

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º _____, con [CIF/NIF] n.º _____, en nombre [propio o en representación de _____ como acredito por _____], enterado de que por la Comunidad de Villa y Tierra de Cuellar se desea arrendar una nave industrial sita en el Polígono Industrial propiedad de la misma, y estando interesado en tomar parte en dicho procedimiento, manifestando igualmente el conocimiento y aceptación del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir dicho procedimiento, vengo a formular la siguiente oferta:

a) Oferto la cantidad de€/mes (I.V.A. incluido), correspondiendo a IVA.....€

b) Me comprometo a invertir en mejoras en la nave, que revertirán a la Comunidad a la finalización del contrato la cantidad de€

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma el licitador,

Fdo.: _____».

CLÁUSULA SEPTIMA. Procedimiento y Criterios de Adjudicación y Forma de Tramitación del Expediente

La adjudicación del presente contrato se realizará mediante concurso, en la terminología del art. 107.1 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El procedimiento de Adjudicación a utilizar en la presente licitación es el abierto, para que todos los licitadores interesados puedan concurrir. Este procedimiento es el previsto en la Sección 2ª, del Capítulo I del Título I del Libro III LCSP. La tramitación del expediente será ordinaria.

Los criterios de adjudicación se aplicarán por la Mesa de Contratación respecto del inmueble a arrendar a efectos de determinar la oferta económicamente más ventajosa, y serán los siguientes:

- a) Precio: Hasta 8 puntos. El mayor importe al alza sobre el precio total de licitación de la nave, establecido en la cláusula 3ª de este Pliego, será valorado con 8 puntos, atribuyéndose a las restantes ofertas las puntuaciones que resulten de aplicar el procedimiento de regla de tres simple directa.
- b) Compromiso de realización de inversiones de mejora del inmueble que revertan a la Comunidad a la finalización del contrato: Hasta 2 puntos. El mayor importe al alza será valorado con 2 puntos, atribuyéndose a las restantes ofertas las puntuaciones que resulten de aplicar el procedimiento de regla de tres simple directa.

CLÁUSULA OCTAVA. Mesa de Contratación

Estará presidida por el Presidente de la Comunidad, y como vocales actuarán los miembros de la Comisión Sexmera de la misma, más el Secretario e Interventor. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

Las funciones de la Mesa serán las señaladas en el art. 22 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 y su actuación se acomodará a lo establecido en el Real Decreto 817/2009, y en lo que no se regula por este Real Decreto, por lo establecido en el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por R.D. 2098/2001 de 12 de octubre

CLÁUSULA NOVENA. Apertura de la Oferta y Adjudicación Provisional

La apertura de los Sobres A se realizará en el martes o jueves más próximo al quinto día hábil siguiente a la finalización del plazo de presentación de ofertas. La fecha de apertura de los Sobres B se anunciará con la antelación necesaria en el caso de concesión, por parte de la Mesa, de plazo para la subsanación de la documentación presentado. En caso contrario, los Sobres B se abrirán a continuación.

En cuanto a los plazos de adjudicación provisional, deberá recaer en el plazo máximo de dos meses a contar desde la apertura de las proposiciones.

Estos plazos de adjudicación se ampliarán en quince días hábiles cuando sea necesario seguir los trámites a que se refiere el art. 136.3 LCSP.

De no producirse la adjudicación en los plazos señalados, los licitadores tendrán derecho a retirar su proposición.

Según establece el art. 135 de la LCSP, el órgano de contratación clasificara las proposiciones presentadas, por orden decreciente, atendiendo a los criterios de valoración establecidos en este Pliego, a cuyo efecto, cuando deban tenerse en cuenta una pluralidad de criterios de adjudicación, podrá solicitar cuantos informes técnicos estime pertinentes, y adjudicara provisionalmente el contrato al licitador que haya presentado la que resulte económicamente mas ventajosa. El órgano de contratación no podrá declarar desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en este pliego.

La adjudicación provisional se acordara por el órgano de contratación en resolución motivada que deberá notificarse a los candidatos o licitadores y publicarse en el perfil del contratante del órgano de contratación o en un diario oficial.

En aplicación de lo previsto en la Disposición Adicional Sexta de la LCSP, si se dieran varias ofertas que iguallen en sus términos a las más ventajosas, desde el punto de vista de los criterios que sirvan de base para la adjudicación, tendrán preferencia para dicha adjudicación las empresas y entidades que se recogen en dicha disposición adicional sexta. Si concurrieran varias con la misma preferencia, la adjudicación se decidirá mediante sorteo entre ellas. En todo caso, cuando sea de aplicación esta Disposición, se solicitara la acreditación de las circunstancias declaradas.

CLÁUSULA DECIMA. Garantía Definitiva

Los que resulten adjudicatarios provisionales de los contratos deberán constituir una garantía definitiva consistente en el pago de dos mensualidades del canon de arrendamiento (IVA excluido)

Esta garantía podrá prestarse en alguna de las siguientes formas:

a) En efectivo o en valores de Deuda Pública, con sujeción, en cada caso, a las condiciones establecidas en las normas de desarrollo de esta Ley. El efectivo y los certificados de inmovilización de los valores anotados se depositarán en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en las Cajas o establecimientos públicos equivalentes de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efectos, en la forma y con las condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan.

b) Mediante aval, prestado en la forma y condiciones que establezcan las normas de desarrollo de esta Ley, por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España, que deberá depositarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

c) Mediante contrato de seguro de caución, celebrado en la forma y condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan, con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo. El certificado del seguro deberá entregarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

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

Esta garantía responderá a los conceptos incluidos en el artículo 88 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Adjudicación Definitiva

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que trascurren quince días hábiles, contados desde el siguiente a aquel

en que se publique aquélla en un diario oficial o 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 X de este Pliego, y cuantos documentos procedan de conformidad a lo dispuesto en el art. 135.4 LCSP .

En el caso de que el contrato fuera adjudicado, de forma provisional, a una Unión Temporal de Empresas, deberán éstas acreditar la constitución de la misma, en escritura pública, dentro del plazo antes mencionado (art. 135.4 de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público) y fotocopias del NIF asignado en la Unión.

Para acreditar el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, el adjudicatario 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 RTRLCAP, acreditativas de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

- 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 matrícula del citado impuesto.

- Cuando no exista obligación de presentar las declaraciones o documentos a que se refieren los arts. 13 y 14 del RTRLCAP, se acreditará esta circunstancia mediante declaración responsable.

Transcurrido el plazo de quince días hábiles, desde el siguiente a la publicación de la adjudicación provisional, y una vez aportada por el adjudicatario la documentación relacionada anteriormente en este mismo apartado, el órgano de contratación, dentro de los diez días hábiles siguientes, elevará a definitiva la adjudicación provisional realizada.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria la Administración, podrá efectuar una nueva adjudicación provisional al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un nuevo plazo de diez días hábiles, para aportar la documentación relacionada anteriormente.

La notificación y publicidad de la adjudicación definitiva se efectuará conforme a los arts. 137 y 138 LCSP

CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA. Derechos y Obligaciones de las Partes

El adjudicatario del contrato, tendrá el derecho personal, permanente e intransferible de explotar comercialmente la nave, sin más limitaciones que las establecidas en el contrato de arrendamiento, no pudiendo subarrendar, ceder ni traspasar dicha nave. La Comunidad se reserva el uso de la cubierta de la nave para cualquier actividad que decidiera, incluso instalaciones, siempre y cuando no afecte al normal desarrollo de la actividad desarrollada por el arrendatario de la nave.

Los gastos originados por los consumos eléctricos y telefónicos, correrán a cargo del adjudicatario del contrato, debiendo también satisfacer los pagos de luz, agua y recogida de basura y/u otros tributos ó tasas de índole municipal

Será obligación del adjudicatario la limpieza tanto interior como exterior del inmueble, así como la obtención de las diferentes licencias que fueran pertinentes en función de la actividad a desarrollar.

El adjudicatario, deberá suscribir y aportar al momento de la firma del contrato de arrendamiento, la correspondiente póliza de seguro de Responsabilidad Civil y Contra Incendios que cubra los riesgos de la actividad, debiendo facilitar copia de la misma a la Comunidad. Dicha póliza de seguros deberá estar en vigor durante todo el tiempo que permanezca vigente la relación contractual del arrendamiento del bien con la Comunidad.

El cumplimiento de las normas de Seguridad Social, Prevención de Riesgos Laborales y demás normas de derecho laboral, será responsabilidad integra del arrendatario, no alcanzando ésta, por su incumplimiento, a la Comunidad.

Las obras y mejoras que se realicen en el edificio 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 quedaran en beneficio de la Comunidad, con la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario.

El arrendatario utilizará el local 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 el objeto del contrato (inmueble/nave) en el mismo estado en que la ha recibido, al terminar el contrato, estableciendo un plazo de garantía de tres meses para responder de los defectos que pudieran surgir una vez finalizado el contrato y que deriven razonablemente de la actividad desarrollada por la empresa arrendataria.

Serán a cargo de los adjudicatarios los gastos de publicidad de la licitación con un máximo de 600 €.

El abono del arrendamiento, por parte de los arrendatarios a la Comunidad, se producirá mensualmente dentro de los diez días del mes siguiente al que corresponda.

Los posibles arrendatarios de los inmuebles podrán acogerse, en su caso, a los beneficios establecidos por esta Comunidad, para los arrendatarios del resto de las naves existentes en el Polígono Industrial de la misma.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. 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.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Formalización del Contrato

El contrato se formalizará en documento administrativo, en el plazo de 10 días hábiles siguientes desde la notificación de la adjudicación definitiva, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en este Pliego. Cualquiera de las partes podrá solicitar elevar a Escritura pública el contrato siendo en ese caso de su cuenta los gastos que se originen

CLÁUSULA DECIMOQUINTA . Inicio del desarrollo de la actividad.

El plazo máximo desde la autorización de instalación en el polígono hasta el inicio de la actividad productiva no podrá ser nunca, salvo causa de fuerza mayor, superior a seis meses.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Régimen sancionador
--

En la ejecución del contrato, se establece el siguiente régimen de faltas, con carácter convencional, en las que el adjudicatario pudiera incurrir y para cuya imposición se requerirá en audiencia previa al interesado:

FALTA LEVE, que serán sancionadas con la cuantía de 60,00 €

El incumplimiento de las medidas de limpieza, tanto en el interior como en el exterior de la nave

FALTAS GRAVES, que serán sancionadas con la cuantía de 180,00 € :

El incumplimiento de las evacuaciones de residuos que se produzcan por la propia actividad, conforme a la legislación vigente.

El cambio de cerraduras de las puertas de acceso a la nave sin la correspondiente autorización de la Comunidad.

La demora en el inicio del desarrollo de la actividad en el plazo exigido en este Pliego.

La acumulación de tres faltas leves durante un mismo año

FALTAS MUY GRAVES, que serán sancionadas con la resolución del contrato, sin indemnización alguna a favor del arrendatario:

La realización de modificaciones en la estructura básica de la nave, sin la correspondiente autorización de la Comunidad.

La acumulación de tres faltas graves durante el mismo año

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Régimen Jurídico del Contrato y Jurisdicción Competente.

Este contrato tiene carácter privado. En cuanto al régimen jurídico que le es de aplicación y la jurisdicción competente para resolver las controversias que surjan respecto del mismo, se estará a lo establecido en el art. 110 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Publicas aprobada por Ley 33/2003 de 3 de noviembre. Las partes realizan sumisión expresa a las normas patrimoniales y a la legislación de contratos que en función de lo dispuesto en dicho precepto resulten de aplicación.

En cuanto a sus efectos y extinción, la presente contratación se regirá por la Ley 33/2003 de 3 de noviembre y por las Normas de Derecho privado.

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.

Cuéllar 1 de Junio de 2.010
EL PRESIDENTE