



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA H. CIUDAD DE
44600 ALCANIZ (Teruel)

**PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACION MEDIANTE
PROCEDIMIENTO ABIERTO, CONCURSO, DEL CONTRATO
ADMINISTRATIVO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE LA PLANTA
BAJA DE LA NAVE SITA EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL “LAS
HORCAS” PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ALCANIZ AL
OBJETO DE FOMENTAR LA CREACIÓN DE EMPLEO.**

1.- OBJETO DE CONTRATO:

Constituye el objeto del presente concurso, la adjudicación del contrato de arrendamiento de la planta baja de la nave propiedad municipal sita en el Polígono “Las Horcas” de Alcañiz, parcela 39.3IA.6.3., con la finalidad de promover y fomentar la creación de empleo estable y de calidad.

El inmueble tiene una superficie construida de 4.200 metros cuadrados distribuidos de la siguiente manera:

- Planta Baja: nave 3.600 m² construidos, oficinas 300 m² construidos
- Planta Primera: oficinas 300 m² construidos

Es objeto del presente contrato la planta baja del inmueble, es decir, 3.900 m² construidos.

2.- TIPO DE LICITACION:

El Canon de arrendamiento se fija en setenta y cuatro mil seiscientos veinticinco euros (74.625,00 €) anuales, impuestos no incluidos, pagaderas a mes vencido. El canon podrá ser mejorado al alza por los licitadores.

A partir del segundo año, el canon sufrirá las variaciones que marque el Índice de Precios al Consumo, o índice sustitutivo publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo análogo, hasta la consumación del contrato.

El pago del canon el primer mes se realizará en el momento de la firma del correspondiente contrato.

3.- DURACIÓN DEL CONTRATO.

La duración del contrato se fija en cinco años. Dicho plazo podrá prorrogarse por períodos anuales, hasta alcanzar un máximo de 10 años. El Ayuntamiento se obliga a entregar al arrendatario el uso o goce del bien dentro de



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA H. CIUDAD DE
44600 ALCANIZ (Teruel)

los quince días siguientes al de la fecha de adjudicación, mediante otorgamiento del correspondiente contrato.

4.- GARANTIAS DEL CONTRATO

Para poder participar en el concurso, los licitadores deberán constituir una fianza provisional por importe de 1.000 €, la cual podrá constituirse en metálico, aval bancario o seguro de caución con entidad autorizada.

El adjudicatario previamente al otorgamiento del contrato, y como requisito previo al mismo, deberá constituir una fianza, en metálico o aval, definitiva por importe de dos mensualidades para responder a la conservación de los bienes arrendados.

La devolución de la fianza definitiva procederá una vez expirado el plazo de vigencia del contrato, en la forma establecida legalmente y tras haberse comprobado el inventario formalizado al inicio de la prestación del servicio y el estado del inmueble.

5.- GASTOS:

El adjudicatario queda obligado al pago de los anuncios e impuestos, y demás gastos que comporte esta contratación.

6.- CONDICIONES ESPECIALES:

Será de cuenta de arrendatario el abono de los suministros de agua, gas, electricidad, teléfono, limpieza y mantenimiento de las instalaciones, si bien el Ayuntamiento entregará las instalaciones y acometidas adecuadas y con los oportunos contadores individuales de agua, energía eléctrica y gas. Durante los años de gestión del arrendatario, los abonos de agua, gas, electricidad y teléfono pasarán a nombre de éste, siendo de su entera responsabilidad y obligación formalizar los cambios ante las empresas suministradoras, asumiendo los costes que de ello deriven, también en el supuesto de precisar mayores ampliaciones de este tipo de servicios.

El arrendatario utiliza el local con arreglo a los usos permitidos, estando obligado a conservarlo en perfecto estado, realizando por su cuenta las reparaciones y mantenimientos necesarios, respondiendo incluso de los deterioros producidos por los usuarios y a devolverlo en el mismo estado en que lo ha recibido, al terminar el contrato. Con carácter general no podrá realizar obras que modifiquen la estructura del inmueble.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA H. CIUDAD DE
44600 ALCAÑIZ (Teruel)

No obstante, cualquier reparación, obra, etc. que sea llevada a cabo en el inmueble deberá comunicarse al Ayuntamiento con antelación suficiente para que sea autorizada. Estas obras quedarán en propiedad del Ayuntamiento de Alcañiz.

Serán de cuenta así mismo del adjudicatario todos los gastos derivados de las futuras licencias o autorizaciones administrativas, y cualesquiera otros derivados de la explotación y uso de las instalaciones arrendadas.

El adjudicatario tendrá el carácter de empresario totalmente autónomo e independiente respecto al Ayuntamiento de Alcañiz, y plenamente responsable frente a cualquier administración u organismo público, en especial la Seguridad Social y la Administración Tributaria.

Será así mismo responsable de cualquier obligación que pudiera derivarse de las relaciones laborales o de otra índole del personal que pudiera contratar para el desarrollo de su actividad empresarial, sin que en ningún caso pueda entenderse o suponerse la existencia de relación alguna entre dicho personal y el Ayuntamiento de Alcañiz.

El adjudicatario está obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en material laboral, de seguridad e higiene en el trabajo y sanitarias, así como estar al corriente de sus obligaciones tributarias. Deberá acreditar ante este Ayuntamiento, tantas veces como se le requiera, el cumplimiento de las expresadas obligaciones fiscales, laborales y de seguridad social.

Cuando por el normal uso y desgaste, o por causa de fuerza mayor, resultara necesaria la reposición de mobiliario, instalaciones, equipamientos, etc. por parte del adjudicatario, una vez comenzada la prestación de servicios, éste deberá respetar ineludiblemente en su sustitución, las calidades de las instalaciones originales, así como la imagen conjunta del inmueble. El mobiliario y los enseres repuestos pasarán a considerarse parte integrante de la infraestructura ofertada y consecuentemente propiedad del Ayuntamiento de Alcañiz a cuyo efecto se formalizarán los inventarios oportunos.

El arrendatario se obliga a contratar los correspondientes seguros que cubran los riesgos derivados de su actividad (incendios, responsabilidad civil frente a terceros, etc.) en lo relativo a la explotación de todos los elementos que integran el objeto del contrato. Los límites del seguro deberán alcanzar las cantidades que, razonablemente cubran el importe del valor en venta de la planta calle de la nave, que asciende a un millón doscientos cuarenta y tres mil seiscientos ochenta y cinco euros (1.243.685,00€). El Ayuntamiento de Alcañiz, requerirá al adjudicatario para que presente las correspondientes pólizas de los seguros y recibos justificantes de su pago. Así mismo, el adjudicatario, deberá asegurar el valor de todos los elementos que integran el objeto del presente



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA H. CIUDAD DE
44600 ALCAÑIZ (Teruel)

contrato por toda la clase de siniestro, nombrando beneficiario al Ayuntamiento de Alcañiz.

El arrendatario queda vinculado, a efectuar todos los mantenimientos de los inmuebles sus instalaciones y enseres, conforme al plan de mantenimiento anual que sea presentado por el mismo, al Ayuntamiento para su aprobación.

El arrendatario deberá aportar todos los elementos y maquinaria precisa para desarrollar su actividad económica, siendo todos los gastos que deriven de su entera responsabilidad.

No podrá subarrendar, ceder o traspasar los derechos y obligaciones dimanantes del contrato, sin la autorización del Ayuntamiento, el cual la otorgará discrecionalmente, y en consideración a las condiciones que ofrezca el subarrendador, pudiendo incluso establecer condiciones adicionales para la autorización del traspaso o subarriendo.

El adjudicatario también se obliga a:

-Destinar la nave arrendada, con carácter principal, al ejercicio de una actividad productiva o de transformación.

-A solicitar todas las autorizaciones y permisos necesarios para el ejercicio de la actividad económica que se vaya a desarrollar en el inmueble (licencia urbanística, de actividad, etc.)

-Indemnizar a terceros por daños que les ocasione el funcionamiento de la actividad.

-Al pago del canon que sea acordado.

-No enajenar, ni gravar total o parcialmente los bienes que se le entregan.

-El arrendatario será el titular de la actividad que en el inmueble arrendado se desarrolla siendo su explotación por su cuenta y riesgo sin que al Ayuntamiento de Alcañiz le alcance responsabilidad alguna por estos hechos.

-A la creación y mantenimiento de los puestos de trabajo a los que se haya comprometido en su oferta, facilitando al Ayuntamiento de Alcañiz toda la información que a este respecto sea solicitada, debiendo entregar esta documentación a 31 de Diciembre de cada anualidad de vigencia del contrato de arrendamiento.

7.- PROPOSICIONES, DOCUMENTOS Y PLAZO DE PRESENTACIÓN.

Las proposiciones se presentarán en el Registro de Entrada de 10 a 14 horas, en mano, o en la forma prevista en la legislación vigente de contratación administrativa durante el plazo de **quince** días naturales siguientes al de la aparición del oportuno anuncio en el Boletín Oficial de Aragón, Sección Teruel.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA H. CIUDAD DE
44600 ALCAÑIZ (Teruel)

Durante los primeros quince días siguientes a la aparición del oportuno anuncio, el expediente podrá ser examinado en la Secretaría del Ayuntamiento de Alcañiz.

Las ofertas se presentarán en TRES sobres cerrados y con la firma del licitador, en cuyas portadas deberá figurar la inscripción: “Proposición para tomar parte en el Procedimiento Abierto mediante Concurso sobre el arrendamiento de naves en el Polígono “Las Horcas” para el desarrollo de actividad económica”.

El Sobre nº 1 se subtitulará “**Documentación Administrativa**”, debiendo contener los siguientes documentos:

1. Documento o documentos que acrediten la personalidad del empresario y la representación, en su caso, del firmante de la proposición, consistentes:

1.1 DNI del licitador cuando se trate de personas físicas o empresarios individuales, por fotocopia compulsada por quien ostente la representación pública administrativa, o Escritura de constitución de la Sociedad Mercantil, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, cuando el empresario fuera persona jurídica.

1.2 En caso de concurrir a la licitación varias empresas, constituyendo una unión temporal, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que suscriben la proposición, la participación de cada una de ellas, designando la persona o Entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la representación de la unión ante la Administración.

1.3 **Poder bastantado** por el Secretario-Letrado de la Corporación, por los Servicios Jurídicos o por Letrado con ejercicio en ámbito del Colegio Profesional Provincial, cuando se actúe por representación.

2. Resguardo acreditativo de la constitución de la garantía provisional.

3. Declaración responsable de licitador otorgada ante la Autoridad Judicial, Administrativa, Notario u Organismo cualificado, haciendo constar que no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar enumeradas en el art. 49 del LCSP, certificados de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, que podrá ser sustituido por una declaración comprensiva de estos extremos.

4.- Documentación relativa a la solvencia económico financiera de la empresa, especialmente, memoria en la que se haga referencia a la actividad económica que desarrolla y que va a desarrollar en el inmueble municipal, cuentas anuales de los últimos ejercicios y cifra global de negocios de los últimos tres ejercicios.

5.- Estudio de Viabilidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA H. CIUDAD DE
44600 ALCANIZ (Teruel)

El Sobre nº 2 se subtitulará “**Proposición económica**”, debiendo de contener los siguientes documentos:

Proposición ajustada al siguiente modelo:

“D. _____ vecino de _____ con domicilio en _____ con teléfono _____ DNI nº _____ en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio (o en representación de _____) según acredito.

Enterado del Pliego y de las condiciones administrativas aprobado por el Ayuntamiento de Alcañiz, que rigen el concurso para la adjudicación en arrendamiento de una nave propiedad del Ayuntamiento sita en el Polígono “Las Horcas” de Alcañiz con el objetivo de fomentar y promover el empleo estable y de calidad en la Ciudad, aceptándolo plena e íntegramente, me comprometo a su ejecución, con arreglo a los citados documentos, por un precio de _____ €, impuestos no incluidos/año.

Así mismo me obligo al cumplimiento de lo legislado o reglamentado en materia laboral, seguridad social y tributaria.

En _____ a _____ de _____ 2 _____

Lugar, fecha y firma”.

El Sobre nº 3 se subtitulará “**Referencias Técnicas**” debiendo contener los siguientes documentos:

Documentación relativa y justificativa que haga referencia a los criterios de adjudicación del contrato que se enumeran en la Base nº 8, concretamente, la siguiente:

- Compromiso de creación de puestos de trabajo, firmado por el representante legal de la sociedad. Planificación de las contrataciones previstas, tipos de contratos, perfil del personal a contratar y toda la documentación que se considere prevista que sea de interés para valorar la oferta que se presenta.

8.- VALORACION DE LAS PROPOSICIONES:

Para la valoración de las proposiciones, se tendrán en cuenta los siguientes factores y baremo:

1) **Mayor importe del canon**

Hasta 10 puntos



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA H. CIUDAD DE
44600 ALCANIZ (Teruel)

2) Compromiso de creación de puestos de trabajo (se calculará en términos de media anual de trabajadores en plantilla).

1. Con el carácter de indefinido:
 - a) Por cada trabajador que exceda de 10 en fecha 31/12/09 1 punto
 - b) Por cada trabajador que exceda de los contratados el 31/12/09 hasta el 31/12/10. 1 punto
 - c) Por cada trabajador que exceda de los contratados el 31/12/10 hasta el 31/12/11. 1 punto
2. Trabajadores que cumplan las condiciones de parados de larga duración o minusválidos, las puntuaciones anteriores se incrementarán un 30%.
3. Empleo femenino, las puntuaciones anteriores se incrementarán un 10%.

- 4) Empresa de Economía Social** 5 puntos
- 5) Empresa de nueva creación, en trámites de constitución, o que haya iniciado la actividad en los dos últimos años** 5 puntos

9.- CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS Y APERTURA DE PROPOSICIONES.

A las 13 horas del tercer día hábil siguiente al de la terminación del plazo de presentación de proposiciones, se constituirá la Mesa de Contratación, compuesta por los siguientes miembros:

- Presidente: el de la Corporación o miembro de la misma en quien delegue.
- Vocales
 - Un representante de cada Grupo municipal.
 - El Arquitecto municipal.
 - El Interventor municipal.
 - El Aparejador municipal.
 - La Agente de Desarrollo Local
- Secretario: El de la Corporación o persona en quien delegue.

Previamente, la Mesa de Contratación procederá a la apertura de los sobres B para calificar la documentación, si es conforme a la determinada en el Pliego de condiciones administrativas, se abrirán las propuestas económicas y referencias técnicas en el día indicado anteriormente. Caso de no ser conforme, si se trata de defectos subsanables, se concederá un plazo no superior a tres días a



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA H. CIUDAD DE
44600 ALCANIZ (Teruel)

los licitadores para que aporten la documentación requerida, fijándose nueva fecha de apertura de proposiciones económicas, si fuese necesario. Si se trata de defectos insubsanables no se abrirá la proposición económica presentada.

La Mesa de Contratación formulará propuesta de adjudicación a favor de la oferta que en su conjunto sea más favorable a los intereses municipales, por lo que podrá solicitar, en su caso, informe técnico que valore las ofertas que sean presentadas conforme a los criterios objetivos que rigen este concurso.

Con independencia de la correspondiente notificación a los participantes, **se publicará** la adjudicación en extracto en el Boletín Oficial de la Provincia cuando la cuantía sea igual a superior a 60.101,21 €.

10.- ADJUDICACION Y FORMALIZACION DEL CONTRATO.

El contrato se adjudicará a la proposición más ventajosa, mediante la aplicación de los criterios establecidos en la Cláusula 8ª del presente Pliego, sin atender necesariamente al valor económico de la misma o se podrá declarar desierto el concurso.

El órgano de contratación, previos los informes técnicos correspondientes, adjudicará el contrato en el plazo máximo de tres meses, de acuerdo con la propuesta formulada por la Mesa de Contratación o bien a otra oferta, debiendo en éste caso motivar su decisión.

La adjudicación será notificada al adjudicatario, el cual:

1º) En el plazo de 15 días hábiles contados desde el siguiente a la notificación de la adjudicación, deberá presentar documento que acredite haber constituido la garantía definitiva; así como acreditación de haber efectuado el pago de los gastos de publicación.

2º) Dentro del plazo de 30 días naturales, contados desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación, deberá comparecer ante el Ayuntamiento a fin de formalizar el contrato en documento administrativo, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público, pudiendo, no obstante, elevarse a escritura pública cuando lo solicite el contratista, siendo a su costa los gastos derivados de otorgamiento.

El contrato se entenderá aceptado “a riesgo y ventura” del arrendatario, asumiendo todas responsabilidades que del mismo deriven.

11.- SANCIONES Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA H. CIUDAD DE
44600 ALCAÑIZ (Teruel)

En caso de incumplimiento contractual por parte de adjudicatario, el Ayuntamiento de Alcañiz podrá optar por la resolución o por el cumplimiento del contrato; en ambos casos con derecho a ser indemnizado por los daños y perjuicios que tal incumplimiento pueda ocasionarle y con incautación de la fianza definitiva depositada.

Serán causas automáticas de resolución del contrato con incautación de la fianza definitiva depositada e indemnización de daños y perjuicios causados las siguientes:

-El impago en el plazo establecido del canon de arrendamiento ofertado por el adjudicatario.

-El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente pliego, en especial las relativas al número mínimo de personas a contratar por el adjudicatario de este contrato para el ejercicio de una actividad económica en la nave propiedad municipal.

-El incumplimiento por el adjudicatario del contrato del compromiso de contratar un número determinado de personas para el ejercicio de una actividad económica en la nave propiedad municipal.

-El incumplimiento de la obligación de aportar la documentación justificativa de los puestos de trabajo comprometidos.

12.- CARACTER DEL CONTRATO:

El contrato que se formalice con el adjudicatario tiene naturaleza administrativa, considerándose un contrato administrativo especial, art. 19 b) de la LCSP, por satisfacer una necesidad pública, y se registrá:

- a) Por las propias normas y condiciones contenidas en el presente Pliego.
- b) En lo no previsto por aquellas por lo dispuesto en la Ley 30/2008, de 30 de Octubre, por la que se aprueba la Ley de Contratos del Sector Público y Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y Decreto 347/2002, de 11 de noviembre.
- c) En lo no previsto en la normativa anterior, será de aplicación las restantes normas de Derecho Administrativo y en su defecto las normas de Derecho Privado.

13.- PRERROGATIVAS.

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la normativa contractual, el Ayuntamiento de Alcañiz ostenta la prerrogativa de interpretar este Pliego y el contrato posterior que sea suscrito, resolver las dudas



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA H. CIUDAD DE
44600 ALCANIZ (Teruel)

que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta.

14.-TRIBUNALES COMPETENTES

Por tratarse de un contrato administrativo especial, será el orden jurisdiccional contencioso administrativo, el competente para conocer las controversias que puedan surgir en relación con los actos de preparación, adjudicación, efectos y extinción.

15.- BONIFICACIÓN.

Se establece una bonificación en el canon de arrendamiento que estará directamente relacionada con la media anual de trabajadores en plantilla. La bonificación a aplicar en el primer año de arrendamiento de la nave se determinará en función del compromiso de contratación aportado.

Esa bonificación será de un 10% del canon de arrendamiento, por cada trabajador que exceda de 10, hasta alcanzar un máximo de bonificación del 70%. Dicha bonificación se practicará a lo largo de los cinco años de duración del contrato. Pasado ese plazo y en caso de que existan prórrogas en el arrendamiento, se procederá a la revisión de la bonificación.

En el supuesto de que por el adjudicatario se incumpla el compromiso de contratación del número de trabajadores que hubiera ofertado, además de la resolución del contrato e incautación de la fianza definitiva, deberá devolver el exceso de bonificación aplicada.

16. RESERVA ESPECIAL DE USO.

El Ayuntamiento se reserva el derecho a utilizar partes de la nave para otro tipo de aprovechamientos, especialmente energéticos, siempre y cuando no interfiera en el normal desarrollo de la actividad empresarial del adjudicatario.

Alcañiz, 6 de abril de 2009

La Alcaldesa,

El Secretario,