

PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR EL ARRENDAMIENTO DE NAVES, PROPIEDAD MUNICIPAL MEDIANTE (PROCEDIMIENTO ABIERTO CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACION Y TRAMITACION ORDINARIA)

1. OBJETO DEL CONTRATO:

Constituye el Objeto del contrato el arrendamiento de las Naves de titularidad municipal sitas en Polígono Industrial “La Serna” y que responden a los siguientes datos y/o características:

- Nave industrial sita en c/ B1 nº 9 (Ref. Catastral 3415218VJ9331N0001RG), con superficie de 354 m2, de la que consta construida 253 m2 aproximadamente. El valor de referencia del bien se fija en 65.777,91 €
- Nave industrial sita en c/ B1 nº 11 (Ref. Catastral 3415217VJ9331N0001KG), con superficie de 354 m2, de la que consta construida 252 m2 aproximadamente. El valor de referencia del bien se fija en 65.573,11 €
- Nave industrial sita en c/ B1 nº 13 (Ref. Catastral 3415216VJ9331N0001OG), con superficie de 334 m2, de la que consta construida 198 m2 aproximadamente. El valor de referencia del bien se fija en 53.724,45 €

Atendiendo a los valores de referencia de cada uno de los inmuebles, el precio del arrendamiento es el siguiente:

- Nave industrial sita en c/ B1 nº 9 (Ref. Catastral 3415218VJ9331N0001RG): 65.777,91 € * 6% = 3.946,67 €/año. Equivalente a 328,89 €/mes (IVA no incluido)
- Nave industrial sita en c/ B1 nº 11 (Ref. Catastral 3415217VJ9331N0001KG): 65.573,11 € * 6% = 3.934,39 €/año. Equivalente a 327,87 €/mes (IVA no incluido)
- Nave industrial sita en c/ B1 nº 13 (Ref. Catastral 3415216VJ9331N0001OG): 53.724,45 € * 6% = 3.223,47 €/año. Equivalente a 268,62 €/mes (IVA no incluido)

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) de Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Podrán tomar parte en el concurso las personas naturales o jurídicas que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar y no estén comprendidas en ninguno de los casos de prohibición, incapacidad e incompatibilidad para contratar con la Administración.

Asimismo, podrán hacerlo por sí o representadas por persona autorizada, mediante poder bastante. Cuando en representación de una sociedad concurra algún miembro de la misma, deberá justificar documentalmente estar facultado para ello. Tanto en uno como en otro caso, al representante le afectan las causas de prohibición, incapacidad e incompatibilidad establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Solamente se podrá ser adjudicatario de una sola nave, sin perjuicio de que pueda presentar por orden de preferencia ofertas para cada una de las naves, objeto del arrendamiento.

2. 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, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de contratante al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.argamasilladealba.es

3. IMPORTE DEL CONTRATO

El canon del arrendamiento de cada una de las naves/inmuebles objeto del presente se fija en la forma siguiente, debiendo pagarse por mensualidades adelantadas:

- Nave industrial sita en c/ B1 nº 9 (Ref. Catastral 3415218VJ9331N0001RG): 328,89 €/mes (IVA no incluido)
- Nave industrial sita en c/ B1 nº 11 (Ref. Catastral 3415217VJ9331N0001KG): 327,87 €/mes (IVA no incluido)
- Nave industrial sita en c/ B1 nº 13 (Ref. Catastral 3415216VJ9331N0001OG): 268,62 €/mes (IVA no incluido)

El arrendamiento se abonará mensualmente, verificándose su pago dentro de los diez primeros días del mes correspondiente.

El importe del arrendamiento será revisado anualmente (en el mes de enero), utilizándose como criterio de actualización el último Índice de Precios al Consumo (IPC) aprobado por el Gobierno.

4. BONIFICACIONES DEL CONTRATO POR GENERACION DE EMPLEO

Atendiendo a los fines que persigue el arrendamiento de estas naves industriales cuyo principal objetivo es el servir de apoyo a la instalación de nuevas actividades emprendedoras en el polígono industrial y favorecer la creación de nuevas empresas que no poseen infraestructuras adecuadas para el inicio de las mismas, se establece una bonificación para todas aquellas empresas que generen nuevos puestos de trabajo distintos del propio del arrendador, en caso de persona física, o asociados en caso de persona jurídica y siempre y cuando el puesto de trabajo generado se mantenga durante al menos 9 meses para cada año de contrato y cuyo importe ascenderá a:

Generación de 1 a 3 puestos de trabajo

- 50 % primer año sobre el precio de arrendamiento excluido el IVA.
- 25% segundo año sobre el precio de arrendamiento excluido el IVA.
- 10 % tercer año sobre el precio de arrendamiento excluido el IVA.

Generación de 4 a 7 puestos de trabajo

- 75 % primer año sobre el precio de arrendamiento excluido el IVA.
- 50 % segundo año sobre el precio de arrendamiento excluido el IVA.
- 25 % tercer año sobre el precio de arrendamiento excluido el IVA.

Generación de 8 o más puestos de trabajo

- 100 % primer año sobre el precio de arrendamiento excluido el IVA.
- 75 % segundo año sobre el precio de arrendamiento excluido el IVA.
- 50 % tercer año sobre el precio de arrendamiento excluido el IVA.

En el caso de que el arrendatario renovara por un cuarto año, el precio del arrendamiento no estaría bonificado.

5. DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración del contrato de arrendamiento se fija en 1 año, de carácter prorrogable, hasta un máximo de 4 años.

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

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 a su favor. 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.

6. CAPACIDAD

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar.

La **capacidad de obrar** de los licitadores se acreditará:

a) En cuanto a **personas físicas**, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.

b) En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la fotocopia compulsada del CIF y 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.

7. PRESENTACIÓN DE LA OFERTA Y DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Las ofertas se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Argamasilla de Alba, en Plaza de España, 1, en horario de atención al público, en el plazo de quince días naturales a contar desde el siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio de convocatoria en el B.O.P de Ciudad Real.

La oferta podrá presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, 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 documentación 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.

También podrá anunciarse por correo electrónico. El envío del anuncio por correo electrónico sólo será válido si existe constancia de la transmisión y recepción de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones y se identifica fidedignamente al remitente y al destinatario.

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

La presentación de una oferta supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.

La oferta para tomar parte en el procedimiento se presentarán en TRES sobres cerrados, firmados por el candidato y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda

«Proposición para licitar a la contratación del arrendamiento de inmuebles/naves industriales, propiedad del Ayuntamiento de Argamasilla de Alba, ubicados en Polígono Industrial “La Serna” de este Municipio, para destinarlo a nave de uso industrial».

La denominación de los sobres es la siguiente:

- **Sobre «A»:** Documentación Administrativa.
- **Sobre «B»:** Oferta Económica.
- **Sobre «C»:** Documentación técnica

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 y la capacidad de obrar del licitador.

Documento Nacional de Identidad 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 y C.I.F., cuando el empresario fuera persona jurídica.

b) Documentos que acrediten la representación.

- Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.
- Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.
- Igualmente la persona que actúe en representación de otro, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

c) Declaración responsable.

Declaración responsable, conforme al modelo fijado en el **anexo I** 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 Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en los términos y condiciones previstas en el mismo.

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 con el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba.

Los documentos que anteceden podrán ser sustituidos por el certificado expedido por el Registro de Licitadores de Castilla-La Mancha en vigor, acompañado de una declaración expresa responsable relativa a la no alteración de los datos que constan en el mismo.

**SOBRE «B»
OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN**

a) Oferta económica.

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 acreditado por* _____], enterado de que por el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba se desea arrendar los bienes inmuebles (naves industriales ubicadas en el Polígono Industrial “La Serna”), por medio del presente vengo en manifestar mi interés en tomar parte en dicho procedimiento, estando interesado en el alquiler/arrendamiento de la siguiente (indicar calle, número y referencia catastral) _____, a cuyo efecto, se oferte el importe de _____ €/mensuales (IVA no incluido), manifestando igualmente que conozco y acepto el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares ».

En _____, a ____ de _____ de 20__.
Firma del candidato,
Fdo.: _____».

**SOBRE «C»
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

- Memoria o proyecto de la actividad empresarial a realizar y toda aquella documentación necesaria para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos en los criterios de adjudicación y valoración recogidos en la cláusula 8ª.

8. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la mejor oferta, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en el presente Pliego, sin atender exclusivamente al precio de la misma.

Los criterios objetivos (y vinculados al objeto del contrato) para valorar la oferta son:

- Canon Ofertado.
- Perspectivas de crecimiento de la actividad y creación de empleo.
- Actividades empresariales de carácter innovador en relación a las existentes en el polígono.

La adjudicación de las naves industriales se realizará a través del Ayuntamiento y los criterios que han de servir de base para la adjudicación son:

a) Canon ofertado.....40 puntos

Mejor oferta económica, hasta un máximo de 40 puntos. Corresponderá la puntuación máxima a la mejor oferta económica presentada, atribuyendo la puntuación al resto de las ofertas en proporción a esta primera oferta.

Se aplicará la puntuación máxima a la mejor oferta económica presentada, atribuyendo la puntuación al resto de las ofertas en proporción a esta primera oferta. Se aplicará la fórmula de valoración siguiente: Precio de la oferta evaluada x 40 / Precio de la oferta con mejor precio de licitación (en ambos casos IVA excluido).

b) Perspectivas de crecimiento de la actividad y creación de empleo.

Creación de empleo.....**20 puntos**

Se calificará con 20 puntos a la empresa que mayor número de personas destine a la ejecución del contrato y el resto se distribuirá de forma lineal proporcional al resto de las empresas. Se aplicará la fórmula de valoración siguiente: $\text{Número de nuevos empleos a crear} \times 20 / \text{Número de empleos de la oferta con mayor número de empleos a crear}$.

c) Actividades empresariales de carácter innovador en relación a la existentes en el polígono**15 puntos**

9. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

El órgano de contratación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente y de aplicación, ostenta las siguientes prerrogativas:

a) Interpretación del contrato.

b) Resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento.

c) Modificación del contrato por razones de interés público.

d) Acordar la resolución del contrato y determinar los efectos de ésta.

10. CALIFICACION, VALORACION Y APERTURA DE PROPOSICIONES.

Calificación de Documentos

El Órgano de contratación, se reunirá dentro de los cinco días hábiles siguientes (a excepción del sábado) a que finalice el plazo de presentación de proposiciones, -salvo que se hayan presentado proposiciones por correo, de la forma legalmente establecida, en cuyo caso el Órgano de contratación se reunirá el décimo Primer día hábil siguiente (excepto sábados) a que finalice el plazo de presentación de proposiciones, procediéndose a la apertura del Sobre A) y calificará los documentos contenidos en él y el Secretario certificará la relación de documentos que figuran en el mismo.

Si el Órgano de contratación observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a los interesados. Sin perjuicio de lo anterior, las circunstancias reseñadas deberán hacerse 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 el Órgano de contratación. De lo actuado conforme a esta cláusula se dejará constancia en el acta que necesariamente deberá extenderse.

El órgano de contratación, una vez calificada la documentación administrativa y subsanados, en su caso los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de selección de las mismas, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo, con anterioridad al acto público de apertura de proposiciones.

Apertura de Proposiciones y Valoración

Calificada la documentación presentada en tiempo y forma, de no observarse defecto alguno se procederá ese mismo día, y media hora mas tarde, al ser posible, o en su caso en la fecha que se determine, a la apertura del sobre C) y posteriormente el sobre B). Se podrá requerir informe a los servicios técnicos sobre la ponderación del sobre C.

Será pública la apertura de la oferta económica.

Se rechazarán aquellas proposiciones que varíen sustancialmente del modelo de Proposición.

11. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

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 justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social o autorice al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello, de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al artículo 64.2, y de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente. Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, salvo que se establezca otra cosa en los pliegos.

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.

Adjudicación.

El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación indicada en el apartado anterior. (Artículo 135.3 de la LCSP). En todo caso, la adjudicación deberá realizarse en el plazo de 2 meses a contar desde la apertura de las proposiciones.

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y se publicará en el perfil del contratante, concretando y fijando los términos definitivos del contrato.

En la notificación y en el perfil del contratante se indicará el plazo en que debe procederse a la formalización del contrato, de conformidad con lo dispuesto en el art. 140.3 de la LCSP.

El contrato podrá formalizarse en escritura pública si así lo solicita el contratista, corriendo a su cargo los gastos derivados 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. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 138 de la LCSP, la formalización del contrato se publicará en el perfil del contratante y en el B.O.P.

En todo caso, la ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, según lo dispuesto por el artículo 199 de la LCSP.

12. GARANTÍA DEFINITIVA

La fianza definitiva que se deberá constituir en la Tesorería Municipal antes de la firma del contrato de arrendamiento será de dos mensualidades entendidas por el importe total incluido IVA- de renta de conformidad con lo previsto el art. 36 de la Ley de arrendamientos urbanos. En todo caso esta garantía no podrá ser inferior al 5% del importe de adjudicación del contrato en sentido establecido en el art 95 del. Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. La garantía deberá de presentarse por cualquiera de las formas establecidas en la Legislación de contratos del sector público.

13. GARANTÍA POR BONIFICACIONES

Se establece una garantía adicional equivalente al importe de las bonificaciones concedidas conforme a la CLAUSULA 4ª del presente Pliego que será reajustada al inicio de cada prórroga del contrato en función de los puestos de trabajo creados y devuelta a la finalización de cada anualidad de dicho contrato previa constatación del cumplimiento de las condiciones impuestas para su otorgamiento.

14. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Son obligaciones del arrendatario, las siguientes:

- Los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad serán de cuenta del arrendatario y abonados junto con la renta o directamente a las empresas suministradoras. No obstante, el Ayuntamiento realizará las instalaciones y acometidas adecuadas con los respectivos contadores individualizados.
- El arrendatario utilizará la nave con arreglo a los usos permitidos, estando obligado a conservarla en perfecto estado, realizando por su cuenta las reparaciones necesarias, respondiendo incluso de los deterioros producidos y a devolverlo en el mismo estado en que lo ha recibido
- La realización de cualquier obra de adaptación o mejora que se pretenda llevar a cabo en la nave por el arrendatario requerirá la previa y expresa autorización municipal.
- Las obras que se realicen, caso de ser autorizadas, quedarán, al finalizar el contrato, en beneficio del inmueble, siempre que no proceda su demolición a elección del arrendador, con gastos a cargo del arrendatario.
- Al abono del canon correspondiente en los plazos y formas establecidos en este Pliego y/o en el contrato
- El adjudicatario deberá mantener el inmueble en perfectas condiciones higiénico-sanitarias.
- Deberá conservar a su costa los elementos muebles del inmueble.
- Será obligatorio para los adjudicatarios la contratación de un seguro contra incendios y demás que resulten obligatorios derivados del ejercicio de dicha actividad.
- Igualmente, habrá que solicitar Licencia de Apertura para el ejercicio de cualquier tipo de actividad, quedando el adjudicatario sometido a las medidas correctoras que se establezcan por el órgano competente.
- Cuantas demás obligaciones se deriven del presente pliego, así como de la Ley de Arrendamiento Urbanos y Código Civil, que le sea de aplicación.
- 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, salvo que se autorizase la cesión del contrato en la forma establecida en el art. 226 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público
- El arrendatario deberá informar inmediatamente al arrendador de toda rotura, siniestro o deterioro que se produzca en la nave arrendada, incluso aunque no exista ningún daño aparente.

Los arrendatarios estarán obligados a cumplir con el plan de inversión y generación de empleo para el que soliciten el arrendamiento. El incumplimiento de estas obligaciones, salvo causa debidamente justificada, traerá consigo la resolución del contrato.

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.

El arrendatario, está obligado para que persona debidamente autorizada por parte del Ayuntamiento de Argamasilla de Alba, pueda 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.

En caso de urgencia o fuerza mayor, podrá también el arrendador, por sí o por medio de persona autorizada, acceder a la nave fuera de las horas de apertura o funcionamiento para atender las revisiones y reparaciones precisas y adoptar las medidas necesarias. En estos casos se dará cuenta al arrendatario.

Para que sea posible esta accesibilidad, el arrendatario deberá facilitar la dirección y el teléfono de contacto a la administración o persona quién ésta designe.

15. EFECTOS Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

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. Se ha de tener en cuenta que el incumplimiento susceptible de resolución ha de ser un incumplimiento grave de los pliegos.

Así pues y a modo ejemplo, pueden ser consideradas causas de la resolución y/o extinción del contrato:

- La renuncia expresa y por escrito del titular con un mes de antelación.
- El transcurso del plazo.
- El impago de dos mensualidades consecutivas ó de 3 alternas.
- El arrendamiento total o parcial de la nave, así como sustituir a favor de terceros cualquier derecho de uso o utilización.
- La introducción en la nave de maquinaria y demás elementos cuando no haya un efectivo desarrollo de una actividad empresarial.
- La instalación de potencia eléctrica que no se ajuste a la actividad permitida y/o características técnicas del inmueble.
- La inactividad de la empresa durante 3 meses, bien desde la fecha de formalización del contrato sin haber en ningún momento iniciado la actividad empresarial o, una vez iniciada ésta, interrumpir la misma por dicho plazo, por causa imputable al interesado.
- La quiebra o concurso de acreedores, suspensión de pagos o quita y espera en que incurra el adjudicatario.
- La defunción del titular ó la extinción de la personalidad jurídica de la empresa titular.
- El incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones o condiciones recogidas en este Pliego.

Serán también causa de resolución del contrato:

- El resto de causas establecidas en el art.223 del actual Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público

16. ADJUDICACIÓN DIRECTA

De conformidad con el artículo 107.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (Ley 33/2003) en caso de no existencia de ofertas y al objeto de evitar repetición de procesos de enajenación sin ofertas de arrendamiento, podrán adjudicarse directamente, por orden de petición, a cualquier interesado que cumpla las condiciones establecidas. Esta posibilidad de adjudicación directa podrá ser ejercida por el Órgano de contratación durante un plazo de 1 año desde la primera adjudicación que se efectúe.

17. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

Al tener el contrato naturaleza privada, se registrá por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Respecto a la preparación y adjudicación:

- Por la Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas
- Por Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público,
- Por el R.D. 1098/2001 por el que se aprueba el Reglamento de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante R.C.A.P.)
- Por la Ley 7/85 de dos de abril de Bases de Régimen Local
- Por el R.D. Legislativo 781/86 de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones vigentes en materia de Régimen Local.

Por el presente Pliego que será la Ley del Contrato al que las partes se someten con derechos y obligaciones.

- Por el Título III de la Ley de Arrendamientos Urbanos, siempre y cuando dichos preceptos no sean contrarios o impongan derechos u obligaciones contrarias al presente pliego. En caso de duda de interposición prevalecerá lo dispuesto en el Pliego.

18. REGIMEN SANCIONADOR- INCUMPLIMIENTOS Y PENALIZACIONES

Los incumplimientos que cometa el Adjudicatario en la ejecución de los siguientes servicios, se clasificarán como muy graves, graves y leves.

La calificación de cualquier incumplimiento dentro de los apartados siguientes corresponde única y exclusivamente a la Administración titular, previa audiencia del contratista.

Incumplimientos muy graves

- El incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución o de las condiciones que haya ofrecido el adjudicatario y que se hayan valorado como criterio de adjudicación.
- El impago de la renta de dos mensualidades consecutivas o de 3 alternas.
- El incumplimiento grave de las normas establecidas en estos Pliegos referentes al uso del local o a las obras en el local.
- La falta del inicio de la actividad, industria ó negocio en la nave arrendada por un plazo superior a los 3 meses desde la firma del contrato, ó consecutivos tras la firma del mismo y haber iniciado actividad.
- El incumplimiento de la empresa contratista de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
- La reiteración en la comisión de faltas graves.
- Cualquier otro incumplimiento de los Pliegos que deba de reputarse manifiestamente grave.
- La falta de las autorizaciones o licencias que requieran el ejercicio de la actividad.
- La producción de una grave alteración del Orden Público en la nave.
- La falta del personal que debe realizar el trabajo establecido en los Pliegos o propuesto por el contratista en su oferta.

Incumplimientos graves

- La falta de pago de las rentas correspondientes en los períodos establecidos en los Pliegos, así como la falta de inicio de la actividad en los períodos establecidos en los Pliegos siempre que no dé lugar a una falta muy grave.
- Incumplir las directrices que se reserva el Ayuntamiento en el cumplimiento del contrato o impedir que éste pueda desempeñar las funciones de fiscalización y control que le son propios.
- El incumplimiento de la obligación de mantener y conservar las instalaciones en condiciones adecuadas de acuerdo a los Pliegos y la propuesta presentada por el contratista.
- No remitir la documentación requerida por el Ayuntamiento.
- La vulneración de las órdenes recibidas de conformidad con el pliego.
- La reiteración en la comisión de faltas leves.

Incumplimientos leves

- Se consideran incumplimientos leves todos los demás no previstos anteriormente y que supongan un incumplimiento de los Pliegos o de lo establecido, en su caso, en la Ley de Arrendamientos Urbanos por parte del contratista.

Penalizaciones

Las penalizaciones se impondrán por la Administración directamente en base a lo previsto en el artículo 1152 del Código Civil, sin perjuicio de que el adjudicatario pueda impugnarlas con posterioridad ante los Tribunales.

Las infracciones se sancionarán con una multa según la mensualidad ofrecida por el adjudicatario con la exclusión del IVA, que según la tipificación anterior tendrá los siguientes importes:

- Incumplimiento muy grave: Dará lugar a la imposición de una penalidad de hasta cuatro mensualidades del importe del contrato con la exclusión del IVA y podrá ser susceptible de resolución del contrato.
- Incumplimiento grave: Dará lugar a la imposición de una penalidad de hasta dos mensualidades del importe del contrato con la exclusión del IVA
- Incumplimiento leve: Dará lugar a la imposición de una penalidad de hasta una mensualidad del importe del contrato con la exclusión del IVA.
- El importe máximo anual de las sanciones no podrá exceder del 40% del Importe Total Anual del Contrato, según lo establecido en esta cláusula, valor a partir del cual la Administración titular iniciará el correspondiente expediente de resolución de contrato.

ANEXO I

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NO ESTAR INCURSOS 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 NO TENER DEUDAS EN PERÍODO EJECUTIVO CON EL AYUNTAMIENTO DE ARGAMASILLA DE ALBA

D./Dña., con DNI/NIE en nombre propio o en representación de la empresa, con CIF nº, en calidad de

DECLARA:

Que la citada sociedad, sus administradores y representantes legales, así como el firmante, no se hallan comprendidos en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 60 del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en los términos y condiciones previstos en la misma.

Que la citada entidad se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y no tiene deudas en período ejecutivo de pago con El Ayuntamiento de Argamasilla de Alba

En, a de de

Fdo.:

