

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE CONCURSO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA EXPLOTACIÓN DE LAS SIGUIENTES NAVES INDUSTRIALES, SITUADAS EN CALLE ASTURIAS, Nº 15, DEL PARQUE EMPRESARIAL ESTE DE ANTEQUERA: NAVE Nº 1, Y, NAVE Nº 2 .-

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La promoción de espacios productivos donde las empresas puedan contar con los medios físicos para desarrollar sus actividades y conseguir sus objetivos, es una acción que pretende impulsar el OAL Promoción y Desarrollo del Ayuntamiento de Antequera con el objetivo de fomentar el desarrollo de iniciativas emprendedoras que ayuden a relanzar la actividad empresarial del municipio de Antequera. Se persigue, entre otros fines:

- Contribuir al desarrollo y a la dinamización del municipio de Antequera, a través del impulso de una cultura emprendedora y una estructura que estimule y dirija la creación y consolidación de empresas.
- Proveer recursos e infraestructura para la creación y consolidación de iniciativas empresariales y la transferencia de conocimientos dentro de un entorno de mutuo apoyo y estímulo.
- Favorecer la generación de empleo.

Está contrastado que el facilitar medios materiales e infraestructura de apoyo al emprendedor y a las empresas junto el aprovechamiento de servicios empresariales de apoyo en la gestión y formación específica es un factor clave y eficaz en el desarrollo local. Los municipios que favorecen el desarrollo de la capacidad de emprender muestran una mayor adaptación a los cambios del entorno, provocando una mejor identificación de las nuevas oportunidades de negocio, y con ello consecuente creación de empresas y generación de empleo.

Estas instalaciones irán destinadas a un fin público, cual es el que la Administración Pública, y en particular la Local, participe y cree las condiciones necesarias para un adecuado fomento de la actividad económica, promoviendo, como establece el artículo 40 de la Constitución, las condiciones favorables para el progreso social y económico. Dichas instalaciones se califican como bienes patrimoniales, al estar destinados al arrendamiento y al cumplimiento de los fines públicos citados.

1.- OBJETO

1.1.- El objeto de la contratación es el arrendamiento de las naves industriales para el uso comercial y/o industrial, cuyo arrendador es el Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera, y, que tienen la siguiente descripción:

NAVE Nº 1 DE CALLE ASTURIAS

FINCA Nº 1: Parcela rectangular de superficie total: 386,72 m2. Fachada: 10,15 m. Fondo: 38,10 m.

PARCELA URBANA: Linda al Norte con calle Asturias, al este con parcela 151-B de la manzana H; al sur y oeste, con finca nº2 que se segrega de la finca matriz.

Se enclava en esta parcela una nave con una superficie de 305,52 m2, teniendo 10,15 m de fachada y 30,10 m de fondo. El resto de superficie de la parcela se destina a



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E100076AE800D1Z4N5J9B6T0 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-SECRETARIO - 26/05/2017
CN=tsa.izenpe.com, OID.2.5.4.97=#0C0F56415445532D413031333337323630, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/05/2017 11:10:31

APROBADO POR RESOLUCION DEL PRESIDENTE 071/17, DE 23 DE MAYO DE 2017

DOCUMENTO: 20170486120

Fecha: 26/05/2017

Hora: 11:10



patio delantero con una superficie de 81,20 m2. Dicha parcela tiene acceso directo desde calle Asturias.

Finca registral: 56815

NAVE Nº 2 DE CALLE ASTURIAS

FINCA Nº 2: Parcela formada por dos rectángulos con una superficie total de 580,42 m2. Fachada: 4.45 m. Fondo: 66.29 m.

PARCELA URBANA: Linda al Norte con calle Asturias y con finca nº 1 que se segrega, al este con parcela 151-B de la manzana H y con finca nº 1 que se segrega. Al sur y al oeste con más terrenos de la finca matriz de la que se segrega.

Se enclava en esta parcela una nave con una superficie de 301,59 m2, teniendo 4,45 m de fachada y 20,70 m de fondo. El resto de la superficie de la parcela se destina a patio delantero de acceso a la nave, de forma rectangular con un ancho de 4,45 m y una longitud de 38,10 m, resultando una superficie de 169, 55 m2; y un patio trasero de forma rectangular con un ancho de 14,57 m y una longitud de 7,50 m, resultando una superficie de 109,28 m2. Dicha parcela tiene acceso directo desde calle Asturias.

Finca registral: 56817

El uso dominante para las naves descritas es el industrial de 1ª, 2ª y 3ª categoría, conforme se define en la normas reguladoras del uso industrial productivo contempladas en el Título III "Normas Reguladoras de los Usos", Capítulo IV del Tomo III "Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana".

Inicialmente, en las indicadas naves sólo podrán llevarse a cabo las actividades o servicios autorizados inicialmente, sin perjuicio de su modificación de acuerdo con lo establecido en el presente pliego.

1.2.- Transcurrido como mínimo un año desde el inicio de la actividad, dicha actividad a desarrollar inicialmente puede ser objeto de modificación total o parcial, siempre que el arrendatario lo solicite previamente al Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera indicando los motivos para el mismo. El Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera, se reserva el derecho de autorizar el cambio, atendiendo a las razones de interés público rechazándose aquellas actividades o servicios que sean contrarios o incompatibles con la naturaleza de un bien municipal patrimonial.

1.3.- Pueden beneficiarse del arrendamiento de alguna de las naves aquellas personas físicas o jurídicas con un proyecto empresarial que la Junta Rectora del OAL de Promoción y Desarrollo del Ayuntamiento de Antequera considere que tiene posibilidades de viabilidad técnica, económica y financiera.

Las personas beneficiarias podrán ser aquellas empresas, independientemente de su forma jurídica, que estén en proceso de constitución, así como aquellas que ya estén en funcionamiento.

Se entiende por empresas en proceso de constitución aquellas que se constituyan legalmente como máximo en el plazo de 1 mes desde la firma del contrato de arrendamiento.

Se entiende por empresas en funcionamiento aquellas ya constituidas en el momento de la solicitud, diferenciándose entre las empresas recientes con una antigüedad menor a 24 meses y aquellas empresas en consolidación y modernización con una antigüedad mayor a 24 meses.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E100076AE800D1Z4N5J9B6T0 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-SECRETARIO -
26/05/2017
CN=tsa.izenpe.com, OID.2.5.4.97=#0C0F56415445532D413031333337323630, O=IZENPE S.A., C=ES -
26/05/2017 11:10:31

APROBADO POR RESOLUCION DEL PRESIDENTE 071/17, DE 23 DE MAYO DE 2017

DOCUMENTO: 20170486120

Fecha: 26/05/2017

Hora: 11:10



Se entenderá por consolidación y modernización de iniciativas emprendedoras los proyectos promovidos por quienes desarrollan una actividad económica y que incorporen mejoras sustanciales en sus productos, procesos, servicios, organización o modelo de negocio, de manera que de la misma se pueda derivar una mejora de la competitividad o aquellas que necesiten de un espacio físico para que su empresa se consolide en el mercado.

Del mismo modo, quedan excluidos aquellas personas que no puedan ser consideradas como PYME, según los criterios oficial y legalmente establecidos en cada momento.

2.- PRECIO DEL CONTRATO

2.1.- El precio del contrato se ha establecido conforme al informe del Arquitecto Técnico Municipal expedido con fecha de 30 de enero de 2017.

Así se indican las siguientes rentas mensuales:

NAVE Nº 1 DE CALLE ASTURIAS... 550€ (excluido I.V.A.)

NAVE Nº 2 DE CALLE ASTURIAS... 550€ (excluido I.V.A.)

2.2.- Bonificaciones.

El OAL de Promoción y Desarrollo, con objeto de contribuir a la promoción e impulso de iniciativas empresariales determina una reducción de la cantidad a pagar, contemplando los siguientes porcentajes de reducción, sin incluir las cantidades referidas al Impuesto sobre el Valor añadido, que no serán objeto de bonificación:

1. Primer año de vigencia del contrato de arrendamiento: 50% sobre el precio de alquiler.
2. Segundo año de vigencia del contrato de arrendamiento: 25% sobre el precio de alquiler.
3. Tercer año de vigencia del contrato de arrendamiento y sucesivos, en su caso: Sin bonificación.

Estas bonificaciones se establecerán para las empresas en constitución o aquellas otras empresas en funcionamiento con una antigüedad menor a 24 meses.

3.- DURACIÓN DEL CONTRATO. PRÓRROGAS.

3.1.- La duración del contrato de arrendamiento se fija en TRES (3) AÑOS de carácter prorrogable por periodos anuales hasta un máximo de CINCO (5) AÑOS, incluido el periodo anual inicial, siempre que exista mutuo acuerdo entre las partes.

La prórroga se formalizará para apoyar aquellas empresas que necesiten algún tiempo extra para la consolidación de su negocio o la apertura de nuevas líneas de negocio, previa petición del interesado formulada con una antelación mínima de dos meses a la finalización del mencionado contrato en los términos que se establecen seguidamente.

En la petición deberá exponerse el estado actual de consolidación del negocio y la necesidad de continuar en la Nave, la cual deberá estar argumentada en una memoria empresarial realizada a tal efecto, debiéndose configurar como de relevante interés



social para el municipio de Antequera el ejercicio de la actividad principal de la empresa.

El contrato de arrendamiento se deberá denunciar con un tiempo de antelación mínimo de tres meses a la fecha de entrada en vigor de las sucesivas prórrogas anuales. En el caso de que se incumpla el periodo de denuncia por parte del arrendatario y por lo tanto, éste no respetase el régimen de obligaciones presente en el presente Pliego, se procederá por el arrendador a la incautación de la garantía definitiva prestada.

3.2.- El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por cualquiera de las causas previstas en la legislación vigente aplicable, por el incumplimiento de las obligaciones asumidas en el mismo por el arrendatario, además de lo contemplado en el presente pliego.

3.3.- Cuando el contrato se extinga, el arrendatario se obliga a la entrega del inmueble en perfecto estado de conservación y libre de cualquier carga o gravamen, pactándose expresamente que, pasados 15 días naturales desde la fecha de vencimiento del contrato, queda autorizada la arrendadora para posesionarse del establecimiento, mobiliario y equipamiento, con o sin anuencia del arrendatario. Este plazo sólo se puede ampliar por causas consideradas por el OAL como de fuerza mayor, a un plazo improrrogable de 30 días naturales.

Si el adjudicatario no desaloja la nave en el mencionado plazo, será responsable de los daños y perjuicios que ocasione, estableciéndose como cláusula de penalización una indemnización diaria a favor del OAL de Promoción y Desarrollo, de 50 € por día natural, independientemente de las acciones de desahucio que pudiera emprender el propio organismo autónomo.

4.- REVISIÓN DE PRECIOS.

4.1.- La renta se actualizará cada año de vigencia del contrato, a partir del primer año, aplicando a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización (datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística).

5.- RESPONSABLE SUPERVISOR DE LOS TRABAJOS OBJETO DEL CONTRATO.

5.1.- El Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera designará entre su personal a un trabajador que será el responsable de la comprobación, coordinación y vigilancia de la correcta realización del contrato.

5.2.- Dicho responsable será notificado al adjudicatario por el Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera

5.3.- Son funciones del responsable:

- Vigilar el cumplimiento de lo establecido en los pliegos de cláusulas administrativas.
- Proponer las modificaciones que convenga introducir en orden a un mejor cumplimiento del contrato.
- Incoar expediente de cuantas incidencias, respecto a incumplimientos del contratista, surjan en el cumplimiento del contrato.
- Realizar el seguimiento, asesoramiento y control de las actividades instaladas, para ello facilitará a los promotores toda aquella información sobre gestión, subvenciones, ayudas, comercialización, planes formativos, etc., que sean necesarias para conseguir el mejor desarrollo empresarial de las mismas.



- Recabar información económica y laboral de las actividades instaladas, con el fin de poder ejercer un control que permita ver que la actividad se ajusta al Plan de empresa inicialmente previsto, así como a la legalidad laboral vigente.
- Proponer e incentivar programas formativos que ayuden a los empresarios instalados en su gestión, según las necesidades detectadas en el funcionamiento diario, así como otros programas de formación necesarios para los trabajadores de las empresas.

5.4.- El responsable del contrato designado procederá al examen del cumplimiento del contrato realizado para determinar si éste ha sido ejecutado de acuerdo con dicho contrato, pudiendo recabar cuanta información estime necesaria del contratista.

6.- GASTOS E IMPUESTOS POR CUENTA DEL CONTRATISTA.

6.1.- Son de cuenta del contratista todos los gastos derivados de la publicación de la licitación en Boletines Oficiales, por una sola vez hasta un importe de 1.500,00 €. Asimismo, serán de su cuenta los de formalización del contrato, si éste se elevare a escritura pública.

6.2.- Tanto en las proposiciones presentadas por los licitadores, como en los presupuestos de adjudicación se entienden comprendidos todas las tasas e impuestos, directos e indirectos, y arbitrios municipales que graven la actividad que se desarrolla, que correrán por cuenta del contratista

7.- ABONO DEL PRECIO.

7.1.- El adjudicatario vendrá obligado a abonar el precio del arrendamiento por meses anticipados el día 7 de cada mes mediante transferencia a la cuenta bancaria que previamente se le indica en la factura correspondiente.

Este precio de arrendamiento se devengará con el inicio efectivo de la ocupación de la Nave y durante el tiempo de estancia en la misma.

8.- NORMAS Y OBLIGACIONES GENERALES A CARGO DEL ARRENDATARIO.

8.1.- Estado y reconocimiento de las naves. Los arrendatarios, antes de formalizar sus respectivas ofertas, han podido reconocer las naves industriales y las aceptan en el estado en que se encuentran, sin que proceda reclamar al Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera nada por obras, acometidas, divisiones o por cualquier otro motivo relacionado con dichas naves industriales.

8.2.- Instalaciones, acometidas redes de suministros y servicios disponibles. Cada nave industrial, cuenta con las dotaciones, equipamiento y acometidas. El arrendatario está obligado a realizar a su costa, la totalidad de los trabajos y actuaciones que sean necesarios y reglamentariamente exigibles para poner en condiciones de uso la nave industrial asignada para que pueda llevar a cabo la actividad de que se trate.

En el caso de las naves industriales no cuenten con las instalaciones y acometidas exigibles, será obligación del arrendatario dotarlas a su costa, previo cumplimiento de la normativa técnica que resulte de aplicación y, sin más obligación para el Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera que facilitar la conexión a los sistemas generales del municipio que se encuentren más cercanos o que sean aptos técnicamente para ello. Si como consecuencia de la conexión a los sistemas generales del municipio fuese necesario reforzar líneas, conductos o tramos de líneas o conductos, la elaboración del proyecto correspondiente, su legalización, ejecución y coste serán por cuenta del arrendatario, sin que éste pueda reclamar nada



al Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera. De igual forma se procederá en el caso de que la necesidad de refuerzo surja durante la ejecución de los contratos.

La totalidad de las acometidas, líneas, refuerzos, amplificadores de señal y cuantos dispositivos o instalaciones se hayan requerido para materializar la conexión a los sistemas generales del municipio y hasta las propias conexiones en el interior de las naves, deberán estar certificadas de conformidad para el Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera y permanecerán de propiedad de éste al término de los contratos, sin que puedan reclamar nada por ningún concepto los arrendatarios.

8.3. Homologación y certificación. Todos los puntos de servicio y conexión de las instalaciones, acometidas a redes de suministros y demás conexiones a los sistemas generales del municipio, tanto eléctricos, como de voz y datos, agua, gas en su caso y cualquier otro suministro que ejecute el arrendatario, deberán estar certificados por empresas legalmente homologadas y habilitadas para ello.

8.4.- Mantenimiento y conservación de instalaciones. El arrendatario está obligado a realizar el mantenimiento en condiciones óptimas de las instalaciones, cierres, ventanas y cristales, luminarias y demás elementos que figuren instalados en el espacio en el momento de formalizar el contrato o aquellos a los que el arrendatario se comprometa a instalar durante la ejecución del contrato. El Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera podrá exigir la presentación de un Programa de Mantenimiento de dichas instalaciones y elementos, certificado por los respectivos fabricantes así como verificar su cumplimiento estricto por parte del arrendatario.

8.5.- Primera implantación y ejecución de reformas posteriores. El arrendatario, a partir de la firma del contrato, estará facultado para llevar a cabo las obras de implantación que se requieran para proceder a la apertura de la actividad económica concreta, tras el cumplimiento de los requisitos establecidos en este apartado.

La adjudicación del contrato o la firma del mismo, no implica la autorización simultánea para la ejecución del proceso de primera implantación que el arrendatario hubiera propuesto en su oferta. El inicio de las obras y trabajos de implantación requerirán autorización por parte del Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera. Igualmente, antes de acometer cualquier reforma con posterioridad, también será necesaria la autorización previa por parte del Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera.

En todos los casos en los que sea preceptivo con arreglo a la normativa municipal y sin excepción, con carácter previo, el arrendatario deberá llevar a cabo la elaboración de Proyectos Técnicos (básico de instalación y de ejecución), realizado por técnico colegiado, competente, en el que se recojan la totalidad de las actuaciones de implantación requeridas, tanto en cuanto a acometidas de suministros y conexión a los sistemas generales del municipio, como a obras de cerramiento del espacio y equipamiento con que prevea dotar el espacio en concreto.

El arrendatario facilitará al Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera copia de todos los documentos presentados en las Administraciones Públicas, de las licencias administrativas otorgadas y de las certificaciones de homologación obtenidas.

Cuando vayan a comenzar las obras de instalación del espacio concreto, conforme a los proyectos presentados y autorizados por el Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera, el arrendatario lo pondrá en conocimiento del Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera, debiendo acotar, señalizar y proteger el espacio objeto de los trabajos para evitar cualquier riesgo de daño o accidente a los ciudadanos en general y a los propios trabajadores



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E100076AE800D1Z4N5J9B6T0 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-SECRETARIO - 26/05/2017
CN=tsa.izenpe.com, OID.2.5.4.97=#0C0F56415445532D413031333337323630, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/05/2017 11:10:31

APROBADO POR RESOLUCION DEL PRESIDENTE 07/17, DE 23 DE MAYO DE 2017

DOCUMENTO: 20170486120

Fecha: 26/05/2017

Hora: 11:10



de la obra en particular. El acopio y retirada de residuos y escombros se llevará a cabo por los circuitos, accesos, lugares y horarios que previamente apruebe el Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera, debiendo evitar cualquier molestia al ciudadano en general. A estos efectos, de no figurar en el Proyecto Técnico, el arrendatario deberá formular una propuesta de ubicación de los puntos de acopio de materiales, colocación de contenedores de escombros y residuos asegurando que están cubiertos y no emiten polvo o suciedad fuera del mismo, así como el circuito de traslado de tales escombros dentro de la nave, frecuencia y horarios de trabajo.

En el caso de reformas o mejoras posteriores a la primera implantación, el proceso a seguir será el mismo descrito para la primera implantación, iniciándose en todo caso con la solicitud de autorización al Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera, acompañando la memoria de la mejora o reforma a acometer y en su caso, del proyecto técnico correspondiente.

Al concluir el período de vigencia del contrato, el arrendatario deberá desinstalar la nave asignada y restituir al Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera el inmueble arrendado para su explotación, en perfecto estado de uso y conservación, siendo deducible directamente de la fianza definitiva el importe de los deterioros observados a criterio del Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera. El arrendatario saliente deberá retirar de la nave la maquinaria y los productos existentes, así como el mobiliario y los enseres que haya colocado, debiendo dejar instaladas y en orden de funcionamiento la totalidad de los equipos fijos de climatización, toldos o marquesinas, así como las conducciones, líneas, acometidas y puntos de conexión que haya llevado a cabo en la nave o fuera de la misma, en el estado en que se encuentren y sin derecho a percibir o reclamar indemnización o valor residual alguno. Como criterio general de obligado cumplimiento para el arrendatario, no podrá retirar elementos o equipos puestos por él, cuyo proceso de desmontaje o retirada dañe el local o partes del mismo, tales como suelo, techos, paredes, cerramientos, etc..

La nave deberá devolverse en estado óptimo de conservación, limpieza y pintura. El arrendatario saliente hará entrega de las llaves de que disponga de la nave y mediante Acta de entrega se hará una descripción del estado en que se encuentra la misma y de los elementos instalados por el arrendatario y que deben quedar en el inmueble, así como el estado de uso de los mismos.

8.6. Licencias administrativas. En las dos naves industriales, el arrendatario estará obligado a solicitar en un plazo máximo de quince (15) días naturales siguientes a la firma del contrato y a tramitar ante el Ayuntamiento de Antequera las preceptivas Licencias de Apertura y Actividad, así como en los supuestos en que se produzca un cambio de la actividad ejercida. Idéntica obligación debe cumplir de ser preceptiva alguna autorización o licencia por parte de la Administración autonómica. A estos efectos el Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera facilitará la información que, a nivel de proyecto de ejecución de la nave, tenga en su poder, sin perjuicio de que el arrendatario forme y elabore los planos y documentos necesarios para ello. Del expediente completo formado por el arrendatario con este propósito se hará entrega de una copia al Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera, así como de las licencias respectivas cuando hayan sido otorgadas.

8.7. Tasas e impuestos. Serán por cuenta del arrendatario y a su costa, la totalidad de las Tasas e impuestos que se devenguen a favor de las Administraciones Públicas, por cualquier concepto que guarde relación con el proceso de implantación inicial, explotación o reformas posteriores, apertura y ejercicio de la actividad.

8.8. Gastos individualizados y participación en gastos generales.



8.8.1. Gastos individualizados. Cada arrendatario está obligado a soportar el coste del consumo de luz y agua que realice. Asimismo deberá instalar los contadores necesarios para ello, debiendo completar la instalación de la línea o conducciones entre dichos contadores y la nave correspondiente. En estos momentos no es posible realizar una estimación del importe de dicho coste, pues dependerá del tipo de actividad, potencia instalada por el arrendatario y demás factores desconocidos como, en su caso, horarios de apertura al público.

8.8.2. Gastos generales.

Publicidad. El arrendatario podrá llevar a cabo las campañas de publicidad y divulgación de su actividad que tenga por conveniente, utilizando los formatos, medios y soportes que considere adecuados, así como colocar rótulos y carteles fijos o móviles, anunciadores y luminosos en el exterior del inmueble.

La publicidad de la actividad no podrá llevarse a cabo mediante emisiones sonoras de mensajes, música o cualquier otro sonido, fuera del propio espacio interior del local.

El nivel sonoro máximo emitido por fuentes instaladas en el interior o exterior del inmueble no podrá superar el máximo nivel permitido por las Ordenanzas municipales vigentes, para el tipo de actividad de que se trate.

Si la publicidad consistiese en la publicación de folletos o mensajes en soportes papel o desechables, el arrendatario estará obligado a colocar papeleras y recipientes en las inmediaciones del inmueble para depositarlos una vez leídos por los ciudadanos.

Limpieza y residuos. La nave debe presentar en todo momento un aspecto limpio y ordenado en su interior así como en su exterior y en todas las caras del continente, incluido el techo, sin que se puedan mantenerse zonas con suciedad visible o evidenciable, pintura deteriorada, cristales de puertas o ventanas rotos, sucios o rayados.

El arrendatario será responsable de la colocación de recipientes homologados para los residuos que se generen por su actividad, así como de la adecuada recogida, transporte y situación en vertedero autorizado, todo ello conforme a la normativa de aplicación. El Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera podrá acordar o solicitar la realización de inspecciones higiénico-sanitarias de las naves, con la periodicidad o frecuencia que estime conveniente.

Control de Plagas. El arrendatario es responsable de mantener la nave y los espacios asignados a la misma, libres de plagas y en perfectas condiciones de desinfección, desratización y desinsectación.

Horarios de apertura y servicio. Cada arrendatario, en función del tipo de actividad o servicio y del cumplimiento de la normativa reguladora de los horarios comerciales, tendrá libertad para fijar el horario de apertura de la nave, debiendo en todo caso hacerlo público mediante cartel anunciador y comunicarlo formalmente al Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera.

Personal empleado en las actividades o servicios. Ni el arrendatario ni el personal contratado por él para desarrollar las actividades adjudicadas, tendrán vinculación o dependencia del Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera o del Ayuntamiento de Antequera. El personal contratado por el arrendatario deberá estar dado de alta en la Seguridad Social y con cumplimiento del conjunto de obligaciones de orden laboral o social que impone la normativa vigente.

El propio arrendatario y su personal podrán hacer uso de uniformes de trabajo.

Seguros. El arrendatario deberá formalizar una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra entre otros, los daños causados a las personas o a los bienes arrendados por el Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera, puestos a su disposición y que traigan causa de las acciones u omisiones, voluntarias o no, del arrendatario o de sus empleados.



Así, cada arrendatario y por cada nave adjudicada, deberá formalizar un Seguro de Responsabilidad Civil que contenga daños a terceros por un capital mínimo asegurado de **OCHENTA MIL EUROS (80.000)**, con un sublímite no inferior a **QUINCE MIL EUROS por siniestro**.

Anualmente, deberá presentar copia de la renovación de la Póliza o certificado acreditativo de la misma.

8.9. Otras obligaciones de los arrendatarios.

Es obligación del arrendatario atender los requerimientos formulados por el Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera para que adopte con carácter inmediato las medidas oportunas para asegurar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este pliego. En particular, los requerimientos podrán referirse a deficiencias en la calidad de los productos o servicios ofertados, en la fijación de precios notoriamente abusivos o desproporcionados con respecto al mercado, en la presencia de suciedad, malos olores, emisión de ruidos al exterior, desatención y tratamiento improcedente o inadecuado de los empleados o del propio arrendatario hacia los clientes del establecimiento, incumplimiento de la normativa administrativa, sanitaria o medioambiental, comercio de sustancias prohibidas o realización de actividades constitutivas de infracción penal y cualquier otro aspecto que evidencie falta de calidad en la actividad o servicio que se presta.

El incumplimiento por parte del arrendatario de tales requerimientos tiene carácter de condición esencial a efectos de resolución anticipada del contrato y sin perjuicio del resto de responsabilidades exigibles.

8.10. Sugerencias y Reclamaciones. El arrendatario está obligado a tener a disposición del público, las hojas de reclamaciones establecidas por la legislación en materia de consumo o en la normativa específica en función de la actividad realizada. Mensualmente, el arrendatario está obligado a comunicar al Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera las reclamaciones presentadas por los clientes mediante una fotocopia del ejemplar para el arrendatario.

Igualmente, facilitará al Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera, con la misma periodicidad las sugerencias que los clientes puedan plantear en relación con la actividad.

9.- INICIO DE LA ACTIVIDAD O SERVICIO.

3.1. El arrendatario deberá iniciar el ejercicio efectivo de la actividad o la prestación del servicio en el plazo más breve posible y como máximo dentro de los **TRES meses siguientes** a la fecha de firma del contrato.

Las preceptivas licencias municipales y administrativas deberán ser solicitadas por el arrendatario en los **quince días naturales** siguientes a la firma del contrato. De dicha solicitud se facilitará copia al Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera.

3.2. Deberá entenderse por ejercicio efectivo de la actividad, la apertura del establecimiento a los clientes y la instalación y puesta en marcha, en condiciones que permitan la normal realización de las operaciones de comerciales o la prestación del servicio.

10.- DURACIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

10.1. La duración del contrato de arrendamiento se fija en tres (3) años de carácter prorrogable por periodos anuales hasta un máximo de cinco (5) años, incluido el periodo anual inicial, siempre que exista mutuo acuerdo entre las partes.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E100076AE800D1Z4N5J9B6T0 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-SECRETARIO - 26/05/2017
CN=tsa.izenpe.com, OID.2.5.4.97=#0C0F56415445532D413031333337323630, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/05/2017 11:10:31

APROBADO POR RESOLUCION DEL PRESIDENTE 07/17, DE 23 DE MAYO DE 2017

DOCUMENTO: 20170486120

Fecha: 26/05/2017

Hora: 11:10



La prórroga se formalizará para apoyar aquellas empresas que necesiten algún tiempo extra para la consolidación de su negocio o la apertura de nuevas líneas de negocio, previa petición del interesado formulada con una antelación mínima de dos meses a la finalización del mencionado contrato en los términos que se establecen seguidamente.

10.2. Será causa de resolución anticipada, los supuestos de infracción de alguna de las condiciones esenciales que se establecen en el presente pliego, además de las contempladas a continuación:

- El incumplimiento de las obligaciones del participante contenidas en el presente Pliego y en el correspondiente contrato de arrendamiento suscrito con el OAL de Promoción y Desarrollo.
- La falta de aprovechamiento del espacio y la ausencia de progreso en la evolución de la iniciativa empresarial.
- La extinción de la personalidad jurídica de la sociedad o entidad participante.
- La declaración de concurso de acreedores o cualquier otra figura equivalente que legalmente se estableciere, relacionada con la actividad desarrollada por el participante.
- Cualquier falsedad en la documentación presentada junto con el documento de solicitud o que sea requerida por el OAL de Promoción y Desarrollo posteriormente.
- El cambio de la actividad empresarial desarrollada por la iniciativa participante sin previa autorización del OAL de Promoción y Desarrollo.

10.3. Serán causas de extinción los siguientes supuestos:

- La finalización del plazo de vigencia del arrendamiento.
- La renuncia de la iniciativa empresarial a continuar como arrendatario.
- Muerte o incapacidad sobrevenida del arrendatario o extinción de la personalidad jurídica.
- Transmisión o modificación, por fusión, absorción o escisión, de la personalidad jurídica del arrendatario, salvo acuerdo de subrogación aprobado por el Ayuntamiento.
- Rescate de la concesión, previa indemnización, o revocación unilateral de la autorización.
- Mutuo acuerdo.
- Falta de pago de la renta o cualquier otro incumplimiento grave de las obligaciones del titular de la concesión.
- Desaparición del bien.
- Cualquier otra de las causas expresamente previstas en este Pliego.

10.4. En los supuestos de no renovación o no prórroga o de resolución anticipada por infracción de las condiciones esenciales impuestas al arrendatario, éste no tendrá derecho a indemnización alguna. La participación en el proceso de licitación lleva consigo la aceptación expresa de esta condición.

10.5. La resolución del correspondiente contrato privado se acordará por el Presidente del OAL de Promoción y Desarrollo.

La indicada resolución se podrá acordar, siempre que se dé alguna de las causas de resolución indicadas anteriormente, en cualquier momento durante la vigencia del contrato de arrendamiento.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E100076AE800D1Z4N5J9B6T0 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-SECRETARIO -
26/05/2017
CN=tsa.izenpe.com, OID.2.5.4.97=#0C0F56415445532D413031333337323630, O=IZENPE S.A., C=ES -
26/05/2017 11:10:31

APROBADO POR RESOLUCION DEL PRESIDENTE 07/17, DE 23 DE MAYO DE 2017

DOCUMENTO: 20170486120

Fecha: 26/05/2017

Hora: 11:10



- 10.6. La resolución de los acuerdos de participación implica el abandono por parte del participante del espacio de explotación arrendado en el plazo, forma y condiciones establecidas en el correspondiente contrato de arrendamiento, sin que la misma comporte indemnización o compensación alguna a favor del participante.
- 10.7. La resolución que declare la extinción por finalización del plazo de vigencia de los contratos de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas, se adoptará por el Presidente del OAL de Promoción y Desarrollo e implicará el abandono del participante del espacio de explotación arrendado en el plazo que se fije en la indicada resolución.
- 10.8. En caso de renuncia, el participante deberá comunicar al OAL de Promoción y Desarrollo por escrito y con una antelación mínima de 30 días naturales su voluntad de abandonar el espacio de explotación arrendado.

11. INFRACCIONES, SANCIONES, PROCEDIMIENTO SANCIONADOR Y RECURSOS.

Las acciones u omisiones contrarias a este Pliego tendrán el carácter de infracciones administrativas y serán sancionadas en los casos, forma y medida que en él se determina, a no ser que puedan constituir delitos o faltas tipificadas ante leyes penales, en cuyo caso el OAL de Promoción y Desarrollo pasará el asunto al orden jurisdiccional competente y se abstendrá de seguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no dicte sentencia firme.

11.1. Clasificación de las infracciones:

Las infracciones a que hace referencia el apartado anterior se clasifican en leves, graves y muy graves. Éstas serán valoradas y calificadas por la Mesa de Contratación en base a la gravedad de los hechos.

- 1.- Se consideran faltas leves las prohibiciones recogidas en este Pliego y no sancionada como falta grave o muy grave.
- 2.- Se consideran faltas graves los malos tratos de palabra o de obra al personal del OAL de Promoción y Desarrollo y del Ayuntamiento de Antequera, con ocasión del cumplimiento de las obligaciones comunes, así como el mal uso o utilización incorrecta de los espacios, conforme a este Pliego.
- 3.- Tendrán la consideración de muy graves la utilización del espacio arrendado para un uso diferente del concedido por el OAL de Promoción y Desarrollo, ceder, gravar, arrendar o cualquier otra fórmula en todo o en parte el local o su utilización a terceros, ser sancionado por incumplimiento de la legislación administrativa y laboral vigente, la falsificación de documentación, firmas, sellos o datos relevantes para la concesión o en su relación posterior, el incumplimiento de las obligaciones económicas, en su caso, durante dos meses consecutivos o tres alternos, el depósito en el local de materiales peligrosos, insalubres o nocivos no permitidos por la correspondiente licencia de apertura, los daños tanto en el local, en el dominio público y en las instalaciones comunes y en las adscritas a otras empresas, que obliguen a una intervención para su reparación, los malos tratos de obra, la comisión de tres faltas graves.



11.2. Sanciones.

- 1.- Las infracciones leves se sancionarán con multa de hasta 50 euros; las infracciones graves se sancionarán con multa de hasta 250 euros y/o suspensión temporal del derecho de utilización de los servicios comunes y las infracciones muy graves se sancionarán con multa pecuniaria no inferior a 251 euros y hasta 1.000 euros o con la resolución del contrato suscrito.
- 2.- Sin perjuicio de lo anterior, si se hubiese causado daños, el infractor deberá reparar éstos y si no lo hiciese el OAL de Promoción y Desarrollo podrá realizarlo a costa de dicho infractor.

A la resolución del contrato, bien por finalización del plazo o de sus prórrogas, por sanción o por resolución por los incumplimientos graves que así se establecen en este Pliego, sin perjuicio de los que figuren en el propio contrato, los beneficiarios deberán dejar absolutamente libre y vacío el local a plena disposición del OAL de Promoción y Desarrollo en el plazo máximo de quince días a contar desde la finalización del plazo de ocupación.

En caso de desatender la obligación de desalojo en el plazo establecido, el OAL de Promoción y Desarrollo procederá a efectuar dicho desalojo mediante desahucio administrativo en aplicación de las facultades reconocidas al Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

11.3. Procedimiento sancionador.

I.- Incoación.

- 1.- El procedimiento sancionador se incoará de oficio por el Presidente del OAL de Promoción y Desarrollo cuando tenga conocimiento de los hechos que puedan constituir infracciones a los preceptos de este Pliego, o mediante denuncia que podrá formular cualquier persona que tenga conocimiento directo de los mismos.
- 2.- En las denuncias deberá constar la identidad del denunciado, una descripción del hecho, con expresión del lugar, fecha y hora, así como la identidad y domicilio del denunciante.

II.- Tramitación.

- 3.- El órgano competente que tramite el procedimiento sancionador deberá notificar la iniciación del expediente al presunto infractor, concediéndose un plazo de quince días para que alegue cuanto considere conveniente a su defensa y proponga las pruebas que estime oportunas.
- 4.- De las alegaciones del denunciado se dará traslado al denunciante, en su caso, para que informe en el plazo de quince días.
- 5.- Transcurridos los plazos señalados en los apartados anteriores a la vista de lo alegado y probado por el denunciante y el denunciado, en su caso, y tras la eventual práctica de la prueba y ulterior audiencia a los interesados en los casos en



que ello fuera estrictamente necesario para la averiguación y calificación de los hechos, se dictará la resolución que proceda.

- 6.- En lo no dispuesto en este Pliego se estará a lo señalado en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

11.4. Recursos.

1. Contra las resoluciones de la Presidencia, las cuales ponen fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación.
2. Con carácter potestativo cabe interponer recurso de reposición en el plazo de un mes, a contar igualmente desde la notificación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E100076AE800D1Z4N5J9B6T0 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-SECRETARIO -
26/05/2017
CN=tsa.izenpe.com, OID.2.5.4.97=#0C0F56415445532D413031333337323630, O=IZENPE S.A., C=ES -
26/05/2017 11:10:31

APROBADO POR RESOLUCION DEL PRESIDENTE 071/17, DE 23 DE MAYO DE 2017

DOCUMENTO: 20170486120
Fecha: 26/05/2017
Hora: 11:10

