



PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE CONCURSO PARA EL “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.

17 JUN. 2013
Organismo Autónomo Local, Promoción y Desarrollo de Antequera
C/Infante Don Fernando, 50 - Edif. San Luis - 46100 - 952 703 146
28200 ANTEQUERA (Málaga)
C.I.F. P - 780 50274

1. OBJETO Y REGIMEN JURIDICO

1.1.- El presente Pliego tiene por objeto la contratación del arrendamiento que se describe conforme a las características que figuran en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

1.2.- La prestación se ajustará a las condiciones figuradas en este Pliego y en el de Prescripciones Técnicas, que forma parte integrante del mismo.

1.3.- El contrato tendrá carácter privado. Se regirá en cuanto a su preparación y adjudicación por el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y normativa administrativa, y en cuanto a sus efectos y extinción por las Normas de Derecho privado.

Así, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en el presente Pliego de Cláusulas Administrativas particulares y, para lo no previsto en él, serán de aplicación el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, así como al Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, en tanto continúe vigente y en lo que no se oponga a la misma, o a las normas reglamentarias que le sustituyan, por el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, y, subsidiariamente, se regirá por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, de conformidad con la disposición final tercera del TRLCSP.

En cuanto a efectos y extinción por el Código Civil, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos urbanos y cualesquiera otras Normas de Derecho Privado que pudieran resultar aplicables.

1.4.- La presente contrata se adjudicará por el procedimiento abierto previsto en los arts. 150 y 157 a 161 TR LCSP.

1.5.- Beneficiarios.

1.- 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.

2.- 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.

3.- 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.

4.- 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.

77 JUN. 2013

Organismo Autónomo Local de Promoción y Desarrollo de Antequera
C/Infante Don Fernando 50-51 A. San. (Ant. -Tf. 952 706 146
29200 ANTUELA (MÁLAGA)
C.I.F. P. 10512 - J



- 5.- 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.
- 6.- 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.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

2.1.- El órgano de contratación es la Junta Rectora del Organismo Autónomo Local Promoción y Desarrollo de Antequera de conformidad con los estatutos del referido Organismo.

2.2.- El mencionado órgano tiene facultad para adjudicar el correspondiente contrato y, en consecuencia, ostenta las prerrogativas de interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, con sujeción a la normativa aplicable. Los acuerdos que a este respecto dicte serán ejecutivos, sin perjuicio del derecho del contratista a su impugnación ante la Jurisdicción competente.

3.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

3.1.- Podrán contratar con el Organismo Autónomo Local Promoción y Desarrollo de Antequera las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar, no se hallen comprendidas en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 60 del TRLCSP, extremo que se podrá acreditar por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 73 del TRLCSP.

Las empresas deberán ser personas físicas o jurídicas que dispongan de una organización con elementos personales y materiales suficientes para la debida ejecución del contrato. Asimismo, deberán encontrarse autorizadas mediante la inscripción en el Registro Oficial correspondiente, en su caso.

Las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea deberán acreditar su capacidad de obrar mediante certificación de inscripción en uno de los registros profesionales o comerciales que se indican en el anexo I del Reglamento General de la LCAP.

Las restantes empresas extranjeras deberán acreditar su capacidad de obrar mediante informe expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato, así como el informe de reciprocidad a que se refiere el artículo 55 TRLCSP.

Para la presentación de ofertas por parte de la unión de empresarios no se exige la formalización de la unión en escritura pública. No obstante, en el caso de resultar adjudicataria, deberá formalizarse la unión de empresarios en escritura pública dentro

17 JUN. 2013

Organismo Autónomo Local de Promoción y Desarrollo de Antequera
C/Alfonso Don Fernando, 99. Pta. 1.º y 2.º. Tel. 952 706 146
28200 - ANTIGÜES (M. de Málaga)
C.I.F.: P-790 602 73



6.- DURACIÓN DEL CONTRATO.

6.1.- 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.

6.2.- 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.

6.3.- 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.

7.- REVISIÓN DE PRECIOS.

7.1.- 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).

17 JUN. 2013

Organismo Autónomo Local de Promoción y Desarrollo de Antequera
C/Alfonso San Fernando, s/n - Espinardo - 46100 - Antequera (Málaga)
29202 - ALFONSO SAN FERNANDO (MÁLAGA)
C.I.F.: P-7016007-J

8.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

8.1.- La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento será el procedimiento abierto, en el que todo licitador interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato, de acuerdo con el artículo 157 del TRLCSP.

8.2. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Para la valoración de las proposiciones se atenderá a los siguientes criterios:

Criterio a). Viabilidad del negocio, hasta un máximo de 20 puntos, siendo este criterio excluyente en función del estudio técnico del plan de negocios.

Para analizar la viabilidad el proyecto, se tendrá en cuenta el perfil de los emprendedores, tanto en formación como en cualificación y experiencia profesional, la viabilidad económica de la actividad a desarrollar o del nuevo proyecto a emprender, así como la capacidad financiera.

Se emitirá un informe técnico donde se evaluará la viabilidad del negocio. En el caso de determinar la no viabilidad del mismo, se propondrá a la Junta Rectora del Organismo Autónomo Local Promoción y Desarrollo de Antequera su exclusión del concurso sin tener en cuenta el resto de criterios. En el caso de existir dudas relevantes y razonadas con lo aportado por la empresa en su plan de negocios y el informe técnico emitido, se podrá realizar una entrevista con los promotores, en la cual se instará a los mismos a exponer y defender su proyecto empresarial, tras lo cual se podrá replantear el informe técnico siempre y cuando se haya argumentado positiva y suficientemente las dudas expuestas.

Criterio b). Empleo y estabilidad del mismo, hasta 15 puntos de acuerdo con el siguiente desglose:

Situación laboral de los promotores:

Por cada promotor en situación de desempleo: 3 puntos.

Por cada puesto de trabajo creado, excluido el de los promotores:

1. De duración indefinida:

- Jornada completa: 3 puntos
- Tiempo parcial (mín. 20 horas semanales): 2 puntos

2. De carácter temporal: mínimo seis meses

- Jornada completa: 2 puntos
- Tiempo parcial (mín. 20 horas semanales): 1 punto

Si sólo se emplean trabajadores temporales, la puntuación máxima en este apartado no podrá exceder de 10 puntos.



Criterio c). Fomento del empleo en colectivos peor situados en el mercado laboral: hasta 5 puntos.

Por cada puesto de trabajo creado, incluido/s el/los promotor/es, entre los colectivos que se señalan a continuación, 1,5 puntos por cada empleo a tiempo completo, determinando la proporcionalidad si lo es a tiempo parcial:

- Desempleados de larga duración (1 año o más de inscripción en el SAE).
- Mujeres.
- Personas con discapacidad

Criterio d). Otros aspectos a considerar, hasta 15 puntos.

- Empresas de economía social: 2 puntos
- Autónomos: 2 puntos
- Por el carácter innovador del proyecto: 2 puntos.
- Por el efecto multiplicador que pueda suponer en la localidad, las posibilidades de generación de empleo indirecto y cualquier otro factor que la Junta Rectora del Organismo Autónomo Local Promoción y Desarrollo de Antequera considere relevante para la adjudicación: hasta 2 puntos.
- Por creación de nueva empresa: 2 puntos.
- Por empresa reciente con menos de 24 meses de antigüedad desde su constitución: 2 puntos.
- Por ser una actividad industrial que se trasladaría del casco urbano residencial: 1 punto.
- Por la utilización de energías renovables y alternativas en la empresa: 1 punto.
- Por ser empresa cuya actividad principal esté relacionada con los Nuevos Yacimientos de Empleo: 1 punto.

Atendiendo a la menor o mayor concurrencia, la apreciación de los criterios será valorada, bien de forma conjunta, considerándose los proyectos globalmente y calificándose en aptos o no aptos, o bien, existiendo una pluralidad de solicitudes, se realizará un proceso de baremación, teniendo en cuenta las puntuaciones que se indican, estableciéndose un grado de prelación entre los diferentes proyectos presentados.

En el caso de producirse un empate entre los proyectos valorados primará la puntuación obtenida en el estudio de viabilidad. Si persiste el empate se atenderá el orden de llegada de las solicitudes presentadas.

9.- PLAZO Y PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

9.1.- Las proposiciones y la documentación complementaria se presentarán, en la forma indicada en los apartados siguientes, en el lugar y plazo señalado en el anuncio de licitación publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y en el perfil de contratante.

9.2.- La presentación podrá realizarse mediante entregas en las oficinas que se indiquen en el anuncio de licitación, bien personalmente o bien mediante envío por mensajería entregado dentro del plazo señalado.

17 JUL 2010
Organismo Autónomo Local Promoción y Desarrollo de Antequera
C/Manuel Don Fernando 30 - Edif. San Luis - Tel: 952 765 146
29200 ANTEQUERA (Málaga)
C.I.F.: P-760 000 2

También podrá realizarse mediante envío por correo, en cuyo caso el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío y comunicar en el mismo día al órgano de contratación, por fax, telex o telegrama, la remisión de la proposición. Dicha comunicación podrá también realizarse por correo electrónico, si bien este medio sólo será válido si existe constancia de su transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones y se identifica fidedignamente al remitente y al destinatario. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición en el caso que fuera recibida fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación.

No obstante, transcurridos diez días naturales desde la terminación del plazo, no será admitida ninguna proposición enviada por correo.

9.3.- Los interesados podrán examinar el pliego y documentación complementaria en las oficinas señaladas en el anuncio de licitación y en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento de Antequera (Organismo Autónomo Local Promoción y Desarrollo).

9.4.- La presentación de la proposición se deberá realizar en las dependencias del Organismo Autónomo Local Promoción y Desarrollo de Antequera sitas en el Edificio de San Luis, Calle Infante D. Fernando, 90 del término municipal de Antequera, en Administración ubicada en la 3ª planta del edificio.

9.5.- La presentación de una proposición supone la aceptación incondicionada por el licitador de las cláusulas del presente Pliego y la renuncia expresa, incondicional e irrevocable del licitador y por tanto del contratista-arrendatario a los derechos de indemnización regulados en el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

10.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.

Los licitadores presentarán dos sobres cerrados y firmados por él mismo o persona que lo represente, en los que se indicarán además de la razón social y denominación de la Entidad concursante, el título del concurso, y contendrán: el primero (A) la documentación exigida para tomar parte en el concurso, el segundo (B) la correspondiente a las referencias técnicas conforme a los criterios de adjudicación indicados en la Cláusula 8.2. del presente Pliego.

10.1.- Documentación administrativa. Sobre A.

En dicho sobre deberán incluirse obligatoriamente los siguientes documentos:

a) La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas que se acreditará mediante escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se



acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el anexo I del RGLCAP, en función de los diferentes contratos.

Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3, en forma sustancialmente análoga. En los contratos sujetos a regulación armonizada se prescindirá del informe sobre reciprocidad en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio, según dispone el art. 55 TR LCSP

En el supuesto de concurrir una persona física o un empresario individual acompañará el Documento Nacional de Identidad y, en su caso, la escritura de apoderamiento debidamente legalizada, o sus fotocopias debidamente autenticadas.

b) Declaración responsable de no estar incurso el licitador en las prohibiciones para contratar recogidas en el artículo 60 TRLCSP, que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. La prueba de esta circunstancia podrá hacerse por cualquiera de los medios señalados en el artículo 73 TRLCSP.

c) Poder bastante al efecto a favor de las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro. Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el art. 94.1.5 del Reglamento del Registro Mercantil

d) Los que justifiquen los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional. Esta acreditación se podrá realizar por cualquiera de los medios establecidos en los artículos 75 y 78 TRLCSP.

e) Las empresas extranjeras aportarán una declaración expresa de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles en cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

f) Una relación de todos los documentos incluidos en este sobre. Los documentos podrán presentarse originales o mediante copias de los mismos que tengan carácter de auténticas, conforme a la legislación vigente.

10.2.- Referencias técnicas. Sobre B.

Contendrá aquellos documentos acreditativos de las circunstancias a tener en cuenta en la valoración del concurso de acuerdo con los criterios de adjudicación del mismo indicados en la Cláusula 8.2. del presente Pliego.

10.3.- Contenido del escrito de solicitud.

«Don.....con DNI n.º
..... natural de provincia de

PROMOCION y DESARROLLO
 Organismo Autónomo Local de Promoción y Desarrollo de Antequera
 Cofinanciado por el Ayuntamiento de Antequera
 29200 - 417120005 - S. (Cádiz)
 C.I.F.: P - 71 - 1637 - 4
 17 JUN. 2013



....., mayor de edad y con domicilio en
..... C/
teléfono actuando en nombre (propio o de la empresa a que
represente), manifiesta que, enterado del anuncio publicado en el (Boletín Oficial de la
Provincia de Málaga), de fecha conforme con todos los
requisitos y condiciones que se exigen para adjudicar el “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” y del Pliego
de Cláusulas Administrativas y de Prescripciones Técnicas que ha de regir la licitación
y en la representación que ostenta participa en el concurso de la nave nº
.....(indicar la identificación de la nave que se pretende contratar)
Lugar, fecha, firma y sello».

Cada licitador no podrá presentar más que una sola proposición, cualquiera que sea el
número de dependencias donde ésta pueda ser presentada. Tampoco podrá suscribir
ninguna propuesta en agrupación temporal con otras, si lo ha hecho individualmente, o
figurar en más de una unión temporal. La contravención de este principio dará lugar
automáticamente a la desestimación de todas las por él presentadas.

10.4.- Lugar de entrega.

Los sobres antes reseñados, deberán ser entregados en el Organismo Autónomo Local
Promoción y Desarrollo de Antequera sito en el Edificio de San Luis, Calle Infante D.
Fernando, s/n, en Administración ubicada en la 3ª planta del edificio, o enviados por
correo dentro del plazo señalado en el anuncio publicado en el Boletín Oficial de la
Provincia de Málaga. Una vez presentada una proposición no podrá ser retirada bajo
ningún pretexto.

Cuando las proposiciones se envíen 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. Sin la
concurencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el
órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo.
Transcurridos, no obstante, 10 días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse
recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

10.5.- Examen de las proposiciones.

La Junta Rectora del Organismo Autónomo Local Promoción y Desarrollo de
Antequera calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma
contenidos en el sobre A). A los efectos de la expresada calificación, el Presidente
ordenará la apertura de los sobres y el Secretario certificará la relación de documentos
que figuren en cada uno de ellos. Si la Junta Rectora observare defectos materiales en la
documentación presentada lo comunicará verbalmente a los interesados, además se
harán públicas a través de anuncios del órgano de contratación y concederá un plazo no
superior a tres días para que el licitador subsane el error.

La Junta Rectora, una vez calificada la documentación acreditativa de las circunstancias
citadas en los arts. 54 y ss TRLCSP y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones

17 JUN. 2013

Organismo Autónomo Local de Promoción y Desarrollo de Antequera
Edificio Don Fernando, s/n - Edif. C/ Inf. s/n - 29200 ANT. - Tlf. 952 703 146
29200 ANT. - Tlf. 952 703 146
C.I.F.: P-7604522-A

de la documentación presentada, procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de selección de las mismas, a que hace referencia el artículo 11 del RGLCAP, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

A los efectos establecidos en los artículos 54 a 64 TRLCSP, el órgano de contratación podrá recabar del empresario aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentar en el plazo de cinco días sin que puedan presentarse después de declaradas admitidas las ofertas conforme a lo dispuesto en el artículo 83.6 del RGLCAP.

En el acto público de apertura de proposiciones celebrado en el lugar, fecha y hora señalados en el anuncio de licitación se notificará los admitidos o excluidos. Por último se abrirá el sobre (B) y la Junta Rectora evaluará las proposiciones mediante los criterios de valoración que se recogen por orden decreciente de importancia y ponderación en del presente Pliego, y formulará la propuesta que estime pertinente al órgano de contratación. La Junta Rectora podrá solicitar, antes de formular la propuesta, los informes técnicos que considere necesario que tengan relación con el objeto del contrato.

La Junta Rectora, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 320 TRLCSP elevará las proposiciones presentadas junto con el acta y valoración al órgano de contratación.

11.- DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA ADJUDICACIÓN.

11.1.- El Órgano de Contratación, a la vista de la propuesta de la Junta Rectora y cumplidos los trámites administrativos y presupuestarios pertinentes al efecto, requerirá al presunto adjudicatario para que, dentro del plazo de diez (10) días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido dicho requerimiento, presente la documentación acreditativa de estar al corriente con sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, de haber constituido la garantía definitiva, conforme a lo estipulado en la cláusula siguiente, y de haber abonado todos los anuncios de licitación. Asimismo, podrá exigirse motivadamente al presunto adjudicatario que acredite de nuevo su personalidad y capacidad para contratar.

Para acreditar el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, de haber constituido la garantía definitiva, conforme a lo estipulado en la cláusula siguiente, y de haber abonado todos los anuncios de licitación, deberá presentar originales o copias auténticas de los siguientes documentos:

- Certificado expedido por órgano competente de la Agencia Tributaria justificativo de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.
- Certificación expedida por el órgano competente de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de Andalucía, acreditativo de que no existen deudas de naturaleza tributaria con esta Administración.
- Certificado de la Tesorería Territorial de la Seguridad Social acreditativo de que la empresa está inscrita en la Seguridad Social y que se encuentra al corriente en el pago de las cotizaciones de la Seguridad Social con respecto al personal que trabaja a su servicio.

17 JUN. 2013

Organismo Autónomo Local de Promoción y Desarrollo de Antequera
C/Alfonso Fernández 50 Edif. S. A. T. I. - Tel. 952 703 146
28200 ANTEQUERA (Málaga)
C.I.F.: P-75907000

- Carta de pago expedida por el Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera acreditativa de la constitución, a disposición del Órgano de Contratación, de una garantía definitiva equivalente al cinco por ciento del importe de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor añadido (IVA), por cada año de duración del contrato.
- Carta de pago expedida por el Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera justificativa de haber realizado el abono correspondiente a los gastos de publicación del anuncio de licitación.

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.

12. GARANTIA DEFINITIVA.

12.1.- El presunto adjudicatario estará obligado a constituir, en el plazo de diez (10) días hábiles, a contar desde la resolución de adjudicación del arrendamiento y antes de la formalización del contrato, una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del importe del arrendamiento total a pagar durante el periodo de duración inicial previsto del contrato, tres (3) años, (IVA excluido), sin tener en cuenta las bonificaciones a practicar. La garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas establecidas en el art. 96 TRLCSP, con los requisitos establecidos en el arts. 55 y siguientes RGLCAP, de 1 de marzo o mediante la garantía global con los requisitos establecidos en el art. 98 TRLCSP. 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.

12.2.- La garantía definitiva responderá de los conceptos mencionados en el art. 100 TRLCSP

12.3.- La devolución y cancelación de las garantías se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el art. 102 TRLCSP y 65.2 y 3 RGLCAP.

13.- JUNTA RECTORA.

La Junta Rectora del OAL de Promoción y Desarrollo, órgano de contratación, está compuesta por los miembros que oficialmente constan como constituyentes de la misma.

A las reuniones de la Junta Rectora podrán incorporarse los funcionarios o asesores especializados que resulten necesarios, según la naturaleza de los asuntos a tratar, los cuales actuarán con voz pero sin voto.

Todos los miembros de la Junta Rectora tendrán voz y voto, excepción hecha del secretario que sólo tendrá voz.

14. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

14.1.- El Órgano de Contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción de la documentación relacionada en la Cláusula 11.1 del presente Pliego.

14.2.- La Resolución motivada de la Adjudicación será notificada a todos los licitadores mediante su publicación en el perfil del contratante del Excmo. Ayuntamiento de Antequera (Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo del Ayuntamiento de Antequera).

15.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

15.1.- La formalización del contrato se efectuará no más tarde de los quince (15) días hábiles a aquel en que se reciba la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos.

15.2.- El contrato se formalizará en documento administrativo, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público. No obstante, el contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

15.3.- En el caso de que la persona adjudicataria no formalice la firma del contrato en los plazos referenciados, se procederá a la adjudicación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas, procediéndose en ese caso a recabar la documentación contemplada en el presente pliego para poder formalizar el contrato.

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

16.1.- 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.

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

16.3.- 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.

77 JUN. 2013

Organismo Autónomo Local Promoción y Desarrollo de Antequera
Cofinanciado Con F.R.D. 2007-2013
20220 Antequera (41700)
C.I.F. P. 7387502

- 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.

16.4.- 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.

17- DEBERES, OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ADJUDICATARIO

17.1.- Tanto el Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera como el arrendatario tendrán las facultades y deberes que le atribuye el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, en cuanto resulten de aplicación al presente caso y las que se deriven de las cláusulas de este pliego y en particular las que a continuación se señalan:

OBLIGACIONES:

1. Cada adjudicatario deberá proceder a tramitar las autorizaciones administrativas necesarias para el desarrollo de la actividad que proyecte ejercer en la Nave que se le asigne, incluida la preceptiva Licencia de Actividad.
En concreto, 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 de Promoción y Desarrollo del Ayuntamiento 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 de Promoción y Desarrollo del Ayuntamiento de Antequera, así como de las licencias respectivas cuando hayan sido otorgadas.
2. 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.
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.
3. Los adjudicatarios deberán constituir garantía definitiva, según se describe en el artículo 14 del presente pliego.
4. A la finalización del contrato, deberá revertir al OAL de Promoción y Desarrollo la Nave objeto de arrendamiento, en virtud el contrato establecido, obligándose a la entrega del inmueble en perfecto estado de conservación y libre de cualquier

77 JUN. 2013

Organismo Autónomo Local de Promoción y Desarrollo de Antequera
Calle Don Pelayo, s/n. 46100 Antequera (Málaga)
Tel: 952 703 146
Fax: 952 703 146
C.I.F.: P-1015124



carga o gravamen. Para la comprobación de tal hecho, tanto a la entrega de la nave como a la finalización de su uso, un técnico competente deberá emitir informe, el cual se adjuntará al acta de recepción emitida a tal efecto y que será firmada también por el adjudicatario.

Además, el adjudicatario deberá dejar libre y expedito de todo material, maquinaria o residuo y en el mismo estado en el que recibió la Nave. Del mismo modo, tendrá la responsabilidad de mantener las instalaciones en el mismo estado en que se encontraban antes de utilizarlas. En caso de no hacerlo, habrá de asumir cualquier desperfecto ocasionado a las instalaciones o al material que hubiere.

El plazo máximo, para el desalojo de la nave será de 15 días naturales a contar desde la finalización del contrato, plazo de abandono que 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. En cualquier caso, pasados estos plazos queda autorizada la arrendadora para posesionarse del establecimiento, mobiliario y equipamiento, con o sin anuencia del arrendatario.

Si en el momento de la devolución quedasen bienes muebles en el despacho o nave se entenderá que el arrendatario ha renunciado a la propiedad y posesión de los mismos a favor del OAL de Promoción y Desarrollo.

5. El arrendatario está obligado al pago del precio de arrendamiento fijado en los términos establecidos.
6. El adjudicatario deberá proporcionar la información y documentación que se le requiera desde el OAL Promoción y Desarrollo en base a ejercer sus potestades de tutela e inspección, prestando toda la colaboración que sea precisa.
En cualquier caso, el adjudicatario se compromete a presentar, durante el tiempo que dure el contrato de alquiler, y sus sucesivas prorrogas en caso de producirse, al OAL de Promoción y Desarrollo, las declaraciones fiscales y tributarias de cada ejercicio económico cuando así sean reclamadas por el OAL.
7. Es obligación del arrendatario atender los requerimientos formulados por el Organismo Autónomo Local de Promoción y Desarrollo del ayuntamiento 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.

17 JUN. 2013

Organismo Autónomo Local de Promoción y Desarrollo de Antequera
C/Manabte 509-511 - 41011 - Antequera (Cádiz) - España
Tel: 952 700 146
20200 / AN REG. 14 (04/09/07)
C.I.F. P - 757 1512 1



- 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. Correrá por cuenta del adjudicatario la suscripción de una póliza de seguro que cubra tanto el inmueble asignado como la responsabilidad civil por daños a terceras personas. Las cantidades a cubrir deberán ser proporcionales a la valoración de la nave asignada.
 9. La empresa alojada deberá cumplir cuanta normativa le sea aplicable por su forma jurídica y actividad desarrollada, ya sea en materia administrativa, tributaria, laboral, de prevención de riesgos laborales, incendios o cualquier otra legislación existente relacionada con su actividad.
 10. Los arrendatarios deberán permitir las visitas de inspección que se ordenen en cualquier momento, a fin de comprobar el uso que se haga de la Nave, así como su estado de conservación.
 11. Las personas adjudicatarias se comprometen a cumplir la legislación vigente en materia de medio ambiente y, en especial, lo referido al tratamiento a los residuos industriales y aguas residuales, para lo cual podrán solicitar el asesoramiento de los técnicos competentes del OAL de Promoción y Desarrollo.
 12. Es obligación de cualquier empresario o arrendatario comunicar al responsable del OAL, cualquier avería o deficiencia que se produzca en las instalaciones.
 13. Los arrendatarios están obligados a comunicar a la persona responsable del OAL el personal que forma parte de cada empresa. Cualquier modificación de la plantilla deberá ser comunicada inmediatamente a la Dirección del OAL.
 14. Será deber de las empresas arrendatarias mantener las naves en perfecto estado de limpieza, conservación y condiciones higiénicas. El depósito en la parte exterior de los edificios de la basura y residuos deberá realizarse respetando las normas establecidas a tal efecto.
 15. El arrendatario está obligado al 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 de Promoción y Desarrollo del Ayuntamiento de Antequera las reclamaciones presentadas por los clientes mediante una fotocopia del ejemplar para el arrendatario. Igualmente, facilitará al Organismo Autónomo Local de Promoción y Desarrollo del Ayuntamiento de Antequera, con la misma periodicidad las sugerencias que los clientes puedan plantear en relación con la actividad.
 16. Proponer la revisión de la renta cuando, aún sin modificar la actividad, circunstancias sobrevenidas e imprevisibles motivaran, en cualquier sentido, la ruptura del equilibrio económico del arrendamiento.
 17. El consumo de fluido eléctrico y de agua serán por cuenta del arrendatario, debiendo instalar los oportunos contadores.
 18. Abonar las cuotas correspondientes a la comunidad de propietarios, constituida o a constituir en la zona.
 19. La utilización de los bienes y espacios que se ceden obligan al arrendatario a mantenerlos en buenas condiciones de salubridad y ornato, así como el

17 JUN. 2013

Organismo Autónomo Local de Promoción y Desarrollo de Antequera
C/Granada Don Fernando 60 - 36101 - Antequera - Tlf: 952 706 146
28239 - Antequera (Málaga)
C.I.F.: P-601577-4



- establecimiento en general a fin de mantener en todo momento el mismo en perfectas condiciones de limpieza.
20. El arrendatario deberá tener una póliza de seguros de responsabilidad civil que garantice cualquier deficiencia o anomalía por en el desarrollo de la actividad, para lo cual deberá presentar en el OAL de Promoción y Desarrollo anualmente, copia de la póliza de seguro general de daños a terceros suscrita y de los recibos satisfechos.
 21. El arrendatario tendrá la obligación de llevar a cabo las tareas de limpieza y mantenimiento del inmueble.
 22. Será obligación del arrendatario proveerse por su cuenta de cuantos permisos y licencias necesitare para ejercer la actividad.
 23. El Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera no tiene relación alguna, funcionarial, laboral ni contractual con los trabajadores que el arrendatario ponga para realizar la actividad, siendo éstos de cuenta del mismo y estando obligado a cumplir con la legislación laboral y de seguridad social correspondiente.
 24. Las demás previstas en la normativa que rige la actividad.
- 17.2.-** Corresponden al adjudicatario, además de los reconocidos por las Leyes y Reglamentos de aplicación, los siguientes **DERECHOS**:
1. Al uso y disfrute de las instalaciones de la Nave, conforme a las cláusulas del Contrato firmado con el OAL. La condición de arrendatario comporta el derecho al arrendamiento de un determinado espacio por tiempo definido y con el equipamiento que le es propio.
 2. El arrendatario tiene derecho a recibir las instalaciones en buen estado de mantenimiento y limpieza.
 3. Percibir los precios correspondientes de sus clientes por el desarrollo de la actividad.
 4. El arrendatario tiene derecho a colocar carteles o rótulos identificativos de su empresa, siempre que no rompan la armonía estética del conjunto, así como a la realización de algún tipo de publicidad, propia o de terceras personas.
 5. A la realización de obras previa autorización del OAL, para lo que deberá solicitar la correspondiente licencia de obras.
 6. Obtener la adecuada compensación económica para mantener el equilibrio económico del arrendamiento, en el supuesto de modificaciones del contrato impuestas por el Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera que aumenten los costos o disminuyan la retribución; en los casos de asunción directa de la gestión de la actividad, si éstas se produjese por razones de interés público y en caso de rescate del arrendamiento o supresión de la actividad.
 7. Proponer la revisión de la renta cuando, aún sin modificar la actividad, circunstancias sobrevenidas e imprevisibles motivaran, en cualquier sentido, la ruptura del equilibrio económico del arrendamiento.
 8. A recibir asesoramiento tanto en las fases iniciales como en las de consolidación del proyecto por parte de los técnicos del Organismo Autónomo de Promoción y Desarrollo.

17 JUN. 2013

Organismo Autónomo Local de Promoción y Desarrollo de Antequera
C/Infante Don Fernando, 60. Edificio de Promoción y Desarrollo
29200 / ANT (S. CO) (CA. O. Antequera)
C.I.F.: P - 0115014



9. Los demás previstos en la normativa que rige la actividad.

18.- GASTOS E IMPUESTOS POR CUENTA DEL CONTRATISTA.

18.1.- 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.

18.2.- 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

19.- ABONO DEL PRECIO.

19.1.- El adjudicatario vendrá obligado a abonar el precio del arrendamiento por meses anticipados dentro de los cinco primeros días de cada mes en el número de cuenta del Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera que se haya recogido en el contrato.

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.

20.- DEVOLUCIÓN DE GARANTÍA.

20.1 Finalizado el contrato y cumplido a plena satisfacción del Organismo Autónomo Local (O.A.L.) Promoción y Desarrollo de Antequera, se cancelará, a partir del plazo de un año, la prestación accesoria de garantía definitiva salvo que hubiera responsabilidades líquidas, vencidas y exigibles, a hacer efectivas contra la misma, en cuyo supuesto se supeditará, al cumplimiento de aquellas y a la conclusión de éste, su devolución.

21.- JURISDICCIÓN.

21.1.- El Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en el presente contrato, respecto de su preparación y adjudicación y el Orden Civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes, respecto a los efectos y extinción del presente contrato.

PROMOCION  DESARROLLO
Organismo Autónomo Local Promoción y Desarrollo de Antequera
C/Infante Don Fernando, 90-Edif. San Luis -11 1952 703 143
29200 ANTEQUERA (Málaga)
C.I.F. P-7001302 -1

17 JUN. 2013