



PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA ADJUDICACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO Y FORMA DE CONCURSO, DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CON OPCION DE COMPRA, NAVE INDUSTRIAL SITA EN LA C/ ALEMANIA S/N DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "AQUISGRANA" DE LA CAROLINA (JAÉN), CON LA OBLIGACIÓN DE DESTINARLA A ACTIVIDAD INDUSTRIAL DE INTERÉS PARA LA ECONOMÍA MUNICIPAL.-

PRIMERA.- OBJETO DEL PLIEGO Y DEL CONTRATO A ADJUDICAR.

Constituye el objeto del presente pliego la adjudicación, mediante procedimiento abierto y forma de concurso público, de contrato de arrendamiento con opción de compra de Nave Industrial en La Carolina, en C/ Alemania s/n del Polígono "Aquisgrana", con el carácter de bien patrimonial o de propios, que se describe a continuación:

"Nave industrial sita en el C/ Alemania s/n del Polígono Industrial "Aquisgrana" de La Carolina (Jaén), antiguamente denominada Cooperativa Textil Carlos III, y con una superficie construida de 802,14 m² construida sobre una parcela de 1.255,50 m², con el carácter de bien patrimonial.

La nave linda a la izquierda, según se mira de frente, con la Mercantil Matricar, en el lindero derecho con Tedismol, todas ellas con fachada a la calle Alemania y espalda terrenos de olivar en suelo no urbanizable.

El solar que tiene forma rectangular, con una fachada de 40,50 metros a la calle Alemania y de 31 metros de profundidad, teniendo una extensión superficial de 1.255,50 metros cuadrados. Sobre el solar anterior se encuentra edificada una nave de una sola planta, con un retranqueo a la calle Alemania de 4,95 metros; de 2,70 metros al lindero izquierdo según se mira de frente, 3,00 metros al derecho y de 3 metros al lindero de fondo.

La nave tiene una forma rectangular con una superficie construida en planta total de 802,14 metros.

Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Carolina, la finca descrita, se emplaza en Suelo Urbano, Zona de Ordenanza nº 10- Edificación en Polígonos y Zonas Industriales".

Naturaleza del Bien: Patrimonial, no integrante del Patrimonio Municipal de Suelo.

La opción de compra se formula en concepto de "cuerpo cierto", por lo que no cabrá reclamación en concepto de diferencia de superficie de la parcela o de superficie construida, en el supuesto de ejercicio de dicha opción.

La nave contiene unas características constructivas e instalaciones eléctricas, calefacción, climatización, etc, que se describen en el Informe de valoración realizado por el Técnico Municipal de fecha 9 de noviembre de 2009, que forma parte y se incorpora al expediente de contratación.

La nave tiene una antigüedad aproximada de 13 años, siendo su estado general, bueno.

SEGUNDA.- NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.

El presente Contrato, de conformidad con lo establecido en el Art. 20 de la Ley de Contratos del sector Público, tendrá **naturaleza privada**. Su régimen jurídico es el recogido en el Art. 20.2 de dicho Texto Legal y en cuanto a la Jurisdicción competente se estará a lo previsto en el art. 21 de la Ley de Contratos citada.

TERCERA.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.



La adjudicación del contrato se llevará a cabo por el **procedimiento abierto, mediante Concurso (varios criterios de adjudicación), en tramitación ordinaria (art. 143.2 de la Ley de Contratos del Sector Público)**, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y artículo 37 2 b) del Decreto 18/2006, de 24 enero, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

CUARTA.- TIPO DE LICITACIÓN.

I.- Se establece un tipo de licitación, como precio **MENSUAL del contrato de arrendamiento, de SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS (650,00 €) e IVA por importe de CIENTO CUATRO EUROS (104,00€)**, todo ello por un importe total de 754, 00€ (SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS), **mejorable al alza**, por los licitadores.

La renta se actualizará cada año de vigencia del contrato, aplicando a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, **nunca se actualizará a baja**.

II.- Por lo que se refiere al contrato de compraventa, a formalizar en el supuesto de ejercicio de la opción correspondiente, se establece un tipo de licitación, **mejorable al alza de DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIENTO QUINCE CON VEINTISIETE EUROS (262.115,28 euros)**, impuestos excluidos, **mejorable al alza**.

De dicho precio, se detraerán, en concepto de pago a cuenta, las mensualidades efectivamente pagadas desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento con opción de compra, hasta la fecha de elevación a escritura pública de la formalización de la opción y consiguiente contrato de compraventa.

Cada licitador presentará una sola oferta económica, individualmente o en unión temporal de empresas, de conformidad con el artículo 48 de la Ley de Contratos del Sector Público. La infracción de esta condición dará lugar a declarar la inadmisión de todas las proposiciones suscritas.

QUINTA.- REGLAMENTACIÓN DEL EJERCICIO DEL DERECHO DE OPCIÓN.

1.- Plazo de ejercicio de la opción.

El plazo para el ejercicio de la opción de compra será de 4 años, computados a partir del día siguiente al de suscripción del contrato de arrendamiento.

2.- Ejercicio de la opción.

El derecho real de opción de compra constituido **será formalizado mediante escritura pública otorgada por la Notaría de La Carolina**. Será condición indispensable que el contratista comunique al Ayuntamiento, en forma fehaciente, su intención de ejercitar la opción de compra, así como el día y hora en que se llevará a cabo tal ejercicio, con un preaviso de diez días hábiles.

Solo se entenderá ejercitada la opción de compra con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa dentro del período señalado en el párrafo anterior, con abono efectivo del precio íntegro del contrato en el momento de dicha formalización. En consecuencia no bastará con la comunicación dirigida al Ayuntamiento, manifestando su intención de ejercitarla.



Ayuntamiento de La Carolina

Del precio del contrato de compraventa se descontarán las fianzas entregadas y las rentas efectivamente abonadas por el arrendatario que ejercite la opción de compra, desde la fecha de firma del contrato de arrendamiento, hasta el momento en el que se formalice la compraventa.

El incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, su terminación o rescisión conllevará de forma automática la pérdida de la posibilidad de ejercitar la opción de compra.

La opción de compra aquí establecida es personalísima e intransferible o intransmisible a terceras personas, salvo consentimiento expreso y motivado del Ayuntamiento Pleno.

En caso de terminación o resolución del contrato de arrendamiento sin que se formalice la opción de compra, el arrendatario quedará obligado, a elección del Ayuntamiento, a entregar la Nave arrendada en el mismo estado en el que la recibió el contratista o a ceder a dicha Administración la propiedad de las instalaciones y mejoras que haya ejecutado hasta la fecha, en virtud de autorizaciones del Ayuntamiento, sin que este último supuesto de derecho al arrendatario a reclamar cantidad alguna en concepto de indemnización. Sí podrán ser retiradas aquellas mejoras introducidas por el arrendatario que sean móviles o fácilmente desmontables, siempre que la Nave quede en perfecto estado.

3.- Gastos:

Los gastos notariales y registrales derivados del ejercicio del derecho de opción y consiguiente elevación a escritura pública del contrato de compraventa **serán de cuenta del contratista.**

SEXTA.- DURACIÓN DEL CONTRATO.-

La duración del contrato de arrendamiento **se fija en cuatro años, de carácter improrrogable**, salvo acuerdo expreso y motivado del órgano de contratación de este Ayuntamiento, (Art. 4.3 de la Ley de arrendamientos Urbanos).

En el supuesto de expiración del plazo de duración del contrato, sin que el contratista haya ejercitado la opción de compra, de no entregar la nave arrendada en la fecha de terminación del mismo, una vez vencida ésta, el arrendatario estará obligado, como cláusula penal, al pago al Ayuntamiento de un diez por ciento (10%) de la cuantía equivalente a un mes de la renta en vigor en el momento de la finalización del contrato, por cada día que demore la entrega, sin que se pueda considerar renta por el arrendamiento el pago de esta obligación contractual, ni renovación o prórroga del mismo, pudiendo el arrendador ejercer las acciones que considere convenientes para el desahucio y cobro por deudas, incluidas las derivadas de esta cláusula penal.

SEPTIMA.- CAPACIDAD.

Están capacitados para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o bien extranjeras, que dispongan de plena capacidad de obrar conforme a la legislación vigente, acrediten la correspondiente clasificación y no incurran en ninguna de las circunstancias recogidas en el Art. 49 de la Ley 30/2007 como prohibitivas para contratar.

La Administración podrá contratar con uniones de empresas que se constituyan temporalmente al efecto (sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escrituras públicas hasta que se haya efectuado la adjudicación), las cuales responderán solidariamente ante esta Administración y ante la cual nombrarán un representante o apoderado único.

OCTAVA.-CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS.



Ayuntamiento de La Carolina

En el marco de lo establecido en el Artículo 91 de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público, no se estima necesario, dada la naturaleza del contrato a adjudicar, la exigencia de garantía provisional.

El adjudicatario provisional del contrato deberá constituir una Garantía Definitiva del 5% del importe de adjudicación, IVA excluido, (Importe total del contrato de arrendamiento computadas las 48 mensualidades inicialmente previstas) por importe de **MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (1.560,00€)**, garantía que podrá presentarse de alguna de las formas establecidas en el art. 84 de la ley de Contratos. La constitución de la garantía definitiva deberá acreditarse dentro de los quince días hábiles a la notificación de la resolución de adjudicación provisional. En caso de no cumplirse con este requisito por causas imputables al adjudicatario, el Ayuntamiento declarará resuelto el contrato.

NOVENA.- PRESENTACION DE PROPOSICIONES. PLAZO. CONTENIDO.

Las proposiciones se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento en horario de 9 a 14 horas en el plazo de los **QUINCE DÍAS** naturales siguientes, a contar desde el siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, si el último día del plazo fuera sábado o inhábil, se ampliará hasta el primer día hábil siguiente.

Las proposiciones podrán presentarse en el Registro General del Ayuntamiento de La Carolina, de 9 a 14 horas, de lunes a viernes.

También podrán presentarse proposiciones por correo, en cuyo caso el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciarlo el mismo día al órgano de contratación mediante FAX, TELEX o TELEGRAMA.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta de unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurara en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

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

I.- Las proposiciones constarán de dos sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda "Proposición para licitar a la contratación del arrendamiento con opción de compra de Nave Industrial sita en C/ Alemania s/n del Polígono "Aquisgrana" de La Carolina (Jaén)".

La denominación de los sobres es la siguiente:

Sobre A: Documentación Administrativa.

Sobre B: Proposición Económica y Documentación Técnica.

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

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

II.- Acompañando a la documentación antes expuesta se le unirá solicitud del Representante de la Sociedad Mercantil o Empresario individual, presentando las proposiciones, con referencia expresa del DNI del



Ayuntamiento de La Carolina

mismo, y domicilio a efectos de notificaciones, así cuantos datos considere necesarios para la perfecta identificación del representante de la sociedad a efectos de la licitación presentada.

Sobre A: Documentación Administrativa:

.- Documento Nacional de Identidad o documento equivalente, del licitador cuando se trate de personas físicas o empresarios individuales, y el NIF, si se trata de personas jurídicas.

.- Escritura de constitución de la Sociedad Mercantil debidamente inscrita en el Registro Mercantil, si el empresario fuera persona jurídica.

.- Poder debidamente bastantado, en caso de actuar por representación.

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

.- Declaración responsable del licitador haciendo constar que no se halla incurso la empresa ni los administradores, en su caso, en ninguna de las prohibiciones para contratar enumerada en el Art. 49 (Ley de Contratos del Sector Público). Esta declaración responsable, habrá de ser otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

.-Declaración de hallarse al corriente del pago en todas sus obligaciones con la Hacienda Pública y Seguridad Social.

Sobre B: Proposición Económica y Documentación Técnica:

A) Proposición Económica:

Don _____, mayor de edad, vecino de _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, titular del D.N.I. nº _____, en nombre propio (o en representación de la Entidad _____ con CIF nº _____, con domicilio en _____, enterado de la tramitación por el Ayuntamiento de La Carolina de expediente para la **contratación del arrendamiento con opción de compra de "Nave industrial sita en la C/ Alemania s/n del Polígono Industrial "Aquisgrana" de La Carolina (Jaén)"**, acepto íntegramente todas las cláusulas del Pliego Rector de la Adjudicación y del Contrato, y formulo proposición económica por el siguiente importe:

1.- Precio del arrendamiento: _____ euros mensuales, correspondiendo a IVA el importe de _____ euros, siendo en total _____ euros.

2.- Precio del contrato de compraventa, en el supuesto de ejercicio del derecho de opción:

_____ euros, excluidos impuestos, **con la actualización que corresponda, en función de la fecha del ejercicio del derecho de opción**, conforme al Pliego. La Nave será destinada al desarrollo de la actividad de _____, que será desarrollada en las condiciones con que se describe en la Memoria de la actuación que se adjunta.

En _____ a _____ de _____ de 2009.

Firma del licitador



Fdo: _____

B) Referencias técnicas: Documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación, lo siguiente:

Aportación de **memoria de la empresa** en la que se detallen todos aquellos aspectos que sean puntuables, proponiendo, sin perjuicio de otros extremos que acredite el licitador, los siguientes:

- Creación de puestos de trabajo.
- Inversión a realizar, con indicación de periodos o fases de implantación de la misma.
- Sector de inversión en el que se propone la actividad.
- Cualificación y experiencia profesional con que cuenta la empresa licitadora.
- Viabilidad económico-financiera de la empresa que se pretende instalar.
- Información sobre la actividad desarrollada actualmente por la empresa, en su caso.
- Información sobre la actividad prevista desarrollar en la parcela propiedad del Ayuntamiento, justificando, especialmente la idoneidad de la Nave edificada en la misma, para su desenvolvimiento.

DECIMA.- CRITERIOS DE ADJUDICACION.

PROPOSICION ECONOMICA (HASTA 20 PUNTOS)

- Mayor precio mensual del arrendamiento:
 - Superior a un 5%. 5 puntos
 - Superior a un 10%: 10 puntos
- Mayor precio compraventa:
 - Superior a un 5%: 5 puntos
 - Superior a un 10%:10 puntos

CREACION DE PUESTOS DE TRABAJO (HASTA 10 PUNTOS)

- 2 puntos por puesto de trabajo

INVERSION A REALIZAR (HASTA 20 PUNTOS)

- Inversión en activos fijos entre 100.000 y 200.000 euros: 5 puntos
- Inversión en activos fijos entre 200.000 y 300.000 euros: 10 puntos
- Inversión superior a 300.000 euros: 20 puntos

SECTOR DE INVERSION (HASTA 20 PUNTOS)

- Sector comercial y servicios: 5 puntos
- Sector industrial: 10 puntos
- Subsector sector industrial estratégico (energías renovables, nuevas tecnologías, etc): 20 puntos

CUALIFICACION Y EXPERIENCIA PROFESIONAL (HASTA 10 PUNTOS)

Titulación universitaria y/o cualificación profesional relacionada con la actividad a desarrollar del personal puntuable en el punto CREACION DE EMPLEO: 10 puntos



VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA (HASTA 10 PUNTOS)

Para la valoración económica-financiera se comprobarán, según las previsiones económicas aportadas por las empresa, los siguientes índices: acreditación de fondos propios, índice de productividad por empleo: 2 puntos, plazo de recuperación de inversiones, etc.

UNDECIMA.- EL PERFIL DE CONTRATANTE.

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso según especificaciones en la página Web www.lacarolina.es.

DUODECIMA.- MESA DE CONTRATACIÓN.

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 10 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 30/2007 **estará integrada** del modo siguiente:

Presidente, que lo será el de la Corporación Municipal, o miembro en quien delegue.

Vocales, uno por cada Grupo Político, el Secretario de la Corporación, el Interventor Accidental, el Arquitecto Municipal, y Técnico de Desarrollo Local.

Como Secretario actuará un Funcionario de la Corporación.

DECIMOTERCERA.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GENERAL.

Concluido el plazo de presentación de proposiciones, la **Mesa de contratación procederá, en acto no público**, a la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en el sobre A en sesión no pública que **tendrá lugar al tercer día siguiente hábil a aquel en que se cumpla el plazo de quince días naturales**, excluidos los sábados, a contar desde la publicación del anuncio de esta licitación en el BOP y Perfil del Contratante. Si la Mesa de Contratación observara defectos formales en la documentación presentada por los licitadores en el sobre A, podrá conceder si lo estima conveniente, un plazo no superior a 3 días para que el licitador los subsane. Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

DECIMOCUARTA.- APERTURA DE PROPOSICIONES.

Las proposiciones económicas se abrirán por la Mesa de Contratación, previa convocatoria de sus miembros, en acto público, **a las doce horas del sexto día siguiente hábil a la finalización del plazo para presentar proposiciones, en la Casa Consistorial.** En caso de que dicho plazo finalice en día inhábil o sábado se entenderá prorrogado al siguiente día hábil. En el supuesto de que se presenten proposiciones por correo, y su falta de recepción impida la celebración del acto de apertura en dicha fecha, dicha circunstancia será comunicada a todos los licitadores, a quienes se comunicará, igualmente el día y hora de la apertura.

La apertura de plicas seguirá el siguiente esquema:

La Mesa de Contratación, en acto público y previa invitación a los licitadores presentados a que comprueben que los sobres que contienen las ofertas técnico-económicas se encuentran en la Mesa en idénticas condiciones en que fueron entregados, procederá a dar cuenta en primer lugar del resultado de la calificación de la documentación administrativa, de los licitadores excluidos y de la causa de la exclusión, concediéndose al oferente o a su representante la posibilidad de hacer en el acto y antes de la lectura de las proposiciones



técnico-económicas las aclaraciones pertinentes, que en su caso permitan a la Mesa cambiar su decisión de inadmisión.

Acto seguido se procederá a la apertura de los sobres B (Proposiciones económicas y referencias técnicas), y terminada la misma el Presidente solicitará a los licitadores que manifiesten si se ha producido algún error u omisión en la misma. En su caso la Mesa de Contratación podrá solicitar, antes de formular propuesta al Órgano de Contratación, cuantos informes técnicos considere precisos y se relacionen con el objeto del contrato, elevándose al órgano de contratación la propuesta de adjudicación al licitador que obtenga una mayor puntuación, incluyendo una relación ordenada por puntuación de los licitadores cuyas ofertas reúnan las condiciones mínimas exigidas en el Pliego.

La Mesa de Contratación, a la vista de los informes técnicos emitidos, elevará informe o propuesta de adjudicación del Contrato al Órgano competente, que procederá a resolver la adjudicación.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del empresario propuesto, mientras no exista acuerdo del órgano de contratación, que adjudicará el contrato objeto del presente Pliego a favor del licitador que en su conjunto haya presentado la propuesta más ventajosa.

El plazo máximo para la adjudicación del contrato será de un mes a contar desde el siguiente al de la apertura de las proposiciones técnicas y económicas, transcurrido el cual, los licitadores admitidos tendrán derecho a retirar su proposición.

La adjudicación provisional del contrato deberá efectuarse en el plazo de 15 días desde la apertura de proposiciones debiendo notificarse la misma a los licitadores y publicándose en el BOP y en el Perfil del contratante.

La propuesta de adjudicación provisional no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

DECIMOQUINTA.- ADJUDICACIÓN DEFINITIVA.

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran 15 días hábiles contados desde el siguiente a aquel en que se publique aquella en el BOP y en el Perfil de contratante.

Durante este plazo, el adjudicatario provisional deberá aportar los certificados acreditativos de estar al corriente con sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, de haber constituido la garantía.

La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva dentro de los cinco días hábiles siguientes a aquel en que expire el plazo anterior siempre que el adjudicatario haya presentado la documentación señalada y constituido la garantía definitiva.

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



DECIMOSEXTA.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará dentro de los diez días hábiles siguientes a contar desde la fecha de notificación de la adjudicación definitiva.

DECIMOSÉPTIMA.- GASTOS A CARGO DEL ADJUDICATARIO.

Serán por cuenta del adjudicatario los siguientes gastos:

- Los de los anuncios que genere el expediente y los preparatorios y de formalización del contrato. Importe máximo a abonar: 600 euros.
- Los tributos estatales, municipales y regionales que puedan derivarse del contrato.
- Los de formalización pública, en su caso, del contrato de adjudicación.
- Los de formalización, en escritura pública, del contrato de compraventa, en caso del ejercicio del derecho de opción.
- Cualesquiera otros que genere la licitación o la suscripción del contrato.
- Abonar los gastos derivados del suministro de agua y electricidad, necesarios para el desenvolvimiento de la actividad correspondiente, así como la tasa por prestación del Servicio de Recogida de Residuos.

DECIMOCTAVA.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

El adjudicatario vendrá obligado a destinar la parcela al uso o usos, en cada caso, definidos en la documentación "referencias técnicas", con pleno respeto de la legislación y ordenación urbanística, legislación ambiental, y demás sectorial de aplicación, debiendo:

- 1.- Iniciar la tramitación del correspondiente procedimiento de prevención ambiental, en su caso, con aportación de la documentación técnica correspondiente, en el plazo de 6 meses, a contar desde el día de la elevación a escritura pública del contrato de compraventa, y a solicitar licencia de apertura, en cualquier caso, en dicho plazo.
- 2.- Iniciar la actividad económica, en el plazo de 6 meses, a contar desde la notificación de la resolución de adjudicación definitiva y previos los trámites legales oportunos, con la documentación técnica que haya servido de base a su otorgamiento, y con la legislación de aplicación, y no cesar ni suspender su desenvolvimiento, salvo causa de fuerza mayor ajena a la voluntad de la empresa.
- 3.- Solicitar del Ayuntamiento autorización previa y licencia para la ejecución de las obras que considere necesarias para el desenvolvimiento de la actividad correspondiente.
- 4.- Suscribir una póliza de seguros multiriesgos, que habrá de obtener el Visto Bueno del Ayuntamiento y presentar, para su verificación, los recibos acreditativos de su pago.
- 5.- Abonar, dentro de los 10 primeros días de cada mensualidad el precio del arrendamiento, en la cuenta corriente del Ayuntamiento correspondiente a: 3067-0042-78-1148756420.
- 6.- Mantener la Nave arrendada en perfecto estado de conservación, hasta su devolución, en el supuesto de vencimiento del plazo del contrato sin ejercicio del derecho de opción de compra, debiendo ejecutar y financiar, durante todo el plazo de duración del contrato de arrendamiento, las obras de conservación necesarias. En su



defecto, deberá el arrendatario satisfacer al Ayuntamiento el importe de los desperfectos, daños o perjuicios existentes al término del contrato.

7.- No ceder el contrato ni subarrendar la Nave objeto de este contrato, total o parcialmente, sin la previa autorización expresa del Ayuntamiento.

El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato será causa de resolución del mismo, quedando en todo caso facultado el Ayuntamiento, tras la concesión de trámite de audiencia, para proceder a la entrada en las instalaciones arrendadas y retirar las mercancías, maquinaria y demás materiales, por cuenta del arrendatario, poniéndolas a disposición del mismo, recuperando la plena y libre disponibilidad de la Nave arrendada.

El arrendatario hace expresa renuncia a todo derecho de indemnización derivada de la resolución del contrato, sobre la base de lo establecido en el Art. 34 de la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos. Se incluyen en esta renuncia los gastos de traslado y cualquier indemnización por clientela, todo ello independientemente de las actividades mercantiles que desarrollen ambas partes contratantes o terceras personas, en las naves arrendadas.

DECIMONOVENA.- CONDICIONES PARA EL EJERCICIO POR EL ADJUDICATARIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA.

1º.- Será condición para ejercitar la opción de compra, la acreditación por el adjudicatario, del mantenimiento de las condiciones propuestas en su licitación, en cuanto a la creación de puestos de trabajo y la inversión a realizar, durante todo el periodo de arrendamiento disfrutado, todo ello previo Informe del Departamento de la Unidad de Promoción de Empleo, de este Ayuntamiento, en el que se informe favorablemente el mantenimiento por el mismo de las condiciones establecidas en su propuesta. En este caso, no se establecerá condición resolutoria alguna.

2º.- En caso de que no se cumplan las condiciones propuestas en su licitación, en todo o en parte, en cuanto a la Cláusula Décima del Pliego, específicamente la creación de puestos de trabajo e inversión a realizar que haya propuesto el adjudicatario, se establecerá condición resolutoria que se inscribirá, con ese carácter, en el Registro de la Propiedad de la Carolina.

El plazo impuesto para el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Cláusula resolutoria será de dos años a contar desde la fecha de elevación a escritura pública de la opción de compra.

3º.- La condición resolutoria que se constituya, se cancelará de forma automática si transcurridos dos años desde el plazo impuesto para su cumplimiento, no constara en el Registro de la Propiedad ninguna acción del Ayuntamiento para iniciar la reversión, o resolución del contrato, pudiendo solicitarla unilateralmente el titular registral.

4º.- En cualquier caso se autorizará la posposición de la condición resolutoria establecida a favor del Ayuntamiento en beneficio de la primera hipoteca que se constituya por el adjudicatario para la financiación de la adquisición de la finca o de la inversión a realizar en ella que sea precisa para el normal desarrollo de la actividad que en la misma deba instalarse.

Conforme al art. 241 del Reglamento Hipotecario:

1º.- La hipoteca que se haya de anteponer a la condición resolutoria tendrá que inscribirse en el Registro de la Propiedad en el plazo de DOS años a contar de la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa.



Ayuntamiento de La Carolina

2º.- Como cantidad máxima del principal del préstamo se fija la cantidad de adjudicación de la compra y como responsabilidad máxima el triple de dicha cantidad.

3º.- Se fija como duración máxima de la hipoteca veinticinco años.

VIGÉSIMO.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. CLAUSULA PENAL.

La resolución del contrato tendrá lugar en los supuestos de incumplimiento por el contratista de cualquiera de las obligaciones recogidas en el presente Pliego, o establecidas legalmente, siempre que estas últimas sean sustanciales y se acordará por el órgano de contratación.

Cuando el contrato se resuelva por culpa del contratista, se incautará la garantía definitiva, sin perjuicio de la indemnización por los daños y perjuicios originados a la Administración, en lo que excedan del importe de la garantía.

CLAUSULA PENAL

Cualquier vencimiento de los pagos establecidos en el presente contrato no atendido en su exacta fecha devengará a favor del Ayuntamiento, sin necesidad de requerimiento por parte del mismo, un interés anual variable, resultado de aplicar el EURÍBOR, o índice que le sustituya, incrementado en dos puntos porcentuales, sin perjuicio del ejercicio de la acción resolutoria, por incumplimiento del presente contrato.

VIGÉSIMOPRIMERA.- NORMATIVA APLICABLE.

Para lo no previsto en este Pliego, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; R.D. Legislativo 781/86, de 18 de abril, Ley 7/1999, de 29 de Septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; Decreto 18/2006, de 24 de Enero, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; Ley 30/2007, de 30 de octubre de Ley de Contratos del Sector Público y R.D. 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y RD 1.373/2009, de 28 de Agosto, por el que se aprueba el reglamento general de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, Artículo 14 del Reglamento Hipotecario y Código Civil."

En La Carolina a 9 de diciembre de 2009
EL ALCALDE

D. José A. Hueso Oliver, Secretario del Excmo. Ayuntamiento de La Carolina (Jaén) informo favorablemente el presente Pliego, en La Carolina a 9 de diciembre de 2009.

D. Jesualdo Jiménez de Cisneros Quesada, Interventor Accidental del Excmo. Ayuntamiento de La Carolina (Jaén) fiscalizo favorablemente el presente Pliego, en La Carolina a 9 de diciembre de 2009.