



AYUNTAMIENTO
DE
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS
(MADRID)

**PLIEGO DE CONDICIONES ECONOMICO-ADMINISTRATIVAS
QUE HABRAN DE REGIR EL ARRENDAMIENTO DE UNA NAVE
INDUSTRIAL EN EL POLIGONO INDUSTRIAL "LA COLMENA" DE
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS.**

PRIMERA.- OBJETO.

El objeto de esta contratación es el arrendamiento de una nave industrial, de forma aislada, de propiedad municipal, para el desarrollo de actividades industriales o de servicios en las mismas, situada en la **Calle Alfareros nº 4-B (Polígono Industrial "La Colmena")**

La construcción de esta nave, forma parte de una iniciativa promovida conjuntamente por el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid, para crear un vivero empresarial, que facilite la instalación de nuevos empresarios y empresarias, con el deseo de fomentar el tejido industrial, generar empleo entre la población y ofrecer un espacio de calidad para las nuevas iniciativas empresariales que surjan en esta localidad, o que en la actualidad se presten en un espacio inadecuado para las mismas.

Las características técnicas de la nave son las siguientes:

DISTRIBUCIONES:

- Planta Baja: Nave de Trabajo con acceso a patio posterior y aseos
- Entreplanta: Oficinas.

SUPERFICIE UTIL:

- Nave de Trabajo: 160 m2.
- Aseos: 6 m2.
- Oficinas: 29'50 m2.
- Patio: 49'50 m2.



AYUNTAMIENTO
DE
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS
(MADRID)

SEGUNDA-PRECIO.

El precio inicial del arrendamiento será para la nave situada en la en **C/ Alfareros nº 4-B**, será de 450 € (IVA incluido) al alza, pagaderas por meses adelantados, del 1 al 5 de cada mes corriente mediante domiciliación bancaria en la cuenta corriente que designe el arrendatario.

La renta será objeto de revisión anualmente a partir del cuarto año del arrendamiento, aumentándola o disminuyéndola en la misma proporción que en más o menos se produzca variación en el Índice de Precios al Consumo, Conjunto Adicional, que publica el Instituto Nacional de Estadística. Las revisiones se practicarán utilizando como base la primera revisión del precio inicial del Contrato; y la renta siguiente resultante de la revisiones procedentes, en las posteriores.

De conformidad con lo previsto en el Real Decreto 2.208 de 30 de Octubre de 1985, por el que se aprueba el reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, la renta está sujeta a tributación por dicho Impuesto, cuyo importe será de cargo y repercutido sobre el arrendatario, quien se obliga, asimismo, a asumir cualquier cambio que pudiera producirse en la normativa indicada.

TERCERA.- PLAZO DEL CONTRATO.

El plazo de duración del contrato será de **TRES AÑOS.**

Transcurrido el plazo contractual establecido, con las prórrogas de un año acordadas, en su caso, el arrendamiento quedará finalizado y extinguido debiendo el arrendatario, sin necesidad de requerimiento especial, desalojar el local objeto de arrendamiento sin que tenga derecho indemnizatorio alguno a su favor. Si a la finalización del contrato o a la rescisión o resolución del mismo el arrendatario no desalojara el local objeto del contrato, deberá abonar al arrendador en concepto de indemnización una cantidad equivalente al 10% del importe mensual del contrato por cada día que pase desde la fecha en que debió producirse el desalojo y la fecha en la que efectivamente se realiza.

No obstante los arrendatarios podrán dar por extinguido el contrato antes de la finalización del plazo pactado, mediante preaviso a la otra parte con dos meses de antelación.



CUARTA.- PAGO DE LA RENTA.

La renta comenzará a devengarse desde la fecha de la firma del contrato de arrendamiento.

La renta se pagará por mensualidades anticipadas equivalentes a la doceava parte de la renta anual vigente, excepto la renta correspondiente al primer mes que será proporcional al número de días transcurridos desde la firma del contrato hasta fin de mes.

Dado el carácter prepagable de la renta anual, el arrendatario realizará los pagos mensuales por anticipado, dentro de los cinco días primeros naturales de cada mes, excepto en su caso, el pago correspondiente al primer mes que se hará efectivo en el momento de la firma del contrato junto a la garantía.

Los pagos se realizarán mediante domiciliación bancaria.

El impago de la renta de dos mensualidades sean consecutivas o alternas traerá consigo la resolución inmediata del contrato.

QUINTA.- GASTOS DE DEVOLUCION E INTERESES DE DEMORA.-

Los gastos de devolución de los recibos impagados serán de cuenta del arrendatario.

Independientemente de otras consecuencias que conlleve, el impago de las cantidades estipuladas en el plazo pactado comportará el devengo de intereses de demora por el tiempo transcurrido desde el vencimiento hasta el pago efectivo de las cantidades vencidas. Dicho interés se girará por el arrendador al arrendatario según el tipo de interés básico vigente fijado por el Banco de España, sobre la deuda vencida y no pagada y se hará efectivo por el arrendatario al mismo tiempo que el principal de la deuda.



AYUNTAMIENTO
DE
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS
(MADRID)

SEXTA.-USO DEL LOCAL POR LOS ARRENDATARIOS.

La nave arrendada solo podrá ser destinada a la actividad para la que se solicita, no pudiendo ser utilizada para actividades distintas a las propias de la producción y tráfico mercantil de la empresa.

La utilización de la nave para actividad distinta de la pactada será causa de resolución del contrato sin que sea necesaria notificación o expediente alguno. Si no existiese previa autorización del Ayuntamiento para el nuevo fin.

El arrendatario se compromete a no almacenar o depositar en el espacio arrendado materiales nocivos, insalubres o peligrosos o que puedan producir molestias o malos olores, obligándose a respetar las normas de seguridad, higiene y prevención de incendios, así como cualquier otra normativa que sea de aplicación a la actividad.

El arrendatario deberá mantener a su cargo en buen estado de conservación, funcionamiento, seguridad y limpieza de la nave arrendada y sus accesorios, equipamientos o instalaciones, efectuando las reparaciones que fueren necesarias.

El arrendatario no podrá ceder, subarrendar ni traspasar total o parcialmente el local arrendado, ni el negocio a ninguna persona, física o jurídica, ya sea a título gratuito u oneroso.

El arrendatario deberá informar inmediatamente al arrendador de toda rotura, siniestro o deterioro que se produzca en la nave arrendada, incluso aunque no exista ningún daño aparente.

El arrendatario no podrá ejercer en estas naves ninguna actividad de carácter molesto, nocivo o peligroso

SEPTIMA.- OBRAS EN LOS LOCALES.

Sólo podrán realizarse aquellas obras de acondicionamiento y adecuación de la nave para la actividad mercantil o industrial autorizada, y siempre que cuente con las licencias administrativas y de cualquier índole que sean necesarias para realización de las obras y el ejercicio de la actividad. Serán de cuenta del arrendatario tanto el pago de las obras a realizar como los trámites de concesión y pagos de licencias a que se ha hecho referencia con anterioridad.



AYUNTAMIENTO
DE
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS
(MADRID)

Para cualquier clase de obras y/o modificaciones de las instalaciones de agua, electricidad u otras con que cuente la nave, el arrendatario debe obtener previamente la autorización expresa y por escrito del arrendador. Si el arrendatario realiza obras o modificaciones de las instalaciones sin obtener el oportuno permiso del arrendador se resolverá automáticamente el contrato, quedando obligado a demoler las obras o deshacer las modificaciones realizadas en las instalaciones, restituyendo el local en las condiciones originales.

Las obras que se realicen, caso de ser autorizadas, quedarán, al finalizar el contrato, en beneficio del inmueble, siempre que no proceda su demolición a elección del arrendador, con gastos a cargo del arrendatario.

OCTAVA.- RESTITUCION DEL LOCAL.

A la terminación de la vigencia del contrato de arrendamiento, cualquiera que sea la causa que lo origine, deberá el arrendatario acreditar documentalmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de su utilización conforme a las condiciones establecidas en el presente Pliego.

Asimismo deberá de dejar en buen estado de la nave industrial, abonando el coste de las reparaciones que fuesen, eventualmente, necesarias para ello. A tal efecto se realizará un inventario del inmueble, con estimación del coste que pudiera corresponder a las reparaciones a efectuar, imputables al arrendatario.

NOVENA.- GASTOS IMPUTABLES A LAS PARTES.

Desde la firma del contrato de arrendamiento, el entretenimiento, limpieza, conservación, vigilancia y seguridad internas, instalaciones y contenido, será por cuenta del arrendatario así como la contratación y el suministro de fuerza, agua, teléfono, energía eléctrica y cualquier otro gasto derivado del uso y disfrute del espacio objeto del arrendamiento y de la actividad ejercida en el mismo, y también aquellos que legalmente le correspondan directa o indirectamente.



AYUNTAMIENTO
DE
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS
(MADRID)

DECIMA.- OTRAS OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS.

A) INICIO DE LA ACTIVIDAD.

El arrendatario deberá iniciar la actividad en la nave arrendada en el plazo máximo de tres meses desde la firma del contrato.

B) PAGO DE CARGAS IMPUESTOS Y GRAVAMENES.

El arrendatario deberá satisfacer a su exclusiva costa las cargas, impuestos y gravámenes que pesen sobre la actividad comercial o industrial que se desarrolle en el local que se arrienda.

C) CUMPLIMIENTO DE LOS PLANES DE INVERSION Y EMPLEO.

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

D) INFORMACION SOBRE OPERACIONES JURIDICO-SOCIETARIAS.

El arrendatario tiene la obligación de informar al arrendador de cuantas operaciones de tipo jurídico-societario se produzcan en su empresa, tales como cambio de representante legal, cambio de forma jurídica de la empresa, modificaciones de estatutos sociales, ampliaciones o reducciones de capital, participaciones de otras empresas, salidas o entradas de nuevos socios u otras operaciones de similar naturaleza.

E) ROTULOS.

El arrendatario deberá colocar a la entrada de la nave industrial, en el lugar indicado por el arrendador, un rótulo o cartel donde figure la identificación y el nombre de la empresa, debiendo ser aprobadas la dimensiones por el Ayuntamiento.



AYUNTAMIENTO
DE

SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS

(MADRID)

F) ACCESIBILIDAD A LA NAVE INDUSTRIAL.

El arrendador se reserva para sí, su representante o persona debidamente autorizada, el derecho a entrar en la nave objeto del contrato, durante las horas de apertura o funcionamiento, con el fin de poder vigilar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Pliego, sin interferir la actividad del arrendatario.

En caso de urgencia o fuerza mayor, podrá también el arrendador, por sí o por medio de persona autorizada, acceder a la nave fuera de las horas de apertura o funcionamiento para atender las revisiones y reparaciones precisas y adoptar las medidas necesarias. En estos casos se dará cuenta al arrendatario. Para que sea posible esta accesibilidad, el arrendatario deberá facilitar la dirección y el teléfono de contacto a la administración o persona quién ésta designe.

G) INACTIVIDAD EN LA NAVE OBJETO DE ARRENDAMIENTO.

La falta de actividad de la empresa, industria o negocio en la nave arrendada durante el plazo de tres meses provocará la resolución automática del contrato de arrendamiento.

H) LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

Las actividades que se instalen en la nave industrial deberán contar con la correspondiente Licencia de Apertura Municipal, y cualesquiera otras autorizaciones que sean precisas para el ejercicio de la actividad, entendiéndose que si la actividad no es legalizable el contrato de arrendamiento quedaría sin efecto.



AYUNTAMIENTO
DE
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS
(MADRID)

I) CAPACIDAD JURIDICA.

Podrán tomar parte en el concurso las personas naturales o jurídicas que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar y no estén comprendidas en ninguno de los casos de prohibición, incapacidad e incompatibilidad para contratar con la Administración señalados en los artículos 9 de la Ley de Contratos del Estado y 23 de su Reglamento, o en cualquiera otra disposición aplicable.

Asimismo, podrán hacerlo por sí o representadas por persona autorizada, mediante poder bastante. Cuando en representación de una sociedad concurra algún miembro de la misma, deberá justificar documentalmente estar facultado para ello. Tanto en uno como en otro caso, al representante le afectan las causas de prohibición, incapacidad e incompatibilidad establecidas en los citados artículos 9 y 23.

Los poderes y documentos acreditativos de la personalidad se acompañarán a la proposición bastanteados para este concurso por el Sr. Secretario de la Corporación, a cuyo efecto deberán ser presentados previamente en la Secretaría con una anticipación mínima de 48 horas a la entrega de la plika.

UNDECIMA.- INCUMPLIMIENTO Y RESOLUCION.

Si las obligaciones derivadas del contrato fuesen incumplidas por el arrendatario, el Ayuntamiento está facultado para exigir su cumplimiento o declarar la resolución del contrato.

Serán también causa de resolución del contrato:

- La quiebra y suspensión de pagos del arrendatario.
- La extinción de la personalidad jurídica de la sociedad arrendataria o fallecimiento del empresario individual.



AYUNTAMIENTO
DE
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS
(MADRID)

DUODECIMA.- PROPOSICION DE DOCUMENTOS Y PLAZO DE PRESENTACION.

Los pliegos de condiciones serán expuestos al público en el Tablón de edictos Municipal, por plazo de ocho días, a efectos de reclamaciones.

El expediente de este concurso podrá examinarse tomando las notas que se precisen, en el Negociado de Contratación del Ayuntamiento, de Lunes a Viernes, de 9 a 14 horas. Las plicas podrán entregare, en un sólo sobre cerrado, en el Registro General de Ayuntamiento, dentro de los referidos días y horas, en el plazo de **UN MES** siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Si durante el período de exposición de pliegos a información pública se presentaran reclamaciones contra los mismos, será hecho publico a efectos de interrupción del Plazo de licitación.

En el anverso del sobre deberá figurar la inscripción:

"PROPOSICION PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO PARA EL ARRENDAMIENTO DE NAVE INDUSTRIAL SITA EN C/ ALFAREROS Nº 4-B, EN EL POLIGONO INDUSTRIAL LA COLMENA",

y deberá contener los siguientes documentos:

1. Resguardo expedido por la Caja del Ayuntamiento acreditativo del depósito de la fianza provisional.
2. Fotocopia compulsada del D.N.I. del que suscribe la proposición económica.
3. Escritura de Constitución, en caso de sociedades.
4. Memoria detallada con la descripción de la actividad y una explicación del Presupuesto de Inversiones, del Plan de Financiación y del Programa de Creación de Empleo (de acuerdo con el **Anexo I**)



AYUNTAMIENTO
DE
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS
(MADRID)

Documentos que habrán de presentar previamente a la firma del contrato:

1. Alta de la Empresa en la Seguridad Social.
2. Alta en Impuesto de Actividades Económicas.
3. Certificado de estar al corriente de pago de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social.
4. Declaración jurada de no hallarse incurso en causa de incapacidad o incompatibilidad para contratar con la Administración.
5. Suscripción de una póliza de seguros de Incendios y Responsabilidad Civil.

DECIMO-TERCERA.- CRITERIO PARA LA ADJUDICACION.

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

- a) Creación de empleos y estabilidad de los mismos. ...2 Puntos
- b) Iniciativas locales de empleo para colectivos desfavorecidos....2 Puntos
- c) Actividades empresariales innovadoras y que apuesten por las nuevas tecnologías.....2 Puntos
- d) Viabilidad económica y técnica de los peticionarios.....2 Puntos
- e) Instalación de nuevas empresas físicas o jurídicas que presenten un programa de empleo e inversión y empleen a trabajadores de la localidad.....2 Puntos

DECIMO-CUARTA.- ADJUDICACION Y GASTOS.

La Mesa de Contratación establecida con carácter permanente por el Pleno, se constituirá en el Salón de Sesiones de este Ayuntamiento, a las 13 horas del día siguiente hábil al de la finalización del plazo de presentación de plicas, salvo que éste coincida en sábado, en cuyo caso la apertura tendrá lugar el día siguiente hábil.



AYUNTAMIENTO
DE
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS
(MADRID)

Leídas por el presidente las plicas presentadas, se dará por terminado el acto sin efectuar adjudicación provisional y se elevarán, previo informe técnico, al Órgano de contratación para su adjudicación. Dicho órgano resolverá discrecionalmente en orden a la proposición que considere más ventajosa para los fines del concurso, en atención a la documentación presentada, referencia de los concursantes, y demás criterios de adjudicación descritos en las cláusulas del presente pliego de condiciones. El Ayuntamiento se reserva el derecho de declarar desierto el concurso si, en su apreciación libre y discrecional, ninguna de las proposiciones presentadas resultase conveniente a sus fines.

Realizada la adjudicación definitiva del concurso, se procederá a comprobar, a través de la Recaudación Municipal, que el adjudicatario se encuentra al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Local. Si resultase que el adjudicatario es deudor, deberá cancelar su deuda en el plazo de constitución de la fianza definitiva.

La adjudicación, en su caso, será notificada al adjudicatario para que dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación, presente en el Negociado de Contratación el documento acreditativo de haber constituido la fianza definitiva y recibo de pago de anuncios en el Boletín Oficial.

En el plazo máximo de un mes, contado desde la fecha de depósito de la fianza definitiva, deberá el adjudicatario comparecer a la firma del contrato de arrendamiento.

Si éste no cumpliera los requisitos de depósito de la fianza y firma del contrato en los plazos establecidos, podrá la Corporación acordar la rescisión del contrato.

DECIMO-QUINTA.- LEYES ESPECIALES.

El arrendatario viene obligado bajo su responsabilidad a cumplir lo dispuesto por la legislación vigente respecto a la protección de la industria nacional, salario mínimo y seguridad social, que afecten a la actividad y demás leyes especiales.



AYUNTAMIENTO
DE
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS
(MADRID)

DECIMO-SEXTA.- RESPONSABILIDAD.

El arrendatario renuncia a toda reclamación por responsabilidad ante el Excmo. Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias en los casos de:

- Robo, hurto u otro acto delictivo de que pudiera ser víctima.
- Daños ocasionados en la nave arrendada o en los objetos o mercaderías que allá se encontrasen causados por fugas, infiltraciones, humedades u otras circunstancias.
- Cualquier acción que haya sido realizada por los demás usuarios del centro, su personal, proveedores o clientes o de quién ellos traigan causa.
- Interrupción de los suministros de agua, electricidad, servicios comunes y optativos.

El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas como consecuencia directa o indirecta de su actividad y negocio, eximiendo de toda responsabilidad a la propiedad.

DECIMO-SEPTIMA.- BOLSA DE PETICIONARIOS PARA ALQUILER DE NAVES INDUSTRIALES

Se creará por el Ayuntamiento una Bolsa de peticionarios para alquiler de Naves Industriales por orden de la puntuación obtenida, entre aquellos peticionarios-ofertantes que no hayan resultado adjudicatarios en el presente concurso, por si existiera renuncia ó baja de los arrendatarios actuales ó futuros de las Naves Industriales Municipales.

DECIMO-OCTAVA.- NATURALEZA DEL CONTRATO.

El contrato tendrá naturaleza administrativa por lo que cualquier cuestión que pudiera suscitarse en orden a la interpretación, modificación, resolución y efectos del mismo, una vez finalizada la vía administrativa, será recurrible ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa conforme a su Ley reguladora.



AYUNTAMIENTO
DE
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS
(MADRID)

DECIMO-NOVENA.- DERECHO SUPLETORIO.

Para lo no previsto en este Pliego de Condiciones se estará a lo dispuesto en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, 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.

San Martín de Valdeiglesias, 18 de Octubre de 2010.

EL ALCALDE

Fdo: Pablo Martín Cabezuela

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Pliego de Condiciones ha sido aprobado por la Junta de Gobierno de fecha 15 de Octubre de 2010.

EL SECRETARIO



AYUNTAMIENTO
DE
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS
(MADRID)

ANEXO I

1.- Nombre del solicitante

2.- Descripción de la actividad

3.- Inversiones que va a realizar:

(Explique las inversiones que realizará en las naves para la puesta en marcha de la empresa, con una valoración económica de las mismas: equipamiento, maquinaria, mobiliario...)

4.- Programa de creación de empleo

A.- EMPRESAS DE NUEVA CREACIÓN

- Nuevos puestos de trabajo reales (Indique su número, el tipo de contrato a realizar: indefinido o a tiempo parcial y si los trabajadores serán del municipio) :

nº _____ Tipo de contrato _____ nº trabajadores. locales _____

Indique si alguno/s de los nuevos puestos de trabajo pertenece a estos colectivos desfavorecidos:

	Nº
Jóvenes en busca de primer empleo	
Mujeres	
Parados de larga duración o mayores de 45 años	
Discapacitados/as	

- Nuevos puestos de trabajo que podría generar mi empresa si en un corto espacio de tiempo se cumplen mis expectativas económicas: nº _____

B.- EMPRESAS YA CONSTITUIDAS:

- Trabajadores contratados en la actualidad: Indique la modalidad de contratación (indefinido, tiempo determinado) y numero de trabajadores locales

- Nuevos puestos de trabajo que se crearán con la nueva instalación: nº _____

Indique si alguno/s de los nuevos puestos de trabajo pertenece a estos colectivos desfavorecidos:

	Nº
Jóvenes en busca de primer empleo	
Mujeres	
Parados de larga duración o mayores de 45 años	
Discapacitados/as	

- Describa brevemente por qué necesita cambiar la ubicación de su empresa