

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACION DEL ARRENDAMIENTO DE UNA PARCELA DE 2.154 M² EN MERCALICANTE

1. OBJETO.

Constituye el objeto del presente pliego establecer las condiciones que han de regir el concurso para la adjudicación del arrendamiento de una parcela propiedad de MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE ALICANTE, S.A., en adelante MERCALICANTE, S.A., ubicada en Alicante, Ctra. de Madrid, Km. 4, 03114.

La parcela tiene una superficie 2.154 metros cuadrados.

Linda al norte con la Carretera de Madrid, al oeste con nave en finca independiente de Mercalicante, y al este y al sur con sendos viales de la Unidad Alimentaria.

La parcela alberga en su interior un depósito de agua semienterrado de 20 x 20 metros, por 3 de profundidad, desde el que se abastece la red contraincendios de Mercalicante. Así mismo existe una caseta que protege las bombas y la maquinaria necesaria para su funcionamiento. Se adjunta plano.

En esta parcela el adjudicatario podrá construir a su costa una edificación o instalación que se adecúe a la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, y a los usos compatibles con los autorizados en la Unidad Alimentaria.

2. NATURALEZA JURIDICA DE LA ADJUDICACIÓN.

El vínculo que se establece entre el adjudicatario en este concurso y MERCALICANTE, S.A., será el de contrato de derecho de superficie, cuyos efectos, cumplimiento y extinción se registrarán por la normativa legal aplicable, así como por los Reglamentos de Funcionamiento y de Prestación del Servicio del Mercado Mayorista de la Unidad Alimentaria de MERCALICANTE, S.A.

3. DURACIÓN DEL CONTRATO.

El plazo de duración del contrato de derecho de superficie será por un mínimo de 5 años, a acordar por las partes en el contrato a suscribir.

4. PRECIO.

La oferta económica se realizará al alza. El precio a satisfacer por el Adjudicatario, se fijará con la suma de los siguientes componentes, a los que se les deberá sumar el IVA aplicable:

- a) Un precio de adjudicación mínimo de 60.000 €.
- b) Una renta mínima mensual de 1,2 € el metro cuadrado.

No podrán admitirse proposiciones económicas inferiores a las especificadas como mínimas. El licitador podrá mejorar la oferta, aumentando la cuota mínima mensual o el precio de adjudicación.

La renta mensual se revisará anualmente, el 1 de enero de cada año, tomando como base la cuantía anual ofertada por el licitador que resulta adjudicatario del mismo en proporción directa a la variación que experimente, el Índice de Precios de Alquiler de Oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que, en el futuro, pueda sustituirle.

Hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas, se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística a nivel autonómico.

Si por cualquier causa dejara de publicarse el Índice de Precios de Alquiler de Oficinas por el Instituto Nacional de Estadística, o por otro organismo que pudiera haber asumido sus funciones, aquellos serán sustituidos por los índices que los reemplacen; o en su defecto, por otras publicaciones o datos oficiales que recojan las variaciones del coste de la vida; o en otro caso, por Sentencia de los Tribunales a la demanda del más diligente.

5. GARANTÍAS. FIANZA.

El licitador que obtenga la adjudicación deberá constituir, en el plazo de diez días a partir de la adjudicación provisional, una fianza por un importe equivalente a dos mensualidades de la renta ofertada en su proposición económica.

La fianza se constituirá en metálico mediante ingreso en cuenta bancaria de Mercalicante. La fianza garantizará el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la adjudicación y del contrato suscrito. La garantía no será devuelta o cancelada hasta la extinción del contrato por el transcurso del plazo de duración del mismo o la resolución del mismo sin culpa del adjudicatario, y siempre que no queden obligaciones pendientes por parte del adjudicatario.

6. DE LOS LICITADORES

Están facultadas para contratar con MERCALICANTE, S.A., las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar, no se hallen comprendidas en algunas de las circunstancias que señala el art. 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y acrediten solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

7. DE LA PUBLICACIÓN

El anuncio de licitación se publicará en el perfil del contratante de MERCALICANTE, S.A., que es accesible a través de su página web (www.mercalicante.com), donde se mantendrá hasta el fin del plazo que se señale en el anuncio para la presentación de ofertas.

En todo caso, las empresas interesadas pueden recabar información adicional en el domicilio social: Carretera de Madrid, Km. 4, 03114, Alicante y en la dirección de e-mail merca@mercalicante.com.

8. DE LAS PROPOSICIONES:

7.1. Presentación

La presentación de las proposiciones presume, por parte del licitador, la aceptación incondicional de las cláusulas del presente pliego, sin reserva alguna, así como la declaración responsable de

la exactitud de todos los datos presentados y de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para la adjudicación de la finca.

Las ofertas se presentarán en papel y con redacción en castellano o valenciano. No se aceptarán aquéllas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente la oferta presentada.

Se entregarán en dos sobres cerrados, en los que se pondrán la inscripción SOBRE A o SOBRE B (según corresponda): **“Concurso para la adjudicación del contrato de derecho de superficie de una parcela en Mercalicante”**. Las proposiciones se presentarán en las oficinas de MERCALICANTE, S.A. sitas en la 3ª planta del Edificio Administrativo de Mercalicante, en la Ctra. de Madrid, Km. 4, 03114 (Alicante), en mano o por correo certificado, en horario comprendido entre las 8:00 y las 14:00 horas, de lunes a viernes en días laborables.

El plazo de presentación de ofertas finaliza a las 14:00 horas del día 21 de diciembre de 2018.

Cuando se envíen por correo certificado, el empresario deberá justificar el día y hora de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al responsable de la contratación en MERCALICANTE S.A., la remisión de la oferta mediante e-mail, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el título completo del objeto del contrato y nombre del licitador. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida en MERCALICANTE, S.A. con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado. En todo caso, transcurridos cinco días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

7.2 Documentación

SOBRE A. Deberán incluir la siguiente documentación:

1. Documento Nacional de Identidad del firmante de la proposición.
2. Documento Nacional de Identidad del licitador cuando se trate de persona física o empresario individual. En el caso de personas jurídicas documentación que acredite su capacidad de obrar, así como la escritura de constitución de la sociedad. Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán Poder bastante al efecto. Si la empresa fuera persona jurídica este Poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.
3. Documento de comunicaciones, de acuerdo con el modelo del Anexo I. El licitador se obliga igualmente, a comunicar los cambios que se produzcan durante la duración del contrato, con respecto a los notificados.
4. Declaración jurada y firmada, de no hallarse comprendidos en alguna de las circunstancias de incompatibilidades comprendidas en la legislación vigente, de acuerdo con el modelo del Anexo II.
5. Certificado emitido por el licitador en el que conste el número de trabajadores de la empresa licitadora que desempeñarán su trabajo en las instalaciones de Mercalicante.
6. Acreditación de la solvencia económica y financiera. Se acreditará mediante la presentación de alguno de los siguientes documentos:
 - Declaraciones apropiadas de al menos dos entidades financieras o en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales cuya cuantía sea igual o superior a 300.000 euros.
 - Declaración sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente al objeto del contrato, referido a los tres últimos ejercicios 2015, 2016 y 2017. Con un mínimo de cifra de negocios de un total de 1.000.000 de euros para los últimos tres años. Para acreditar lo anterior deberá aportar las cuentas anuales correspondientes a esos ejercicios debidamente depositadas en el Registro Mercantil.
7. Acreditación de la solvencia técnica o profesional. Se acreditará mediante la aportación de una Memoria y por la experiencia en el sector de la empresa licitadora en los últimos 5 años.

SOBRE B. Deberá incluir la siguiente documentación:

1. Proposición económica, de acuerdo con el modelo del Anexo III.
2. Memoria general valorada de las obras, con planos generales e instalaciones s a realizar en la parcela
6. Plan de negocio del proyecto o documentación relativa a su viabilidad económica.
7. Cualquier otra información o documentación económica, comercial, financiera o de otra índole que el licitador considere de interés y puedan servir para analizar la viabilidad de la inversión y solvencia de los licitadores.

8. DEL PROCESO Y CRITERIOS DE ADJUDICACION

Las proposiciones serán secretas hasta el momento de su apertura en orden, primero SOBRE A y con posterioridad, SOBRE B, que se efectuará por la Mesa de Contratación, una vez finalizado el plazo de presentación señalado en el anuncio.

La Mesa de Contratación recibirá la documentación, determinará el cumplimiento de los requisitos de capacidad y solvencia exigidos al objeto de seleccionar a los licitadores para la evaluación de sus proposiciones.

La Mesa iniciará el proceso de evaluación de las distintas proposiciones presentadas a concurso, a razón de los siguientes criterios:

1. Renta mensual ofertada..... hasta 35 puntos.

(Puntuación = $35 * \text{Oferta a valorar} / \text{Oferta máxima}$)

2. Precio de adjudicación ofertado hasta 25 puntos.

(Puntuación = $25 * \text{Oferta a valorar} / \text{Oferta máxima}$)

3. Actividad a desarrollar:

Industria o sector alimentación.....hasta 20 puntos.

Distribución o logística alimentaria.....hasta 15 puntos

Estación de servicio (convencional + eléctrica+ gas)hasta 5 puntos.

4. Valor de las Inversiones..... hasta 15 puntos.

(Puntuación = $15 * \text{Inversiones a valorar} / \text{Inversiones máximas}$)

5. Empleo previsto para esta instalación..... hasta 5 puntos.

(Puntuación = $5 * \text{Empleo valorar} / \text{Empleo máximo}$)

La Mesa de Contratación queda facultada para resolver toda duda e incidencia que pueda surgir en relación con el proceso de adjudicación.

La Mesa podrá realizar consultas sobre las condiciones con uno o varios de los licitadores, solicitar informes técnicos, así como, en su caso, requerir a las empresas que subsanen los defectos que se detecten en la documentación presentada, con el fin de identificar la oferta más ventajosa.

Corresponderá a la Mesa la adjudicación de la parcela objeto de este concurso, y podrá realizar la adjudicación de forma directa en el supuesto de que el Concurso fuera declarado desierto o éste resultase fallido como consecuencia del incumplimiento de los requisitos exigidos por parte del adjudicatario.

La resolución del concurso será comunicada a todos los licitadores.

9. ADJUDICACIÓN.

La adjudicación recaerá en la oferta más ventajosa de acuerdo con los criterios de adjudicación establecidos en el presente Pliego, ponderados en los términos señalados en el mismo. No se admitirán las proposiciones que contengan valores anormales o desproporcionados, entendiéndose como tales los valores que superen el 40 % del precio de la adjudicación o de la renta mensual.

La licitación podrá declararse desierta si ninguna de las proposiciones presentadas fuera admisible, con arreglo a los criterios establecidos en el presente pliego y a los requisitos de capacidad y solvencia, o si ninguna de las proposiciones presentadas se considerase adecuadas.

La adjudicación tendrá carácter de definitiva, una vez que el Adjudicatario haya constituido la fianza.

10. PERFECCIÓN DEL CONTRATO

Efectuada la adjudicación, se notificará y requerirá al interesado para que concurra a formalizar el contrato. El contrato se formalizará en documento privado, dentro del plazo máximo de 30 días naturales a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación. El contrato se perfeccionará con la firma del mismo, una vez aportada la documentación requerida y constituida la fianza.

Si el Adjudicatario no hubiera presentado los documentos necesarios para su formalización y/o no comparece en el lugar, día y hora previstos para la formalización del contrato, MERCALICANTE, S.A., podrá acordar la resolución de la adjudicación, pudiéndose adjudicar el contrato al licitador o licitadores siguientes por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que el nuevo Adjudicatario preste su conformidad. Este mismo procedimiento podrá seguirse cuando se trate de continuar la ejecución del contrato ya iniciada en el caso de que se hubiera declarado resuelto.

11. CESIÓN O SUBARRIENDO

Queda totalmente prohibida la cesión o subarriendo, total o parcial, de la superficie y las instalaciones construidas en la parcela objeto del presente contrato sin el consentimiento expreso de MERCALICANTE, S.A., siendo causa automática de resolución de contrato, con pérdida de la garantía y sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

Si a solicitud del Adjudicatario, MERCALICANTE S.A., autorizara esta cesión o subarriendo, el Adjudicatario no se liberará de las obligaciones deberes y responsabilidades asumidos en el contrato, continuando como responsable solidario del subarrendatario y de forma especial en el pago puntual de la renta.

En general, por tanto, se entiende el arrendatario como único y total responsable de las actuaciones del subarrendatario o tercero cesionario.

12. GASTOS E IMPUESTOS.

12.1. Gastos generales

Serán de cuenta de la arrendataria:

- Todos los gastos, impuestos, tasas y exacciones del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, derivados de este contrato, y los de la explotación del negocio de la arrendataria, así como los derivados de la obtención de licencias y registros.
- Todos los gastos de altas generales y contratación de derechos de acometida y altas de funcionamiento.
- El pago del consumo eléctrico, agua, vertidos, teléfono, u otros consumos análogos.
- Los gastos de limpieza de las instalaciones por residuos generados por la actividad de la empresa licitadora.

12.2. Gastos específicos

En caso de ser necesario para la actividad a desarrollar por el adjudicatario la modificación o el traslado del depósito descrito anteriormente, todos los gastos derivados del mismo, así como los materiales necesarios para su ejecución, correrán exclusivamente a cargo del licitador. En el caso de traslado, Mercalicante designará una nueva ubicación para el depósito.

13. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS

El Adjudicatario deberá contar con las autorizaciones que sean preceptivas, de conformidad con la normativa vigente que sea de aplicación.

14. PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

El Adjudicatario queda sujeto a las obligaciones derivadas del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, así como la Ley Orgánica de Protección de Datos, en relación a aquellos datos a los que se tenga acceso como consecuencia de la adjudicación de este contrato y la posterior ejecución del mismo.

Esta obligación subsistirá aún después de finalizada la vigencia del contrato. El Adjudicatario que lo incumpla será responsable de todos los daños y perjuicios que para la otra parte se deriven como consecuencia del incumplimiento doloso o culposo de dicha obligación.

15. SINIESTROS, SEGUROS Y PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.

La arrendataria se obliga y compromete a suscribir una póliza de seguro, a todo riesgo, a favor de la arrendadora, que garantice las pérdidas, averías, daños o perjuicios de todo tipo, ocasionados a todos los elementos de la industria (construcciones, instalaciones y maquinaria), incluidos los daños producidos por riesgos catastróficos (electricidad atmosférica, terremotos y maremotos, inundaciones, movimientos del terreno, etc.) cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros. El capital a asegurar será el valor de la construcción e instalaciones,

y cubriendo como mínimo el valor de reposición a nuevo. La vigencia de la póliza se extenderá hasta la extinción del contrato de arrendamiento.

Asimismo, se compromete a cumplir lo establecido por la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y legislación concordante, garantizando la más completa indemnidad a MERCALICANTE, S.A., por dichos conceptos y en especial en todo lo relativo al art. 24 sobre coordinación de actividades empresariales. Se hace constar expresamente que MERCALICANTE, S.A., ha redactado su propio Plan de Prevención, cuya información será puesta a disposición de la arrendataria a fin de que pueda ser conocido por ésta y tenido en cuenta la prevención de riesgos laborales que puedan afectar en su momento a su propio centro de trabajo.

16. OTRAS ESTIPULACIONES

La arrendataria tendrá en la obligación de:

- Cumplir en toda su extensión, los Reglamentos de Funcionamiento y Prestación del Servicio del Mercado Mayorista DE LA Unidad Alimentaria de Mercialicante, S.A.
- Permitir que en todo momento y circunstancia pueda acceder a las instalaciones, personal de MERCALICANTE, S.A., o personal por ella designado, para comprobar el cumplimiento de sus obligaciones así como para la realización en las mismas de cualquier obra o instalación precisa o conveniente para la adecuada prestación de los servicios públicos que gestiona o el mejor funcionamiento del resto de las instalaciones de la Unidad Alimentaria, si bien se deberán de ejecutar en coordinación con la arrendataria y de la forma que interfiera lo menos posible en la actividad comercial, sin que para ello deba satisfacerse indemnización o contraprestación de ningún tipo.
- Mantener en todo momento las instalaciones y su entorno en perfecto estado de limpieza y desinfección, de acuerdo con las exigencias en materia de seguridad alimentaria que le son de aplicación.
- Mantener las instalaciones en buen estado de conservación y de funcionamiento, realizando el mantenimiento necesario.
- Durante la construcción de la instalación y/o edificación y posteriormente en el desarrollo de su actividad económica, la adjudicataria deberá cumplir las normas establecidas en el Sistema de Gestión Medioambiental (SGMA) de Mercialicante.
- Establecer las medias necesarias tendentes a garantizar la formación de sus empleados.
- Para el supuesto de finalización o resolución del contrato, la arrendataria se obliga a extinguir los contratos laborales del personal afecto a la actividad y a asumir los gastos e indemnizaciones derivadas de dicha extinción. MERCALICANTE, S.A., bajo ningún concepto, será depositaria de las mercancías, enseres y material que la arrendataria pudiera tener en las instalaciones, las cuales se encontrarán siempre a riesgo del mismo, quien además establecerá las normas de vigilancia y protección que considere convenientes, previa autorización de MERCALICANTE, S.A.

17. RESOLUCION Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

La extinción del contrato de arrendamiento obligará a la adjudicataria a entregar la finca en las mismas condiciones en las que las recibe, sin carga o gravamen jurídico. Así mismo, la totalidad de la edificación realizada por la adjudicataria sobre la parcela objeto del presente Pliego,



MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE ALICANTE SA Empresa Mixta. NIF. A-03021961
Carretera de Madrid Km. 4 Teléfono 966 081 001 e mail merca@mercalicante.com
03114 Alicante Fax 966 081 010 Web www.mercalicante.com



incluidos los elementos comunes e instalaciones fijas y no desmontables, revertirán gratuitamente a Mercalicante o, en su caso, al Excmo. Ayuntamiento de Alicante debiendo estar las mismas en perfecto estado de uso y funcionamiento. La adjudicataria, tendrá derecho a retirar los bienes muebles y los elementos incorporados por la misma, que no formen parte integrante de las construcciones e instalaciones.



ANEXO I

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL LICITADOR A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN
--

Denominación o razón social:

Domicilio:

NIF/CIF:

Teléfono:

Fax:

Correo electrónico:

Representante/s:

Persona de contacto (nombre y apellidos, tel., fax y correo electrónico):



ANEXO II

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D/D^a:.....

D.N.I. nº:.....

En nombre y representación de la persona

Física/jurídica:

.....

Domicilio en

(calle/plaza):.....Nº:.....

Población:.....Provincia:..... Código

postal:.....

N.I.F. /C.I.F.:

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

Que la empresa a la cual representa se encuentra al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, arts. 13 y 14 del R.D. 1.098/2001, de 12 de octubre y art. 60.1 d) de la Ley de Contratos del Sector Público, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, así como que está dada de alta en el Impuesto de Actividades Económicas y al corriente del pago del mismo.

Que ni la Empresa a la cual representa, ni sus representantes y administradores están incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar señaladas en el artículo 60.1 de la Ley de Contratos del Sector Público, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, ni incurren en ninguna de las incompatibilidades que contempla la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, ni de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas, ni ostentan cualquiera de los cargos electivos regulados en la L.O. 5/1985 de 19 de Junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma.

Alicante, a de de 201..

Fdo.: _____

ANEXO III

PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y VALORACIÓN DE LA ACTIVIDAD

El abajo firmante, mayor de edad, con DNI, y domicilio a efectos de notificaciones en en la calle/plaza/avda. C.P....., actuando en nombre propio (o en representación de) con CIFy domicilio social en en su calidad de de la citada entidad.

EXPONE:

Que teniendo conocimiento de la convocatoria anunciada por Mercalicante, S.A. para la adjudicación del arrendamiento de la parcela de 2.154 metros cuadrados dentro de las instalaciones de Mercalicante, solicita tomar parte en la licitación para dicho arrendamiento, y a tal efecto,

HACE CONSTAR:

Primero. - Que conoce y acepta plenamente los requisitos y condiciones que regulan la citada contratación, a cuyo cumplimiento expresamente se compromete.

Segundo. - Que se compromete, asimismo, a la realización del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en las bases que rigen este concurso, así como sus anexos, las cuales declara conocer y acepta íntegramente sin reserva alguna.

Tercero. - Que con base a lo anterior, realiza la siguiente OFERTA ECONÓMICA (IVA excluido):

A) Importe del canon de adjudicación..... €.

B) Renta mensual..... €.

C) Actividad a desarrollar (marcar la correcta):

- Industria o sector alimentación
- Distribución o logística alimentaria
- Estación de servicio (convencional + eléctrica+ gas)

D) Valor de las Inversiones.....€.

E) Empleo previsto para esta instalación.....

Alicante, a de..... de 201....

Fdo. _____