CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL MÓDULO 209 NAVE II

DATOS DE LA ENTIDAD CONTRATANTE

ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

Dirección General de MERCALICANTE, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

Carretera de Madrid, Km. 4, 03007 Alicante

CORREO ELECTRÓNICO

merca@mercalicante.com

PÁGINA WEB

https://mercalicante.com/

CALIFICACIÓN DEL CONTRATO

El procedimiento se llevará a cabo para el arrendamiento de espacios de MERCALICANTE.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

En el presente procedimiento se tendrán en cuenta criterios de adjudicación **susceptibles de aplicación mediante fórmulas de forma automática, y con criterios subjetivos basados en juicios de valor.**

A1.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato será el arrendamiento del módulo 209 de la nave II dentro de la Unidad Alimentaria de Mercalicante.

Descripción de la Nave:

Módulo interior de nave, con módulos adosados a ambos lados, con acceso desde la fachada sur a través de puerta industrial. Muelle abierto.

Oficinas en planta primera, acceso desde interior del módulo.

Superficie construida Total: 110 m².

Uso Permitido: El local será utilizado exclusivamente para el almacenamiento, manipulación, envasado y distribución de productos agroalimentarios. No se permite la venta directa al por mayor de frutas y verduras frescas por ser materia reservada a Licencia del Mercado Mayorista de Frutas y Hortalizas.

Mantenimiento y Conservación: El mantenimiento y la conservación correrán por cuenta exclusiva del arrendatario, incluyendo cualquier obra de acondicionamiento necesaria para adaptar el espacio a sus necesidades específicas, sujeta a la aprobación de Mercalicante, S.A. La persona arrendataria declara conocer su actual estado de uso y deterioro, sin que Mercalicante tenga obligación alguna sobre su mantenimiento y reposición, en el bien entendido que este arrendamiento lo es de un bien inmueble y no un arrendamiento de industria, pues se desconoce la actividad que el adjudicatario del arrendamiento desarrollará en la misma, para la cual empleará los bienes muebles que se ajusten a dicha actividad.

Conducto ventilación
Aseo S: 1,84 m2
Archivo S: 3,53 m2
Altillo
Almacén S: 3,98 m2
Oficina S: 13,72 m2
PLANTA ALTA
Obrador S: 23,78 m2
Paso S: 8,28 m2
S: 47,17 m2
PLANTA BAJA
Cámara S: 7,62 m2
Cámara S: 6,66 m2

A2.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

El órgano de contratación, que actúa en nombre de MERCALICANTE, S.A., es la dirección general**,** encontrándose facultado para la realización del presente procedimiento de contratación.

A3.- PRECIO DEL CONTRATO Y REVISIÓN DE PRECIOS. CARENCIA

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

- Un **precio de adjudicación mínimo** de 4.986 euros a fondo perdido, que deberá abonarse a la firma del contrato de arrendamiento mediante transferencia bancaria.
- Una **renta mínima mensual** inicial de 831,12 euros. No se admitirán proposiciones de renta inferiores.

A4.- DURACIÓN DEL CONTRATO

- El contrato tendrá una duración inicial de DIEZ (10) AÑOS, contados a partir de la firma del mismo. La nave está disponible a partir del 6 de mayo de 2025, fecha en la que finaliza el actual arrendamiento.
- No obstante lo anterior, el contrato podrá ser objeto de UNA (1) prórroga de 1 año por cada 15.000 € más de inversión hasta un máximo de CINCO (5) AÑOS.
- Sin perjuicio de lo anterior, el arrendatario tendrá la obligación de consumir el plazo de TRES (3) AÑOS de forma obligatoria. Transcurrido el plazo anteriormente fijado, el arrendatario podrá resolver el contrato, comunicándolo con una antelación mínima de TRES (3) MESES, de forma previa a la finalización de cada una de las anualidades del contrato.

A5.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

La oferta deberá contener, tres sobres separados, con los siguientes conceptos:

1. **SOBRE A**

   En este sobre se deberá incluir la siguiente documentación:

   1. **Documentación administrativa:**

      a. Declaración responsable, según modelo que se adjunta como Anexo II debidamente firmada.

b. Fotocopia del DNI de la persona que presenta la solicitud en nombre propio o, en su caso, del representante legal.

c. Escritura de constitución y fotocopia del NIF en el caso de personas jurídicas.

d. Datos de contacto: un teléfono y una dirección de correo electrónico para las comunicaciones.

e. Solvencia económica y Financiera:

   i. Cifra de negocios de los tres últimos ejercicios que deberá superar los 200.000. € anuales.

   ii. Declaración apropiada de entidad financiera, conforme el licitador tiene solvencia económica suficiente para el objeto de esta contratación y la correspondiente realización de la actividad. Anexo III.

   iii. Deberán presentar Certificación expedida por el Departamento de Administración de MERCALICANTE de no haber incumplido obligaciones económicas derivadas de los contratos formalizados con MERCALICANTE, ser deudor de obligaciones de pago vencidas y exigibles con ésta, u ocupar sin título que lo justifique inmueble de su titularidad o estar incurso en procedimiento judicial por ocupación ilegal de los mismos.

En todos los supuestos en que varios empresarios concurran agrupados en una **Unión Temporal (UTE)**, se aportará una declaración responsable por cada empresa participante en la que figurará la información requerida para la licitación.

Adicionalmente a la declaración o declaraciones a que se refiere el párrafo anterior se aportará el compromiso de constituir la unión temporal por parte de los empresarios que sean parte de la misma de conformidad con lo exigido en el apartado 3 del artículo 69 de la LCSP.

El órgano de contratación podrá pedir a los licitadores que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos, cuando consideren que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración, cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el contrato.

2. SOBRE B

Se incluirán dentro del SOBRE B “Criterios sometidos a juicio de valor”, los siguientes documentos:

Documentación acreditativa de los criterios de valoración sometidos a juicio de valor conforme al *Apartado A.6.2 del CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO*. Se deberá aportar la documentación que contenga todo aquello que acredite lo establecido en dichos criterios de valoración y especifique los compromisos asumidos.

3. SOBRE C

Se incluirán dentro del SOBRE C "Proposición económica y otros criterios valorables en cifras o porcentajes", los siguientes documentos:

Documentación acreditativa de los criterios de valoración cuantificables automáticamente mediante fórmulas conforme al ***Apartado A.6.1 del CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO***. Se deberá aportar la documentación que contenga todo aquello que acredite lo establecido en dichos criterios de valoración y especifique los compromisos asumidos incorporándolos en el modelo establecido en el Anexo I adjunto.

No se admitirán las proposiciones que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente el sentido de la oferta. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del ofertante de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por el órgano de contratación mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

En caso de resultar adjudicatario, habrá de presentarse, con anterioridad a la firma del correspondiente contrato, la siguiente documentación adicional, referida en la base 15 del Pliego de Bases para la adjudicación de contratos de arrendamiento de naves y locales en Mercalicante:

a) La documentación que acredite la personalidad y capacidad jurídica del empresario y, en su caso, su representación:

- La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acta fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

- Si se trata de un empresario individual, el DNI o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente. La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

- Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

- Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar escrituras de poder o documentación acreditativa de las facultades del representante, junto con la copia legitimada del DNI del representante. (Salvo que se trate de poderes especiales otorgados para el acto concreto de la licitación, deberá constar la inscripción de los poderes en el Registro Mercantil, para el caso de sociedades.

b) Solvencia económica y financiera. Para acreditar la solvencia económica el licitador propuesto deberá presentar:

- Declaración apropiada de entidad financiera, conforme el licitador tiene solvencia económica suficiente para el objeto de esta contratación y la correspondiente realización de la actividad. Anexo III.
- Un aval bancario según Anexo IV, de acuerdo con el Apartado A7 del Cuadro de Características del Contrato.
- Los empresarios deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los siguientes requisitos de solvencia. En todo caso, el requisito del apartado c será obligatorio para los empresarios que mantengan cualquier tipo de relación contractual con MERCALICANTE:

a Patrimonio neto al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior *al 50% del Balance (Total Patrimonio Neto y Pasivo)*.

b Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de las actividades correspondientes a la actividad alimentaria o logística, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios; cuyo importe exigido será de al menos 200.000 € anuales.

c Deberán presentar Certificación expedida por el Departamento de Contabilidad de MERCALICANTE de no haber incumplido obligaciones derivadas de los contratos formalizados con MERCALICANTE, ser deudor de obligaciones de pago vencidas y exigibles con ésta, u ocupar sin título que lo justifique inmueble de su titularidad o estar incurso en procedimiento judicial por ocupación ilegal de los mismos.

Los requisitos anteriores se acreditarán mediante la aportación de las cuentas anuales del/los tres últimos ejercicio/s debidamente depositadas en el Registro Mercantil o el impuesto de sociedades correspondiente a dichos ejercicios.

Si, por una razón justificada, el empresario no está en condiciones de presentar los documentos solicitados, se le autorizará a acreditar su solvencia económica y financiera por medio de cualquier otro documento que se considere apropiado.

Sólo al licitador que haya obtenido mejor puntuación a la finalización del procedimiento, se le requerirá para que presente la documentación que acredite que ostenta la solvencia económica y profesional indicada, mediante la aportación de la documentación relacionada anteriormente. A efectos de acreditación de su solvencia, los licitadores deberán cumplimentar la Declaración Responsable, según modelo que se adjunta como Anexo II "Modelo Declaración Responsable" y que se aportará en el "Sobre" que se indique en este Pliego.

c) Jurisdicción de empresas extranjeras

Las empresas extranjeras deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de 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 corresponderles.

d) Obligaciones tributarias y con la Seguridad Social

El propuesto adjudicatario deberá hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, para lo cual presentará:

- Original o copia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición referida al ejercicio corriente o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados b), e) y f) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Las uniones temporales de empresarios deberán acreditar, una vez formalizada su constitución, el alta en el impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de la misma.

- Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.
- Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.

A6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

Para la valoración de las ofertas presentadas por los licitadores del procedimiento de contratación resultarán de aplicación los siguientes criterios, que serán comunes para todos los lotes del procedimiento:

A.6.1.- CRITERIOS CUANTIFICABLES AUTOMÁTICAMENTE O MEDIANTE FÓRMULAS (máximo 80 puntos)

A) MEJORA SOBRE EL IMPORTE DE ADJUDICACIÓN A FONDO PERDIDO (máximo 15 puntos).

La oferta propuesta por el licitador en concepto de "derecho de adjudicación a fondo perdido", no podrá ser inferior al canon mínimo de adjudicación, y su puntuación se hará conforme a la siguiente fórmula:

$$PAn = 15 * \frac{An - Amín}{Amáx - Amín}$$

Donde:

PAn	Puntos Adjudicación oferta n
Amáx	Adjudicación máxima ofertada
Amín	Adjudicación mínima de salida
An	Adjudicación oferta n

B) MEJORA SOBRE LA RENTA MENSUAL (máximo 35 puntos)

La oferta propuesta por el licitador en concepto de "renta mensual", no podrá ser inferior a la renta mínima, y su puntuación se hará conforme a la siguiente fórmula:

$$PRn = 10 + 25 * \frac{(Rn - Rmín)}{(Rmáx - Rmín)}$$

Donde:

PRn	Puntos Renta oferta n
Rmáx.	Renta máxima ofertada
Rn	Renta oferta
Rmín.	Renta mínima de salida

C) INVERSIONES (máximo 30 puntos)

Será objeto de valoración el compromiso de llevar a cabo inversiones en la nave.

Se permitirá la presentación de proyectos de mejora de la nave interiores y exteriores. Cualquier inversión que se proponga deberá de tener en cuenta las limitaciones normativas y urbanísticas que correspondan, incluyendo el tope edificable. Se deberá presentar proyecto valorado y justificado incluyendo la relación de las inversiones a ejecutar, con los precios desglosados por partidas y distinguiendo entre inversiones en obras y en equipamientos. Se tendrán en cuenta a efectos de puntuación únicamente las inversiones que queden en beneficio de la propiedad. El área técnica de Mercalicante evaluará si dicha valoración es acorde a mercado.

También se tendrán en cuenta las inversiones ya realizadas en el interior del módulo o nave, que deberán estar debidamente acreditadas y valoradas a su valor actual conforme a tasación oficial, es decir, un informe certificado donde se calcule el valor objetivo o real de las inversiones.

En caso de ser adjudicatario será obligatoria la ejecución de éstas en los primeros dos años del contrato siendo causa de resolución del mismo la no ejecución en plazo.

Se valorará a razón de **1 punto por cada 5.000 €** de compromiso de inversión, hasta un máximo de **30 puntos**. Las inversiones ofertadas deberán materializarse en el plazo máximo de DOS AÑOS desde la formalización del contrato. Las inversiones ofertadas, en todo caso, quedarán en favor de MERCALICANTE a la finalización del plazo del arrendamiento, sin que exista contraprestación o compensación de ninguna clase para las arrendatarias.

A.6.2.- CRITERIOS SOMETIDOS A JUICIO VALOR (máximo 20 puntos)

El licitador que no alcance al menos 10 puntos en el total de los criterios establecidos en este punto y sometidos a juicio de valor, será excluido.

A) MEMORIA DE ACTIVIDAD A DESARROLLAR
Se realizará una memoria detallada, con una definición clara y precisa, de todos los puntos que se indican.

A1. Plan de Negocio (máximo 15 puntos)

En este apartado, se deberá presentar el plan de negocio del proyecto a largo plazo. Se detallarán los objetivos previstos y los planes a ejecutar, diferenciando por tipología de producto y por canal de venta.

Se valorarán las relaciones comerciales con marcas y proveedores, el establecimiento permanente en otros mercados y los servicios ofrecidos.

En el plan de negocio se puede describir la dedicación de recursos o participación en planes o programas de innovación y desarrollo (I+D+i).

Se valorará la experiencia del licitador en el sector de la distribución y de la venta de alimentos frescos conforme al objeto del contrato.

- Objetivos previstos y los planes a ejecutar, diferenciando por tipología de producto y por canal de venta, máximo 4 puntos.
- Relaciones comerciales con marcas y proveedores, el establecimiento permanente en otros mercados y los servicios ofrecidos: hasta 3 puntos.
- Servicios de valor añadido (hasta 3 ptos, 1 pto por cada servicio).
- Recursos o participación en planes o programas de innovación y desarrollo: hasta 2 puntos.
- Programa de mantenimiento de instalaciones, hasta 2 puntos
- Se valora el tiempo de ejecución de las inversiones propuestas: hasta 1 puntos (por debajo de 1 año desde firma del contrato).

A.2. Criterios sociales y ambientales (máximo 5 puntos)

i. Generación empleo. Trabajadores con contrato en modalidad indefinida: (1 punto por cada 3 trabajadores, máximo 2 puntos)

ii. Igualdad: Integración de la perspectiva de género en la propuesta presentada y/o disponer del reconocimiento como entidad colaboradora en igualdad de mujeres y hombres previsto en el artículo 41 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres. (1 punto).

iii. Empresas con contratos o compromisos de contratación de personas en exclusión social o capacidades diferentes. (1 punto).

iv. Programa de valorización de residuos (1 punto).

A7.- GARANTÍAS DEL PROCEDIMIENTO

En el presente procedimiento de contratación se exigirá la constitución de las siguientes garantías:

- Fianza: dos mensualidades de la renta ofertada, que se actualizará cada tres años.

- Garantía complementaria: aval a primer requerimiento, equivalente a 6 meses de renta (excluido el IVA), que será reintegrado al adjudicatario a la finalización de la relación contractual si el informe de inspección de las instalaciones realizado por Mercalicante es favorable o como contraprestación ante un impago del adjudicatario. Modelo de aval en **Anexo IV.**

A8.- SEGUROS

El adjudicatario del contrato deberá suscribir las siguientes pólizas de seguros:

- Póliza de responsabilidad civil por daños materiales: Por un importe mínimo de 150.000 euros.
- Póliza de seguros de incendios y daños extensivos locativos (incluyendo humos, daños por agua y explosión): Por un importe mínimo de 400.000 euros.

A9.- TARIFA GESTIÓN DE RESIDUOS

El precio mensual por la gestión de residuos asimilables a urbanos es de 21,6 €.