CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA NAVE ZAC VII DE MERCALICANTE

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 presente documento es describir el estado actual de la Nave ZAC VII, situada dentro del recinto de la Unidad Alimentaria de Mercalicante.

La nave industrial cuenta con una superficie total en planta de 6.396,70 m², distribuida en tres cuerpos adosados ejecutados en distintas fases constructivas (Naves A, B y C). Además, dispone de 973,32 m² en planta primera, de oficinas, archivo, comedor, dependencias auxiliares y almacén.

La altura libre interior es variable, acorde a la tipología industrial, permitiendo el almacenamiento en altura mediante sistemas de estanterías metálicas.

La estructura portante está formada por pórticos metálicos, con cerramientos exteriores ejecutados mediante fábrica de bloque de hormigón combinada con paneles metálicos. La cubierta se resuelve mediante chapa metálica nervada, configurándose a un agua en la Nave A y a dos aguas en las Naves B y C.

Interiormente, el inmueble dispone de una zona principal de almacén, área atención al público, recepción, , aseos y vestuarios en planta baja. En planta primera se localizan oficinas, archivo, zona de red de datos y comedor para el personal. El pavimento general de la nave es de hormigón pulido, con señalización horizontal en zonas logísticas. En oficinas y recepción existen acabados diferenciados, con pavimento laminado y falso techo en las zonas administrativas.

En cuanto a instalaciones, la nave dispone de red eléctrica sectorizada, alumbrado industrial en almacén y alumbrado técnico en oficinas, red de abastecimiento y saneamiento conectada a la red general del recinto, sistema de climatización tipo split en oficinas e instalación de protección contra incendios con señalización conforme a normativa vigente. Las operaciones de carga y descarga se realizan en la Nave C, actualmente a nivel de rasante.

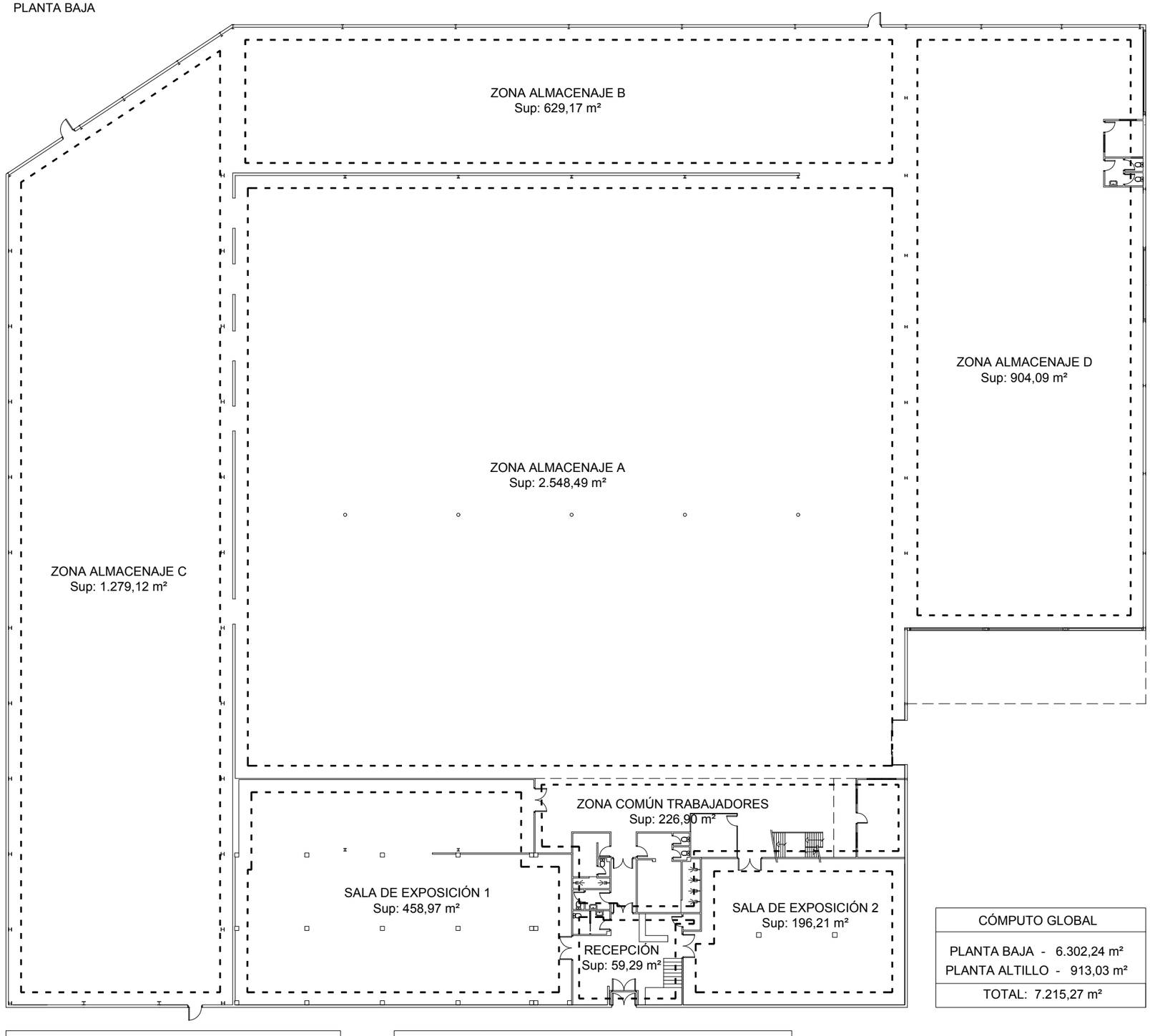
.

El estado general de conservación es bueno, sin apreciarse deficiencias estructurales visibles.

El mantenimiento y conservación ordinarios deberán corresponder al arrendatario, incluyendo las actuaciones necesarias para adaptar el espacio a su actividad específica, previa autorización de Mercalicante.

La persona arrendataria declara conocer el estado actual del inmueble y aceptarlo en las condiciones existentes en el momento de formalización del contrato.

PLANTA BAJA

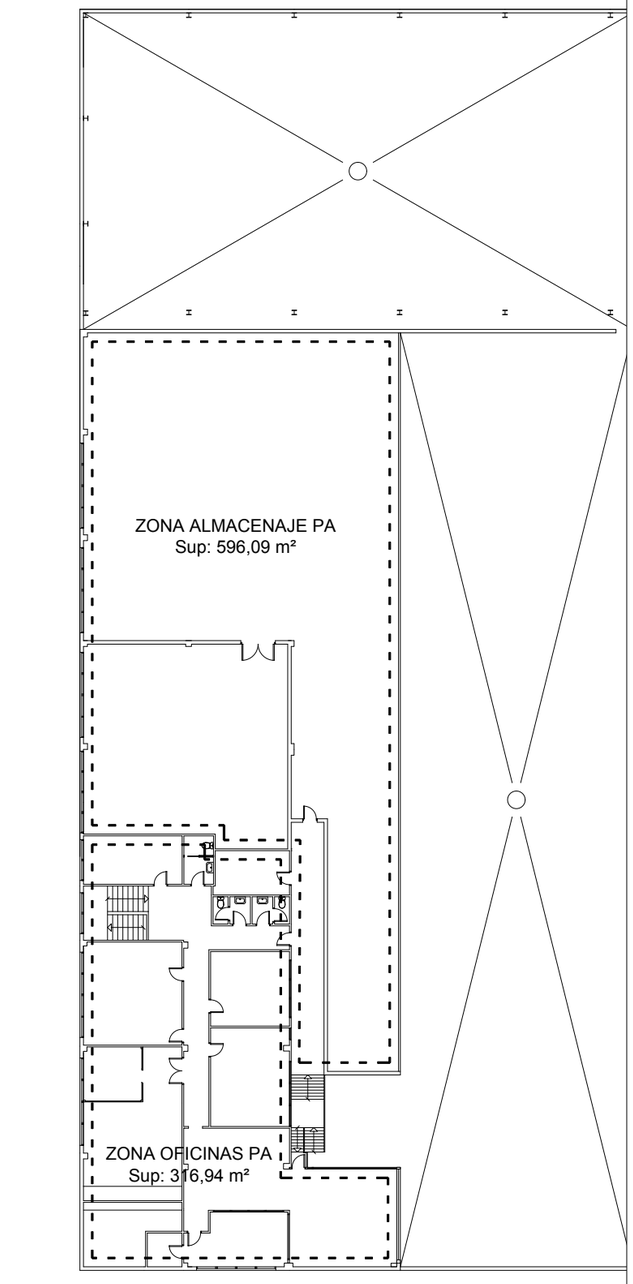


CÓMPUTO SUPERFICIES ALMACENAJE PB	
ZONA A - 2.548,49 m²	ZONA B - 629,17 m²
ZONA C - 1.279,12 m²	ZONA D - 904,09 m²
TOTAL SUPERFICIE ALMACENAJE PB: 5.360,87 m²	

CÓMPUTO SUPERFICIES OTROS USOS PB	
SALA 1 - 458,97 m²	RECEPCIÓN - 59,29 m²
SALA 2 - 196,21 m²	ZONA TRABAJADORES - 226,90 m²
TOTAL SUPERFICIE OTROS USOS PB: 914,37 m²	

CÓMPUTO GLOBAL
PLANTA BAJA - 6.302,24 m²
PLANTA ALTILLO - 913,03 m²
TOTAL: 7.215,27 m²

PLANTA ALTILLO



TOTAL PLANTA ALTILLO - Sup: 913,03 m²

mercalicante

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.

La oferta económica se realizará al alza. El precio a satisfacer por el adjudicatario se fijará con una **renta mínima** mensual inicial de 20.000 euros, a los que se les deberá sumar el IVA aplicable. No se admitirán proposiciones de renta inferiores.

No obstante lo anterior, para favorecer la implantación de la empresa licitadora, se establece una renta escalada progresiva en los primeros años de contrato, de acuerdo con el siguiente calendario:

- 1er año: 12.000 euros/mes
- 2º año: 13.500 euros/mes
- 3er año: 15.000 euros/mes
- 4º y 5º año: 16.500 euros/mes
- 6º y 7º año: 18.000 euros/mes
- 8º año: 20.000 euros/mes
- Siguientes: 20.000 euros/mes + actualizaciones

Para poder acogerse al régimen de rentas escalonadas establecido anteriormente, el licitador adjudicatario estará obligado a realizar una inversión mínima de 1.000.000 de euros en el inmueble, que deberá quedar completamente ejecutada antes del inicio del sexto año de vigencia del contrato. De dicho importe, un mínimo de 500.000 euros deberá materializarse durante los dos primeros años desde la firma del contrato. El incumplimiento de estos compromisos de inversión facultará a MERCALICANTE para resolver el contrato o exigir el abono de la renta correspondiente al octavo año desde el momento en que se acredite dicho incumplimiento.

A4.- DURACIÓN DEL CONTRATO

- El contrato tendrá una duración inicial de QUINCE (15) AÑOS, contados a partir de la firma del mismo.
- No obstante lo anterior, los licitadores que realicen una inversión superior a 500.000,00 € durante los dos primeros años, podrán solicitar una ampliación del plazo del arrendamiento de hasta CINCO (5) AÑOS adicionales, a razón de 1 año por cada 100.000 € invertidos por encima de dicho mínimo, hasta un máximo de 5 años.
- Sin perjuicio de lo anterior, el arrendatario tendrá la obligación de consumir el plazo de CINCO (5) AÑOS de forma obligatoria. Transcurrido el plazo anteriormente fijado, el arrendatario podrá resolver el contrato, comunicándolo con una antelación mínima de SEIS (6) MESES, de forma previa a la finalización de cada una de las anualidades del contrato.

A5.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

La presente licitación tiene por objeto la adjudicación de un contrato de arrendamiento de una nave en Mercalicante.
La oferta deberá contener **tres sobres diferenciados**, que se presentarán de la siguiente forma:

1. SOBRE A (Documentación administrativa)
2. SOBRE B (Memoria de actividad – criterios sometidos a juicio de valor)
3. SOBRE C (Proposición económica y otros criterios cuantificables con fórmulas)

A continuación, se detalla el contenido de los sobres:

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 500.000 € en cada uno de los años.

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.

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 PARTICULARES 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 PARTICULARES 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 iii) será obligatorio para los empresarios que mantengan cualquier tipo de relación contractual con MERCALICANTE:

i. 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)*.

ii. 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 500.000 € anuales.

iii. 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 lo*s* 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 60 puntos)

A) Oferta económica (hasta 40 puntos).

Se valorará la renta mensual ofertada a lo largo de la duración del contrato, mediante la siguiente fórmula:

$$PE_n = 40 \times \frac{V_n - Vmín}{Vmáx - Vmín}$$

Donde:

PE_n = Puntuación de la oferta económica n.

V_n = Valor económico total de la oferta n = (Renta mensual ofertada × 12 × años de contrato).

Vmín = Valor mínimo entre todas las ofertas admitidas.

Vmáx = Valor máximo entre todas las ofertas admitidas.

B) INVERSIONES (máximo 20 puntos)

Se valorarán las inversiones en obras y equipamientos fijos, de carácter inmovilizado y que, en todo caso, queden en beneficio de Mercalicante, mediante la siguiente fórmula:

$$PI_n = 20 \times \frac{I_n}{I_máx}$$

Donde:

PI_n = Puntuación de la inversión de la oferta n.

I_n = Importe de inversión de la oferta n.

$I_{máx}$ = Mayor importe de inversión presentado.

El licitador adjudicatario estará obligado a realizar una inversión mínima de 500.000 € en el inmueble. Dicho importe deberá materializarse durante los dos primeros años desde la firma del contrato, No se establece límite máximo de inversión a valorar. Las inversiones deberán presentarse en un proyecto valorado y desglosado por partidas, distinguiendo entre actuaciones en obra y en equipamientos de carácter fijo e inseparable del inmueble.

Las inversiones ofertadas quedarán en favor de MERCALICANTE a la finalización del plazo del arrendamiento, sin que exista contraprestación o compensación de ninguna clase para las arrendatarias. En ningún caso se tendrán en cuenta elementos móviles, desmontables o susceptibles de ser retirados al término del arrendamiento.

Adicionalmente a lo anterior, los licitadores que realicen una inversión superior a 500.000,00 €, podrán solicitar una ampliación del plazo del arrendamiento de hasta CINCO (5) AÑOS adicionales, a razón de 1 año por cada 100.000 € invertidos por encima de dicho mínimo, hasta un máximo de 5

años adicionales, tal como se detalla en la cláusula de duración. Dicha prórroga dependerá de la voluntad del arrendatario y se justifica en la amortización de las inversiones realizadas en el objeto del arrendamiento. Dicha inversión adicional deberá ejecutarse en los cinco primeros años de contrato.

A.6.2.- CRITERIOS SOMETIDOS A JUICIO VALOR (máximo 40 puntos)

La valoración de los criterios subjetivos se realizará sobre la base de la documentación incluida en el Sobre B, que deberá recoger de manera clara y detallada la propuesta del licitador. La puntuación máxima será de 40 puntos, distribuidos conforme a los siguientes apartados. El licitador que no alcance al menos **15 puntos** en el total de los criterios establecidos en este punto y sometidos a juicio de valor, será excluido.

Se valorarán con insuficiente y 0 puntos si no se cubren todas las cuestiones; con suficiente y ½ de los puntos, si se cubren todas las cuestiones, pero la descripción resulta poco desarrollada; y con notable y la totalidad de los puntos, si se cubren todas las cuestiones si la descripción resulta adecuada, precisa y bien estructurada.

A. MEMORIA DE ACTIVIDAD A DESARROLLAR (máximo 20 puntos)

Se presentará una memoria detallada, con una definición clara y precisa de la actividad que se pretende implantar en el espacio objeto de licitación. La puntuación máxima será de **20 puntos**, distribuidos de la siguiente forma:

1. **Descripción de la actividad y clientes objetivo y proveedores (hasta 6 puntos)**
    a. Se valorará la claridad en la definición de los servicios y/o productos a comercializar.
    b. Se evaluará la identificación de los clientes objetivo y la coherencia de la propuesta con la finalidad del contrato.
    c. Se tendrá en cuenta la relación con proveedores habituales, así como la colaboración con marcas comerciales de referencia que respalden la solidez del proyecto.
2. **Plan de negocio y viabilidad económica (hasta 6 puntos)**
    a. Se valorará la solidez del plan de negocio, la coherencia de los objetivos previstos a medio y largo plazo y la viabilidad financiera del proyecto.
    b. Se evaluará la capacidad del licitador para garantizar la sostenibilidad de la actividad durante la vigencia del contrato.
    c. Se tendrá en cuenta el detalle de los planes a ejecutar para los distintos productos, servicios y canales de comercialización, valorando la claridad en la planificación y la diversificación de la propuesta.
3. **Grado de innovación y aplicación de nuevas tecnologías (hasta 4 puntos)**
    a. Se valorará la implantación de procesos innovadores, la incorporación de herramientas digitales y la utilización de nuevas tecnologías vinculadas a la actividad propuesta.
4. **Recursos y organización interna (hasta 4 puntos)**
    a. Programa de mantenimiento de instalaciones.
    b. Se tendrán en cuenta los medios materiales asociados a la actividad, sin incluir las inversiones fijas, que serán valoradas en el apartado correspondiente.

Total: 20 puntos.

B. Aportación de valor y sinergias en Mercalicante (máximo 10 puntos)

Se valorará la aportación de valor de la propuesta en términos de mejora continua de los servicios prestados en el recinto, así como la capacidad de generar sinergias con otros operadores. La puntuación máxima será de **10 puntos**, distribuidos de la siguiente forma:

1. **Propuestas de mejora continua de los servicios (hasta 5 puntos)**
   a. Se valorará la inclusión de medidas que contribuyan a la modernización, eficiencia y optimización de los servicios actuales.
   b. Se evaluará la capacidad de la propuesta para incrementar la competitividad del recinto y mejorar la experiencia de los usuarios.
2. **Creación de oportunidades y sinergias con otros operadores (hasta 5 puntos)**
   a. Se valorará la colaboración activa con otros operadores del mercado, la posibilidad de compartir recursos y la generación de proyectos conjuntos.
   b. Se tendrá en cuenta la contribución a la optimización global del funcionamiento de Mercalicante.

Total: 10 puntos.

C. Acciones de ESG a desarrollar (máximo 10 puntos)

Se valorarán las propuestas presentadas por el licitador en materia de sostenibilidad ambiental, responsabilidad social e igualdad, de acuerdo con el siguiente desglose:

1. **Generación de empleo indefinido (hasta 2 puntos)**
   a. Se otorgará **1 punto por cada 3 trabajadores** contratados bajo modalidad indefinida, hasta un máximo de **2 puntos**.
2. **Igualdad (1 punto)**
   a. Se otorgará **1 punto** por la integración de la perspectiva de género en la propuesta y/o por 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.
3. **Inclusión social (1 punto)**
   a. Se otorgará **1 punto** a las empresas que acrediten contratos o compromisos de contratación de personas en situación de exclusión social o con capacidades diferentes.
4. **Programa de valorización de residuos (hasta 6 puntos)**
   a. Se valorará la implantación de un plan específico de valorización y gestión de residuos en el espacio objeto de licitación.
   b. La puntuación máxima será de **6 puntos**, atendiendo a la calidad, alcance y grado de compromiso del programa propuesto.

Total: 10 puntos.

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.

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 1.400.000 euros.
- Póliza de seguros de incendios y daños extensivos locativos (incluyendo humos, daños por agua y explosión): Por un importe mínimo de 1.600.000 euros.

A9.- TARIFA GESTIÓN DE RESIDUOS

El precio mensual por gestión de residuos asimilables a urbanos es de 121,41 €