

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACION DEL ARRENDAMIENTO DE LOS MÓDULOS 311, 313 Y 315 DE LA NAVE III- POLIVALENTES EN MERCALICANTE

1. OBJETO.

El objeto del presente concurso es la adjudicación del arrendamiento de los módulos 311, 313 y 315 de la Nave III-Polivalentes de MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE ALICANTE, S.A., en adelante MERCALICANTE, S.A., ubicada en Alicante, Ctra. de Madrid, Km. 4, 03114.

Los citados módulos constituyen un solo local de unos 275 m² de superficie en planta baja, más 127 m² en planta primera.

La local cuenta, además, con los siguientes recintos:

- **Planta baja:**
 - Cámara para conservación de productos congelados, mediante paneles frigoríficos de 150 mm. de espesor en cerramientos verticales y de 120 mm. de espesor en techo de la cámara. Cuenta con puerta frigorífica de entrada. Su altura es de 4 m. con un volumen aproximado de 340 m³.
 - Antecámara para evitar pérdidas de frío, realizada con panel frigorífico de 60 mm. de espesor, con cortina de lamas y entrada a cámara de congelación y obrador.
 - Túnel de congelación, realizado con panel sándwich de 150 mm. de espesor en paredes y 120 mm. en techo. Cuenta con puerta frigorífica, su altura es de 2,25 m. y su volumen aproximado es de 75 m³.
 - Obrador recubierto en paredes y techos con panel sándwich de 60 mm. de espesor, acceso al mismo desde la zona de carga y descarga y desde la antecámara. La altura libre es de 2,50 m. Cuenta además con un fregadero grande, marca Distform, otro fregadero con grifo de pedal, y tres estanterías de acero.
 - Zona para carga y descarga, totalmente panelada con sándwich de 60 mm. de espesor, cuenta con puerta sección con abrigo para permitir la carga y descarga.

- Los equipos frigoríficos necesarios, así como de las instalaciones eléctricas, de agua y saneamiento necesarios para el funcionamiento de la cámara y el túnel de congelación.

- **Planta primera:**
 - Dos aseos con vestuarios.
 - Oficinas.
 - Espacio para cocina, con una campana extractora (sin motor), dos planchas de acero inoxidable en pared y una estantería de pared de acero inoxidable.
 - Zona de almacén.

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 arrendamiento para uso distinto del de vivienda cuyos efectos, cumplimiento y extinción se regirán 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. PLAZOS Y DURACIÓN DEL CONTRATO.

El plazo de duración del contrato de arrendamiento será por un mínimo de 1 año, a acordar por las partes. A partir de periodo inicial pactado de contrato, si no media comunicación expresa de su intención de no continuar con el contrato por alguna de las partes, con tres meses de antelación a su vencimiento, se entenderá prorrogado el contrato por periodos anuales. La fecha límite de duración del contrato será el 1 de mayo de 2025.

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) Una renta mínima mensual de 1.800 €, el primer año.
- b) Un precio de adjudicación mínimo de 5.000 €.

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, aumentándola o reduciéndola en la misma proporción según la variación anual del Índice de Precios de Alquiler de Oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que asuma sus funciones, bastando la simple publicación de datos en la Prensa, para que se considere novada la renta en tal sentido, sin necesidad de preaviso ni ningún otro requisito

complementario, con subsiguiente aumento de la fianza inicial en la cuantía procedente. Las revisiones tendrán carácter acumulativo, de suerte tal que la primera revisión se efectuará tomando como base la renta inicialmente convenida y, para las sucesivas, la renta revalorizada (renta + incrementos) como consecuencia de actualizaciones precedentes. Las actualizaciones referidas se entenderán producidas automáticamente. No obstante, si llegada la fecha de actualización automática de la renta, la parte arrendataria por cualquier circunstancia siguiera pagando las mensualidades con el mismo importe de la anualidad anterior o con un incremento menor al que correspondiese, la propiedad podrá exigir a la parte arrendataria, mediante nota en el recibo de una mensualidad o mediante notificación por escrito, el pago de la renta actualizada que corresponda a la anualidad en curso más los atrasos correspondientes desde que se hubiera producido la actualización automática.

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 la siguiente cuenta de La Caixa:

ES34 2100 2157 1702 0014 1283.

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. 70 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y acrediten solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

7. 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. 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 arrendamiento de los módulos 311, 313 y 315 de la Nave III-Polivalentes 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, 03007 (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 13 de marzo de 2020.

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. Memoria de la empresa licitadora.

SOBRE B. Deberá incluir la siguiente documentación:

1. Proposición económica, de acuerdo con el modelo del Anexo III.
2. Plan de inversiones financieras para la mejora de las instalaciones.
3. 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 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 50 puntos.
2. Precio de adjudicación ofertado hasta 30 puntos.
3. Inversiones y mejoras de las instalaciones..... hasta 20 puntos.

La forma de cálculo (evaluable de forma automática) será:

Renta mensual más alta: 50 Puntos

$$P_i = 50 * (OL - O_i / OL - OB)$$

P_i = Puntuación del criterio a valorar
OL= Renta mínima de licitación (IVA excluido)
OB=Oferta más alta (IVA excluido)
O_i =Oferta a valorar (IVA excluido)

Precio de adjudicación más alto: 30 Puntos

$$P_i = 30 * (OL - O_i / OL - OB)$$

P_i = Puntuación del criterio a valorar
OL= Adjudicación mínima de licitación (IVA excluido)
OB=Oferta más alta (IVA excluido)
O_i =Oferta a valorar (IVA excluido)

Suma de inversiones valorables: 20 Puntos

$$P_i = 20 * (OL - O_i / OL - OB)$$

P_i = Puntuación del criterio a valorar
OL= Suma de inversiones mayor (IVA excluido)
OB=Oferta más alta (IVA excluido)
O_i =Oferta a valorar (IVA excluido)

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 proposiciones 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 nave 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.

La adjudicación podrá no recaer en la oferta económicamente más ventajosa si, a la vista del informe técnico, se considera que contiene valores anormales o desproporcionados, atendiendo a criterios objetivos y teniendo en cuenta las proposiciones presentadas, las singularidades del contrato y demás circunstancias concurrentes.

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 diez 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 las instalaciones 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.

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, acometidas, contratación de derechos de acometida y/o altas de suministro.

- 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.

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 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, 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 PREVENCION 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 la obligación de:

- Cumplir en toda su extensión, los Reglamentos de Funcionamiento y Prestación del Servicio del Mercado Mayorista DE LA Unidad Alimentaria de Mercalicante, 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.
- 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 arrendataria a entregar la finca en las mismas condiciones de funcionamiento en las que las recibe y sin carga o gravamen jurídico. En el supuesto de que no retiren los bienes o mejoras de las instalaciones, se considerarán bienes abandonados. A la finalización del contrato, la arrendadora podrá optar por quedarse en su beneficio toda las construcciones e instalaciones realizadas por la arrendataria o exigir a ésta, si lo estima oportuno, su retirada.

La arrendataria, tendrá derecho a retirar los bienes muebles y los elementos incorporados por la misma, que no formen parte integrante de las construcciones e instalaciones.

Mercalicante, a 6 de marzo de 2020

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 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 70 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, 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 2020

Fdo.: _____



ANEXO III

PROPOSICIÓN ECONÓMICA

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 nave C de la ZAC 2 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 conoce y ha examinado anteriormente el estado y las peculiaridades de la nave objeto del presente concurso.

Tercero. - 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.

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

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

B) Importe de la renta mensual primer año€.

C) Igualmente oferta las siguientes mejoras e inversiones, si procede (deben estar valoradas)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Alicante, a de..... de 2020

Fdo. _____