

Expediente nº: 2019/408300/006-650/00001

Pliego de Condiciones

Procedimiento: Arrendamiento con Opción de Compra de bienes Inmuebles, parcelas catastrales con referencias 3549302WG4334N0001IB y 3549303WG4334N0001JB Por adjudicación Directa Ayuntamiento de Serón

Asunto:

Documento firmado por: El Alcalde

PLIEGO DE CONDICIONES

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

El objeto del contrato es el arrendamiento con opción de compra de las parcelas catastrales de uso industrial 3549302WG4334N0001IB y 3549303WG4334N0001JB, propiedades de este Ayuntamiento, que están calificadas como bienes patrimoniales en el Inventario Municipal y ubicadas en el Polígono Industrial La Zalea, de este Municipio, para destinarlas a almacenamiento superficial de materiales, así como exposición en superficie de productos, ...etc.

Descripción de los inmuebles:

- RC: 3549302WG4334N0001IB

a) Situación geográfica: Polígono Industrial La Zalea de Serón (Almería).

b) Superficie: 615,54 m².

c) Linderos: Norte: Calle B, Sur: parcela nº 40, Este: parcela 31 y Oeste: parcela 33.

d) Título de adquisición: Propiedad.

e) Cargas o gravámenes: Ninguna.

f) Destino del bien: Uso industrial.

g) Finca registral: 25.805.

- RC: 3549303WG4334N0001JB

a) Situación geográfica: Polígono Industrial La Zalea de Serón (Almería).

b) Superficie: 615,54 m².

c) Linderos: Norte: Calle B, Sur: parcela nº 41, Este: parcela 32 y Oeste: parcela 34.

d) Título de adquisición: Propiedad.

e) Cargas o gravámenes: Ninguna.

f) Destino del bien: Uso industrial.

**ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE PARCELAS CATASTRALES ° POR
ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL AYUNTAMIENTO DE SERÓN**

g) Finca registral: 25.806.

El presupuesto de valoración de los inmuebles aportado por el técnico asciende a 44.318,88 euros, por lo que el precio del arrendamiento asciende a 221,66 euros/mes.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento será la adjudicación directa, de acuerdo con el artículo 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en relación con el artículo 106.4 de la misma Ley.

CLÁUSULA TERCERA. Importe del arrendamiento

El importe del arrendamiento se establece en la cantidad mínima de 221,66 euros, que podrá ser mejorado al alza. El pago de la renta será mensual y se efectuará dentro de los cinco primeros días de cada mes en entidad bancaria.

CLÁUSULA CUARTA. Órgano de Contratación

A la vista del importe del contrato que asciende a 44.318,88 euros, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, será la Junta de Gobierno por acuerdo de Pleno de fecha 13/07/2015.

CLÁUSULA QUINTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija, en 48 meses, que podrá prorrogarse por el Ayuntamiento de Serón, justificadamente, en 12 meses. Con el

**ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE PARCELAS CATASTRALES ° POR
ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL AYUNTAMIENTO DE SERÓN**

transcurso de los periodos anteriores, incluida la prórroga, en su caso, el arrendatario deberá adquirir el bien en su totalidad o, transcurrido dos meses desde dicha obligación, el derecho de compra que le asista, decaerá, y se declarará extinguido el contrato, quedando a favor del Ayuntamiento todas las cantidades entregadas, que lo serán, en dicho caso, en concepto de alquiler.

CLÁUSULA SEXTA. Capacidad

Podrá presentar oferta, por sí mismo o por medio de representante, la persona física o jurídica, que tenga plena capacidad para ello y, que de acuerdo con la singularidad del presente procedimiento, es adjudicación directa.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Acreditación de la Aptitud para Contratar.

Podrá presentar oferta la persona física o jurídica, señalada en la cláusula anterior, que tenga plena capacidad de obrar y acredite su solvencia económica, financiera y técnica.

1. La **capacidad de obrar** del licitador se acreditará:

a) Si se trata de una persona física, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.

b) Si se trata de una persona jurídica, mediante la fotocopia compulsada del CIF y la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto 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.

**CLÁUSULA OCTAVA. Presentación de la Oferta y Documentación
Administrativa**

1. Condiciones previas

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación

ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE PARCELAS CATASTRALES ° POR ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL AYUNTAMIENTO DE SERÓN

incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada entidad licitadora no podrá presentar más de una proposición, ni suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

2. Lugar y plazo de presentación de ofertas

Presentación Electrónica

La presente licitación tiene carácter electrónico. Los licitadores deberán preparar y presentar sus ofertas obligatoriamente de forma electrónica a través de la herramienta de preparación y presentación de ofertas disponible a través de la Oficina Virtual ubicada en la página web de este Ayuntamiento: www.seron.es, herramienta de licitación electrónica que cumple con los requisitos de la Disposiciones adicionales 16 y 17ª de la LCSP.

Muy importante: Se ha de seguir el siguiente enlace donde se muestran las instrucciones de cómo se ha de llevar a cabo la presentación electrónica de ofertas:

<http://www.seron.es/Servicios/Informacion/Informacion.nsf/83B4536056396857C125849E00399C16/%24file/Informaci%C3%B3n%20sobre%20la%20Presentaci%C3%B3n%20Electr%C3%B3nica%20de%20Ofertas.docx>

La utilización de estos servicios supone:

- La preparación y presentación de ofertas de forma telemática por el licitador.
- La custodia electrónica de ofertas por el sistema.

La apertura y evaluación de la documentación a través de la plataforma.

Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva se presentarán, dentro del plazo de **quince días** (artículo 159.3 LCSP), contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el perfil de contratante, exclusivamente de forma electrónica a través de la herramienta de preparación y presentación de ofertas disponible a través de la Oficina Virtual ubicada en la página web de este Ayuntamiento: www.seron.es, herramienta de licitación electrónica que cumple con los requisitos de la Disposiciones

ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE PARCELAS CATASTRALES ° POR ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL AYUNTAMIENTO DE SERÓN

adicionales 16 y 17ª de la LCSP y se pone a disposición de candidatos y entidades licitadoras para tal fin.

Por este motivo, para participar en esta licitación, paso previo a la presentación de la oferta económica, es importante que los licitadores interesados, en el supuesto de que no lo estén, se den de alta en la Base de datos de Terceros del Ayuntamiento, tal y como se explica en el enlace anterior.

La oferta electrónica y cualquier otro documento que la acompañe deberán estar firmados electrónicamente por alguno de los sistemas de firma admitidos por el artículo 10 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas.

Para garantizar la confidencialidad del contenido de los archivos electrónicos que contengan la oferta hasta el momento de su apertura, la herramienta cifrará dichos archivos electrónicos en el envío.

Una vez realizada la presentación, la Herramienta proporcionará a la entidad licitadora un justificante de envío, susceptible de almacenamiento e impresión, con el sello de tiempo.

3. Información a los licitadores

Cuando sea preciso solicitar la información adicional o complementaria a que se refiere el artículo 138 de la LCSP, la Administración contratante deberá facilitarla, al menos, seis días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, siempre que dicha petición se presente con una antelación mínima de doce días respecto de aquella fecha. Dicha solicitud se efectuará al número de fax o a la dirección de correo electrónico previsto en el anuncio de licitación.

4. Contenido de las proposiciones

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en un único sobre electrónico, firmado por el licitador, en el que se hará constar la denominación del archivo electrónico y la leyenda «Proposición para licitar la contratación

de _____

_.». La denominación de los archivos es la siguiente:

SOBRE ELECTRÓNICO "A"

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA:

**ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE PARCELAS CATASTRALES ° POR
ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL AYUNTAMIENTO DE SERÓN**

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del licitador.

b) Documentos que acrediten la representación.

— El que comparezca o firme la oferta en nombre de otro, acreditará la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona que actúe en representación de otro, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

c) En su caso, una dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones.

d) Documentos que justifiquen el cumplimiento de los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

— Documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

SOBRE ELECTRÓNICO "B"

OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

a) Oferta económica.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

« _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, con NIF n.º _____, en nombre [propio o en representación de _____ como acredito por _____], enterado de que por este Ayuntamiento se desea arrendar con opción de compra los bienes inmuebles patrimoniales, ubicados el polígono industrial de Serón, con referencias catastrales 3549302WG4334N0001IB y 3549303WG4334N0001JB, de este Municipio, para destinarlas a almacenamiento superficial de materiales, así como exposición en superficie de productos, etc, por

ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE PARCELAS CATASTRALES ° POR ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL AYUNTAMIENTO DE SERÓN

adjudicación directa, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación ofreciendo la cantidad de _____ euros».

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del licitador,

Fdo.: _____».

b) Documentos que permitan al órgano de contratación valorar las condiciones de la oferta.**CLÁUSULA NOVENA. Apertura de la Oferta**

La apertura de la oferta deberá efectuarse en el plazo máximo de quince días contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar la misma.

El órgano competente calificará la documentación administrativa contenida en el sobre «A». En su caso concederá un plazo no superior a tres días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen del sobre «B» y procederá a la adjudicación del contrato.

CLÁUSULA DECIMA. Fianza

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico de 2.215,94 € euros.

Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que

**ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE PARCELAS CATASTRALES ° POR
ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL AYUNTAMIENTO DE SERÓN**

disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de tres años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Adjudicación del Contrato

El órgano competente deberá adjudicar el contrato en el plazo máximo de un mes. La adjudicación deberá ser motivada y se notificará al licitador.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Obligaciones del Arrendatario

— Los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad serán de cuenta del arrendatario y abonados junto con la renta o directamente a las empresas suministradoras. No obstante, el Ayuntamiento realizará las instalaciones y acometidas adecuadas con los respectivos contadores individualizados.

— El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a uso industrial.

— El arrendatario, previo consentimiento expreso del arrendador, podrá realizar las obras que considere necesarias, aunque ello conlleve una modificación de la configuración de los inmuebles.

— El arrendatario se compromete al abono de la renta, que asciende a 221,66 euros mensuales pagaderos durante los primeros cinco días de cada mes y en entidad bancaria.

CLÁUSULA DÉCIMOTERCERA. Obligaciones del Ayuntamiento

Serán obligaciones del arrendador:

— El Ayuntamiento deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de utilización para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de

**ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE PARCELAS CATASTRALES ° POR
ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL AYUNTAMIENTO DE SERÓN**

cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

— En cuanto a obras de conservación y mejora, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En cuanto a las posibles obras a realizar, téngase en cuenta que conforme al artículo 4 de la LAU, los artículos 21, 22, 23 y 26 no son de aplicación imperativa, por lo que consideramos que este apartado es de aplicación opcional:

— Obras de conservación: El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil (artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

— Obras de mejora: El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento (artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

— Obras del arrendatario: El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna.

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior (artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Opción de Compra

El Ayuntamiento otorga al arrendatario el derecho de opción de compra sobre el bien inmueble objeto de este contrato.

**ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE PARCELAS CATASTRALES ° POR
ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL AYUNTAMIENTO DE SERÓN**

El plazo para llevar a cabo la misma a los cuatro años desde la firma del contrato, que podrá prorrogarse en las condiciones que se establecen en el presente pliego, siempre que esté al corriente de pago del precio o canon; en caso contrario, este derecho de opción quedará sin efecto, salvo que las partes pacten otra cosa y de mutuo acuerdo.

El precio de compraventa de las parcelas en el caso en el que el arrendatario ejercitara este derecho se fija en 44.138,88 euros.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Formalización del Contrato

El contrato se formalizará en documento administrativo, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en este Pliego. El arrendamiento con opción de compra, deberá formalizarse en escritura pública, para poder ser inscrito en el Registro de la Propiedad tal y como se establece en el artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Régimen Jurídico del Contrato

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio; los principios extraídos de la legislación contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.



Núm. R.E.L.:01040834 C.I.F.: P-0408300-B

**ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE PARCELAS CATASTRALES ° POR
ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL AYUNTAMIENTO DE SERÓN**

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE