



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALBOX
(ALMERIA)

PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACION POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE CONCURSO, DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES COMERCIALES, COMO BIENES PATRIMONIALES, SITUADOS EN LA INSTALACION DEPORTIVA CENTRO DE AGUA Y SALUD.

1º.- OBJETO DEL CONTRATO.

1.1.- Constituye el objeto del presente contrato, el arrendamiento de los inmuebles destinados a locales de negocio de naturaleza patrimonial e identificados como edificios situados en EL Centro Deportivo de Agua y Salud, en total 3 posibles espacios, con Domicilio en Avda. de América, esquina C/Presidente Adolfo Suárez (se incorpora plano de los mismos en Pliego Técnico).

Los locales figuran inscritos en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos, con la naturaleza de bien patrimonial, y su descripción y valoración es la que se adjunta en la certificación que consta en el expediente, arrendándose como cuerpo cierto, no pudiendo existir subarrendamiento, en ningún caso.

Se trata de una Licitación por procedimiento abierto y tramitación ordinaria con canon al Ayuntamiento como precio de arrendamiento. En el caso de presentar oferta para más de un local, el Ayuntamiento se reserva el derecho a seleccionar la totalidad de la oferta o sólo parte.

2º.- NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO.

2.1.- Esta contratación tiene carácter privado, quedando sometida a la jurisdicción contencioso administrativa respecto a los actos jurídicos que se dicten en relación con la preparación y adjudicación, y a la jurisdicción civil en cuanto a los efectos y extinción.

2.2.- El presente Pliego y los Anexos al mismo, Prescripciones Técnicas Particulares y demás documentos anexos revestirán carácter contractual. En caso de discordancia entre el presente Pliego y cualquier otro documento contractual, prevalecerá el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

2.3.- El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anexos que forman parte del mismo o de las instrucciones, Pliegos o normas, que puedan ser de aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

3º.- PLAZO DEL CONTRATO.

El plazo del contrato será de doce (12) años para el local nº 1(cuyo uso es el de hostelería – restauración) y de diez (10) años para el resto. Dicho periodo de vigencia inicialmente fijado podrá prorrogarse por periodos anuales por mutuo acuerdo expreso de las partes hasta un máximo de veinte años (20). Si el adjudicatario no quisiera seguir con el arrendamiento, deberá informarlo al Ayuntamiento de Albox con seis meses de antelación a la finalización del contrato, teniendo en cuenta que las obras de cualquier tipo, que hayan sido realizadas en el local (las cuales han de tener autorización previa del Ayuntamiento) revertirán al Ayuntamiento, sin que por ello adquiera el adjudicatario derecho a indemnización, ni compensación de tipo alguno. El arrendatario únicamente podrá retirar del inmueble los complementos que hubiera añadido al mismo y no perjudique su estructura con esta acción.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALBOX
(ALMERIA)

Recordamos que, según el art. 106.2 la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas se establece una duración máxima de 20 años en los contratos para la explotación de los bienes o derechos patrimoniales, aunque el precepto no tiene carácter básico.

4º.- DESCRIPCIÓN DE LOS LOCALES

Los locales que se presentan a licitación ocupan la fachada principal del edificio y se sitúan a derecha e izquierda del acceso al Centro Deportivo. Actualmente los locales no cuentan con identificación exterior.

En la actualidad solo serían dos locales de grandes dimensiones, divididos exclusivamente por la entrada al edificio, pero salen a licitación 3 locales, divididos según da la opción el acceso (se incluye plano en Anexo 1), teniendo en cuenta que otro de ellos ya quedó arrendado en procedimiento anterior.

La totalidad de los locales se encuentran en "bruto", siendo obligación del licitador la presentación de memoria valorada (es uno de los criterios a puntuar) en la que describa y valore económicamente los arreglos a realizar en dicho local, teniendo en cuenta el uso al que se va a destinar, e incorporando en dicha memoria valorada, las calidades.

Las características específicas de cada Local:

CARACTERISTICAS ESPECIFICAS

	ALTURA I	FACHADA	I.FONDO	METROS 2
LOCAL 1	4,5000	7,470	8,900	208,88
LOCAL 3	4,5000	7,040	8,900	62,85
LOCAL 4	4,5000	7,040	8,900	62,85

Se establecen 2 días de inspección a los locales para poder comprobar in situ, dichas especificaciones, siendo estos los dos días hábiles inmediatamente posteriores al día siguiente de la publicación del anuncio de licitación en el BOP y perfil del contratante. Para ello tendrán que ponerse en contacto telefónico con Maria del Mar Cerón, del Ayuntamiento de Albox y concretar la necesidad de visita, poniendo hora para dicha inspección ocular. Fuera de este plazo no se podrán inspeccionar los locales.

5º.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

El canon mínimo del arrendamiento se fija en:

Local 1): 800,00 € mensuales.
Local 3): 250,00 € mensuales
Local 4): 250,00 € mensuales



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALBOX
(ALMERIA)

Siendo la propuesta de arrendamiento no inferior al 6% del valor en venta de los locales.

El canon podrá ser mejorado al alza (siendo este un Criterio puntuable) y habrá de señalarse por separado en la oferta, en el caso de estar interesado en varios locales. En el caso de presentar oferta para más de un local, el Ayuntamiento se reserva el derecho a seleccionar la totalidad de la oferta o sólo parte.

Este precio experimentará con carácter anual, desde la fecha de contrato, la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, oficialmente publicado para cada período de vigencia anual de contrato.

Igualmente procederá la revisión de precios por mejoras en los términos establecidos en el art. 19 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no habiendo pacto en contrario para su aplicación.

6º.- USOS COMPATIBLES.

El Uso permitido para estos locales es el de pequeño comercio, siendo la venta propia de productos de mundo deportivo o actividades comerciales derivadas del mismo o complementarias, a excepción del Local nº 1, cuyo uso será el de hostelería - restauración.

7º.- DOCUMENTACION A INCORPORAR EN LA PROPUESTA DE MEJORAS DEL LOCAL.

7.1.MEMORIA TECNICA de las soluciones adoptadas y exposición de los aspectos fundamentales de las mismas en función de la actividad a desarrollar.

- Desglose de las características funcionales y definición del uso de la actividad a desarrollar y horarios de apertura.
- Justificación del cumplimiento de todos los parámetro urbanísticos y ordenanzas de aplicación
- Justificación del Código Técnico de la Edificación:
- Normas técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en la Comunidad Autónoma.
- Descripción para el cumplimiento de Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en Materia de Ruidos y Vibraciones vigente y del Plan General municipal
- Se aportará memoria presupuestaria con el presupuesto de inversión desglosado en la adecuación del local.

7.2.PLANOS:

- Plantas TIPO: Usos y Superficies (1/100).
- alzados (1/100).
- Secciones longitudinal y transversal (1/100).
- Otros documentos que se estimen convenientes aportar.

La documentación gráfica DIN A3 contendrá: Los planos de plantas, secciones y alzados, acotados y a escala.

8º.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa, se atenderá a los siguientes:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALBOX
(ALMERIA)

Criterios de adjudicación:

Criterios Objetivos (máximo 25 puntos).

- | | |
|---|-----------|
| - Propuesta económica de canon a satisfacer | 10 puntos |
| - Plazo para la puesta en marcha | 15 puntos |

Fórmulas matemáticas:

- en el caso de que se presenten sólo 2 ofertas: Puntuación = Máximo puntos x [Mejor oferta / Oferta considerada]
- en el caso de que se presenten más de 2 ofertas: Se otorgará máxima puntuación a la mejor oferta, mínima a la peor de las ofertas y el resto se valorará según la línea recta acotado por los valores extremos.

A tener en cuenta la ofertas temerarias al alza, quedando estas fuera.

Criterios Subjetivos (máximo 25 puntos).

- | | |
|---|-----------|
| - Propuesta de mejora en el local (según especificaciones en el punto anterior) | 15 puntos |
| - Criterios que atiendan a la satisfacción de exigencias sociales; tales como vecinos a empadronar, desempleados a contratar (numero y características) | 10 puntos |

9º.- JURISDICCIÓN.

Esta contratación tiene carácter privado, quedando sometida a la jurisdicción contencioso administrativa respecto a los actos jurídicos que se dicten en relación con la preparación y adjudicación, y a la jurisdicción civil en cuanto a los efectos y extinción.

En Albox, Almería, a 14 de Abril de 2016
EL ALCALDE

DILIGENCIA: Por la que se hace constar que el presente pliego de cláusulas Técnicas ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local de 15 de abril del actual

En Albox, a 15 de abril de 2.016
LA SECRETARIA ACCIDENTAL

Fdo: M^a EVA CANO PÉREZ