

CONCEJALÍA DELEGADA DE CULTURA Y PATRIMONIO
SERVICIO DE PATRIMONIO

Expte.- 86/2009
Arrendamiento de local en la Calle Goleta

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL SITO EN LA CALLE GOLETA, TERMINO MUNICIPAL DE GRANADA, PARA SU USO COMO EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER SOCIAL, CULTURAL, DEPORTIVO, O ANÁLOGOS.

1.- OBJETO DE CONTRATO

Constituye el objeto del presente contrato de arrendamiento de un local, propiedad municipal, situado en la planta baja del inmueble núms. 12-14-16, de la Calle Goleta; de naturaleza patrimonial y con una superficie de 721,53 m². Linda: Frente, calle María Gory; Derecha, entrando, portal de entrada núm.3, en parte con local comercial bajo el núm. 46 y medianería de la casa número 10 de la Calle María Gory; izquierda, Calle vial núm. 1; y Fondo, Calle vial.

Consta inscrito en el Registro de la Propiedad nº 2 de Granada a favor del Ayuntamiento, al Libro 290, Tomo 786, folio 103, núm. Finca 31.200, inscripción 2ª.

Dicho local se encuentra sin uso y está calificado como equipamiento por provenir de las cesiones obligatorias del Plan Parcial P-48 del PGOU de 1985.

2.- TIPO DE LICITACIÓN Y DURACIÓN DEL CONTRATO

El tipo de licitación se fija en 49.188'00 anuales, más los impuestos que legalmente se sean de aplicación. Esta cantidad supone el importe mínimo de adjudicación y podrá mejorarse al alza.

El importe de la adjudicación se actualizará al cumplimiento de cada año de contrato con arreglo al incremento del IPC de los doce meses inmediatamente anteriores.

Este arrendamiento está grabado con el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

La duración del contrato de arrendamiento se fija en 15 años con posibilidad de prórroga hasta un máximo de 30 años, incluidas las prórrogas.

3.- OBRAS EN EL LOCAL ARRENDADO Y BONIFICACIÓN

El adjudicatario podrá realizar las obras necesarias para la adaptación del local a sus necesidades, siempre y cuando exista solicitud previa y autorización expresa por parte del Ayuntamiento. Dichas obras tendrán en todo caso la consideración de obras no municipales y estarán sujetas a los impuestos y tasas correspondientes por cuenta del arrendatario.

Al término del periodo de arrendamiento, las obras repercutirán en la propiedad sin contraprestación alguna al arrendatario.

CONCEJALÍA DELEGADA DE CULTURA Y PATRIMONIO
SERVICIO DE PATRIMONIO

Expte.- 86/2009
Arrendamiento de local en la Calle Goleta

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá reconocer una bonificación al arrendatario cuando las obras de adaptación iniciales superen los 80.000 euros, justificados mediante la presentación de las correspondientes certificaciones, facturas y sus justificantes de pago. A tal efecto se entenderán como “obras de adaptación iniciales” las ejecutadas en el plazo máximo de 6 meses a partir de la adjudicación del contrato.

La bonificación tendrá una cuantía equivalente al importe de las obras de adaptación iniciales, siendo susceptible a petición del adjudicatario aplicar dicha bonificación en: años de carencia o reducción de la cuota anual.

4.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del presente contrato se realizará mediante concurso, tras la entrada en vigor de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, puesto que según el artículo 107.1, que tiene carácter de legislación básica a tenor de lo dispuesto en la Disposición Final 2ª de la citada Ley, “los contratos para la explotación de los bienes patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente”.

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en el presente Pliego, sin atender exclusivamente al precio de la misma, sin poderse declarar desierta la licitación si existe proposición u oferta admisible.

5.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Podrá contratar con este Ayuntamiento todas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tenga capacidad de obrar y no estén afectadas por alguna de las circunstancias que enumera el artículo 49 de la Ley de Contratos del Sector Público de 30 de Octubre de 2007.

6.- GRANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA

La garantía provisional será la cantidad resultante de aplicar el 3% al tipo de licitación (4099 €/mes), lo que supone la cantidad de **1.476 euros**. Esta garantía deberá hacerse efectiva para poder acudir a la licitación.

La garantía definitiva será la cantidad resultante de aplicar el 5% al importe de la adjudicación (referido a los cinco años iniciales del contrato), y deberá hacerse efectiva

CONCEJALÍA DELEGADA DE CULTURA Y PATRIMONIO
SERVICIO DE PATRIMONIO

Expte.- 86/2009
Arrendamiento de local en la Calle Goleta

en un plazo de quince días tras la comunicación del acuerdo de adjudicación definitiva del arrendamiento.

7.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN.- Los criterios de adjudicación que servirán de base para la adjudicación del concurso, serán:

CRITERIOS DE ADJUDICACION	VALORACION MÁXIMA
A) PRECIO OFERTADO	20 PUNTOS
B) INICIATIVA EMPRESARIAL	80 PUNTOS

Para la asignación de los puntos se atenderá a lo siguiente:

1. La asignación máxima de 20 puntos derivados del precio ofertado, se le asignará al licitador que presente la mejor oferta económica sobre el tipo de licitación. Las siguientes ofertas serán valoradas de forma proporcional. La asignación proporcional de puntuación se llevará a cabo de acuerdo con la siguiente fórmula: $P=(pm \times O)/mo$, donde “P” es la puntuación; “pm” es la puntuación máxima; “mo” es la mejor oferta y “O” es el valor cuantitativo de la oferta que se valora.
2. Dentro de la Memoria se valorará exclusivamente los siguientes aspectos:
 - Generación de puestos de trabajo..... Hasta 30 puntos.
Se valorará con 5 puntos cada puesto de trabajo a crear.
 - Inversión total a realizar.Hasta 30 puntos.
Se valorarán las inversiones a realizar en el inmueble.
 - Carácter social, cultural, deportivo o análogo de la iniciativa.....
Hasta 15 puntos. Se valorará con 15 puntos el carácter de la iniciativa, referido a la oferta de nuevos servicios que favorezcan el desarrollo del barrio de la Chana.
 - Carácter innovador de la iniciativa.....Hasta 5 puntos.
Si la iniciativa a desarrollar es de nueva creación (no se viene desarrollando en la ciudad), se valorará con 5 puntos.
Si se pretende el ejercicio de una actividad que ya se desarrolla en la ciudad, pero cuya implantación va a posibilitar la prestación de nuevos servicios y/o actividades, etc. Se valorará con 5 puntos.

8.- EXAMEN DEL EXPEDIENTE Y PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

El expediente podrá examinarse en las oficinas del Servicio de Patrimonio, en el edificio E, 2ª planta del Complejo Administrativo los Mondregones sito en la Calle Avda. de las

CONCEJALÍA DELEGADA DE CULTURA Y PATRIMONIO
SERVICIO DE PATRIMONIO

Expte.- 86/2009
Arrendamiento de local en la Calle Goleta

Fuerzas Armadas s/n de Granada, en horario de 10'00 a 13'00 horas, dentro del plazo de quince días naturales contados a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia y en la dirección de acceso al perfil del contratante en el Ayuntamiento de Granada <http://www.granada.org/contrata.nsf>.

Se podrán presentar ofertas hasta las 12'00 horas del día siguiente hábil a aquél en que finaliza el plazo del examen del expediente.

Cuando las proposiciones o solicitudes se envíen por correo, o por algún otro de los medios previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en las Oficinas de Correos y anunciará la remisión de su oferta al órgano de contratación, en el mismo día, mediante télex, fax o telegrama remitido al número del registro general que se indique en la invitación. En caso de que así se indique, podrá enviarse por correo electrónico a la dirección señalada. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio.

Transcurridos, no obstante, diez días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta en ningún caso será admitida.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicional de las cláusulas de este Pliego, sin salvedad alguna.

Las proposiciones para tomar parte en el concurso se presentarán en TRES SOBRES cerrados, firmados por el licitador y con la indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda [***Proposición para participar en el concurso convocado por el Ayuntamiento de Granada para la cesión, mediante contrato de arrendamiento, del local sito en la Calle Goleta nº 12-14-16, de Granada***].

La denominación de los sobres es la siguiente:

Sobre A: Documentación Administrativa.

Sobre B: Proposición Económica.

Sobre C: Memoria justificativa de la iniciativa empresarial.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la legislación en vigor.

CONCEJALÍA DELEGADA DE CULTURA Y PATRIMONIO
SERVICIO DE PATRIMONIO

Expte.- 86/2009
Arrendamiento de local en la Calle Goleta

Dentro de cada sobre se incluirá una relación numerada de los documentos que se aportan, y los siguientes documentos:

SOBRE «A» DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA:

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del licitador y la representación del firmante de la proposición.

Documento nacional de identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces, del firmante de la proposición y Escritura de otorgamiento en su favor de poder suficiente para presentar la oferta.

b) Declaración responsable de no hallarse incurso el licitador en ninguna de las causas que prohíben contratar con la Administración, conforme a los artículos 40 y 50 de la LCSP. Dicha declaración responsable comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Estado y con el Ayuntamiento de Granada y de las obligaciones con la Seguridad social impuesta por las disposiciones vigentes.

c) Solvencia Económica y Financiera. Dicha solvencia se podrá acreditar mediante Informe de Instituciones Financieras acreditativo de la solvencia económica y financiera suficiente para ejecutar el objeto del presente expediente.

SOBRE «B» PROPOSICIÓN ECONÓMICA

El sobre «B» se presentará cerrado y contendrá la proposición económica formulada con arreglo al modelo que se acompaña como ANEXO I al presente Pliego.

SOBRE «C» MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA INICIATIVA EMPRESARIAL. CONTENIDO.

El Sobre «C» se presentará cerrado y contendrá la Memoria de la Iniciativa empresarial conforme a lo establecido en la Cláusula 7 del presente Pliego.

No podrá presentarse más de una proposición por licitador.

9.- MESA DE CONTRATACIÓN

La Mesa de Contratación tendrá la siguiente composición:

Presidente: El Concejal Delegado de Relaciones Institucionales, Fiestas Mayores y Contratación, que podrá ser sustituido por el Concejal Delegado de Personal, Servicios Generales y Organización y en su ausencia por la Concejala Delegada de Turismo y Pymes.

CONCEJALÍA DELEGADA DE CULTURA Y PATRIMONIO
SERVICIO DE PATRIMONIO

Expte.- 86/2009
Arrendamiento de local en la Calle Goleta

Vocales:

* La Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Granada o funcionario con habilitación de carácter estatal en quien delegue.

* El Interventor del Excmo. Ayuntamiento de Granada o funcionario con habilitación de carácter estatal en quien delegue.

Secretario: que será el Director General Contratación o funcionario en quien delegue.

Para la válida constitución de la Mesa deberán asistir al menos tres de sus miembros.

Los acuerdos de la Mesa requerirán mayoría simple de los asistentes. En caso de empate, se decidirá por voto de calidad del Presidente.

La apertura de proposiciones se efectuará el día hábil siguiente a aquel en que finalice el plazo de presentación de las proposiciones o, en su caso, el plazo otorgado para su subsanación, y el acto será público.

10.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GENERAL

Concluido el plazo de presentación de proposiciones, se procederá previamente a la calificación de la documentación administrativa contenida en el SOBRE "A".

11.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN. ADJUDICACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA

El órgano de contratación que actúa en nombre del Ayuntamiento de Granada, es la Junta de Gobierno Local de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional segunda, 3 de la Ley de Contratos del Sector Público.

El mencionado órgano tiene la facultad para adjudicar el contrato administrativo y, en consecuencia, ostenta las prerrogativas de interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su ejecución, modificarlo y acordar su resolución, con sujeción a la normativa aplicable. Los acuerdos que a este respecto dicte serán ejecutivos, sin perjuicio del derecho del contratista a su impugnación ante la Jurisdicción competente.

La adjudicación se realizará a favor del licitador que presente la oferta más ventajosa, de acuerdo con los criterios reflejados en el presente Pliego.

La adjudicación provisional se acordará por el órgano de contratación en resolución motivada que se notificará a los licitadores y se insertará en el perfil del contratante del Ayuntamiento de Granada (<http://www.granada.org/contrata.nsf>).

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional se producirá al término del plazo de quince días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que se publique

CONCEJALÍA DELEGADA DE CULTURA Y PATRIMONIO
SERVICIO DE PATRIMONIO

Expte.- 86/2009
Arrendamiento de local en la Calle Goleta

aquella en el perfil del contratante. Durante este plazo, el adjudicatario deberá presentar la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. Además, en el mismo plazo deberá constituir la garantía definitiva reflejada en el presente Pliego.

12.- ABONO DEL CANON DEL ARRENDAMIENTO.

El arrendatario deberá abonar el canon anual dentro de los quince primeros días de cada año, salvo en el primer ejercicio que deberá ingresarse antes de la formalización del contrato.

El incumplimiento de los plazos de ingreso dará lugar a la resolución del contrato.

13.- IMPUESTOS Y GASTOS

Serán por cuenta del adjudicatario todos los impuestos, tasas y gastos de toda índole referentes al contrato, incluido el impuesto de valor añadido (IVA) y los gastos de inserción de anuncios en Boletines Oficiales exigidos para la celebración de este contrato y cuyo importe no superará la cuantía de 300 €

14.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Es obligación del arrendatario el abono del impuesto de bienes inmuebles del local objeto de arriendo, cuyo importe será satisfecho en el plazo de un mes a contar del requerimiento del Ayuntamiento.

Las obras y mejoras que se realicen en los bienes objeto del contrato de arrendamiento requerirán en todo caso autorización de la propiedad sin perjuicio de las preceptivas licencias que hayan de solicitarse por parte del arrendatario, obras y mejoras que serán de propiedad municipal, con la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario.

Será de cuenta del arrendatario el abono de los suministros de agua, gas, y electricidad que consuma con ocasión de la utilización del local arrendado.

No podrá realizar obras que modifiquen la estructura.

No está permitido el subarriendo.

15.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Son causas de resolución del contrato las generales de la Ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este pliego de condiciones, las cuales se conceptúan a tales efectos como esenciales.

CONCEJALÍA DELEGADA DE CULTURA Y PATRIMONIO
SERVICIO DE PATRIMONIO

Expte.- 86/2009
Arrendamiento de local en la Calle Goleta

La resolución implicará la pérdida de la fianza definitiva, en todo caso, inclusive la terminación de la cesión antes del plazo fijado, debiendo abonarse al Ayuntamiento los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.

De conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) El subarriendo o la cesión in consentidos.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- e) Cuando en local tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- f) Cuando el local deje de estar destinado a las finalidades de carácter social, cultural, deportivo o análogas ofertadas por el licitador.

16.- NATURALEZA Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato tiene naturaleza jurídica privada, formalizándose en documento administrativo, en todo caso.

A petición del adjudicatario o arrendatario se formalizará en escritura pública, siendo a su costa los gastos de otorgamiento. En este caso, vendrá obligado a la entrega de una copia autorizada al Ayuntamiento.

17.- COMITÉ DE EVALUACIÓN DE PROPOSICIONES

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 134.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, la evaluación de las ofertas conforme a los criterios establecidos en el presente pliego, se realizará por un comité integrado por los siguientes miembros:

- El Director/a General del Área de Familia, Bienestar Social y Mujer o persona en quien delegue.
- El Jefe/a de Servicio de Programación Cultura o persona en quien delegue.

CONCEJALÍA DELEGADA DE CULTURA Y PATRIMONIO
SERVICIO DE PATRIMONIO

Expte.- 86/2009
Arrendamiento de local en la Calle Goleta

- El Director/a del Patronato Municipal de Deportes o persona en quien delegue.
- El Jefe/a del Servicio de Arquitectura de la Gerencia de Urbanismo o persona en quien delegue.

La evaluación de las ofertas conforme a los criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas se realizará tras efectuar previamente la de aquellos otros criterios en que no concurra esta circunstancia, dejándose constancia documental de ello por el Comité de Evaluación

18.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.

Esta contratación tiene carácter privado, rigiéndose en cuanto a su preparación y adjudicación por Ley 7/1999, de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; por el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades locales de Andalucía, así como por la Ley 30/2007 de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y, en cuanto a sus efectos y extinción por las normas de derecho privado.

Granada 8 de julio de 2009

POR EL LICITADOR,

POR LA ADMINISTRACIÓN,