



ayuntamiento de  
la Rinconada

## **PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ENAJENACION DE SEIS NAVES DE USO INDUSTRIAL, PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA ( SEVILLA), UBICADA EN EL POLIGONO INDUSTRIAL “ EL CÁÑAMO I”, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACION.-**

### **1. OBJETO Y CALIFICACIÓN.-**

Constituye el objeto del contrato la enajenación por este Ayuntamiento mediante procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación, de 6 naves industriales de propiedad municipal cuyas características se detallan en el Anexo I de este Pliego.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

CPV 70121000-5

### **2. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.-**

La forma de adjudicación será el procedimiento abierto, en el que todo interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato, de acuerdo con el artículo 141 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a los criterios de adjudicación, de conformidad con el artículo 134.1 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Asegurando la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso en la página web siguiente: [www.larinconada.es](http://www.larinconada.es), así como en la Secretaría del Ayuntamiento.



ayuntamiento de  
la Rinconada

### **3. TIPO DE LICITACIÓN.-**

El tipo de licitación es de:

Nave 23-1: 166.647,41 € IVA excluido, 298,80 m2 construida.

Nave 23-2: 166.647,41 € IVA excluido, 298,80 m2 construida.

Nave 23-3: 187.656,25 € IVA excluido, 314,40 m2 construida.

Nave 25-1: 159.375,00 € IVA excluido, 264,40 m2 construida

Nave 25-2: 180.937,50 € IVA excluido, 298,80 m2 construida.

Nave 25-3: 164.687,50 € IVA excluido 276,60 m2 construida.

El adjudicatario deberá abonar la totalidad del precio ofertado en el plazo de treinta días contados a partir de la recepción de la notificación del acuerdo de adjudicación definitiva.

Si la persona adjudicataria constituyese hipoteca sobre el bien adquirido para efectuar el abono total de su importe, la formalización de la enajenación y la hipoteca se harán en unidad de acto, asegurándose el pago de la adjudicación.

En caso de incumplimiento de dicha obligación, no se perfeccionará el contrato de compraventa, sin perjuicio de la retención de la fianza en concepto de resarcimiento de daños y perjuicios.

### **4. CAPACIDAD PARA CONTRATAR.-**

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en prohibiciones de contratar (artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público), y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica.

La capacidad de obrar de los empresarios se acreditará:

a) En el caso de empresarios que fueren personas jurídicas, mediante 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



ayuntamiento de  
la rinconada

inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

b) En el caso de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea, 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.

c) Los demás empresarios extranjeros, 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.

## 5. PRESENTACIÓN DE OFERTAS Y PLAZO.-

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento de La Rinconada, Plaza de España, Nº6 , La Rinconada (Sevilla), en horario de atención al público de 9:00 a 14:00 horas, **dentro del plazo de quince días naturales contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla y en el Perfil de Contratante.**

Las proposiciones podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, en cualquiera de los lugares establecidos 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.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

No será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.



ayuntamiento de  
**la rinconada**

Los medios electrónicos, informáticos y telemáticos utilizables deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la disposición adicional decimonovena de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

El licitador no podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurara en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

La presentación de una proposición supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre **«Proposición para licitar en la enajenación de naves industriales sito en Polígono Industrial de El Cádiz I, La Rinconada»**. La denominación de los sobres es la siguiente:

— **Sobre «A»: Documentación Administrativa.**

— **Sobre «B»: Documentación para valorar criterios de la proposición más ventajosa.**

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

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

#### **SOBRE «A»: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario.

b) Documentos que acrediten la representación:

— Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastantado por el Secretario de la Corporación.

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



ayuntamiento de  
la Rinconada

— Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

c) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

d) Certificados de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias (con la Administración Estatal, Autonómica y Local) y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación definitiva, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

## **SOBRE «B» DOCUMENTACIÓN PARA VALORAR CRITERIOS DE LA PROPOSICIÓN MÁS VENTAJOSA.-**

— Proposición económica: Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D....., con domicilio a efectos de notificaciones en....., c/  
....., n.º..., con DNI n.º.....en representación de la Entidad  
....., con CIF n.º .....,  
enterado del expediente para la enajenación de..... sito en Polígono  
Industrial de El Cádiz , por procedimiento abierto, oferta económicamente  
más ventajosa, varios criterios de adjudicación, anunciado en el Boletín Oficial  
de la Provincia n.º..... de fecha....., y en el Perfil de Contratante, hago  
constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto  
íntegramente, tomando parte de la licitación y comprometiéndome a llevar a  
cabo la compra de la nave n.º....., objeto del contrato por el importe de  
..... euros IVA  
excluido (en número y letra),

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Firma del licitador,



ayuntamiento de  
la Rinconada

Fdo.: \_\_\_\_\_».

- Documentación conforme a los criterios de valoración de las proposiciones (proyecto/memoria de viabilidad técnica, económica y financiera de la actividad a desarrollar, recursos humanos y materiales de la empresa...)

## 6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.-

**1. Proposición económica.** Se valorarán las ofertas por su importe económico a partir del precio de licitación. Puntuación máxima por este apartado es de **20 puntos**.

Para la valoración de este criterio será de aplicación la fórmula matemática de regla de tres inversa.

**2. Interés social de la actividad, creación y mantenimiento de empleo.** Se valorarán la incidencia directa de la actividad sobre la creación y mantenimiento de empleo. Puntuación máxima hasta **40 puntos**:

- Por puesto de trabajo a jornada completa a crear: 5 puntos.
- Creación de empleo entre colectivos con especiales dificultades de acceso al mercado laboral: 2 puntos adicionales.
- Por puesto de trabajo con carácter indefinido: 2 puntos adicionales.

**3. Plazo de inicio de la actividad a desarrollar.** Puntuación máxima **10 puntos**.

Para la valoración de este criterio será de aplicación la fórmula matemática de regla de tres inversa.

**4. Actividades innovadoras o poco desarrolladas.** Puntuación máxima por este apartado es de **30 puntos**.

## 7. GARANTÍA DEFINITIVA.-



ayuntamiento de  
**la Rinconada**

Los que resulten adjudicatarios provisionales de los contratos que celebren las Administraciones Públicas deberán constituir a disposición del órgano de contratación una garantía del 5 por ciento del importe de adjudicación, excluido el IVA (Art. 83.1 de la Ley 30/2007, de 30 de Octubre de 2007, de Contratos del Sector Público).

## **8. MESA DE CONTRATACIÓN, APERTURA DE PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN PROVISIONAL.-**

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 10 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público,

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

- Presidente: Sr. Alcalde o Sr/a. Concej/a en quien delegue.
- Vocales: Sr. Secretario, Sr. Interventor, Sr. Tesorero, Sr. Responsable de la Agencia de Desarrollo Local.
- Secretario de la Mesa: Sr. Técnico de la Administración General, quien actuará con voz pero sin voto.

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. De los acuerdos de la Mesa se levantará acta de la que dará fe el Secretario de la misma.

La Mesa de Contratación al tercer día hábil siguiente al de finalización del plazo de presentación de licitaciones, procederá a dar cuenta en primer lugar del resultado de la calificación de la documentación administrativa, de los licitadores excluidos y de la causa de exclusión. Si observare defectos materiales en la documentación presentada podrá conceder si lo estima conveniente un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador subsane el error, a excepción de la garantía provisional que deberá constar inexcusablemente, no pudiéndose subsanar su falta de presentación.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen del sobre «B», formulando la correspondiente propuesta de adjudicación al órgano de contratación, conforme a lo establecido en la cláusula anterior.



ayuntamiento de  
**la Rinconada**

La adjudicación provisional del contrato deberá efectuarse en el plazo máximo de quince días desde la apertura de las proposiciones, debiendo notificarse la misma a los licitadores y publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Perfil de Contratante.

En su caso, la Mesa de Contratación podrá solicitar, antes de formular propuesta al Órgano de Contratación, cuantos informes técnicos considere precisos y se relacionen con el objeto del contrato. En todo caso, se solicitará informe al Comité de Expertos para la valoración de los criterios 2, 3 y 4 que se mencionan en la cláusula 6º del presente pliego de condiciones, que deberá emitir en el plazo máximo de 5 días, siguiéndose los parámetros de valoración previstos en la cláusula 6º del presente pliego y conforme a lo establecido en el artº.25 del Real Decreto 817/2009, de 8 de Mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de Octubre de Contratos del Sector Público.

Conforme a lo previsto en el artº. 28 del Real Decreto 817/2009, de 8 de Mayo, el Comité de Expertos estará compuesto por el Agente de Desarrollo Local y dos Técnicos de Desarrollo Local.

La Mesa de Contratación, a la vista de los informes emitidos, en su caso, elevará informe o propuesta de adjudicación del Contrato al órgano de contratación, que procederá a resolver la adjudicación en los términos establecidos por la legislación aplicable.

La adjudicación provisional del contrato deberá efectuarse en el plazo máximo de quince días desde la apertura de las proposiciones, debiendo notificarse la misma a los licitadores y publicándose en el Perfil de Contratante.

## **9. GASTOS A CARGO DEL ADJUDICATARIO.-**

El adjudicatario queda obligado al pago de los gastos derivados del citado procedimiento, tales como anuncios e impuestos, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Serán de cuenta del adjudicatario los gastos derivados del otorgamiento de escritura pública y de la práctica de inscripciones registrales.

Igualmente quedará obligado al pago de los tributos que graven los terrenos a partir de la fecha de adjudicación.



ayuntamiento de  
la rinconada

## **10. ADJUDICACIÓN DEFINITIVA.-**

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran quince días hábiles contados desde el siguiente a aquél en que se publique la provisional en el Perfil de Contratante.

Durante este plazo, el adjudicatario provisional deberá aportar los documentos acreditativos de estar al corriente con sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social y de haber abonado todos los anuncios de licitación, así como el 5% del precio de adjudicación, en concepto de garantía definitiva. Asimismo, podrá exigirse motivadamente al adjudicatario que acredite de nuevo su personalidad y capacidad para contratar.

La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo de quince días anterior, siempre que el adjudicatario haya presentado la documentación señalada.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria la Administración podrá efectuar una nueva adjudicación provisional al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado anteriormente.

## **11. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.-**

Los derechos y obligaciones del adjudicatario son los que nacen de este Pliego, que tendrá carácter contractual, y del contrato firmado entre las partes, así como los derivados de la Legislación aplicable.

El adjudicatario deberá solicitar y obtener las correspondientes licencias administrativas, así como fijar el domicilio social en el municipio de La Rinconada.



El adjudicatario deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones, siendo causa resolutoria del contrato y de ejecución de la garantía definitiva constituida al efecto, el incumplimiento de las mismas:

- 1.- Inicio de la actividad en el plazo establecido en el Proyecto de viabilidad aportado por el adjudicatario, a contar desde la firma de la escritura de compraventa, y que no podrá exceder de 6 meses.
- 2.- Inicio de las obras de adecuación del inmueble para el desarrollo de la actividad empresarial en el plazo establecido en el Proyecto de viabilidad aportado por el adjudicatario, a contar desde la firma de la escritura de compraventa, que no podrá exceder de 3 meses.
- 3.- Las contrataciones previstas en el Proyecto de viabilidad aportado por el adjudicatario, a contar desde el inicio de la actividad, que no podrá exceder de tres meses.
- 4.- El mantenimiento de los puestos de trabajo conforme al plazo previsto en el Proyecto de viabilidad aportado por el adjudicatario, al menos durante tres años, a contar desde el inicio de la actividad empresarial.
- 5.- El mantenimiento de la actividad empresarial prevista en el Proyecto de viabilidad presentado conforme a la cual se produjo la adjudicación de la nave, durante al menos tres años desde el inicio de la actividad empresarial.

Para el efectivo control del cumplimiento de las citadas obligaciones, los adjudicatarios se comprometen a facilitar cuanta información le sea requerida por el Ayuntamiento de La Rinconada. En caso de incumplimiento de las obligaciones que del contrato resulten para el adjudicatario, así como de las reflejadas en el presente pliego de condiciones, se procederá a la ejecución de la garantía definitiva constituida por el adjudicatario (Art. 83.1 de la Ley de Contratos del Sector Público) conforme a lo establecido en el Art. 88 de la Ley 30/2007, de 30 de Octubre.

## **12. PACTO DE RETROVENTA.-**

A efectos de garantizar el cumplimiento del objeto del contrato de la transmisión perfeccionada conforme al presente Pliego queda sujeta al ejercicio del pacto de retroventa por parte del Ayuntamiento de La Rinconada, implicando el derecho que le ampara al Ayuntamiento de La Rinconada a recuperar el inmueble enajenado reembolsando al adquirente los conceptos establecidos en el artº. 1518 del Código Civil.



ayuntamiento de  
**la rinconada**

El plazo máximo de sujeción de estos derechos será de cinco años (artº. 1508 CC).

No obstante, si para la adquisición del inmueble el adjudicatario tuvo que constituir hipoteca, en caso de ejercicio de este derecho por parte del Ayuntamiento de La Rinconada, se procederá con carácter preferente a la liquidación de la misma.

### **13.- PROCEDIMIENTO NEGOCIADO.-**

De conformidad con el Artº. 21 de la Ley 7/1999, de 29 de Septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, será de aplicación el procedimiento negociado sin publicidad, en los supuestos de no se llegase a adjudicar por falta de licitadores, porque las proposiciones presentadas no se hayan declarado admisibles o, habiendo sido adjudicadas, el adjudicatario no cumpla las condiciones necesarias para llevar a cabo la formalización del contrato, siempre que no se modifiquen sus condiciones originales, salvo el precio, que podrá ser disminuido hasta un 10% del de la licitación anterior, y que el procedimiento se culmine en el plazo de un año, computado a partir del acuerdo adoptado declarando tales circunstancias.

### **14. RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN APLICABLE.-**

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se registrará por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y la normativa patrimonial administrativa, así como sus disposiciones de desarrollo y la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público.

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

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.



ayuntamiento de  
la rinconada

La Rinconada, a 31 de Agosto de 2009.



**ANEXO I: PLANOS SITUACIÓN DE LAS NAVES INDUSTRIALES SITAS EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL “EL CÁÑAMO I”, LA RINCONADA.-**