

Expediente n.º: 9/2022

Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares

Procedimiento: Contrataciones Patrimoniales

Asunto: Arrendamiento con opción a compra de finca al sitio Cruz del Soldado (Polígono 8 Parcela 143)

Interesado: _____

Fecha de iniciación: 03/01/2022

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

Constituye el objeto del contrato el arrendamiento con opción de compra del siguiente bien:

"- Rfa. Catastral: 21076A008001430001ED.-

- Descripción de la Finca ofertada: "RÚSTICA.- .-RUSTICA.- Parcela de terreno de secano, a los sitios LA MOLINA y CRUZ DEL SOLDADO, actualmente denominada finca "Perejil", sita en el término municipal de Villarrasa, con una superficie, según el Registro, de noventa áreas, y según el documento que se inscribe, según reciente medición efectuada por el Arquitecto Técnico don Francisco Ramón Cepeda García, una superficie de una hectárea y ocho áreas, sobre la que se encuentra construido un Conjunto de Edificaciones, que se compone de: Nave Almacén de apeos exenta con una superficie construida de doscientos treinta y dos metros y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, realizada con perfiles metálicos, cerramiento de ladrillo cerámico y cubrición de chapa a dos aguas. Edificación sin uso definido de dos plantas de altura con una superficie construida de setecientos veinticuatro metros cuadrados, trescientos sesenta y dos metros por planta, realizada con muros de carga y cubrición de chapa a dos aguas. Nave Almacén sin uso definido adosada en la parte izquierda de la edificación anterior de una planta de altura, con una superficie construida de dos mil trescientos noventa y cinco metros cuadrados, realizada con muros de carga, cerchones de madera y cubrición de chapa a dos aguas. Cobertizo de chapa sin cerramiento, adosada a la fachada lateral derecha de la nave almacén anterior con una superficie construida de trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados. Frente a las edificaciones existe una explanada destinada a zona de aparcamientos y zona de maniobras. Linda por todos sus vientos con finca propiedad de doña María de los Ángeles Pérez Gil (registral número 6.353). Referencia Catastral: 21076A008001430001ED.-

Tiene a su favor una SERVIDUMBRE REAL Y PERMANENTE DE PASO, como predio dominante, consistente en un camino de acceso para vehículos, personas y animales, que mide seis metros de anchura, más des metros destinados a cuneta para conducción de aguas pluviales, y cuatrocientos metros aproximadamente de longitud, y que discurre de Norte a Sur, desde la carretera donde se inicia dicho camino (Nacional Sevilla-Huelva) , hasta la finca de este número; constituida sobre la finca registral 6353, inscrita por su inscripción 4ª, al folio 149 del tomo 1376, libro 104, como predio sirviente, según consta todo ello de la inscripción 7ª de la finca de este número, de fecha 13 de Septiembre

de 2.000.- Se advierte que, en esta fecha, LA FINCA NO ESTA COORDINADA GRAFICAMENTE CON EL CATASTRO en los terminos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria. - Titulares: Excmo. Ayuntamiento de Villarrasa (Huelva) TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA a D. JOSÉ PEREZ MORENO Y D^a PETRA GIL MILLÁN en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA ROSA MARIA FORTUNA CAMPOS el día 20-10-2017.- Inscrita en el Registro de la Propiedad, al Tomo 2062 Libro 124 Folio 128, Finca 5276.

- Calificación urbanística: No urbanizable de carácter Rural o Natural.
- Cargas y gravámenes: Actualmente, la finca se encuentra arrendada finalizando dicho arrendamiento el próximo día 18-03-2022.
- Estado de Conservación: Bueno-Regular."

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento con opción de compra del bien patrimonial será el concurso público, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 52.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa deberá de atenderse a varios criterios directamente vinculados al objeto del contrato.

CLÁUSULA TERCERA. El Perfil de contratante

Con el fin de asegurar 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 según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.villarrasa.es.

CLÁUSULA CUARTA. Presupuesto Base de Licitación e Importe del arrendamiento

El presupuesto base de licitación asciende a la cuantía de **SEISCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS** (650.000.-) más IVA o impuesto correspondiente, cantidad descrita de valor tipo de venta, según valoración realizada por los Servicios Técnicos Municipales que podrá ser mejorado al alza por el licitador.

El importe del arrendamiento con opción de compra se establece en la cantidad mínima de **NOVENTA Y SEIS MIL EUROS** (96.000,00) anuales más IVA, que podrá ser mejorado al alza por el licitador.

La renta anual del arrendamiento del inmueble por parte del arrendatario se abonará en doce mensualidades en la cuenta bancaria que a tales efectos se fije

por el Ayuntamiento, dentro de los siete primeros días de cada mes adelantado.

La renta se actualizará cada año de vigencia del contrato, aplicando a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

CLÁUSULA QUINTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en **CUATRO AÑOS (4)**, de carácter improrrogable, contados a partir de su formalización, reconociéndose a su término el derecho del Arrendatario de ejercer la opción de compra del inmueble arrendado.

De esta forma, al término del contrato, se deberá proceder por el arrendatario a ejercer el derecho de opción de compra sobre inmueble arrendado en las condiciones establecidas en el presente pliego.

CLÁUSULA SEXTA. Opción de Compra

El Ayuntamiento otorga al arrendatario el derecho de opción de compra del inmueble arrendado a partir del inicio del TERCER año de vigencia del contrato de arrendamiento y hasta la finalización del mismo (CUARTO AÑO).

Para ejercitar la opción de compra, el arrendamiento deberá estar vigente y en todo caso el arrendatario deberá estar al corriente en el pago de las cuotas del arrendamiento o rentas y cualquier otro tipo de cantidad a que venga obligado en virtud del presente Pliego; en caso contrario, este derecho de opción quedará sin efecto

El ejercicio de la opción de compra deberá ser comunicado al Ayuntamiento de forma fehaciente antes de la terminación del plazo estipulado.

En el supuesto de ejercitar el arrendatario el derecho de opción de compra que se le concede, el precio de compraventa será el fijado en la oferta presentada conforme a la cláusula cuarta (presupuesto base de licitación más el importe mejorado en su caso al alza), al que habrá que añadir el IPC correspondiente a cada periodo, disminuido en función de las siguientes cantidades, según el año en el que se ejercitase tal derecho:

- a) El 100% de la cantidad entregada en concepto de alquiler si ejercitara la opción de compra durante el primer año otorgado para ejercitar este derecho (TERCER año de vigencia del contrato de arrendamiento).
- b) El 80% de la cantidad entregada en concepto de alquiler si ejercitara la opción de compra durante el segundo año otorgado para ejercitar este derecho (CUARTO año de vigencia del contrato de arrendamiento).

En todos los casos, la totalidad del precio más el IVA correspondiente se abonará en la forma prevista en el apartado 8 de la cláusula decimoséptima del presente Pliego.

El adjudicatario deberá concurrir para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa en el día y hora que señale el Ayuntamiento, previo requerimiento a tal fin.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén incursas en prohibiciones para contratar.

1. La **capacidad de obrar** de los licitadores se acreditará:

a) En cuanto a **personas físicas**, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.

b) En cuanto a **personas jurídicas**, 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 Licitaciones y Documentación Administrativa

8.1 Condiciones previas

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

8.2 Lugar y plazo de presentación de ofertas

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 de la *Plataforma de Contratación del Sector Público*.

La utilización de este 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 DIAS NATURALES** 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 que la *Plataforma de Contratación del Sector Público* pone a

disposición de candidatos y entidades licitadoras para tal fin.

Por este motivo, para participar en esta licitación, es importante que los licitadores interesados se registren, en el supuesto de que no lo estén, en la *Plataforma de Contratación del Sector Público*.

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 sobres hasta el momento de su apertura, la herramienta cifrará dichos sobres 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.

8.3. 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.

8.4 Contenido de las proposiciones

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos *archivos electrónicos*, firmados por el licitador, en los que se hará constar la denominación del *archivo electrónico* y la leyenda «Proposición para licitar el arrendamiento con opción a compra del bien inmueble patrimonial conocido como “Finca Perejil” (Rfa. Catastral: 21076A008001430001ED)”

La denominación de los sobres es la siguiente:

- **Sobre «A»: Documentación Administrativa.**
- **Sobre «B»: Oferta Económica y Documentación que permita la valoración de las ofertas según los criterios de adjudicación.**

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:

ARCHIVO ELECTRÓNICO «A» DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario, y en su caso, la representación.

- Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán 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.

b) Una declaración responsable de no estar incurso en la prohibición de contratar y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, incluidas las del Ayuntamiento, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, n.º _____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación _____, ante _____

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en la contratación del arrendamiento con opción a compra del bien inmueble patrimonial conocido como “Finca Perejil” (Rfa. Catastral: 21076A008001430001ED).

SEGUNDO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas administrativas particulares para ser adjudicatario, en concreto:

— Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.]

— Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

— Que se somete a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador. (En el caso de empresas extranjeras)

— Que la dirección de correo electrónico en que efectuar notificaciones es _____.

TERCERO. Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en el apartado segundo de esta declaración, en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma del declarante,

Fdo.: _____»

c) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía por importe de 32.500,00 euros [5% del valor de tasación del bien].

d) Solvencia económica y financiera:

- Declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, declaración jurada de la contratación de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

- Documentos acreditativos que justifiquen la solvencia económica de las inversiones a realizar.

e) Solvencia técnica profesional

- Currículo profesional de todos los componentes de las entidades jurídicas o personas físicas.

- Memoria de la entidad sobre las actividades que desarrolla vinculadas con el objeto del contrato.

ARCHIVO ELECTRÓNICO «B»

OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN QUE PERMITA LA VALORACIÓN DE LAS OFERTAS SEGÚN LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

a) Oferta Económica:

Se presentará conforme al siguiente modelo:

« _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para el arrendamiento con opción de compra del bien patrimonial conocido como "Finca Perejil" (Rfa. Catastral: 21076A008001430001ED), mediante concurso anunciado 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 ofertando por el bien la cantidad de _____ euros (en letra y en número)

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma del licitador,

Fdo.: _____».

b) Documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

1.- MODELO MEJORA OFERTA ALQUILER ANUAL Y REDUCCIÓN PLAZO OPCIÓN A COMPRA:

« _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para el arrendamiento con opción de compra del bien patrimonial conocido como "Finca Perejil" (Rfa. Catastral: 21076A008001430001ED), mediante concurso anunciado 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 ofertando:

2.- Oferta Alquiler anual Primer año (1)	
Importe Anual Alquiler (€)	

(1) El importe mínimo es de 96.000,00 euros anuales.

	Meses
3.- Reducción plazo opción a compra	

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma del licitador,

CLÁUSULA NOVENA. Garantía

De acuerdo con el artículo 137.6 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, para participar en el procedimiento los licitadores deberán constituir una garantía por importe de 32.500 euros [5% del valor de tasación del bien].

Dicha garantía responderá del mantenimiento de las proposiciones hasta la adjudicación del contrato de arrendamiento. La garantía se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores después de la adjudicación de dicho contrato. La garantía será incautada en el caso de que el adjudicatario retire su proposición injustificadamente antes de la firma de dicho contrato, por la cantidad fijada en la cláusula decimotercera y decimoctava del presente Pliego.



La garantía se depositará:

- En la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en la Caja o establecimiento público equivalente de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efecto cuando se trate de garantías en efectivo.
- Ante el órgano de contratación, cuando se trate de certificados de inmovilización de valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución.

CLÁUSULA DÉCIMA. Criterios de Adjudicación

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá a una pluralidad de criterios de adjudicación con base en la mejor relación calidad-precio.

A. Criterios cuantificables automáticamente, se puntuarán en orden decreciente:

1. Oferta precio venta
2. Oferta precio alquiler
3. Reducción plazo opción de compra

1.- Oferta precio venta

Oferta precio venta (Puntuación máxima 60 puntos)

En el supuesto caso de ofertar únicamente el tipo marcado para la compra del inmueble de referencia, 650.000,00 euros I.V.A. excluido, la asignación será de 0 puntos.

- Por cada unidad entera de 1.000 euros en que se amplíe el precio mínimo de compra que se ha establecido, se adjudicarán 10 puntos.

En el supuesto caso de proceder a realizar una ampliación del precio asignado a la venta, y que parte de la misma o su totalidad, no alcanzase a completar la unidad de 1.000 euros, se tendrá por no realizada esa fracción y no se le asignarán puntos.

2. Oferta precio alquiler

Oferta precio alquiler (Puntuación máxima 20 puntos)

- Por cada unidad entera de 100 euros en que se amplíe en relación al precio mínimo de alquiler mensual que se ha establecido se adjudicarán 1 puntos.

En el supuesto caso de proceder a realizar una ampliación del precio asignado a la renta, y que parte de la misma o su totalidad, no alcanzase a completar la unidad de 100 euros, se tendrá por no realizada esa fracción y no se le asignarán puntos.

3. Reducción plazo opción de compra

Oferta reducción plazo de la opción de compra (Puntuación máxima 20 puntos)

La máxima puntuación corresponderá a la oferta que más reduzca el plazo de ejecución de la opción de compra.

En el supuesto caso de ofertar únicamente el plazo de 2 años para la ejecución del plazo de compra (es decir; a partir del tercero o cuarto año de contrato) la asignación será de 0 puntos, tipo marcado de carácter obligatorio para la ejecución de la opción de compra.

- Por cada unidad de 6 meses completos en que se reduzca la ejecución de la opción de compra se asignarán 5 puntos. En el supuesto caso de proceder a realizar una reducción del plazo asignado a la ejecución de la opción de compra, y que parte de la misma o su totalidad, no alcanzase a completar la unidad de 6 meses, se tendrá por no realizada y no se le asignarán puntos a esa fracción.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Mesa de Contratación

La Mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa, y actuará conforme a lo previsto en el artículo 326 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 y en el 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, desarrollando las funciones que en estos se establecen.

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 7 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuidas la función de control económico-presupuestario, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Los miembros electos que, en su caso, formen parte de la Mesa de contratación no podrán suponer más de un tercio del total de miembros de la misma. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

Su composición será la siguiente:

- Presidente: D. Arturo Alpresa Ricart, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Villarrasa. Suplente, D. Manuel Joaquín Carbajo Domínguez, 1º Tte. De Alcalde.

- Vocales:

- D. Manuel Vázquez Cantero, Secretario-Interventor del Ayuntamiento.
- D^a Beatriz Susana Pelizza Rodríguez, Arquitecta Municipal.

- D^a Rosa María Gil Rodríguez, Funcionaria del Ayuntamiento.

- Secretario: D. Iván de la Rosa Domínguez, Funcionario del Ayuntamiento.

CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA. Apertura de Ofertas

La Mesa de Contratación se constituirá el segundo día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, a las 9,00 horas, procederá a la apertura de los *archivos electrónicos* «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo tres días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen de los *archivos electrónicos* «B», que contienen las ofertas económicas y los documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

Tras la lectura de dichas proposiciones, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios y a las ponderaciones establecidas en este Pliego.

A la vista de las ofertas económicas presentadas y de la valoración de los criterios de adjudicación, la Mesa de Contratación propondrá al adjudicatario del contrato.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Requerimiento de Documentación

El órgano de contratación requerirá al licitador para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, así como la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía provisional, si se hubiera constituido.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Adjudicación del Arrendamiento con opción de compra

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción de la

documentación.

En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exija alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los candidatos o licitadores, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Obligaciones del Ayuntamiento

Serán obligaciones del arrendador:

- Poner la finca a disposición del arrendatario.
- Facilitar la realización de la actividad dentro del respeto al entorno humano y natural.
- Al término del contrato, facilitar el ejercicio del derecho de opción de compra del inmueble, en favor del arrendatario, en las condiciones pactadas.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Obligaciones del Arrendatario

16.1. Durante el periodo de arrendamiento, el Arrendatario se obligará a permitir, en cualquier momento, el acceso al inmueble arrendado del personal municipal designado a los efectos por este Ayuntamiento, para inspeccionar el funcionamiento de cualquier servicio o para la comprobación del uso que se hace en dicho inmueble.

16.2. Prohibición de subarriendo: el Arrendatario no podrá subarrendar parcial o totalmente el inmueble objeto del presente contrato o ceder el contrato de arrendamiento, salvo consentimiento expreso con carácter previo y por escrito del Ayuntamiento.

16.3. Destino del Inmueble: el inmueble tendrá que ser destinado obligatoriamente al mantenimiento y ejercicio de una actividad económica, industrial o empresarial compatible y/o autorizable con el uso del suelo y Normas Urbanísticas aplicables, durante todo el plazo de duración del arrendamiento, así como en el plazo de los SEIS (6) años siguientes a la formalización de la escritura de compraventa, en su caso.

16.4. El incumplimiento de esta obligación por parte del arrendatario facultará al Ayuntamiento a dejar sin efecto el contrato y aquél deberá dejar el inmueble libre, con entrega de las llaves en el plazo de setenta y dos (72) horas siguientes a la recepción de la comunicación que el Ayuntamiento le hiciera en forma fehaciente manifestando su voluntad de recuperar el inmueble por aplicación de este pacto, todo ello sin perjuicio de su deber de pago de la renta y cantidades a las que está obligado durante ese periodo. El incumplimiento de dicho compromiso, que el adjudicatario asume, se establece como condición resolutoria expresa, recuperando el Ayuntamiento el uso del inmueble con todas las obras e inversiones que se puedan haber formalizado en el mismo, sin que el adjudicatario ostente derecho alguno a instar cualquier tipo de indemnización.

16.5. Actividades y Licencias: el arrendatario deberá estar en posesión de cuantas autorizaciones y licencias administrativas sean preceptivas para el funcionamiento de la actividad, siendo de su cuenta cuantos gastos se generen para la obtención de las mismas.

16.6. Durante el arrendamiento, no se permitirá ejercer en los inmuebles actividad alguna que no se encuentre amparada por la licencia de actividad concedida y/o cumpla las disposiciones legales vigentes tanto en materia administrativa, laboral o de cualquier tipo.

16.7. NORMAS DE USO

16.7.1. El arrendatario utilizará el inmueble arrendado de una manera normal y adecuada, acorde con la finalidad y naturaleza del mismo.

16.7.2. Será de cuenta del Arrendatario cuantos gastos sea preciso realizar para la adecuada conservación y mantenimiento del local arrendado, pudiendo el arrendatario realizar a su costa las obras de acondicionamiento, estructuración, distribución, adaptación y división interna del inmueble que considere conveniente para su adecuada utilización al servicio de la actividad que desarrolle, comunicándolo previamente por escrito al Ayuntamiento que deberá dar su consentimiento y aprobar las obras proyectadas. En especial, el arrendatario no podrá realizar ningún tipo de obra tanto en el interior como en el exterior del inmueble que afecte a la estructura y elementos comunes o a la configuración o distribución del local sin que previamente reciba autorización expresa de este Ayuntamiento.

16.7.3. Será de cuenta exclusiva del arrendatario:

a) Los gastos derivados del ejercicio de su actividad industrial o económica en el inmueble arrendado (licencias, tributos que gravan la actividad, coste de personal, etc.).

b) El importe de los consumos de agua, gas, electricidad y teléfono, así como la adquisición, conservación, reparación o sustitución de los respectivos contadores e instalaciones necesarias de dichos suministros para la actividad o industria de que se trate. La propiedad quedará exenta de cualquier responsabilidad por falta de cualquier suministro.

c) Todos los impuestos, contribuciones, permisos y cuotas correspondientes al ejercicio del negocio a que se destine el inmueble arrendado, así como los que se impongan sobre este último por razón de aquel.

d) Las tasas por los servicios de alcantarillado y de recogida de basuras en su totalidad.

e) Todos los gastos relativos a los tributos, cargas y responsabilidades que correspondan a la finca arrendada o a sus accesorios, cualquiera que sea su importe.

16.8. NORMAS A LA FINALIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

16.8.1. En el caso de que el Arrendatario, a la conclusión del contrato de arrendamiento, y no habiendo ejercido la opción a compra, devolverá el inmueble al Ayuntamiento en las mismas condiciones de uso y utilización en las que lo recibió, salvo el menoscabo producido por su uso normal. Quedarán a

beneficio de la propiedad todas las obras y mejoras realizadas por el Arrendatario en el inmueble sin derecho a contraprestación económica por ello, sin perjuicio de la facultad de la propiedad de reclamar que se retiren las mismas a entera costa del Arrendatario en el caso de haberse realizado sin su consentimiento expreso.

16.8.2. En el caso de no devolver el inmueble, sus instalaciones o servicios en perfecto estado al Ayuntamiento, el Arrendatario estará obligado a indemnizar al Ayuntamiento por los desperfectos existentes en la cuantía que convengan o que resulte en la tasación pericial que se practique, subsistiendo la obligación del Arrendatario de satisfacer la renta del local hasta que tal indemnización se haga efectiva.

16.9. Abonar el precio de la compraventa en caso de que se efectúe el derecho de opción del presente arrendamiento.

16.10. Finalizada la actividad, en caso de no ejercitar el derecho de opción de compra eliminar la totalidad de instalaciones utilizadas para llevar a cabo esta y efectuar las reposiciones oportunas.

16.11. Respetar la normativa vigente en materia de protección de datos.

CLÁUSULA DECIMOSEPTIMA. Obligaciones del Arrendatario si ejecuta la Opción de Compra

17.1. En su caso, si el arrendatario optara por adquirir el inmueble, a partir del inicio del TERCER año de vigencia del contrato de arrendamiento, o durante los dos primeros años de arrendamiento, y hasta la finalización del mismo, el comprador se obliga a permanecer con la producción (actividad económica o industrial) durante un periodo mínimo de SEIS (6) AÑOS a contar desde la fecha de formalización del contrato de compraventa.

El comprador se obliga a no vender, ni enajenar el inmueble en los SEIS (6) AÑOS siguientes a la adquisición del mismo al Ayuntamiento, salvo autorización expresa de éste.

17.2. El plazo para llevar a cabo la misma se fija en CUATRO AÑOS (4), a contar desde el día siguiente de la formalización del contrato de arrendamiento con opción a compra.

17.3. La resolución del contrato de arrendamiento antes de esa fecha implicará la caducidad del derecho de opción de compra.

17.4. La opción de compra se erige como una facultad del arrendatario de carácter personalísimo y por tanto intransmisible.

17.5. Para ejercitar la opción de compra, el arrendamiento deberá estar vigente y en todo caso el arrendatario deberá estar al corriente en el pago de las cuotas de arrendamiento o rentas y cualquier otro tipo de cantidad a que venga obligado en virtud del presente Pliego.

17.6. El ejercicio de la opción de compra deberá ser comunicado al Ayuntamiento de forma fehaciente antes de la terminación del plazo estipulado.

17.7. En caso de que el arrendatario decidiera durante el período de vigencia de la opción de compra ejercitar su derecho, la adquisición se realizará con arreglo a las siguientes condiciones:

a) El precio de enajenación será el fijado en la Cláusula Quinta, actualizado en función de las anuales variaciones porcentuales del IPC o indicadores que los sustituyan, acumulado desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento hasta el momento de comunicación del ejercicio de opción de compra, o cantidad fijada por el adjudicatario en su oferta económica.

En el momento de ejercicio de la opción de compra se computarán las rentas pagadas en concepto de pago a cuenta del precio fijado, descontándose de dicho importe a los efectos de precio convenido y según los porcentajes establecidos en la cláusula sexta.

17.8. La forma de pago del precio en caso de ejercicio de la opción de compra será las siguientes:

- En el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde la comunicación fehaciente por parte del arrendatario del ejercicio de la opción de compra, y una vez aprobado por el órgano municipal que corresponda, el primero deberá concurrir a la Tesorería municipal para abonar el precio, incrementado con el IVA correspondiente, minorado en la cuantía de la renta en función del momento de ejercicio de la opción de compra indicado anteriormente, que expedirá a su favor carta de pago.
- Constatado el pago, se remitirá el expediente a Notaría para su formalización en escritura pública, siendo a costa del adjudicatario los gastos derivados de su otorgamiento.
- No se admiten variantes en la forma de pago, siendo únicamente válido el pago mediante abono de cantidad económica, no siendo válidos los pagos en especie.
- La transmisión efectiva de la propiedad del objeto de la presente licitación se producirá con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.
- El adjudicatario deberá concurrir para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa en el día y hora que señale el Ayuntamiento, previo requerimiento municipal a tal fin.

17.9. El inmueble deberá destinarse obligatoriamente al mantenimiento y desarrollo de actividad económica compatible y/o autorizable con el uso del suelo durante todo el plazo de duración el arrendamiento; hasta que éste se resuelva por algunas de las causas previstas en la Cláusula Vigésimotercera o, en su caso, hasta la fecha formalización de la escritura de compraventa por haber ejercitado el adjudicatario la opción de compra.

Asimismo, el adjudicatario se compromete a no enajenar o arrendar el inmueble en un período de 6 años desde que, en su caso, se formalice la escritura de compraventa, sin consentimiento previo del Ayuntamiento ; así como a destinar el inmueble al mantenimiento y desarrollo de actividad económica

compatible y/o autorizable con el uso del suelo durante referido período.

El incumplimiento de cualesquiera de los anteriores compromisos, que el adjudicatario asume con la presentación de la proposición y aceptación del presente Pliego, se establece como condición resolutoria expresa, recuperando el Ayuntamiento la propiedad del inmueble con todas las obras e inversiones que se puedan haber realizado en el mismo, sin que el adjudicatario ostente derecho alguno a instar cualquier tipo de indemnización.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. 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.

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos.

No obstante, a continuación se iniciarán los trámites para su elevación a escritura pública siendo los gastos generados a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización, artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 1280.2 del Código Civil y 2.5 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado se le exigirá el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía constituida por el licitador.

Si las causas de la no formalización fueran imputables al Ayuntamiento, se indemnizará al adjudicatario de los daños y perjuicios que la demora le pueda ocasionar con independencia de que pueda solicitar la resolución del contrato.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. Incumplimientos

En caso de incumplimiento por el adjudicatario de alguna de las obligaciones contenidas en los dos apartados anteriores de la cláusula decimoséptima, el Ayuntamiento se reserva la facultad de resolver el contrato, con el resarcimiento de daños y perjuicios y abono de los intereses a que hubiere lugar en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

Sin perjuicio de lo anterior, se establece que el incumplimiento de las obligaciones de establecimiento de industria, y permanencia, facultará al Ayuntamiento a dar por resuelta la compraventa teniendo el carácter de condición resolutoria explícita.

Las condiciones resolutorias dispuestas en el presente Pliego, gozarán del primer rango registral respecto al título de adquisición del derecho de propiedad, excepto para el caso de que el adquirente haya acordado un préstamo con garantía hipotecaria (primera hipoteca) para la adquisición de la Inmueble, y el Ayuntamiento hubiese accedido a autorizar la posposición registral de sus

condiciones resolutorias otorgando prioridad a la hipoteca en cuestión.

A tal efecto, el Ayuntamiento realizará las manifestaciones oportunas en la escritura pública de compraventa a favor del adquirente, y prestará su razonable colaboración en la realización de los trámites registrales necesarios.

CLÁUSULA VIGESIMA. Confidencialidad y tratamiento de datos

20.1 Confidencialidad

La empresa adjudicataria (como encargada del tratamiento de datos) y su personal en cumplimiento de los principios de integridad y confidencialidad deben tratar los datos personales a los que tengan acceso de forma que garanticen una seguridad adecuada incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de medidas técnicas u organizativas apropiadas de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento 2016/679 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (Reglamento general de protección de datos).

Esta obligación es complementaria de los deberes de secreto profesional y subsistirá aunque haya finalizado el contrato con el responsable del tratamiento de los datos (Ayuntamiento).

Teniendo en cuenta que la ejecución del presente contrato requiere el tratamiento por el contratista de datos personales por cuenta del responsable del tratamiento, se hace constar:

Finalidad Principal de la Cesión de Datos	Contrato de Arrendamiento con opción a compra de inmueble de titularidad Municipal del Ayuntamiento de Villarrasa.
Obligación del contratista	El futuro contratista deberá someterse, en todo caso, a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos, sin perjuicio de lo establecido en el último párrafo del apartado 1 del artículo 202 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
Ubicación de los servidores	La empresa adjudicataria deberá presentar antes de la formalización del contrato una declaración en la que ponga de manifiesto dónde van a estar ubicados los servidores y desde dónde se van a prestar los servicios asociados a los mismos
Modificaciones en la declaración	El contratista debe comunicar cualquier cambio que se produzca, a lo largo de la vida del contrato, de la información facilitada en la Declaración sobre la ubicación de los servidores
Subcontratación	Los licitadores deben indicar en su oferta si tienen previsto subcontratar los servidores o los servicios asociados a los mismos, el nombre o el perfil empresarial definido por referencia a las condiciones de solvencia profesional o técnica, de los subcontratistas a los que se vaya a encomendar su realización

20.2 Tratamiento de Datos

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento general de protección de datos, los licitadores quedan informados de que los datos de carácter personales que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Ayuntamiento con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMOPRIMERA. Extinción del Contrato

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución.

A estos efectos, será de aplicación además de lo contenido en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, en el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

Se considerará causa de resolución del contrato la falta del pago del importe del arrendamiento, en los plazos y forma establecidos en el presente Pliego.

La aplicación de las causas de resolución, sus efectos así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones de derecho privado (Código Civil) de aplicación con las salvedades establecidas en este pliego.

CLÁUSULA VIGESIMOSEGUNDA. Unidad Tramitadora

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1 de la LCSP, la *unidad/servicio* encargada de la tramitación y seguimiento del expediente será Secretría General (correo electrónico manuel.vazquez@villarrasa.org

CLÁUSULA VIGÉSIMOTERCERA. Causas de resolución del contrato.

Además de las que le sean legalmente aplicables en atención a la naturaleza del presente contrato, son causas específicas determinantes de la resolución del contrato el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del adjudicatario a que se ha hecho referencia en el presente Pliego, incluidas las indicadas en el párrafo 2 de la cláusula 17.9 del mismo.

CLÁUSULA VIGESIMOCUARTA. Régimen Jurídico del Contrato

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 Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero; y la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014; 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 registrá por la normativa patrimonial de las Entidades Locales, cuando resulte de aplicación, y 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.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE