

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UNA NAVE EN LAS PARCELAS MZ-1 Y MZ-3 DE LA ZONA DE ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DE MERCAOLID. Exp. L-1/2023

[Avenida del Euro, 24/47009 Valladolid 983 360 880]



**UNIDAD ALIMENTARIA DE VALLADOLID, S.A.
MERCAOLID**

**Avda. del Euro, 24 - 47009 VALLADOLID
Tel.: 983 36 08 80 - Fax: 983 36 03 49**

**mercaolid@mercaolid.es
www.mercaolid.es**

mercaolid

ÍNDICE

PRIMERA. OBJETO

SEGUNDA. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO

TERCERA. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

CUARTA. OFERTA ECONÓMICA

QUINTA. DURACIÓN DEL CONTRATO

SEXTA. APTITUD PARA CONTRATAR

SÉPTIMA. ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD DE OBRAR

OCTAVA. PROHIBICIONES DE CONTRATAR

NOVENA. SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

DÉCIMA. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

DECIMOPRIMERA. ANUNCIO

DECIMOSEGUNDA. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

DECIMOTERCERA. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

DECIMOCUARTA. APERTURA Y EXAMEN DE PROPOSICIONES

DECIMOQUINTA. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

DECIMOSEXTA. FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

DECIMOSEPTIMA. CRONOGRAMA DE ACTUACIONES.

DECIMOCTAVA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

DECIMONOVENA. CESIÓN Y SUBARRIENDO

VIGÉSIMA. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL POR LA PERSONA ADJUDICATARIA.

VIGESIMOPRIMERA. CONFIDENCIALIDAD

VIGESIMOSEGUNDA. SEGUROS

VIGESIMOTERCERA. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

VIGESIMOCUARTA. OBLIGACIONES Y PENALIDADES

VIGESIMOQUINTA. FIANZA

VIGESIMOSEXTA. FUERO

ANEXO I: PLANO

ANEXO II: DATOS IDENTIFICATIVOS DEL LICITADOR A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

ANEXO III: MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

ANEXO IV: SOMETIMIENTO JURISDICCIÓN ESPAÑOLA DE EMPRESAS EXTRANJERAS

ANEXO V: MODELO DE OFERTA ECONÓMICA. CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES.

ANEXO VI: PROPUESTA DE OBRAS ESTRUCTURALES DE ADECUACIÓN DE LA NAVE, SUSCEPTIBLES DE SER ASUMIDAS POR EL LICITADOR.

PRIMERA. OBJETO

Dentro de la planificación estratégica de Unidad Alimentaria de Valladolid S.A. (en adelante MERCAOLID), se encuentra incluido el incremento de la presencia de productos y servicios en sus líneas de negocio, el incremento de la presencia de empresas que realicen procesos de transformación y elaboración de productos de base alimentaria, así como la promoción e instalación de proyectos de alimentación saludable.

El objeto de este Pliego de Condiciones es la adjudicación de los derechos de arrendamiento y explotación de una nave (en adelante el Local de Negocio), situada en la parcela MZ-1 y MZ-3 de la Subparcela nº 1 de MERCAOLID, con destino a:

- Actividades que aporten valor añadido incorporando procesos de transformación o elaboración de productos relacionados con el "good food" (alimentación saludable).
- Actividades que desarrollen productos de 4ª y 5ª gama.
- Actividades de producción, distribución y comercialización de productos naturales de origen vegetal.
- Cualquier otra actividad que incremente las líneas de negocio de MERCAOLID, o que mejoren los ciclos de comercialización de productos alimenticios, tal y como establecen sus Estatutos Sociales.

No se podrá ejercer ninguna de las actividades desarrolladas en la Unidad Alimentaria que tengan regulación específica en el Reglamento de Funcionamiento y Prestación de Servicios de MERCAOLID, así como tampoco podrá ejercerse actividad contaminante, molesta o insalubre de conformidad con la legislación vigente en la materia.

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno del Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid de 19 de octubre de 2022 (Exp. 185/2022), se aprueba la agrupación de parcelas con una nueva referencia catastral: 7049307UM5174-G. Parcela con una anchura de 30,01 m x 35,92 m de largo. Con una altura en alero de 10 m, tal y como queda descrito en plano adjunto como ANEXO I.

La parcela se encuentra incluida en el Plan Parcial del Sector 6 (antes 15) "Industrial Cabildo Sur", aprobado por el Ayuntamiento en Pleno del 4 de julio de 2001.

Los usos permitidos para esta área, serían todos los usos básicos dotacionales (equipamiento local, equipamiento territorial, a servicios urbanos e infraestructuras, espacios libres, vías y comunicaciones) necesarias para el funcionamiento del mercado central, y admitiendo también los siguientes usos básicos:

- Vivienda nivel II.
- Productivos primarios y secundarios (todos excepto actividades agropecuarias y actividades extractivas).
- Productivos terciarios (todos).

Características que pueden ser consultadas por los licitadores, con carácter previo a la presentación de ofertas.



SEGUNDA. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO

De conformidad con lo establecido en el art. 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), el presente contrato se encuentra excluido de la aplicación de dicho cuerpo normativo, tiene carácter privado y se regirá íntegramente por la legislación patrimonial, que en este caso es el Derecho civil. En concreto, tratándose el objeto del contrato de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, se regirá por la Ley 29/1994, de 14 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), por la voluntad de las partes expresada en el presente pliego, por la oferta presentada y eventualmente aceptada, y, subsidiariamente, por el Código Civil.

No obstante lo anterior, quedan expresamente excluidos de aplicabilidad los artículos 30, 31 y 34 y apartado 1º del artículo 32 de la LAU.

Régimen jurídico:

- a. 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.
- b. El presente pliego revestirá carácter contractual.

TERCERA. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

El órgano de contratación es el Consejo de Administración o el órgano en quien este hubiera delegado sus facultades.

CUARTA. OFERTA ECONÓMICA

4.1 Renta mensual: a ofertar por los interesados, con un mínimo de 5.800 euros mensuales, más el IVA correspondiente.

4.2 Revisión de renta:

La renta anteriormente señalada, o la que oferte el adjudicatario si es superior, será objeto de revisión cada año natural de forma automática, en función de la variación anual del Índice de precios de alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística; tomando como mes de referencia para la revisión, el tercer mes anterior que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

La primera revisión tendrá lugar una vez transcurrido un año de la fecha de entrada en vigor del contrato.

En caso de que se pacte la prórroga del contrato, se tomará como base, la renta resultante de la última revisión, así como para las sucesivas.

Hasta que se publique el índice de precios de alquiler de oficinas, se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del índice de precios de consumo del Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial o en su caso autonómico.

Si por cualquier causa dejara de publicarse el índice de precios de alquiler de Oficinas por el Instituto Nacional de Estadística, o por otro organismo que pudiera haber asumido sus funciones, aquellos serán sustituidos por los índices que los reemplacen; o en su defecto, por otras publicaciones o datos oficiales que recojan variaciones del coste de la vida. En este otro supuesto, por sentencia de los Tribunales a la demanda más diligente.

Los incrementos de renta que se vayan produciendo como consecuencia de la revisión a que nos venimos refiriendo, determinarán la nueva renta aplicable cada año, de tal manera que la siguiente revisión se practicará sobre la renta vigente inmediatamente anterior, ya revisada, y no sobre la renta inicialmente pactada.

- 4.3 Cada oferta deberá contener un compromiso de inversión a realizar en obras de acondicionamiento y dotación de equipamiento para el inicio de la actividad en el local, cuantificando y especificando debidamente cada partida de la inversión proyectada. Asimismo, deberá indicarse por el licitador, el plazo previsto de ejecución de obras a asumir por este.
- 4.4 MERCAOLID ha determinado las obras previas y necesarias de adecuación de la nave que se oferta en arrendamiento para que la adjudicataria pueda acometer la adaptación del inmueble al proyecto de negocio, por tratarse de obras estructurales. Obras que se cifran en la cantidad de setecientos sesenta y un mil cuatrocientos cincuenta y tres euros con treinta y nueve céntimos (761.453,39 €) a fecha de aprobación del Pliego. Comprometiéndose MERCAOLID a la ejecución de aquellas partidas de las descritas en el anexo VI que no asuma el adjudicatario en su oferta y que formaran parte del contrato.

De acuerdo con ello, los licitadores, además de presentar la inversión que ofrecen ejecutar para la implantación de su actividad, podrán indicar la ejecución de todo o parte de la inversión estructural identificando las partidas que figuran en el Modelo de Anexo VI.

- 4.5 A los efectos de que los posibles interesados puedan examinar el local ofertado, pueden dirigirse a MERCAOLID en el teléfono 983 36 08 80, o a través del correo electrónico: mercaolid@mercaolid.es, para concretar visita del mismo.

- 4.6 Requisitos de la oferta.

La oferta deberá reseñar la renta arrendaticia mensual ofertada y el compromiso de inversión a realizar en obras de acondicionamiento del local y adecuación de la actividad a desarrollar, debidamente detallado y cuantificado en partidas, así como el volumen de inversión que se propone que asuma Mercaolid, dentro de los términos establecidos en la estipulación 4.4. Todo ello expresado en número y letras, IVA excluido.

Asimismo, deberá contener manifiesto o compromiso de aportar la documentación que para la firma del contrato sea requerida por MERCAOLID.



La oferta deberá ir firmada por persona con capacidad suficiente para contraer obligaciones y derechos que se deriven de la oferta presentada; ya sea en su propio nombre o en su caso, en nombre de quien represente.

QUINTA. DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración del contrato de arrendamiento, incluidas sus posibles prórrogas, finalizará el 1 de julio de 2047.

Transcurridos los primeros DIEZ (10) años, que serán de obligado cumplimiento para la arrendataria, y se computarán desde la firma del documento de entrega efectiva del local, la arrendataria podrá resolver en cualquier momento el contrato sin que proceda ningún tipo de indemnización a la arrendadora, con un preaviso de 3 meses.

Transcurridos los primeros diez años de obligado cumplimiento, el contrato se prorrogará anualmente de forma automática y potestativa por el arrendatario, de no comunicar con dos meses de antelación del vencimiento de cada prórroga, lo contrario por parte del arrendatario de forma fehaciente al arrendador. Teniendo en todo caso como límite máximo el 1 de julio de 2047.

Una vez que transcurra el plazo convenido o el de sus prórrogas, el contrato quedará finalizado y extinguido, estando la arrendataria obligada al desalojo inmediato y entrega del local a la arrendadora, sin que sea preciso requerimiento ni notificación alguna al respecto y sin derecho alguno de indemnización alguna, excluyéndose la aplicación del art. 34 de la LAU.

Todas las obras ejecutadas por la arrendataria de naturaleza estructural y mejoras no susceptibles de traslado, pasarán a ser de titularidad de la arrendadora.

SEXTA. APTITUD PARA CONTRATAR

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en una prohibición de contratar y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en contratos análogos. Estas empresas deberán tener abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones, y estar inscritas en el Registro Mercantil.

Tendrán capacidad para contratar, en todo caso, las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

SÉPTIMA. ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD DE OBRAR

La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará 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 inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea se acreditará 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, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar 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.

OCTAVA. PROHIBICIONES DE CONTRATAR

No podrán concurrir a la licitación las personas en quienes concurra alguna de las prohibiciones de contratar 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 (en adelante, LJCA).

La no concurrencia de prohibiciones se acreditará del modo previsto en el artículo 85 LCSP. La prueba, por parte de los empresarios, de no estar incurso en prohibiciones para contratar podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado. Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

NOVENA. SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

Para participar en la licitación los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera:

- I. Cuando se trate de personas jurídicas, unos fondos propios de, al menos, CINCUENTA MIL EUROS (50.000,00 €).
- II. Si se trata de personas físicas, informe de entidad financiera en el sentido de que a juicio de la sociedad que lo emite, la empresa podría obtener una financiación de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000,00 €).



La solvencia económica y financiera se acreditará mediante la aportación de alguno de los documentos siguientes:

- I. En caso de sociedades: cuentas anuales del último ejercicio social. Si no hubieran sido aprobadas por la Junta, un ejemplar de las cuentas formuladas firmadas por los administradores.

En defecto de lo anterior, se presentarán declaraciones apropiadas de entidades financieras.

- II. En caso de personas físicas: declaraciones apropiadas de entidades financieras.

DÉCIMA. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

Todo empresario interesado que acredite la capacidad y solvencia exigidas, podrá presentar una oferta, según el procedimiento indicado en el presente Pliego de Condiciones.

DECIMOPRIMERA. ANUNCIO

El anuncio de este Pliego se publicará en la página web: www.mercaolid.es, donde se mantendrá hasta el fin del plazo que se señale en el anuncio para la presentación de ofertas.

En caso de dudas y/o aclaraciones, los ofertantes podrán dirigirse a MERCAOLID, contactando en el teléfono 983 36 08 80, o través del correo electrónico: mercaolid@mercaolid.es.

DECIMOSEGUNDA. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las proposiciones se presentarán en el domicilio social de MERCAOLID, sito en Avda. del Euro, 24 - 47009 de Valladolid (Edificio Administración), en horario comprendido entre las 8.00 y las 14.00 horas de lunes a viernes, y **hasta las 14.00 h del día 17 de abril de 2023.**

No se admite ningún otro sistema para la recepción de ofertas.

Su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido del presente Pliego, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición.

DECIMOTERCERA. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

Las proposiciones y documentación complementaria se presentarán en tres sobres cerrados, identificados con las letras A, B y C con indicación de la licitación a la que concurren, y firmados por el licitador o su representante.

En el interior de cada sobre se incluirá en hoja independiente la relación de su contenido.

SOBRE A: Documentación acreditativa de requisitos previos.

Se incluirán los siguientes documentos, con un índice que los identifique ordenadamente:

- a. Identificación del Licitador conforme al **ANEXO II**.
- b. Los que acrediten la personalidad y capacidad jurídica del empresario y, en su caso, su representación, conforme a las cláusulas anteriores, más una fotocopia legitimada notarialmente del D.N.I. del licitador o de su representante.
- c. Los que acrediten los requisitos de su solvencia económica y financiera.
- d. Una declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar conforme al modelo **ANEXO III**. Esta declaración, incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse por el adjudicatario antes de la formalización del contrato.
- e. Para las empresas extranjeras, la declaración de someterse a la Corte de arbitraje y 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 licitante. **ANEXO IV**.

SOBRE B: Documentación sujeta a juicios de valor. Plan de Negocio y Memoria de Actividad.

En este sobre se incluirán todos aquellos aspectos que permitan al arrendador conocer la actividad que el arrendatario va a desarrollar en la nave; tales como: plan de negocio, actividades y productos a elaborar, técnicas o procesos de elaboración, implantación de procesos de innovación tecnológica, productos a comercializar, aspectos medioambientales, etc.

SOBRE C: Proposición económica y criterios valorables mediante cifras o porcentajes.

- a. Propuesta económica por arrendamiento mensual. (De conformidad con el Modelo de **ANEXO V**).
- b. Propuesta de inversión en la nave, propuesta por parte del licitador. (De conformidad con el Modelo de **ANEXO V**).
- c. Memoria Técnica o Anteproyecto realizado por técnico o empresa especializada competente, que contemple todas las características que reunirá la actuación sobre la nave.
- d. Volumen y detalle de la inversión estructural que, dentro de las obras de adecuación de la nave, proponga el licitador que sean asumidas por este. (De conformidad con el Modelo de **ANEXO VI**).



DECIMOCUARTA. APERTURA Y EXAMEN DE PROPOSICIONES

La apertura y valoración de las ofertas recibidas se efectuará por una Mesa de Contratación compuesta por:

- Presidenta: Directora del Área Innovación, Desarrollo Económico, Empleo y Comercio del Ayuntamiento de Valladolid
- Vocal 1: Director-Gerente de MERCAOLID
- Vocal 2: Director Económico-Financiero de MERCAOLID
- Vocal 3: Director de Mantenimiento e Instalaciones de MERCAOLID
- Secretario: Letrado Asesor

Las proposiciones serán secretas hasta el momento de su apertura, que se efectuará por la Mesa de Contratación.

La Mesa de Contratación procederá a la calificación de los documentos y comprobará su presentación en tiempo y forma. Estudiará la "Documentación acreditativa de requisitos previos" (Sobre "A"). Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a los interesados por correo electrónico, concediéndoles un plazo no superior a tres (3) días hábiles para su subsanación, a contar desde el día siguiente de la notificación.

Al existir criterios sujetos a juicio de valor (Sobre "B"), la Mesa de Contratación, en este mismo acto, procederá a la apertura del sobre correspondiente a los criterios no valorables en cifras o porcentajes.

Para la calificación de la documentación correspondiente al Sobre A ("Documentación acreditativa de requisitos previos"), a efectos de la admisión de los licitadores concurrentes y para la valoración de la documentación técnica incluida en el Sobre B), en su caso, la Mesa, podrá solicitar los informes técnicos que estime pertinentes.

La Mesa, una vez calificada la documentación presentada en el Sobre A) y subsanados, en su caso, los defectos y omisiones, procederá a determinar las empresas que se ajustan a los requisitos establecidos, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo, dejando constancia de ello en acta.

Con posterioridad, se realizará la apertura del Sobre C); en el lugar, fecha y hora que se anuncie en la web institucional de MERCAOLID.

Seguidamente, la Mesa de Contratación, una vez valorados los criterios de adjudicación evaluables mediante la aplicación de fórmulas y visto en su caso el informe técnico de valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor, elevará las proposiciones junto con el acta y la propuesta que estime pertinente y procederá a formular la correspondiente propuesta de adjudicación al Órgano de Contratación.

El proceso de adjudicación podrá declararse desierto.

DECIMOQUINTA. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

1. Criterios valorables en cifras o porcentajes, hasta 60 puntos.

1.1. Propuesta económica por arrendamiento mensual, hasta 20 puntos

Se otorgará la puntuación de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación oferta que se valora} = 20 \times \frac{\text{RMH}}{\text{RMH mejor oferta e}^{\text{ca}} \text{ admitida}}$$

Siendo,

RMH = Renta mensual homogénea

RMH= (Oferta del licitador) - (amortización mensual Mercaolid)

Amortización Mercaolid= Volumen de inversión que asume Mercaolid/ (24 años X12 meses) (plazo del contrato en meses)

1.2. Propuesta de inversión en el local, hasta 40 puntos

Se otorgará la puntuación de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación de la inversión que se valora} = 40 \times \frac{\text{Inversión del licitador}}{\text{mejor inversión e}^{\text{ca}} \text{ admitida}}$$

Se valorará la inversión a realizar, siempre y cuando esté justificada con documentos acreditativos (anteproyecto o memoria realizada por técnico o empresa especializada competente).

2. Criterios no valorables en cifras o porcentajes. Plan de Negocio y Memoria de Actividad, hasta 40 puntos.

Aspectos que debe contener el Plan de negocio y la Memoria:

- › Propuesta de productos a comercializar (variedad, gama de los mismos, calibre, etc.)
- › Innovación e implantación de nuevas tecnologías.
- › Años de experiencia en el sector.
- › Propuesta de servicios de valor añadido.
- › Certificados de calidad, patentes desarrolladas, etc.
- › Desarrollo de la actividad empresarial relacionada con productos de cuarta gama, ecológicos o innovación.
- › Empleos que se generen como consecuencia de la actividad a desarrollar.
- › Aspectos medioambientales: plan de gestión de residuos, eficiencia energética, etc.

DECIMOSEXTA. FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

Una vez comprobada que la documentación requerida a la empresa licitadora que presentó la mejor oferta es correcta, la Mesa de Contratación elevará la correspondiente propuesta de adjudicación al órgano de contratación, o a quien este haya delegado sus funciones, el cual adoptará la correspondiente resolución de adjudicación.

La resolución de adjudicación deberá ser motivada y será notificada directamente a la empresa adjudicataria y a las restantes licitadoras y se publicará en el perfil del contratante en el plazo de 15 días. En todo caso, en dicha notificación y en el perfil del contratante se indicará el plazo en que debe procederse a la formalización del contrato.

El órgano de contratación podrá, siempre antes de proceder a la formalización, decidir no adjudicar o celebrar el contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente, o desistir del procedimiento de adjudicación en caso de haberse producido una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación.

Cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada por la Mesa de Contratación, deberá motivar su decisión. El contrato se perfecciona con su formalización y salvo que se indique otra cosa en su clausulado se entenderá celebrado en el lugar donde se encuentre la sede del órgano de contratación.

El contrato se formalizará en documento privado o, si lo pide cualquiera de las partes, en escritura pública, siendo a cargo de la peticionaria los gastos originados.

Cuando por causas imputables a la empresa adjudicataria no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, el contrato se adjudicará a la siguiente empresa licitadora por el orden en que hubieran quedado clasificadas las ofertas, previa presentación de la documentación establecida en la cláusula DECIMOTERCERA de las presentes bases. Simultáneamente con la firma del contrato, deberá ser firmado por la empresa adjudicataria los demás documentos integrantes del contrato.

No podrá procederse a la ejecución del contrato con carácter previo a su formalización.

DECIMOSEPTIMA. CRONOGRAMA DE ACTUACIONES

Una vez formalizado el contrato, MERCAOLID dispondrá de un plazo de tres meses para solicitar licencia urbanística al Ayuntamiento de Valladolid para las obras de inversión estructurales que le corresponda ejecutar conforme a las previsiones del contrato y que se describen en el Modelo de Anexo VI.

MERCAOLID se compromete a entregar la nave en el plazo máximo de siete meses a computar desde la fecha de inicio de ejecución del contrato de obras, conforme al expediente de contratación tramitado al efecto. No obstante, dicho plazo podrá ampliarse cuatro meses más por causas justificables no imputables a ninguna de las partes y previo informe de la Dirección Facultativa.

Recibidas las obras por MERCAOLID, en el plazo máximo de quince días las partes suscribirán un documento de entrega de nave y cumplimiento de condiciones. Documento que determinará el inicio del cómputo de los plazos arrendaticios establecidos con la consiguiente exigibilidad del clausulado arrendaticio.

La renta comenzará a devengarse una vez transcurrido un periodo de dos meses desde la firma del documento de entrega efectiva del local.

DECIMOCTAVA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Los derechos y obligaciones de MERCAOLID y del adjudicatario se rigen por las cláusulas contenidas en el presente Pliego, y supletoriamente por las normas naturales del contrato de arrendamiento.

DECIMONOVENA. CESIÓN Y SUBARRIENDO

La parte arrendataria podrá ceder el contrato a otra tercera persona física o jurídica que satisfaga los requisitos legales oportunos y asuma expresamente las obligaciones incorporadas en el mismo, entre ellas, el ejercicio de la misma actividad o análoga que se prevé en el mismo, con la autorización previa de MERCAOLID, que tendrá siempre derecho de tanteo y retracto, que podrá ejercitar en los 30 días siguientes a la notificación de la pretendida cesión.

Caso en que no hiciera uso de su derecho de preferencia, autorizará la cesión, siempre que el cesionario cumpla los requisitos legales oportunos y asuma expresamente las obligaciones incorporadas en el contrato.

La parte arrendataria no podrá subarrendar, total o parcialmente el local, sin consentimiento expreso de MERCAOLID. Consentimiento que se otorgará siempre que la actividad no coincida con la venta al por mayor de los productos comercializados en los Mercados Centrales Mayoristas de MERCAOLID.

En caso de cesión o subarriendo, el arrendador podrá incrementar la renta en los términos establecidos en el art. 32 de la LAU.

No obstante lo anterior, no se considerará ni cesión ni traspaso el hecho de que la titularidad del negocio establecido en el local objeto de arrendamiento pase a nombre de cualquier sociedad o sociedades pertenecientes al mismo grupo que la sociedad arrendataria, según la definición del art. 42 de la Ley de Comercio o a sociedad participe o participada por la arrendataria en la proporción que sea, e igualmente no se considerará traspaso o cesión el cambio o cambios producidos en la persona de la arrendataria como consecuencia de cualquier modificación estructural o reestructuración –fusión, escisión, transformación, cesión global de activos y pasivos etc. sin que en todos los supuestos de esta cláusula se genere derecho a cobrar por parte del dueño participación alguna ni derecho a subir la renta.



VIGÉSIMA. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL POR LA PERSONA ADJUDICATARIA.

Los contratos que impliquen el tratamiento de datos de carácter personal deberán respetar en su integridad la normativa en materia de protección de datos vigente, en concreto el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del consejo de 27 de abril de 2016, 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 (RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos personales y garantía de los derechos digitales (LOPDGDD).

Para el caso de que la contratación implique el acceso de la persona adjudicataria a datos de carácter personal de cuyo tratamiento sea responsable la entidad contratante, aquel tendrá la consideración de encargado del tratamiento, y deberá ofrecer las garantías suficientes para aplicar medidas técnicas y organizativas apropiadas, de manera que el tratamiento sea conforme con los requisitos de la normativa vigente y garantice la protección de los derechos de los interesados.

El tratamiento realizado por el encargado se regirá por un acuerdo de encargado de tratamiento firmado entre las partes, que vincule al encargado respecto al responsable, en el que se establezca el objeto, la duración, la naturaleza y la finalidad del tratamiento, el tipo de datos personales y categorías de interesados, y las obligaciones y derechos del responsable. Todo ello de conformidad a lo establecido en el artículo 28 RGPD.

Asimismo, se le informa, que los datos de carácter personal facilitados en el presente contrato serán incorporados en un fichero denominado contactos, responsabilidad de MERCAOLID. La finalidad del tratamiento es la gestionar el contrato. Estos datos no serán transmitidos a terceros, salvo obligación legal y serán conservados durante el tiempo legalmente establecido.

En cualquier caso, podrá indicar la revocación del consentimiento dado, así como ejercitar los derechos de acceso, rectificación o supresión, la limitación del tratamiento u oponerse, así como el derecho a la portabilidad de los datos.

Se informa que también puede presentar una reclamación, si así lo considera, ante la Agencia Española de Protección de Datos.

La persona adjudicataria se obliga a no acceder en modo alguno a cualquier dato personal de cualesquiera personas físicas que sean clientes, empleados/as, empresas proveedoras o entidades o personas colaboradoras de MERCAOLID, sin su respectivo, expreso y escrito consentimiento para acceder o tratar tales datos, a tenor de lo dispuesto en el RGPD así como la vigente LOPD y demás normativa legal que en dicha materia estuviera en vigor y fuese de aplicación durante la vigencia del contrato.

El incumplimiento de la presente cláusula facultará a MERCAOLID para resolver el contrato.

Una vez terminado, extinguido, resuelto o rescindido el contrato, por cualquier causa, la persona adjudicataria se obliga a destruir o devolver a MERCAOLID todos los datos personales a los que haya tenido acceso en virtud del contrato.

VIGESIMOPRIMERA. CONFIDENCIALIDAD

La empresa ofertante, podrá indicar, mediante declaración escrita, las partes o parte de la documentación presentada que no pueda ser objeto de divulgación, para respetar el principio de confidencialidad que rige el presente procedimiento.

VIGESIMOSEGUNDA. SEGUROS

La arrendataria mantendrá asegurado el Local (continente) durante todo el periodo de vigencia del contrato mediante una póliza del tipo multirriesgo, que contemplará a la arrendadora como beneficiaria. Todo ello con independencia de una póliza de responsabilidad civil para daños a terceros.

El aseguramiento tendrá efectos desde la entrega del local al arrendatario.

VIGESIMOTERCERA. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

- A. Será causa que facultará a la arrendadora para instar la resolución de pleno derecho del contrato de arrendamiento y el desahucio, además de otras establecidas legalmente y sin perjuicio de instar su cumplimiento, si le conviniese:
- El retraso en el pago de la renta en el plazo fijado de tres o más de las mensualidades exigibles de la renta, consecutivas o alternas, o de las demás cantidades cuyo pago ha asumido o corresponda a la arrendataria, siempre y cuando se desatienda requerimiento previo al respecto.
 - El desarrollo de actividad diversa a la pactada y autorizada.
 - La falta de prestación del seguro durante la vigencia del contrato.
 - Realización en el inmueble construido de actividades molestas, nocivas, insalubres, peligrosas o ilícitas.
 - La retirada de licencias administrativas que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.
 - La extinción de la personalidad jurídica del arrendatario.
 - Traspaso, subarriendo o cesión del local conjunta o separadamente sin autorización escrita de MERCAOLID en los términos establecidos en la Cláusula DECIMOCTAVA.
- B. Serán causas que facultarán a la arrendataria para declarar la resolución del contrato, quedando en su caso resuelto y sin efecto alguno, las siguientes, además de otras causas establecidas en el contrato o en la legislación:
- No haberse solicitado la licencia de obras para la construcción de las edificaciones proyectadas en este contrato por parte de la arrendadora, con anterioridad al plazo pactado entre las partes. (Señalado en la Cláusula Decimoséptima).
 - No haberse producido la entrega efectiva de las edificaciones en los plazos y forma pactados entre las partes, en el caso de asunciones por parte del arrendador en los términos establecidos en la Cláusula 4-4.



VIGESIMOCUARTA. OBLIGACIONES Y PENALIDADES

En caso de que no se produzca la entrega del local en los términos pactados que figuran en la cláusula décimo séptima, la arrendataria podrá optar entre dar por extinguido el contrato, pudiendo exigir indemnización por los daños y perjuicios causados, o exigir el cumplimiento del contrato, en cuyo caso devengará una indemnización de 200.-€/día desde el cumplimiento del referido plazo y hasta que se produzca la efectiva entrega del local en las condiciones pactadas en este contrato, salvo que dicho retraso no se deba a causas imputables al arrendador.

En el supuesto de que la arrendataria desistiera del contrato durante la ejecución de las obras previas y necesarias de adecuación de la nave que, en su caso, ejecute MERCAOLID o una vez concluidas las obras del edificio en las condiciones pactadas no lo recibiera en el plazo indicado, deberá indemnizar a la arrendadora con el 100% de las cantidades devengadas a la arrendadora por la contrata de acuerdo con las certificaciones de obra expedidas, así como el resto de gastos en que se haya podido incurrir para el desarrollo del proyecto; con un límite de siete anualidades de renta, calculadas sobre la renta inicial de la primera anualidad, sin revisión.

VIGESIMOQUINTA. FIANZA

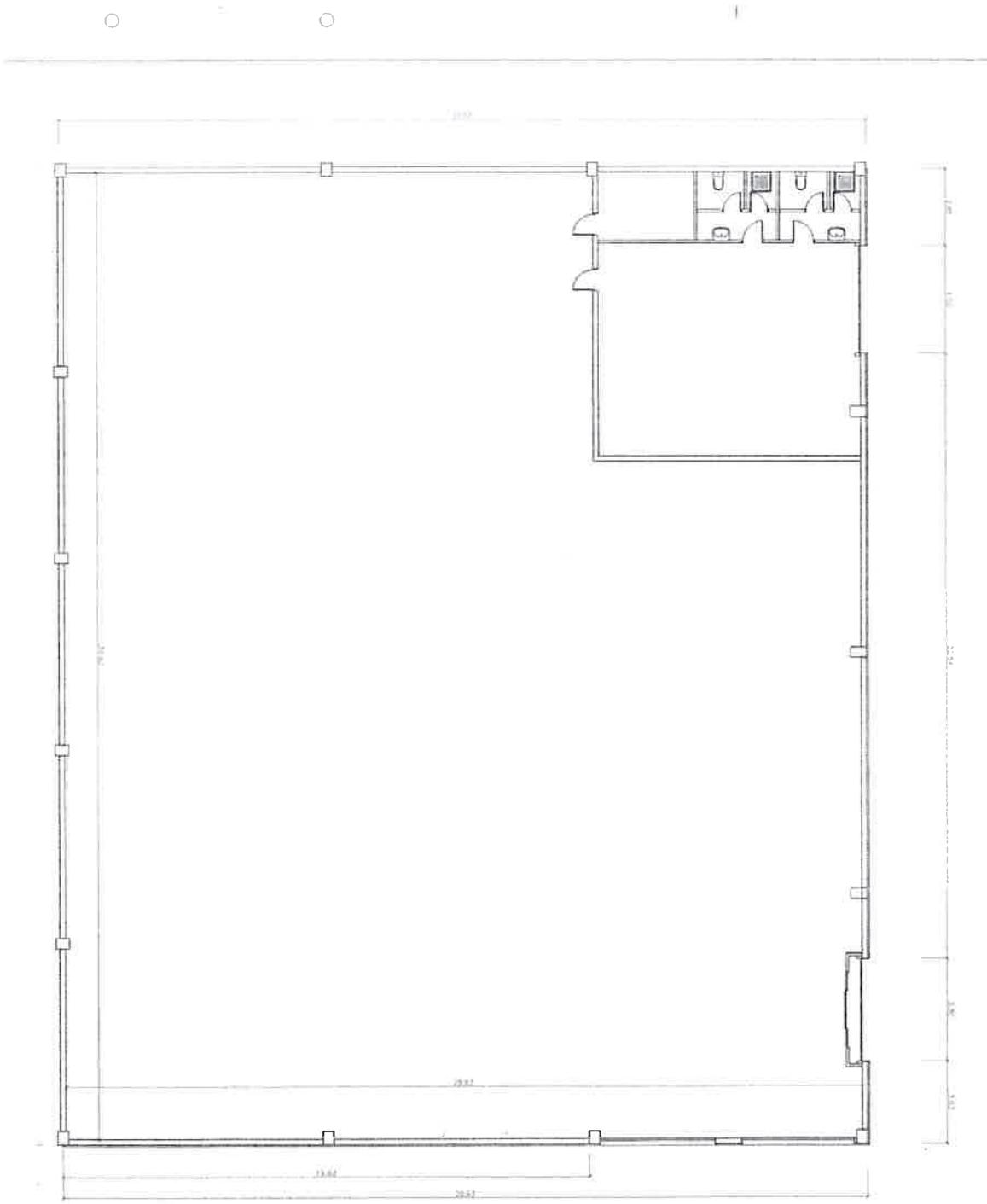
En el momento de la entrada en vigor del contrato de arrendamiento, el adjudicatario deberá depositar, en concepto de fianza, el importe equivalente a dos mensualidades de la renta contractual.

La fianza no será devuelta o cancelada hasta que se haya cumplido satisfactoriamente el contrato, o hasta que se declare judicialmente la resolución del mismo, sin culpa del contratista.

VIGESIMOSEXTA. FUERO

Con renuncia al fuero que pudiera corresponderles, las partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Valladolid, para la interpretación de cualquier divergencia del contrato.

ANEXO I
PLANO



ANEXO II
DATOS IDENTIFICATIVOS DEL LICITADOR A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

Denominación o razón social:

Domicilio:

NIF/CIF:

Teléfono:

Fax:

Correo electrónico:

Representante/s:

Persona de contacto (nombre y apellidos, tel., fax y correo electrónico):

**ANEXO III
MODELO DE DELCARACIÓN RESPONSABLE**

D/D^a: _____

D.N.I. N°: _____

En nombre y representación de la persona Física/jurídica:

Domicilio en (calle/plaza): _____

N° _____ Población: _____ Provincia: _____

Código postal: _____

N.I.F. /C.I.F. N°: _____

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

1. Que la sociedad está válidamente constituida y que, conforme a su objeto social, puede presentarse a la licitación, así como que el firmante de la declaración ostenta la debida representación para la presentación de la proposición y de aquélla.
2. Que la sociedad cumple los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigidos en el pliego de condiciones.
3. Que la empresa a la cual representa se encuentra al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes; arts. 13 y 14 del R.D. 1.098/2001, de 12 de octubre y art. 71.1 d) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; así como que está dada de alta en el Impuesto de Actividades Económicas y al corriente del pago del mismo.
4. Que ni la Empresa a la cual representa, ni sus representantes y administradores están incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar señaladas en el art. 71 de la LCSP, ni incurrir en ninguna de las incompatibilidades que contempla la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio de alto cargo de la Administración General del Estado, ni de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas, ni ostenta cualquiera de los cargos electivos regulados en la L.O. 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma.
5. Que designa como dirección habilitada en que efectuar las notificaciones la siguiente dirección de correo electrónico:

_____ @ _____

Y para que conste, firmo la presente declaración en

_____, a ____ de _____ de 2023

Fdo. _____



**ANEXO IV
SOMETIMIENTO JURISDICCIÓN ESPAÑOLA DE EMPRESAS EXTRANJERAS**

D/Dª: _____

D.N.I. Nº: _____

En nombre y representación de la persona Física/jurídica:

Domicilio en (calle/plaza): _____,

Nº _____ Población: _____ Provincia: _____

Código postal: _____

N.I.F. /C.I.F. Nº: _____

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

Que para cualquier cuestión o incidencia que pueda surgir del proceso de selección del contratista, así como de la interpretación, cumplimiento, incumplimiento o consecuencias del incumplimiento del contrato que pueda suscribirse con esta empresa caso de que le fuera adjudicado, se somete a la Corte de arbitraje y jurisdicción de los Tribunales españoles, con renuncia expresa a cualquier fuero extranjero que le pudiera corresponder por razón de domicilio, establecimiento u otra circunstancia.

Y para que conste, firmo la presente declaración en

_____, a ____ de _____ de 2023

Fdo. _____

**ANEXO V
MODELO DE OFERTA ECONÓMICA. CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O
PORCENTAJES.**

D/D^a: _____

D.N.I. Nº: _____

En nombre y representación de la persona Física/jurídica:

Domicilio en (calle/plaza): _____,

Nº _____ Población: _____ Provincia: _____

Código postal: _____

N.I.F. /C.I.F. Nº: _____

Enterado/a de las condiciones y requisitos que rigen para la adjudicación del contrato de arrendamiento de las parcelas MZ-1 y MZ-3 de la Zona de Actividades Complementarias de MERCAOLID, realiza la presente oferta, con estricta sujeción a los expresados requisitos y condiciones,

1.1 Propuesta económica por arrendamiento mensual:

(en número) _____ € al mes (IVA excluido)

(en letra) _____ EUROS al mes (IVA excluido)

1.2 Propuesta de inversión en el local por parte del arrendatario:

(en número) _____ € al mes (IVA excluido)

(en letra) _____ EUROS al mes (IVA excluido)

Asimismo, conoce y acepta íntegramente las cláusulas particulares y sus anexos para la adjudicación de este contrato, a los cuales se somete en todas sus partes y que son base para esta contratación.

Y para que conste, firmo la presente declaración en

_____, a ____ de _____ de 2023

**ANEXO VI
MODELO DE PROPUESTA DE OBRAS ESTRUCTURALES DE ADECUACIÓN SUSCEPTIBLES
DE SER ASUMIDAS POR EL LICITADOR.**

D/Dª: _____

D.N.I. Nº: _____

En nombre y representación de la persona Física/jurídica:

Domicilio en (calle/plaza): _____

Nº _____ Población: _____ Provincia: _____

Código postal: _____

N.I.F. /C.I.F. Nº: _____

Enterado/a de las condiciones y requisitos que rigen para la adjudicación del contrato de arrendamiento de las parcelas MZ-1 y MZ-3 de la Zona de Actividades Complementarias de MERCAOLID, realiza la presente oferta, con estricta sujeción a los expresados requisitos y condiciones, dentro de las obras de adecuación, propone (marcar con una X al lado de cada partida propuesta), la siguiente relación de partidas que SE COMPROMETE A EJECUTAR COMO LICITADOR.

Obras de adecuación de nave	PRESUPUESTO	Propuesta asunción por EL LICITADOR (marcar con una X donde proceda)
- Actuaciones previas (Demolición de tres estancias vestuarios/aseos y división interior); Desmontaje de carpintería existente, desmontaje de fachada huecos/Demolición muro de hormigón	15.500 €	<input type="checkbox"/>
- Excavaciones cimentaciones.	14.946,07 €	<input type="checkbox"/>
- Saneamiento horizontal.	7.222,20 €	<input type="checkbox"/>
- Cimentación y soleras.	36.918,45 €	<input type="checkbox"/>
- Estructura.	255.660,93 €	<input type="checkbox"/>
- Cubierta.	8.944,16 €	<input type="checkbox"/>
- Cerramientos.	50.742,31 €	<input type="checkbox"/>
- Albañilería.	101.236,77 €	<input type="checkbox"/>
- Impermeabilización y aislamiento.	12.837,90 €	<input type="checkbox"/>
- Solados y alicatados.	36.758,18 €	<input type="checkbox"/>
- Carpintería interior.	16.262,40 €	<input type="checkbox"/>
- Carpintería exterior y vidrios.	53.061,25 €	<input type="checkbox"/>
- Cerrajería.	10.080 €	<input type="checkbox"/>
- Equipamiento (ascensor).	20.500 €	<input type="checkbox"/>
- Instalación eléctrica.	39.057,17 €	<input type="checkbox"/>
- Calefacción/ventilación y ACS solar.	39.188,01 €	<input type="checkbox"/>
- Fontanería.	21.555,70 €	<input type="checkbox"/>
- Telecomunicaciones.	12.511,89 €	<input type="checkbox"/>
SUBTOTAL OBRAS DE ADECUACIÓN NAVE	752.983,39 €	

Obras de adecuación de nave	PRESUPUESTO	Propuesta asunción por EL LICITADOR (marcar con una X donde proceda)
Urbanización exterior	2.170 €	<input type="checkbox"/>
Seguridad y Salud	4.500 €	<input type="checkbox"/>
Gestión de residuos	1.500 €	<input type="checkbox"/>
Control de calidad	300 €	<input type="checkbox"/>
TOTAL A ASUMIR POR MERCAOLID	761.453,39 €	
TOTAL IMPORTE PROPUESTA A ASUMIR POR EL LICITADOR		

Y para que conste, firmo la presente declaración en

_____, a ____ de _____ de 2023

Fdo. _____