PLIEGO DE CONDICIONES QUE HAN DE REGIR LA ADJUDICACION MEDIANTE CONCURSO PARA EL ACCESO EN REGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL PARA USO EMPRESARIAL

I. ANTECEDENTES

El apoyo a la creación y al desarrollo de empresas es una prioridad para el crecimiento y consolidación del tejido empresarial local y para la generación de empleo y riqueza. La oferta de instalaciones y servicios de apoyo durante los primeros años, los más críticos del mundo empresarial, a emprendedores y jóvenes empresarios, es una práctica de contrastada eficacia que este Excmo. Ayuntamiento viene realizando desde hace años.

El Vivero de Empresas no solo se configura como un espacio físico de titularidad pública para la promoción empresarial y del empleo, sino que ofrece una infraestructura que combina la cesión de uso de espacios adecuados con el asesoramiento y la prestación de servicios comunes para cubrir las necesidades básicas que permitan el establecimiento, despegue y consolidación de nuevas empresas durante los primeros años de su vida.

La presente convocatoria tiene en cuenta el claro interés social que conlleva la cesión de estos espacios para uso empresarial, por ello se tienen en cuenta aspectos del proyecto y no solo la renta propuesta, mediante concurso, así como el principio de renta social al amparo de lo establecido por la Ley de Bienes de Entidades Locales de Andalucía (Ley 7/99, de 29 de septiembre). Asimismo, y dado que las instalaciones se encuentran sometidas a constantes cambios de usuario y de actividad, la presente convocatoria es consciente de la necesidad de agilizar los trámites para no añadir dilaciones a la actividad empresarial.

II. OBJETO DEL CONCURSO

Constituye el objeto del concurso la adjudicación en régimen de arrendamiento de los locales descritos en el presente pliego y en las fichas técnicas y planos adjuntos, con la idea de que sirvan de plataforma de lanzamiento para nuevos proyectos empresariales que generen valor añadido al tejido productivo de Dos Hermanas.

Las naves objeto de concurso, pertenecientes al Vivero del edificio "Centro Tecnológico Tixe", en el Polígono Industrial La Isla son las que a continuación se describen:

- Nave situada en la parcela nº 3, en el complejo cooperativo número 1 (Cortijo Tixe) en el Plan Parcial de Ordenación, integrante del Pol. Industrial "Carretera de la Isla" en Dos Hermanas. Pertenece al edificio Centro Tecnológico Tixe (edificio contenedor de 13 naves) y está ubicada en la calle **Minerva nº 21** del citado Polígono Industrial. Tiene una superficie construida de ciento cincuenta metros cuadrados y útil de ciento cuarenta y cinco metros cuadrados. Cuenta con oficina y aseo y puerta de 3,5 m. de ancho por 4m de alto. Linda, mirando de frente, derecha con nave 12, izquierda con nave 10 y fondo con nave 2 del citado edificio. El nº de bien en el Inventario es el 11-1129-E-11. Núm. Finca Registral 4421. Ref. Catastral: 4291501TG3249S0011WX.

- Nave situada en la parcela nº 3, en el complejo cooperativo número 1 (Cortijo Tixe) en el Plan Parcial de Ordenación, integrante del Pol. Industrial "Carretera de la Isla" en Dos Hermanas. Pertenece al edificio Centro Tecnológico Tixe (edificio contenedor de 13 naves) y está ubicada en la calle **Minerva nº 23** del citado Polígono Industrial. Tiene una superficie construida de ciento cincuenta metros cuadrados y útil de ciento cuarenta y cinco metros cuadrados. Cuenta con oficina y aseo y puerta de 3,5 m. de ancho por 4m de alto. Linda, mirando de frente, derecha con nave 13, izquierda con nave 11 y fondo con nave 1 del citado edificio. . El nº de bien en el Inventario es el 11-1129-E-12. Núm. Finca Registral 4421. Ref. Catastral: 4291501TG3249S0012EM.

- Nave situada en la parcela nº 3, en el complejo cooperativo número 1 (Cortijo Tixe) en el Plan Parcial de Ordenación, integrante del Pol. Industrial "Carretera de la Isla" en Dos Hermanas. Pertenece al edificio Centro Tecnológico Tixe (edificio contenedor de 13 naves) y está ubicada en la calle **Minerva nº 25** del citado Polígono Industrial. Tiene una superficie construida de cien metros cuadrados y útil de noventa y cuatro con setenta y cuatro metros cuadrados. Cuenta con oficina y aseo y puerta de 3,5 m. de ancho por 4m de alto. Linda, mirando de frente, derecha y fondo con dependencias del Centro Tecnológico Tixe e izquierda con nave 12 del mismo edificio. El nº de bien en el Inventario es el 11-1129-E-13. Núm. Finca Registral 4421. Ref. Catastral: 4291501TG3249S0013RQ.

- Nave situada en la parcela nº 3, en el complejo cooperativo número 1 (Cortijo Tixe) en el Plan Parcial de Ordenación, integrante del Pol. Industrial "Carretera de la Isla" en Dos Hermanas. Pertenece al edificio Centro Tecnológico Tixe (edificio contenedor de 13 naves) y está ubicada en la calle **Minerva nº 15** del citado Polígono Industrial. Tiene una superficie construida de ciento cincuenta metros cuadrados y útil de ciento cuarenta y cinco metros cuadrados. Cuenta con oficina y aseo y puerta de 3,5 m. de ancho por 4m de alto. Linda, mirando de frente, derecha con nave 9, izquierda con nave 7 y fondo con nave 5 del Centro Tecnológico Tixe. . El nº de bien en el Inventario es el 11-1129-E-8. Núm. Finca Registral 4421. Ref. Catastral: 4291501TG3249S0008WX.

Las naves objeto de concurso, pertenecientes al edificio "Vivero Club de Emprendedores", en el Polígono Industrial La Isla son:

- Nave situada en la parcela nº 3, en el complejo cooperativo número 1 (Cortijo Tixe) en el Plan Parcial de Ordenación, integrante del Pol. Industrial "Carretera de la Isla" en Dos Hermanas. Pertenece al edificio Vivero Club de Emprendedores (edificio de 7 naves de una sola planta) ubicada en la calle **Fortuna nº 10**, del citado Polígono Industrial. Tiene una superficie construida de doscientos metros y sesenta decímetros cuadrados y útil de ciento noventa y dos metros y cincuenta y siete decímetros cuadrados. Cuenta con oficina y aseo y puerta de 3,5 m. de ancho por 4m de alto. Linda, mirando de frente, derecha con nave 3, fondo con C/ Minerva e izquierda con nave nº 1. El nº de bien en el Inventario es el 11-1130-E-2. . Finca Registral 8687. Ref. Catastral: 4392101TG32490002MH.

Las oficinas objeto de concurso que pertenecen al edificio multifuncional Tixe, sito en C/ Fortuna 1 en el Polígono Industrial La Isla son:

- **Módulo de oficina en planta primera, señalado con el número 17,** formando parte del EDIFICIO MULTIFUNCIONAL sobre la parcela de terreno en término municipal de Dos Hermanas (Sevilla), parte de la destinada a Complejo Cooperativo número 1 (Cortijo Tixe) en el Plan Parcial de Ordenación, integrante del Polígono Industrial denominado "Carretera de la Isla", que se identifica como parcela número 4. Es diáfano. Tiene acceso independiente desde el pasillo de la derecha y una superficie construida de 58,18 metros cuadrados. Linda, mirando de frente desde su puerta de entrada: por la derecha con módulo de oficina número 18; por la izquierda con el módulo de oficina número 16; y por su fondo con vuelo de porción de la primitiva finca matriz, destinada a calle interior y aparcamientos. El nº de bien en el Inventario es el 11-1131-E-29. Finca registral 4.485. Referencia catastral: 4391901TG3249S0029WF.

- **Módulo de oficina en planta primera, señalado con el número 20,** formando parte del EDIFICIO MULTIFUNCIONAL sobre la parcela de terreno en término municipal de Dos Hermanas (Sevilla), parte de la destinada a Complejo Cooperativo número 1 (Cortijo Tixe) en el Plan Parcial de Ordenación, integrante del Polígono Industrial denominado "Carretera de la Isla", que se identifica como parcela número 4. Es diáfano. Tiene acceso independiente desde el pasillo de la derecha y una superficie construida de 52,58 metros cuadrados. Linda, mirando de frente desde su puerta de entrada: por la derecha con módulo de oficina número 19; por la izquierda con el módulo de oficina número 21; y por su fondo con vuelo de porción de la primitiva finca matriz, destinada a calle interior y aparcamientos. Su nº de bien en el Inventario es el 11-1131-E-32. Finca registral 4.491. Referencia catastral: 4391901TG3249S0032WF.

- **Módulo de oficina en planta primera, señalado con el número 23,** formando parte del EDIFICIO MULTIFUNCIONAL sobre la parcela de terreno en término municipal de Dos Hermanas (Sevilla), parte de la destinada a Complejo Cooperativo número 1 (Cortijo Tixe) en el Plan Parcial de Ordenación, integrante del Polígono Industrial denominado "Carretera de la Isla", que se identifica como parcela número 4. Es diáfano. Tiene acceso independiente desde el pasillo de la izquierda y una superficie construida de 49,00 metros cuadrados. Linda, mirando de frente desde su puerta de entrada: por la derecha con módulo de oficina número 22; por la izquierda con el módulo de oficina número 24; y por su fondo con vuelo de porción de la primitiva finca matriz, destinada a calle interior y aparcamientos. Su nº de bien en el Inventario es el 11-1131-E-35. Finca registral 4.497. Referencia catastral: 4391901TG3249S0035TJ.

III. CONDICIONES GENERALES

TIPO DE LICITACION

El tipo de licitación parte de una renta base, que se señala como tipo de licitación al alza. Además de la renta, se valorarán las circunstancias de los licitadores y sus proyectos con arreglo a los criterios especificados en el apartado V.

A las rentas se les añadirá el IVA correspondiente, teniendo en cuenta la superficie en metros cuadrados y el tipo de local, de la siguiente forma:

Tipo de Inmueble	Renta de 3 primeros meses 1er año (€/m²/mes)	Renta resto 1er año (€/m²/mes)	Renta 2º año (€/m²/mes)	Renta 3er año (€/m²/mes)	Prórrogas (€/m²/mes)
Nave	0	1	1,50	2	2,50
Oficina	0	1,50	2	*solo en prórroga	3

El pago de la renta se efectuará por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes en la cuenta o en la forma que el Ayuntamiento indique. El mes de la firma del contrato y los dos siguientes estarán exentos de pago de renta, devengándose el primer pago a partir del tercer mes desde la firma del correspondiente contrato. En caso de prórroga, tras el tercer año para las naves o tras el segundo para las oficinas, se actualizará el contrato y se aplicarán los importes de renta indicados para ese periodo.

Cada solicitante podrá optar a un solo inmueble de los descritos anteriormente, que indicará expresamente en su solicitud; también podrá presentar solicitud sin concretar preferencia, en cuyo caso se le asignará teniendo en cuenta los locales que hayan quedado sin adjudicar, según disponibilidad y orden de preferencia de los adjudicatarios. Este orden se establecerá en base a la puntuación obtenida según lo establecido en el apartado V.

El solicitante que sea persona física debe ser mayor de edad, tener capacidad de obrar, no encontrarse incurso en ninguna de las prohibiciones que contiene la normativa de contratación administrativa y estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y ante la Seguridad Social.

El solicitante que sea persona jurídica debe estar legalmente constituida o en proceso, hallarse en el momento de la solicitud realizando la actividad empresarial o con previsión de iniciarla en Dos

Hermanas según su proyecto empresarial, no encontrarse en ninguna de las prohibiciones que contiene la normativa de contratación administrativa y encontrarse al corriente en las obligaciones tributarias y ante la Seguridad Social.

El solicitante, tanto persona física como jurídica, no deberá ser titular al momento de la solicitud, de bienes inmuebles en los que sea susceptible de realizar la actividad solicitada. En caso de producirse algún cambio en esta circunstancia deberá comunicarlo al Ayuntamiento.

Las actividades propuestas deberán tener en cuenta las limitaciones espaciales, técnicas y arquitectónicas de los inmuebles, no admitiéndose aquellas que no puedan ser susceptibles de obtener las preceptivas licencias, ni aquellas que requieran la circulación de vehículos que por sus condiciones no puedan acceder o transitar en el entorno de los locales. Esta última limitación se tendrá en cuenta especialmente en las naves de las calles Fortuna, Baco y Minerva del P.I. Carretera de la Isla.

IV. FORMALIDADES DE LA LICITACIÓN.

Las solicitudes se presentarán en el Registro General de Licitadores de la Secretaría del Ayuntamiento de Dos Hermanas, sito en Plaza de la Constitución nº 1, Casa Consistorial, en horario de atención al público dentro del plazo de veinte días naturales contados a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla. Cuando el plazo termine en sábado o festivo, se pasará al día siguiente hábil. Igualmente, se señalará el plazo de presentación de proposiciones en el tablón de anuncios y web del Ayuntamiento. Los envíos por correo deberán comunicarse el mismo día a la Secretaría del Ayuntamiento. La documentación necesaria para participar se podrá obtener tanto en la web www.doshermanas.es como en la Delegación de Promoción Económica e Innovación, sita en C/Miguel Manaute Humanes s/n, Edificio Parque I+D Dehesa de Valme (Entrenúcleos), Dos Hermanas. También se podrá solicitar al email promocioneconomica@doshermanas.es

A. DOCUMENTACIÓN.

Las proposiciones se presentarán, dentro del plazo señalado, en un sobre cerrado, firmado por el licitador y con indicación de su nombre o del de la empresa, domicilio y correo electrónico, a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la leyenda "Proposición para licitar al acceso de espacios de titularidad municipal para uso empresarial".

Dentro del sobre, se incluirán tres sobres cerrados, igualmente firmados por el licitador con su nombre o el de la empresa, domicilio a efectos de notificación, y la denominación siguiente:

- Sobre A: "Documentación administrativa, para licitar al acceso a espacios de titularidad municipal para uso empresarial"
- Sobre B: "Documentos acreditativos de circunstancias valorables, para licitar al acceso a espacios de titularidad municipal para uso empresarial"
- Sobre C: "Proposición económica, para licitar al acceso a espacios de titularidad municipal para uso empresarial"

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

SOBRE A. Documentación Administrativa.

a) Documentación acreditativa de la personalidad (física o jurídica).

- DNI y NIF del solicitante
- Si es persona jurídica: CIF y escritura de constitución debidamente inscrita en el Registro Mercantil. En caso de estar en proceso de constitución deberá declarar la situación en que se encuentre, aportando los justificantes oportunos, debiendo aportar los documentos definitivos, en su caso, antes de la firma del contrato.
- Si la solicitud es de varias empresas en régimen de unión temporal se deberá acreditar la personalidad de cada uno de los empresarios integrantes, su participación y la indicación de la persona que ostente la representación. En caso de adjudicación a la U.T.E. deberá acreditarse la constitución de la misma mediante Escritura Pública con las formalidades reglamentarias.

b) Declaración responsable, conforme al modelo del **Anexo II**, de tener capacidad de obrar, no estar incurso en las prohibiciones que contiene la normativa de contratación administrativa, de no poseer bienes inmuebles susceptibles de ser usados para esa actividad y de hallarse al corriente en las obligaciones tributarias y ante la Seguridad Social, que deberá acreditarse documentalmente. La persona física o los administradores de la persona jurídica, deberán acreditar mediante la oportuna certificación expedida por su órgano de dirección representación competente, que no están incursos en ninguno de los supuestos de incapacidad e incompatibilidad para contratar con la Administración.

SOBRE B. Documentos acreditativos de circunstancias valorables.

- Empresa o empresario en activo: documento acreditativo de la fecha en que hubieran iniciado la actividad, así como memoria (máximo 20 páginas) explicativa de la actividad empresarial, justificando la ubicación solicitada.

- Los solicitantes que no hayan iniciado la actividad deberán presentar un proyecto empresarial de viabilidad económica y técnica que contemple una duración mínima de 3 años. El proyecto deberá ser lo suficientemente claro y exhaustivo, de forma que pueda ser valorado. En caso de dudas sobre su redacción, podrán consultar con la Delegación de Promoción Económica e Innovación, que podrá orientar sobre el modelo más adecuado al proyecto.

- Documentos acreditativos de circunstancias a los efectos de aplicar los criterios de valoración y adjudicación del apartado V, en concreto referente a la creación de empleo y la innovación.

La documentación presentada podrá ser fotocopiada. El adjudicatario presentará en su día, si antes no lo hizo, la documentación original o copia compulsada.

SOBRE C. Proposición económica.

El sobre contendrá, debidamente cumplimentado y firmado, el modelo de solicitud que establece el **Anexo I** de este pliego. La solicitud incluye los datos personales y empresariales, la descripción de la actividad, el inmueble al que se opta (opcional) y la propuesta económica.

También se incluirá la declaración según modelo del **Anexo III** y documentos acreditativos de circunstancias objeto de valoración conforme a la cláusula V (concretamente la 1.A, 2, 5, 6, 7 y 8).

B. GASTOS.

Serán por cuenta del adjudicatario los siguientes gastos:

- Los del anuncio del concurso, los preparatorios y de formalización del contrato.
- Los tributos, impuestos, tasas, arbitrios, gravámenes y exacciones de cualquier clase que correspondan al contrato o a sus bienes y actividades.
- Todos los demás gastos que se puedan derivar del concurso.

C. MESA DE CONTRATACION.

Estará presidida por la Tte. Alcalde de Promoción Económica e Innovación Dña. Carmen Gil Ortega, como vocales D. Oscar Grau Lobato (Secretario General), D. Francisco de Asís Ojeda Vila (Interventor General), dos Técnicos de la Delegación de Promoción Económica e Innovación: Mario Tarancón Jiménez y Fernando Jurado Maqueda, y dos representantes del Departamento de Patrimonio: Teresa Ansorena Rebollo y Guillermo García Esteba, actuando como Secretario D. Jose Ignacio Gil Moreno o el funcionario que legalmente le sustituya.

D. APERTURA DE PROPOSICIONES.

La Mesa de Contratación se constituirá el tercer día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones. A las doce horas, se procederá a la apertura de los Sobres «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos en acto no público.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo no superior a tres días hábiles para que la empresa licitadora corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

Posteriormente, en sesión pública, el séptimo día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, a las doce horas, se procederá a la apertura y examen de los sobres «B», que contienen los criterios cuya ponderación dependen de un juicio de valor.

Una vez abierto el sobre B, la mesa procederá a la petición de la valoración y ponderación de la documentación contenida en el mismo, por parte de los técnicos de la Delegación de Promoción Económica e Innovación, estableciéndose un plazo máximo de 15 días (desde la apertura del sobre B) para emitir el Informe Técnico. Los/as técnicos/as encargados de emitir el informe, sujeto a juicio de valor, contarán con la cualificación profesional adecuada en razón de la materia sobre la que versa la valoración.

E. PROPUESTA DE ADJUDICACION Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACION.

Reunida de nuevo la Mesa de Contratación, se dará a conocer la ponderación asignada a los criterios dependientes de un juicio de valor. A continuación, se procederá a la apertura de los sobres «C».

La Mesa de Contratación podrá solicitar, cuantos informes técnicos considere precisos.

A la vista de la valoración de los criterios cuya ponderación dependen de un juicio de valor (Sobre «B») y de los criterios cuya ponderación es automática (Sobre «C»), la Mesa de Contratación propondrá las adjudicaciones al órgano competente para la adjudicación, que es la Junta de

Gobierno Local dada la condición de Municipio de Gran Población que ostenta este Excmo. Ayuntamiento.

El órgano de contratación requerirá a los adjudicatarios 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 original y justificativa que le sea requerida, entre ellas:

- Del cumplimiento de los requisitos previos a que hace referencia el artículo 146.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público que se justificó con la declaración responsable del licitador.

- De hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social o autorice al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello.

- De disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al artículo 64.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

- De haber abonado los gastos correspondientes a la publicidad del anuncio.

- De haber constituido la garantía.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor de la empresa licitadora propuesta frente a la Administración. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión (art.160.2 del TRLCSP).

F. GARANTÍA DEFINITIVA.

Los adjudicatarios, dentro del plazo anteriormente indicado, deberán constituir fianza por importe del 4% sobre el total de las rentas durante la vigencia del contrato que corresponda a cada uno de los bienes. Resultando de esta forma los siguientes importes:

a. Naves de 100 m²: 204 euros.
b. Naves de 150 m²: 324 euros.
c. Naves de 200 m²: 408 euros.
d. Oficina de 49 m²: 73,50 euros.
e. Oficina de 52,58 m²: 107,26 euros.
f. Oficina de 58,18 m²: 118,69 euros.

Dichas fianzas definitivas deberán depositarse en la Caja Municipal. La garantía que se constituya mediante aval o póliza de crédito requerirá que los representantes de la entidad avalista hagan constar expresamente los datos de escritura pública e inscripción en el Registro Mercantil de dicha representación. En caso de que no se aportara tal dato, la Administración se reserva el derecho de requerir en cualquier momento al licitador para que lo acredite en cinco días. El incumplimiento de lo establecido en este apartado dará lugar a la resolución del contrato y a la adjudicación al siguiente licitador, considerando para ello la lista de adjudicatarios por orden de puntuación y lo establecido en el apartado V de este pliego.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta la resolución del contrato y comprobación del cumplimiento de las obligaciones.

G. ADJUDICACION Y FORMALIZACION DE CONTRATO

La adjudicación y formalización del contrato deberá realizarse en el plazo de un mes contado desde la apertura del sobre C, si bien, dicho plazo se suspenderá durante el periodo que se conceda a las empresas licitadoras para aclarar aspectos o aportar documentación.

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

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en la web del Ayuntamiento.

La notificación deberá contener, en todo caso, la información necesaria que permita al licitador excluido o candidato descartado interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación. En particular, expresará los siguientes extremos:

- En relación con los candidatos descartados, la exposición resumida de las razones por las que se haya desestimado su candidatura.
- Con respecto de las empresas licitadoras excluidas del procedimiento de adjudicación también en forma resumida, las razones por las que no se haya admitido su oferta.
- En todo caso, el nombre de los adjudicatarios, las características y ventajas de las proposiciones determinantes de que haya sido seleccionada la oferta de ésta con preferencia a las que hayan presentado las restantes licitadoras cuyas ofertas hayan sido admitidas.

Antes de la formalización del contrato de arrendamiento, el adjudicatario deberá presentar en la Delegación de Promoción Económica e Innovación del Ayuntamiento justificante de haber abonado los gastos de publicidad de anuncios de la licitación, copia de la garantía definitiva que deberá ajustarse al modelo reglamentario y cuya duración debe ser indefinida sin que pueda cancelarse en tanto el Ayuntamiento no lo autorice expresamente e impreso con datos bancarios para las domiciliaciones de las rentas.

Para la firma del contrato se citará al adjudicatario, en el plazo anteriormente indicado y con la documentación citada, ajustándose el contrato de arrendamiento a lo establecido en el presente pliego. En el mismo acto de firma se procederá a la entrega de las llaves del inmueble.

En ningún caso, se podrán incluir en el documento en que se formalice el contrato cláusulas que impliquen alteración de los términos de la adjudicación.

V. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACION

La valoración de las proposiciones se realizará en base a los criterios y puntuaciones (**Máximo 100 puntos**) siguientes:

1.A. Para empresas ya constituidas (Máximo 15 puntos):

- De antigüedad inferior al año: 15 puntos.
- De antigüedad entre 1 y 2 años: 10 puntos.
- De antigüedad superior a dos años: 5 puntos.

Para el cómputo se tendrá en cuenta la fecha de la declaración censal y el inicio del plazo de solicitudes según el apartado anterior.

1.B. Para empresas de nueva creación se valorará la viabilidad del nuevo proyecto empresarial para un período de 3 años, considerando el plan de marketing, plan económico-financiero, inversiones y financiación y plan de recursos humanos, hasta un máximo de 15 puntos.

2. Tipo de actividad empresarial (Máximo 15 puntos)
   a. Actividades de I+D o cooperación tecnológica: 15 puntos
   b. Actividades productivas: 10 puntos
   c. Actividades comerciales o servicios: 5 puntos

3. Creación de empleo (máximo 20 puntos)
   Para los nuevos proyectos empresariales se concederá por la previsión de creación de cada puesto de trabajo a jornada completa (excluyendo a los socios no trabajadores y becarios) 2 puntos (Máximo 20 puntos). La previsión deberá estar ajustada al plan de viabilidad, justificando la necesidad de los recursos humanos requeridos.
   Para las ya constituidas se puntuará el número de contratos laborales o socio-trabajador a jornada completa con dos puntos por cada uno hasta un máximo de veinte puntos.
   En ambos casos, las jornadas a tiempo parcial puntuarán la mitad.

4. Innovación. Se considerarán los aspectos innovadores de la empresa o emprendedor en sentido amplio, considerando el contexto local, tanto por el desarrollo de productos o servicios y procesos como por la gestión o aplicaciones tecnológicas, la protección de la innovación o el sistema de gestión, hasta un máximo de 10 puntos.

5. Por haber participado en Concursos de Proyectos Empresariales, organizado por el Ayuntamiento de Dos Hermanas o cualquier otra Entidad Pública se concederán 2 puntos. El total máximo de este apartado será de 10 puntos.

6. Por haber obtenido algún premio o distinción en la última edición del Concurso de Proyectos Empresariales, organizado por el Ayuntamiento de Dos Hermanas o en otro concurso de proyectos empresariales organizado por una Entidad Pública en los últimos tres años se concederán 10 puntos.

7. Forma Jurídica: las formas jurídicas de economía social (Sociedades Laborales y Cooperativas) obtendrán una puntuación adicional de 5 puntos.

8. Perfil del promotor* (Solo para los participantes en proyectos aún no iniciados). Si el promotor es menor de 30 años o mayor de 45 años obtendrá 1 punto adicional (1 punto por promotor hasta un máximo de 3). Mujeres promotoras: 1 punto por cada mujer promotora (hasta un máximo de 3). Colectivos desfavorecidos: parados de larga duración, discapacitados (igual o >al 33%), sin prestaciones y con cargas familiares, 1 punto por promotor (hasta un máximo de 4). La puntuación máxima total para este criterio será de 10 puntos.

9. Renta. La renta base establecida en el presente pliego podrá ser mejorada al alza, entendiéndose que dicho incremento será aplicable a toda la vigencia del contrato, incluida la posible prórroga, obteniendo en ese caso por cada décima de euro sobre la renta base 0.20 puntos, hasta un máximo de 5 puntos.

VI.- OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS.

El adjudicatario abonará la renta en la forma y plazo indicados por el Ayuntamiento. Los locales adjudicados deberán ser destinados a la actividad empresarial indicada por el solicitante, constituyendo obligación del mismo mantener permanentemente su destino durante la vigencia del contrato. En caso de que el adjudicatario pretendiera ampliar o cambiar la actividad será precisa la previa y expresa autorización del Ayuntamiento, que resolverá lo que estima más procedente. Serán de su cargo los suministros y las contrataciones de servicios que requieran para su actividad (incluyendo gastos de altas, bajas y gastos derivados de usos, consumos y suministros propios).

El adjudicatario deberá cumplir con las condiciones de seguridad, salubridad, acústicas y medioambientales, así como cualquier otra recogida en las normas municipales, debiendo obtener para su implantación las correspondientes licencias y autorizaciones administrativas. Para la ejecución de obras de cualquier clase en el inmueble que se le adjudica, el interesado deberá obtener la previa y expresa licencia municipal.

Será obligación de los solicitantes iniciar la actividad antes de haber transcurrido tres meses desde la firma del contrato de arrendamiento, debiendo consentir cuantas visitas de inspección estime oportunas el Ayuntamiento.

El adjudicatario deberá acreditar, previamente a la firma del contrato, la contratación de un seguro de responsabilidad civil por daños a terceros y multirriesgos (límite mínimo de 150.000€) para el ejercicio de su actividad empresarial en el inmueble, por el periodo de contratación.

El adjudicatario no podrá subarrendar ni ceder a terceros el inmueble adjudicado ni los derechos y obligaciones dimanantes del contrato sin la autorización del Ayuntamiento. Tampoco podrá permanecer inactivo por un período superior a seis meses.

Tales obligaciones tendrán el carácter de condición resolutoria expresa del contrato, por lo que su incumplimiento constituirá infracción muy grave y causa de resolución del mismo.

VII. EL CONTRATO, DURACION Y RESPONSABLES.

El plazo máximo de duración del contrato no superará los tres años para las naves ni los dos años para las oficinas. Se podrá acordar una prórroga por una anualidad, en función del interés empresarial debidamente justificado y a criterio del Ayuntamiento, debiendo formalizarse expresamente al menos con un mes de antelación al vencimiento del mismo.

La supervisión de los contratos será a cargo de la Delegación de Promoción Económica e Innovación, a través de los técnicos Mario Tarancón Jiménez y Fernando Jurado Maqueda, que velarán por el cumplimientos de las obligaciones contractuales y el adecuado desarrollo de las actividades empresariales para las que se adjudiquen los bienes.

VIII. EXTINCION Y CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se extinguirá por cumplimiento del plazo previsto o por cualquiera de los motivos previstos en la vigente normativa. También será causa de resolución la necesidad del inmueble por parte del Ayuntamiento por causas de interés público.

El incumplimiento de las condiciones del contrato motivará su resolución, con pérdida de la fianza.

IX. BOLSA DE PROYECTOS EN ESPERA

Los proyectos que no hayan resultado adjudicatarios quedarán en lista de espera por un máximo de un año, salvo renuncia, pasando a formar parte de una bolsa de proyectos en espera del Vivero por orden de puntuación obtenida en la baremación.

Producida una o varias vacantes en los inmuebles se hará pública en tablón y página web municipal, además de notificarse a los integrantes de la bolsa, salvo a los que hayan renunciado expresamente. Para la adjudicación de vacantes se respetará el orden de prelación establecido según la baremación obtenida, debiendo aportar datos y declaraciones actualizadas. Las nuevas adjudicaciones se formalizarán en contratos en las condiciones establecidas por la presente convocatoria.

X. REGIMEN DE FUNCIONAMIENTO INTERNO

El adjudicatario se someterá a las normas e instrucciones de régimen interno del Vivero de Empresas del Ayuntamiento, así como a las normas reguladoras de la actividad que desarrolle, cuyo incumplimiento será causa suficiente para la resolución del contrato.

XI.- INFRACCIONES Y SANCIONES

Los casos de incumplimiento, que no den lugar a la aplicación de otras medidas, serán sancionados con sujeción a la potestad sancionadora de la Administración en base a la clasificación siguiente.

Serán infracciones leves:

- El incumplimiento de requisitos, obligaciones y prohibiciones contenidas en el presente pliego y contrato de arrendamiento, siempre que no estén tipificados como infracción grave o muy grave.

Serán infracciones graves:

- Hacer uso indebido del mobiliario y de las instalaciones
- La introducción de elementos o maquinaria no autorizada
- No facilitar las labores de seguimiento y control por parte del Ayuntamiento
- La colocación de rótulos o señales no autorizadas
- Causar daños materiales en los inmuebles
- La reincidencia de infracciones leves

Serán infracciones muy graves:

- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del apartado VI, incluido el impago de más de tres mensualidades, que son motivos de resolución contractual.
- Actos de deterioro graves de equipamientos, infraestructuras e instalaciones de los inmuebles.
- Falsear u ocultar datos en relación al desarrollo de la actividad empresarial
- Realizar actividades que pongan en peligro a personas o bienes
- Coaccionar o amenazar a otras empresas pertenecientes al vivero de empresas
- Reincidir en infracciones graves en el plazo de un año.

Las empresas serán responsables, en todo caso, de las acciones de su personal.

Las infracciones prescribirán: las leves a los dos meses, las graves a los seis y las muy graves al año.

La cuantía de las sanciones será de acuerdo a la siguiente escala:

a) Infracciones leves, apercibimiento o multa de hasta 900 euros.

b) Infracciones graves, multa de 901 a 1.500 euros.

c) Infracciones muy graves, multa de 1.501 a 3.000 euros.

Las infracciones graves, además de la sanción indicada, conllevarán la resolución del contrato de arrendamiento. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la obligación del infractor de reparar y, en su caso, indemnizar los daños y perjuicios que hubiera ocasionado.

Será competente para sancionar la Presidencia de la entidad Local, y su imposición requerirá la apertura y tramitación de procedimiento sancionador, siendo instructor el funcionario que nombre la citada Presidencia.

XII. REGIMEN JURIDICO.

El marco jurídico aplicable lo constituyen la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, la Ley 7/1999, de 29 de septiembre de bienes de las Entidades Locales de Andalucía y su Reglamento, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, el R.D. 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, el R.D. 3/2011 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus normas complementarias y demás disposiciones de pertinente aplicación.

XIII. PROTECCION DE DATOS.

Los emprendedores y empresas licitadoras autorizan al Ayuntamiento para que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal, incorporen sus datos contenidos en el expediente y sus trámites para su tratamiento, en un fichero automatizado, que tiene como finalidad facilitar las actuaciones de control y mejora de los procedimientos de gestión, comprobación y seguimiento correspondiente a los órganos que incorporan tales datos personales, quedando enterada de que, de acuerdo con lo previsto en la citada Ley Orgánica, puedan dirigirse por escrito a este Ayuntamiento (Plaza de la Constitución Nº 1, 41701 Dos Hermanas) para ejercitar los derechos de acceso, cancelación, rectificación y oposición de dichos datos.

ANEXO I. MODELO DE SOLICITUD

Don/Doña……con DNI: ……, mayor de edad, vecino de……, domiciliado en ……calle/avenida…… nº ……, en su propio nombre o en representación de……con CIF:……, con domicilio en……teléfono……,fax……, móvil……, e-mail……, conforme acredito en la forma establecida, enterado del anuncio publicado por el Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas por el que se convoca CONCURSO PARA EL ACCESO EN REGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL PARA USO EMPRESARIAL, y declarando conocer suficientemente el pliego de condiciones, que acepta íntegramente en sus propios términos, declara bajo su responsabilidad que reúne

todas las condiciones y requisitos especificados, adjunta la documentación establecida y manifiesta lo siguiente:

Primero.- Que estando interesado en desarrollar mi actividad empresarial consistente en ..... en régimen de arrendamiento, tomo parte en la presente convocatoria estando interesado en uno de los inmuebles (opcionalmente puede indicar la nave o la oficina que solicita con preferencia .....).

Segundo.- Que me comprometo al pago de la renta del inmueble por el importe fijado en el Apartado III.

Tercero.- (Solo opcionalmente, siendo baremables mínimo 10 céntimos de Euro) Que ofrezco una mejora de la renta base, consistente en un incremento de ..... €/m2 al mes.

Cuarto.- Igualmente me comprometo a formalizar el correspondiente contrato de arrendamiento con el Ayuntamiento de Dos Hermanas en el lugar y fecha que me indique a tal efecto.

Lugar, fecha y firma del solicitante

ANEXO II. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE.

D/Dª_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, nº___, con DNI nº_____, en su propio nombre o en representación de la Entidad _____, con CIF nº _____, a efectos de su participación en el Concurso para el acceso en régimen de arrendamiento de espacios de titularidad municipal para uso empresarial, ante el Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas.

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en el citado concurso, conociendo el pliego de condiciones.
SEGUNDO. Que no dispone de espacio adecuado para el desarrollo de la actividad empresarial.
TERCERO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el apartado primero del artículo 146 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público para ser adjudicataria del contrato de servicios , en concreto:
— Que posee personalidad jurídica y, en su caso, representación.
— Que cuenta con los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional.
— Que no está incursa en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y se halla al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias, con la administración estatal autonómica y local, y 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 todas las notificaciones relativas a este procedimiento de contratación es _____, Teléfono _____ siendo la persona física de contacto D /Dª_____.

CUARTO. 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.: _____

ANEXO III. MODELO DE DECLARACIÓN PARA SOBRE "C".

D/Dª_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, nº___, con DNI nº_____, en su propio nombre o en representación de la Entidad _____, con CIF nº _____, a efectos de su participación en el Concurso para el acceso en régimen de arrendamiento de espacios de titularidad municipal para uso empresarial, ante el Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas.

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. (Solo rellenar en caso de empresas ya en funcionamiento) Que la empresa lleva funcionando (márquese con X lo que proceda):

a. *Menos de 1 año……..*
b. *Entre 1 y 2 años……..*
c. *Más de 2 años ……..*

SEGUNDO. Que el tipo de actividad a desarrollar en el inmueble solicitado corresponde a (márquese con X la que proceda):

a. *Actividades de I+D o cooperación tecnológica……..*
b. *Actividades productivas ……*
c. *Actividades comerciales o servicios……*

TERCERO. Que SI ….. NO…… (marque según proceda) ha participado en Concursos de Proyectos Empresariales, organizado por el Ayuntamiento de Dos Hermanas o cualquier otra Entidad Pública Local.

CUARTO. Que SI….. NO ……. ha obtenido algún premio o distinción en la última edición del Concurso de Proyectos Empresariales, organizado por el Ayuntamiento de Dos Hermanas o en otro concurso de proyectos empresariales organizado por una Entidad Pública en los últimos tres años.

QUINTO. Que SI….. NO …….la forma jurídica de la empresa pertenece a la Economía Social (sociedades limitadas laborales o cooperativas).

SEXTO. Que SI….. NO …… el proyecto cuenta con promotor/es de edad menor de 30 años o mayor de 45. (en caso afirmativo indique cuántos ….).

SEPTIMO. Que SI … NO ….. el proyecto cuenta con mujer/es promotora/s (en caso afirmativo indique cuántas….).

OCTAVO. Que SI … NO ….en el proyecto participan promotores de colectivos desfavorecidos (parados de larga duración, discapacitados igual o >33%,sin prestaciones y con cargas familiares). (En caso afirmativo indique cuántas personas ….).

NOVENO. Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos justificativos de las anteriores declaraciones 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.: _____

Dos Hermanas, 20 de octubre de 2017.

La Tte. Alcalde,

Carmen Gil Ortega

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DOS HERMANAS
PROMOCIÓN ECONÓMICA E INNOVACIÓN

APROBADO
por la Junta de Gobierno Local
en sesión celebrada el

20 OCT. 2017

El Secretario,