

Pliego de condiciones particulares

VIMCORSA VIVIENDAS
MUNICIPALES
DE CÓRDOBA S. A.

REGULADOR DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO, DE LOCALES EN LA PROMOCIÓN DE 309 VIVIENDAS DEL PLAN PARCIAL O-4 DE CÓRDOBA.

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ADJUDICACIÓN EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES EN LA PROMOCIÓN DE 309 VIVIENDAS DEL PLAN PARCIAL O-4 DE CÓRDOBA.

I.- ANTECEDENTES.

Los servicios y prestaciones para las personas mayores y/o con discapacidad, tienen su fundamentación última en la Constitución Española y en el propio Estatuto de Autonomía de Andalucía. Estos servicios se configuran como el cuarto pilar del Estado del Bienestar, junto con la salud, la educación y las pensiones.

Es la LEY 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia publicada en el BOE núm. 299, de 15 de diciembre la que establece en su artículo 2, puntos 5 y 6 que: los ciudadanos deben recibir *"cuidados no profesionales: la atención prestada a personas en situación de dependencia en su domicilio, por personas de la familia o de su entorno, no vinculadas a un servicio de atención profesionalizada."*, *"Cuidados profesionales: los prestados por una institución pública o entidad, con y sin ánimo de lucro, o profesional autónomo entre cuyas finalidades se encuentre la prestación de servicios a personas en situación de dependencia, ya sean en su hogar o en un centro."*

Y en el punto 8 que estos servicios pueden ser prestados por el llamado "Tercer sector: organizaciones de carácter privado surgidas de la iniciativa ciudadana o social, bajo diferentes modalidades que responden a criterios de solidaridad, con fines de interés general y ausencia de ánimo de lucro, que impulsan el reconocimiento y el ejercicio de los derechos sociales.

A través del presente pliego, se intentará lograr la puesta en valor de una parte de los locales comerciales ubicados en planta baja de la promoción de 309 viviendas que VIMCORSA está llevando a cabo en el Plan Parcial O-4, mediante el alquiler a asociaciones que cumplan los requisitos establecidos en el presente pliego, a fin de que los mismos sean destinados, a la prestación de servicios efectivos a sus asociados o personas necesitadas de la atención y servicio propios de la entidad de referencia.

II.- OBJETO DEL CONTRATO.

Constituye el objeto del presente Pliego de Condiciones, el arrendamiento de una parte de la superficie destinada a locales comerciales, que VIMCORSA está construyendo en la promoción de 309 viviendas ubicada en el Plan Parcial O-4 de Córdoba. Dicha superficie asciende en su totalidad a 2.355,93 m², de los cuales se destinarán a los fines objeto del presente pliego un total de 1.136,46 m².

La concreción de los m² que finalmente serán cedidos a cada licitador que resulte adjudicatario, se hará por VIMCORSA partiendo de la propuesta aportada por cada uno de ellos, y atendiendo a los distintos criterios que aparecen reflejados en el presente pliego, que servirán para establecer un listado por orden decreciente, de las asociaciones que finalmente resultan adjudicatarias.

III.- PLAZO DE DURACIÓN.

La duración inicial del contrato de arrendamiento será de 5 Años. Transcurrido el plazo inicial, podrán concederse prórrogas anuales sucesivas hasta un máximo de 5 años más.

Para la concesión de la primera prórroga, la asociación adjudicataria vendrá obligada a presentar en el plazo de dos meses anteriores al vencimiento, solicitud de prórroga a la que adjuntará una memoria detallada de las actividades realizadas en los cinco primeros años de vigencia del contrato, con detalle del sector poblacional al que se han dirigido sus servicios, porcentaje de personas pertenecientes o no a la asociación, y personas efectivamente atendidas. Igualmente se aportará breve relación de los motivos que acrediten la necesidad o conveniencia de continuar con el arrendamiento del local, y las razones fundamentales para ello, de carácter técnico y económico.

Todas las solicitudes de prórroga serán resueltas discrecionalmente por VIMCORSA en función de los servicios sociales efectivamente prestados durante los primeros cinco años, así como de la suficiente justificación de la necesidad de continuación. Ninguna asociación adjudicataria tendrá derecho a percibir indemnización por ningún concepto cuando finalice el contrato de arrendamiento, sea cual sea la duración de éste.

En caso de prórrogas sucesivas, transcurridos los 10 años de plazo inicial y prórrogas sucesivas fijadas, las partes de mutuo acuerdo decidirán si queda sin efecto el contrato, en cuyo caso deberá reintegrarse la posesión del local a VIMCORSA. Igualmente se podrá continuar con la situación arrendaticia mediante prórrogas anuales, en las condiciones que se estipulen.

IV.- PRECIO DE ADJUDICACIÓN.

El precio de arrendamiento para optar a la adjudicación de los locales objeto del presente pliego será de 2,50 € (dos euros con cincuenta céntimos) por metro

cuadrado construido y mes. A este precio hay que añadirle el IVA al tipo vigente en cada momento.

Esta cantidad se actualizará anualmente en función de la variación experimentada por el índice de precios al consumo en el período anual precedente. Esta actualización de precios, será aplicable también en caso de prórroga de los contratos de arrendamiento.

V.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Los contratos, que tendrán naturaleza de contratos privados de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, se regirán por:

- 1.- Las condiciones y cláusulas contenidas en este Pliego.
- 2.- Supletoriamente por las normas generales del derecho privado.

Las cuestiones litigiosas que puedan surgir sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos del contrato, serán resueltas por mutuo acuerdo entre las partes y, en su defecto por los Juzgados y Tribunales de jurisdicción civil con sede en Córdoba.

VI.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

La asociación adjudicataria, estará obligada a:

- a) Con anterioridad a la ocupación del local arrendado, efectuar los trabajos necesarios para la limpieza inicial, puesta a punto y acondicionamiento del local en función de las actividades a realizar.
- b) Los proyectos de obras y/o reformas iniciales que se pretendan llevar a cabo, deberán de ser suscritos por profesional legalmente habilitado y visados por el colegio profesional correspondiente.
- c) Realizar las obras y desarrollar la actividad que se correspondan con la memoria presentada y aprobada por VIMCORSA, siendo motivo de resolución del contrato, el desarrollo de actividad distinta, o el incumplimiento de las propuestas realizadas en la memoria presentada.

Las obras que se realicen revertirán a VIMCORSA una vez finalizado el contrato, sin que por ello adquiera la asociación adjudicataria derecho a indemnización, ni compensación de tipo alguno. La arrendataria únicamente podrá retirar del

inmueble los complementos que hubiera añadido al mismo y no perjudique su estructura con esta acción.

La ejecución de las obras deberá ajustarse al proyecto presentado y aprobado por VIMCORSA, y se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad de la asociación adjudicataria. VIMCORSA podrá inspeccionar en todo momento, la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto. Si se apreciara la existencia de defectos en las obras o desviaciones en relación al proyecto aprobado, se comunicará a la arrendataria y la dirección de VIMCORSA podrá acordar la paralización de las obras hasta que se subsanen los defectos observados. Una vez terminadas las obras, se comunicará a la Dirección de VIMCORSA para el reconocimiento de las mismas.

d) Cuidar del mantenimiento y conservación de los locales, para ello la asociación adjudicataria deberá realizar cuantas obras de conservación, cuidado y reparaciones sean necesarias para el buen uso de lo arrendado, a fin de que todo se encuentre siempre en perfectas condiciones de funcionamiento, limpieza, higiene y ornato, realizando las reparaciones ordinarias y extraordinarias que fueren precisas. Asimismo, deberá solicitar y obtener de VIMCORSA la correspondiente autorización para la realización de cualquier tipo de modificación posterior, adaptación, reforma o mejora sobre el proyecto inicialmente aprobado.

e) Correr con todos los gastos de suministros: luz, agua, gas, etc. Igualmente correrán de cuenta de la arrendataria los gastos correspondientes a comunidad e impuestos y contribuciones que graven el inmueble, así como reparaciones, instalaciones y demás que sean necesarios para el normal funcionamiento de su actividad.

f) Las asociaciones adjudicatarias correrán con los gastos de vigilancia de los locales adjudicados, sus instalaciones y demás instalaciones, objetos o utensilios que se encuentren incorporados al mismo.

g) Al cumplimiento de todos los requisitos y obtención de todas las autorizaciones exigidas por la legislación general y sectorial para el desarrollo del objeto de la actividad a desarrollar, asimismo queda obligada a cumplir todas las normas legales vigentes que afecten al desarrollo de su actividad, quedando VIMCORSA totalmente al margen de cualquier asunto o cuestión que pudiese plantearse en relación con tal actividad.

h) La asociación adjudicataria vendrá obligada a suscribir una póliza multirriesgo por el importe correspondiente al valor del inmueble arrendado y que cubra, cuanto menos, los riesgos de: Incendio, Explosión, Caída de rayo, Garantías complementarias (Gastos de Extinción, Desescombro, Medidas de la Autoridad, Obtención de Permisos y Licencias, etc.), Riesgos Extensivos (Actos de Vandalismo, Inundación, Lluvia, Viento, pedrisco y Nieve, Choque de vehículos etc.), Riesgos Extraordinarios. La póliza deberá incluir la garantía de "Revalorización Automática de Capitales" y, además, contemplará como beneficiario de la misma a VIMCORSA.

i) Igualmente vendrá obligada a suscribir un seguro de Responsabilidad Civil, que responda de los daños que pudieran causarse a terceros en el desarrollo de la actividad.

j) La asociación adjudicataria deberá mantener el local arrendado en perfectas condiciones de limpieza.

k) La falta de ocupación efectiva, realización de obras de adaptación, utilización y puesta en funcionamiento de la actividad a desarrollar en los locales arrendados durante un periodo de 12 meses, o el destino de los mismos a una finalidad diferente de la autorizada, será motivo de resolución automática del contrato de arrendamiento sin otro requisito que la previa comunicación de VIMCORSA.

l) Será obligada la constitución a disposición de VIMCORSA, por parte de la asociación adjudicataria, de una fianza por importe de una mensualidad de renta. Esta fianza se podrá ejecutar en el momento que la arrendataria deba una o varias mensualidades de renta. Ello sin perjuicio de que VIMCORSA pueda plantear judicialmente la reclamación de las rentas impagadas y ejercitar la acción de desahucio. Este aval se devolverá a la arrendataria a la finalización del contrato de arrendamiento, una vez comprobado que la arrendataria no debe ninguna mensualidad de alquiler.

Por su parte, VIMCORSA queda obligada a:

a) Procurar el uso y posesión pacífica de los locales objeto de alquiler durante la situación arrendaticia.

b) Facilitar la puesta a disposición de los locales a la mayor celeridad tras el proceso de adjudicación, a fin de iniciar cuanto antes las adaptaciones necesarias.

c) A la entrega de los locales en las condiciones adecuadas, entendiéndose por éstas, el cerramiento mediante ladrillo y puertas con las calidades previstas para los mismos en el proyecto del edificio, solería e instalaciones interiores consistentes en puntos de luz, agua, gas y telecomunicaciones.

VII.-LICITADORES.

Podrán ser licitadores en el presente concurso:

1. Las asociaciones constituidas conforme a la legislación andaluza reguladora de las asociaciones de interés público, siempre que sus estatutos tiendan a promover el interés general de Andalucía mediante fines de asistencia socio-sanitario.
2. Que propongan el desarrollo in situ de una actividad efectiva de prestación socio-sanitaria asociada a sus fines.

3. No se admitirán propuestas orientadas a la ubicación en los locales de dependencias administrativas, archivos, o usos similares, aun cuando los mismos fuesen pertenecientes a las asociaciones que cumplan los requisitos a que se refiere el número 1. Tales propuestas serán directamente descartadas.

VIII.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

El proceso de adjudicación que se seguirá, será el concurso con varios criterios de adjudicación, conforme al baremo de puntos que se especifica en el presente pliego.

Dicho procedimiento se iniciará con un anuncio que VIMCORSA publicará en el perfil del contratante de la entidad, pudiendo dar publicidad además en algún diario de tirada provincial,

El plazo de presentación de solicitudes será de 20 días naturales a contar desde el día siguiente al de la publicación.

En dicho plazo, las asociaciones que reuniendo los requisitos necesarios deseen concurrir, podrán presentar su solicitud por escrito en el Registro de Entrada de VIMCORSA.

Cerrado el plazo de presentación, se publicará listado de las solicitudes recibidas y se fijará día y hora para la apertura de los sobres que contengan las propuestas.

IX. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.

La documentación deberá presentarse en dos sobres cerrados denominados respectivamente sobre A y B, indicando en la parte exterior de cada uno de ellos el siguiente título: "Concurso para adjudicación en régimen de arrendamiento de locales comerciales en la promoción de 309 viviendas ubicada en el Plan Parcial O-4 de Córdoba".

Debajo se hará constar nombre e identificación de la asociación que lo presenta, el domicilio, teléfono y un correo electrónico de contacto, conforme a los formatos que se adjuntas a continuación:

**SOBRE A
“DOCUMENTACIÓN GENERAL”****Título:****Nombre del licitante:****CIF/NIF:****Dirección:****Teléfono:****Fax:****Correo electrónico:****Persona de contacto:****Firmas:****SOBRE B
“MEMORIA”****Título:****Nombre del licitante:****CIF/NIF:****Dirección:****Teléfono:****Fax:****Correo electrónico:****Persona de contacto:****Firmas:****Contenido del SOBRE A.**

En este sobre se incorporará la documentación correspondiente a la acreditación de la capacidad y representación a través de los siguientes documentos:

- a) fotocopia del DNI de la persona que presente la proposición en nombre de la asociación.
- b) Documento constitutivo de la asociación con las formalidades requeridas legalmente, así como documento demostrativo del nombramiento como representante de la misma.
- c) Solicitud dirigida a la Presidenta de la empresa con los datos de la asociación, una breve descripción de los fines sociales de la misma, número de personas

asociadas y/o a las que se presta servicio, y una descripción de las instalaciones actuales con las que cuenta y de las actividades que se desarrollan en las mismas.
d) Documentación acreditativa de la declaración de interés social de la asociación.

Contenido del SOBRE B.

En este sobre se incorporará la documentación relativa a la memoria conforme a los siguientes puntos:

- Justificación de la necesidad de los locales a los que se aspira, con descripción de los servicios que se van a prestar en los mismos.
- Desglose pormenorizado de los m² de local a los que se aspira con referencia a su ubicación en el plano adjunto al presente pliego. Se podrá presentar un máximo de tres propuestas de adjudicación, con indicación de los m² en cada una de ellas. Ninguna podrá superar el total de m² ofertados en el presente pliego.
- Descripción de las distintas dependencias que existirán, con detalle del uso que se dará a cada una de ellas, horarios de funcionamiento, y número de personas a las que se prestarán los servicios. Del uso total previsto, solo se permitirá que un espacio no superior al 20 por ciento del mismo se destine a labores de recepción, administración y similares.

X.- APERTURA Y EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES.

La Mesa que se constituya al efecto, procederá a la apertura del sobre A. Si se observan defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo pondrá en conocimiento de los licitadores para su subsanación en el plazo máximo de tres días hábiles.

Una vez calificada la documentación contenida en el sobre A1 y subsanados en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, se procederá a determinar las asociaciones que se ajustan a los requisitos de la licitación, y se publicará un listado de las mismas en el perfil del contratante de VIMCORSA.

A continuación, en la fecha que se fije para ello, se procederá a la apertura del sobre B. Esta apertura será pública, a cuyo efecto se publicará con la antelación debida en el perfil del contratante el día hora y lugar de la apertura.

La Mesa, estará conformada por los componentes habituales de las Mesas de Contratación de VIMCORSA. Además existirá representación de inspectores o técnicos que habitualmente trabajan con los colectivos destinatarios de la licitación.

XI.- CRITERIOS BÁSICOS PARA LA ADJUDICACIÓN.

VIMCORSA adjudicará los contratos de arrendamiento a las proposiciones más ventajosas, teniendo en cuenta los siguientes factores:

1.- Número de personas a las que se prestará servicio.....Máximo 50 puntos.

3.- Memoria del proyecto o actividad a desarrollar.....Máximo 50 puntos.

En todo caso se desecharán las ofertas que no se ajusten al Pliego de Bases o que de alguna forma se opongan al mismo.

XI.- PAGO DEL PRECIO.

La asociación adjudicataria, vendrá obligada a pagar mensualmente a VIMCORSA, el importe del alquiler del local objeto de arrendamiento fijado en el presente pliego de condiciones más IVA. Este precio de arrendamiento se actualizará anualmente conforme al IPC.

El abono del precio de arrendamiento, se efectuará en la cuenta bancaria designada por VIMCORSA por mensualidades anticipadas dentro de los cinco primeros días de cada mes.

El precio se comenzará a abonar desde el primer mes en que VIMCORSA concluidas las obras y comunicado ello a la asociación adjudicataria, ponga a su disposición el local adjudicado a fin de acometer las obras y acondicionamientos necesarios para el inicio de su actividad.

XII.- NORMA GENERAL.

El incumplimiento por parte del adjudicatario de cualquiera de las obligaciones establecidas con carácter preceptivo en el presente pliego podrá ser causa de resolución del contrato.

XIII.- CESIÓN DEL CONTRATO A TERCEROS. SUBCONTRATOS.

El/la adjudicatario/a no podrá subarrendar ni total ni parcialmente el local objeto de contrato, ni ceder ni traspasar los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a otra persona o entidad sin previa autorización de VIMCORSA.

XIV.- TANTEO Y RETRACTO.

El/la adjudicatario/a renuncia a los derechos de tanteo y retracto establecidos en la normativa vigente.

XV.- LOCALES SIN ARRENDAR EN EL PRESENTE PROCEDIMIENTO O QUE SE QUEDEN A POSTERIORI VACIOS.

Los locales comerciales que pudieran quedar sin arrendar en el presente procedimiento, o que quedaran libres posteriormente a la celebración de éste, podrán ser objeto de arrendamiento por decisión directa de VIMCORSA a las proposiciones que se presenten dentro del plazo de un año desde la celebración del presente concurso, y que cumplan lo estipulado en el presente pliego de condiciones.