

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EL ARRENDAMIENTO DE NAVES INDUSTRIALES Y OFICINAS, INTEGRADAS EN EL CENTRO DE EMPRESAS DE LA CONFECCIÓN, SITUADO EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE "LA CANTUEÑA", AVENIDA DE LA CANTUEÑA Nº 2 DE FUENLABRADA (MADRID), PROPIEDAD DE OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.,

EXPEDIENTE Nº 21/2019

ÍNDICE

Cláusula 1. Características del contrato.....	3
CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES.....	14
Cláusula 2. Régimen jurídico.....	14
Cláusula 3. Objeto del contrato.....	16
Cláusula 4. Precio de licitación.	18
Cláusula 5. Publicidad. Perfil de contratante.....	18
CAPÍTULO III. LICITACIÓN	18
Cláusula 6. Capacidad para contratar y criterios de selección de los licitadores. ..	18
Cláusula 7. Procedimiento de adjudicación.	20
Cláusula 8. Criterios objetivos de adjudicación.....	20
Cláusula 9. Garantía de mantenimiento de la oferta	21
Cláusula 10. Medios electrónicos.	24
Cláusula 11. Forma y contenido de las proposiciones.	24
Cláusula 12. Actuación de la Mesa de contratación.	30
Cláusula 13. Acreditación de la capacidad para contratar del propuesto como adjudicatario.	31
Cláusula 14. Propuesta de adjudicación.	36
CAPÍTULO IV. ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN	37
Cláusula 15. Adjudicación del contrato.....	37
Cláusula 16. Derecho de Adquisición Preferente.....	38
Cláusula 17. Perfección y formalización del contrato.	39
CAPÍTULO VI. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA	39
Cláusula 18.- Riesgo y ventura.....	39
Cláusula 19. Condiciones Especiales del Contrato de Arrendamiento.	40
Cláusula 20. Cesión, subarriendo, transformación e indemnización por clientela....	43
Cláusula 21. Protección de datos de carácter personal.....	44
CAPÍTULO VII. EXTINCIÓN DEL CONTRATO	45
Cláusula 22. Penalidades.	45
Cláusula 23. Causas de Resolución del Contrato.	45

CAPÍTULO VIII. FACULTADES DE OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A. Y JURISDICCIÓN.....	45
<i>Cláusula 24. Prerrogativas de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., revisión de decisiones y Tribunales competentes.....</i>	<i>46</i>
ANEXO I.....	47
MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA	47
ANEXO II.....	49
MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NO ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIONES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR CON EL SECTOR PÚBLICO, DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL Y DE NO TENER DEUDAS EN PERÍODO EJECUTIVO CON LA COMUNIDAD DE MADRID.....	49
ANEXO III.....	51
MODELO DE AVAL.....	51
ANEXO IV	52
MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN	52
ANEXO V	54
MODELO DE DECLARACIÓN DE SOMETIMIENTO A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES ESPAÑOLES PARA EMPRESAS EXTRANJERAS.	54
ANEXO VI	55
MODELO DE DECLARACIÓN DE OPOSICIÓN EXPRESA DEL LICITADOR A LA CONSULTA DE SUS DATOS POR MEDIOS ELECTRÓNICOS.....	55
ANEXO VII	56
MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE VIGENCIA DE LOS DATOS ANOTADOS EN EL REGISTRO DE LICITADORES.....	56
ANEXO VIII	57
MODELO CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA RELATIVO A LA NAVE/OFICINA SITUADA EN EL MÓDULO “ DEL CENTRO DE EMPRESAS DE LA CONFECCIÓN, AVDA. DE LA CANTUEÑA Nº 2, DE FUENLABRADA (MADRID).....	57
ANEXO IX	72
FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y ORDENANZAS.....	72

CAPÍTULO I. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

Cláusula 1. Características del contrato.

TÍTULO: "ARRENDAMIENTO DE NAVES INDUSTRIALES Y OFICINAS, INTEGRADAS EN EL CENTRO DE EMPRESAS DE LA CONFECCIÓN, SITUADO EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE "LA CANTUEÑA", AVENIDA DE LA CANTUEÑA Nº 2 DE FUENLABRADA (MADRID), PROPIEDAD DE OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A."

1.- Definición del objeto del contrato:

El objeto del contrato es establecer las bases para el arrendamiento de las naves y oficinas integradas en el Centro de Empresas de la Confección, propiedad de OBRAS DE MADRID.GESTION DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., que está situado en el polígono industrial de "La Cantueña", Avenida de La Cantueña nº 2, del municipio de Fuenlabrada (Madrid).

Las naves y oficinas objeto de este contrato están situadas sobre suelo urbano consolidado con la calificación de industrial, circunscribiéndose a aquellas que, en el momento actual, se encuentran libres y en perfecta estado para ser arrendadas.

- **Relación de naves:**

Lote nº 1: Naves tipo A: son aquellas que están ubicadas dentro del Edificio A del Centra:

NAVE	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)
A-7	154,00
A-8	154,00

Lote nº 2: Naves tipo B: son aquellas que están ubicadas dentro del Edificio B del Centro:

NAVE	SUPERFICIE ÚTIL (m²)
B-3	202,00
B-4	202,00
B-6	254,00
B-7	254,00

Lote nº 3: Oficinas: son aquellas que están ubicadas dentro del Edificio D del Centro, que está distribuido en planta baja, planta primera y planta segunda, coincidiendo el primer dígito identificativo de cada oficina con la planta en la que está situada, y el segundo dígito con el número de orden que tiene asignado en cada planta:

OFICINA	SUPERFICIE ÚTIL (m²)
0-6	30,00
1-3	23,00
1-5	23,00
1-6	23,00
2-5	23,00
2-6	23,00
2-7-B	23,00
2-8	64,00

Número máximo de lotes a que los licitadores podrán licitar:

Un mismo licitador podrá presentar oferta/s a uno o más lotes, o a todos, y, dentro de cada lote, a una o varias naves y/u oficinas, no pudiendo, en ningún caso, presentar más de una proposición para la misma nave u oficina, ni podrá suscribir uniones temporales con otros si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una unión temporal.

La infracción de estas normas dará lugar a la exclusión de la totalidad de los propuestas presentadas por dicho licitador.

2.- Órgano contratante:

El Consejo de Administración de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., o en su caso, la Consejera Delegada de dicha entidad.

Unidad encargada del seguimiento y ejecución del contrato: Departamento de Edificación y Gestión Patrimonial de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.

3.- Precio del alquiler y tipo de adjudicación.

Los precios y tipos de adjudicación para las distintas naves y oficinas, I.V.A. no incluido, son los que se muestran a continuación, **pudiendo ser mejorados al alza** por los licitadores.

Las ofertas de los licitadores determinarán el precio sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, que figurará como partida independiente.

• **Relación de naves y oficinas:**

Lote nº 1: Naves tipo A:

NAVE	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	PRECIO €/m²	IMPORTE RENTA MENSUAL (IVA NO INCLUIDO)	IVA	IMPORTE RENTA ANUAL (IVA NO INCLUIDO)	IVA
A-7	154,00	4,50 €	693,00 €	145,53 €	8.316,00 €	1.746,36 €
A-8	154,00	4,50 €	693,00 €	145,53 €	8.316,00 €	1.746,36 €

Lote nº 2: Naves tipo B:

NAVE	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	PRECIO €/m²	IMPORTE RENTA MENSUAL (IVA NO INCLUIDO)	IVA	IMPORTE RENTA ANUAL (IVA NO INCLUIDO)	IVA
B-3	202,00	6,50 €	1.313,00 €	275,73 €	15.756,00 €	3.308,76 €
B-4	202,00	6,50 €	1.313,00 €	275,73 €	15.756,00 €	3.308,76 €
B-6	254,00	6,50 €	1.651,00 €	346,71 €	19.812,00 €	4.160,52 €
B-7	254,00	6,50 €	1.651,00 €	346,71 €	19.812,00 €	4.160,52 €

Lote nº 3: Oficinas:

OFICINA	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	PRECIO €/m²	IMPORTE RENTA MENSUAL (IVA NO INCLUIDO)	IVA	IMPORTE RENTA ANUAL (IVA NO INCLUIDO)	IVA
0-6	30,00	8,20 €	246,00 €	51,66 €	2.952,00 €	619,92 €
1-3	23,00	8,20 €	188,60 €	39,61 €	2.263,20 €	475,27 €
1-5	23,00	8,20 €	188,60 €	39,61 €	2.263,20 €	475,27 €

OFICINA	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	PRECIO €/m ²	IMPORTE RENTA MENSUAL (IVA NO INCLUIDO)	IVA	IMPORTE RENTA ANUAL (IVA NO INCLUIDO)	IVA
1-6	23,00	8,20 €	188,60 €	39,61 €	2.263,20 €	475,27 €
2-5	23,00	8,20 €	188,60 €	39,61 €	2.263,20 €	475,27 €
2-6	23,00	8,20 €	188,60 €	39,61 €	2.263,20 €	475,27 €
2-7-B	23,00	8,20 €	188,60 €	39,61 €	2.263,20 €	475,27 €
2-8	64,00	8,20 €	524,80 €	110,21 €	6.297,60 €	1.322,50 €

4. - Solvencia económica y financiera.

Los requisitos de solvencia económica y financiera, se acreditarán por los licitadores mediante los siguientes criterios:

- **Acreditación de la Solvencia económica y financiera**

La solvencia económica y financiera requerida **se acreditará** por los licitadores mediante el **volumen anual de negocios** en el ámbito al que se refiere su actividad, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de la fecha de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior a la renta anual mínima, IVA incluido, exigida en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos.

Criterio de selección: El volumen de negocios mínimo anual exigido para determinar el mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles, será de importe igual o superior a la renta anual mínima, IVA incluido.

Se acreditará mediante la presentación por el licitador de las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios, aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

**Si por una razón justificada, la antigüedad de la empresa es inferior a tres años, o, en su caso, el empresario no está en condiciones de presentar la solvencia anteriormente solicitada por falta de actividad en alguno de los tres últimos ejercicios, podrá sustituirla por la contemplada en el artículo 87.1.c) de la LCSP:*

Medio de acreditación: Patrimonio neto al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior a la renta anual mínima, IVA incluido, exigida en el anuncio de licitación, o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato.

Criterio de selección: El licitador deberá aportar declaración responsable que acredite el patrimonio neto del último ejercicio económico por importe igual o superior a la renta anual mínima establecida, IVA incluido, acompañada de la documentación que lo acredite.

Se considerará causa de exclusión de la licitación cualquier constancia o referencia en el Sobre nº1 al importe/s ofertado/s por el licitador.

5.- Procedimiento de adjudicación.

Tramitación anticipada: NO.

Tramitación: Ordinaria.

Procedimiento: Abierto.

Selección del Contratista: Criterio de pertenencia de los licitadores al sector de la confección y moda, tomando como referencia el criterio precio al alza para determinar la mejor proposición económica presentada por aquéllos.

Resuelta la adjudicación a favor de los licitadores anteriormente citados, los inmuebles que aún queden vacantes, en su caso, se adjudicarán al resto de licitadores sin distinción, tomando como referencia igualmente el criterio precio al alza.

Subasta electrónica: NO.

Perfil de Contratante: La información relativa a esta licitación se encuentra publicada en el Portal de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, Perfil de Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A. El acceso al perfil de contratante del órgano de contratación se efectuará a través del sitio web: <http://www.madrid.org/contratos públicos>.

6.- Criterios objetivos de adjudicación del contrato.

Como criterios objetivos que han de servir de base para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa, se establecen los siguientes y por el siguiente orden de preferencia:

- a) En primer lugar, el **criterio de pertenencia de los licitadores al sector de la confección y moda**, la que deberán acreditar mediante la aportación de toda aquella documentación (objeto social, impuesta de actividades económicas etc.) que acredite, fehacientemente, que dicha actividad está encuadrada dentro de su objeto social, que es su actividad principal, y que no ha causada baja en la misma en el momento de la presentación de su oferta.
- b) En segundo lugar, el **criterio precio al alza** para determinar la mejor proposición económica ofertada por los licitadores pertenecientes a dicho sector, entendiendo como tal aquella que ofrezca mayor precio de licitación para el arrendamiento de las naves y/u oficinas.

En caso de resultar adjudicatario, deberá mantenerse vigente la citada actividad durante toda la duración del contrato de arrendamiento, prórroga incluida.

- c) En tercer lugar, una vez resuelta la adjudicación a favor de aquellos licitadores que pertenezcan al sector de la confección y moda, en el supuesto de que queden inmuebles sin adjudicar, se **procederá a su adjudicación al resto de licitadores sin distinción, sobre la base igualmente del criterio precio al alza**.

En el supuesto de que, resultando propuesto como adjudicatario un licitador perteneciente al sector de la confección y moda, éste finalmente bien desistiera de la formalización del contrato; bien no acreditara los requisitos de solvencia, capacidad para contratar e incompatibilidades; bien incurriera en alguna de las causas de resolución del contrato de manera sobrevenida una vez formalizada éste, y no existiese otro licitador perteneciente a dicho sector que hubiese presentado una oferta admisible para el citado inmueble, se podrá proponer la adjudicación a favor de cualquier otro licitador, sin distinción de sector, que hubiese presentado una oferta admisible que sea la económicamente más ventajosa, previa acreditación de los requisitos para contratar que se establecen en la **cláusula 13** del presente Pliego.

En caso de empate, teniendo en cuenta el criterio de preferencia en la adjudicación a favor de las empresas del sector de la confección y moda, éste solo podrá darse entre empresas del sector de la confección y moda entre sí o empresas de otros sectores entre sí, nunca entre una empresa del sector de la confección y una empresa de un sector distinto.

De esta manera, produciéndose un empate en la oferta económica más ventajosa, si existiesen dos o más ofertas con el mismo precio, se concederá a los licitadores que hayan incurrido en el empate un plazo de 5 días hábiles para presentar en sobre cerrado su nueva oferta que mejore la anterior. Este sobre se abrirá el tercer día hábil siguiente al último concedido para presentarlo. En caso de existir de nuevo empate en la oferta económicamente más ventajosa, se resolverá con la adjudicación al licitador que primero haya presentado esta segunda oferta, para lo que se atenderá a la fecha y hora de entrada de la documentación en el registro señalado en la licitación.

7.- Garantía de mantenimiento de la oferta.

Procede, estableciéndose en una mensualidad del precio de licitación de cada nave u oficina por las que se licite, a calcular sobre la base del importe de su/s oferta/s, mediante aval o seguro de caución conforme a los **ANEXOS III y IV**. El

licitador deberá presentar tantas garantías como naves y/u oficinas a las que presente su proposición.

Será igualmente admisible la presentación de la garantía mediante su depósito en metálico.

8.- Admisibilidad de variantes.

Procede: NO

9.- Medios electrónicos.

Licitación electrónica. Exigencia de presentación de ofertas por medios electrónicos:

NO, en base a D.A. 15ª.3 a) y c) LCSP.

10.- Garantía definitiva.

Procede: Sí.

Importe: El equivalente a dos mensualidades de la renta a satisfacer para el arrendamiento de que se trate, tomando como referencia el importe ofertado por el licitador adjudicatario en su proposición. (art. 36.1 LAU).

En cumplimiento de lo establecido en el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid, Obras de Madrid procederá a depositar el importe de la fianza en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, en el plazo de treinta días a contar desde el día siguiente al de la fecha de celebración del contrata.

11.- Garantía complementaria.

Procede: Sí.

Importe: Si el adjudicatario es persona jurídica, será el representante persona física quien avale, a título personal y de forma solidaria, saliendo como fiador de todas las obligaciones contraídas por aquélla (tanto en rentas y gastos,

como en daños y desperfectos, e incluso con respecto a las indemnizaciones que pudieran derivarse como consecuencia del mismo), durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento, incluida la posible prórroga, haciendo para ello renuncia expresa a los artículos 1.567 y 1.851 del Código Civil, así como a los beneficios de orden, excusión y división, y respondiendo, en consecuencia, del total de las obligaciones afianzadas en igual modo y forma que la propia arrendataria, y solidariamente con ésta, a primer requerimiento de la arrendadora.

Si el adjudicatario es persona física, será mediante aval emitido por Entidad Financiera, en los mismos términos que los previstos en el párrafo anterior para el adjudicatario persona jurídica.

12.- Duración del contrato.

Se establece un plazo de duración contractual de obligado cumplimiento para las partes de TRES (3) AÑOS, a contar desde la firma del contrato, momento en el que entrará en vigor.

Prórroga: Sí. Una vez vencido el plazo de duración obligatoria inicial del contrato, este quedará extinguido sin que quepa la tácita reconducción y sin necesidad de previo aviso, salvo que la arrendataria, con una antelación mínima de dos (2) meses a la fecha prevista de finalización del plazo de duración obligatorio, comunique expresamente y por escrito a Obras de Madrid su deseo de prorrogar el contrato, en cuyo caso el contrato se prorrogará por UN (1) AÑO adicional hasta alcanzar una duración máxima de CUATRO (4) AÑOS.

13.- Penalidades.

Cuando por causas imputables al adjudicatario **no se hubiese formalizado el contrato privado** dentro del plazo indicado en el apartado siguiente, le será incautada, en concepto de penalidad, la garantía de mantenimiento de la oferta constituido por el licitador para la nave/oficina de que se trate.

Firmado el contrato privado de arrendamiento, si el adjudicatario incurriera en alguna de las causas de resolución del contrato contenidas en la Cláusula 23 de este Pliego, y OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A. ejerciera el derecho de resolución, se estará a lo dispuesto en la citada cláusula y en el contrato privado en cuanto al importe de la penalización a imponer en concepto de daños y perjuicios, atendiendo al momento en que ha tenido lugar el incumplimiento que ha motivada la resolución, quedando el inmueble de nuevo en poder y a disposición de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., sin perjuicio de la liquidación del contrato que proceda.

14.- Forma de pago del precio.

- A la **firma del contrato privado** de arrendamiento, que **tendrá lugar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación de la adjudicación**. El adjudicatario deberá entregar a Obras de Madrid el justificante de haber hecho efectivo el ingreso en metálico o transferencia a la cuenta bancaria abierta a nombre de Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A., que ésta designe a tales efectos, de la cantidad equivalente a dos mensualidades de renta en concepto de fianza, así como el importe correspondiente al primer mes del arrendamiento.
- **Durante los restantes meses de duración del arrendamiento**, el pago de la renta, así como de cualquier otra cantidad asimilada a la renta y los demás conceptos cuyo pago haya asumido o correspondan al arrendatario en virtud del contrato, se realizará por meses anticipados dentro de los siete (7) primeros días de cada mes natural, mediante domiciliación bancaria de las oportunas facturas que gire Obras de Madrid contra la cuenta corriente que la arrendataria deje designado a tales efectos.

15.- Información sobre el contrato cuyo carácter confidencial debe respetar el contratista:

El contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se le hubiese dado el referido carácter en los pliegos o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal por un periodo de 5 años desde el conocimiento de esa información.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES

Cláusula 2. Régimen jurídico.

El presente contrato tiene carácter privado, tal y como establece el artículo 4 de la Ley 9/2018 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 LCSP. Las partes quedan sometidas expresamente a la establecido en este pliego y en su correspondiente de prescripciones técnicas particulares.

Asimismo, tiene la consideración de negocio excluido del ámbito de la Ley 9/2018 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, tal y como se establece en el artículo 9.2 en relación con el artículo 4 de la citada ley. En consecuencia, por tener la citada naturaleza y ser un contrato de arrendamiento, le será aplicada en cuanto a su preparación y adjudicación y respecto de los efectos y extinción que se deriven de los mismos, lo establecido en el propio pliego y normativa que proceda, en su caso.

A su vez, el contrato de arrendamiento, que se celebrará al amparo de lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (Ley 29/1994, de 24 de noviembre), se regirá de forma imperativa por lo dispuesto en los Títulos I (artículos 1 al 5) y IV (artículos 36 y 37) de la misma, por la voluntad de las partes expresada en el contrato; en su defecto, por lo dispuesto en el Título

III (artículos 29 al 35) de la citada Ley, cuya aplicación no se excluya de forma expresa y, supletoriamente para cualquier cuestión no prevista expresamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

El contrato se tramitará mediante oferta pública de naves y oficinas en régimen de arrendamiento, con criterio único precio.

Deberá ser objeto de consideración la legislación municipal acerca de la ordenación urbanística y medioambiental aplicable, parámetros urbanísticos del suelo en el que estén ubicadas las naves/oficinas y usos permitidos. La citada información, que se adjunta como **Anexo IX**, incluye la documentación con las condiciones urbanísticas – ordenación aplicable, parámetros urbanísticos y usos- que les resultan de aplicación, junto con las fichas de cada uno de los inmuebles y los planos correspondientes.

El presente pliego y demás documentos anexos revestirán carácter contractual, por lo que deberán ser firmadas, en prueba de conformidad, por el adjudicatario, en el mismo acto de formalización del contrato.

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos (administrativo y de prescripciones técnicas) y documentación que rigen la presente licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por aquellos del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna, así como la autorización a la mesa y al órgano de contratación para consultar, en su caso, los datos recogidos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público o en las listas oficiales de operadores económicos de un Estado miembro de la Unión Europea.

El desconocimiento de las cláusulas del contrato en cualquiera de sus términos, de sus anexos o de la normativa que resulten de aplicación en la ejecución de lo pactada, no exime al adjudicatario de la obligación de cumplirlas.

Cláusula 3. Objeto del contrato.

El presente pliego tiene por objeto el establecimiento de las bases para el arrendamiento de las naves y oficinas integradas en el Centro de Empresas de la Confección, propiedad de OBRAS DE MADRID.GESTION DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., que está situado en el polígono industrial de "La Cantueña", Avenida de La Cantueña nº 2, del municipio de Fuenlabrada (Madrid).

Las naves y oficinas objeto de este contrato están situadas sobre suelo urbano consolidado con la calificación de industrial, circunscribiéndose a aquellas que, en el momento actual, se encuentran libres y en perfecto estado para ser arrendadas.

Todos los inmuebles objeto de arrendamiento se encuentran relacionados en los **apartados 1 y 3 de la cláusula 1 del presente pliego**, donde se incluyen las naves y oficinas que constituyen el objeto de esta oferta pública, indicando la situación, superficie útil y el precio mínimo de arrendamiento establecido para cada una, conforme a la valoración realizada mediante la correspondiente tasación pericial.

Las fichas descriptivas de cada nave u oficina, así como las condiciones urbanísticas que les resultan de aplicación (ordenación aplicable, parámetros urbanísticos y usos) se encuentran recogidas en el **Anexo IX**.

El contrato de arrendamiento se formalizará en concepto de **cuerpo cierto**, por lo que no cabrá reclamación por la diferencia de superficies. Las variaciones que pudiera producirse en relación con el volumen edificado por la aplicación de las ordenanzas vigentes, o como consecuencia de las condiciones de edificación existentes, mediciones o análogas, tanto en relación con la edificación como con sus anexos, si los hubiera, no constituirán causa de impugnación o resolución del contrato ni dará lugar a reclamación económica alguna.

En consecuencia, las condiciones técnicas, físicas, urbanísticas y geofísicas de las naves y oficinas objeto del presente procedimiento son perfectamente conocidas y aceptadas por el licitador y, en su caso, arrendatario, comprometiéndose a respetarlas en su integridad.

El licitador y, en su caso, el arrendatario, conoce el actual estado de las naves y oficinas objeto de arrendamiento, así como sus cargas, afecciones y/o particularidades, distribución, servicios y suministros de los que dispone o deben ser objeto de contratación, gastos a asumir, obras que puedan resultar necesarias, y reconoce que las mismas se encuentran en el estado de conservación y uso adecuado para el fin al que se destinan, por lo que renuncia expresamente a exigir responsabilidad por vicios o defectos manifiestos, ni por los que surjan con posterioridad a la entrega, salvo aquellos ocultos que tengan su origen en dolo o mala fe del arrendador.

Sin perjuicio de la información contenida en el presente pliego, y cualquier otra que pueda ser facilitada en relación con los inmuebles, el licitador podrá informarse previamente en los registros públicos y administraciones públicas oportunas de la situación registral, física, condiciones técnicas, urbanísticas y de conservación de los inmuebles.

La realidad jurídico-registral, física, condiciones técnicas y urbanísticas de los inmuebles que resulten de dichos registros públicos prevalecerá, en todo caso, sobre la información que sobre los mismos pueda ser facilitada en cada momento.

Dado que el contrato se encuentra dividido en lotes, los licitadores podrán optar a un lote, a varios o a todos ellos, en los términos establecidos en el **apartado 1 de la cláusula 1**, donde se indican, en su caso, el número máximo de lotes a adjudicar a cada licitador y las normas a aplicar en el supuesto de que el licitador pueda resultar adjudicatario de un número de lotes que exceda del indicado.

Cláusula 4. *Precio de licitación.*

El precio mínimo de la licitación será el recogido en el **apartado 3 de la cláusula 1**, para cada una de los inmuebles. Las ofertas serán necesariamente al alza, no admitiéndose propuestas por precio inferior al indicado en el **apartado 3 de la cláusula 1**. Las ofertas no incluirán el IVA correspondiente, cuyo importe deberá especificarse de forma separada.

El precio del contrato será el que resulte de la adjudicación y formalización del mismo, que en ningún caso será inferior al precio mínimo establecido en el **apartado 3 de la cláusula 1**, y consistirá en un precio cerrado que deberá expresarse en euros, que incluirá, como partida independiente, el IVA legalmente correspondiente y que comprenderá la asunción por la adjudicataria de todas las obligaciones derivadas del contrato y del presente Pliego.

El precio de la oferta tiene la consideración, a todos los efectos, de precio cierta y a tanto alzada, por lo que su importe no se establecerá en función de medida o número.

Cláusula 5. *Publicidad. Perfil de contratante.*

Para dar cumplimiento al principio de publicidad, el anuncio de la presente licitación será publicado en el Perfil del contratante, cuyo acceso se efectuará a través del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, en la siguiente dirección de Internet (URL): <http://www.madrid.org/contratospublicos>.

CAPÍTULO III. LICITACIÓN

Cláusula 6. *Capacidad para contratar y criterios de selección de los licitadores.*

Podrán optar a la adjudicación del presente contrato las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal de empresarios, que tengan plena capacidad de obrar, que no se encuentren incurso en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración establecidas en el artículo 71 de la LCSP, en la Ley 14/1995, de 21 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 29.5 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid, y que acrediten su solvencia económica y financiera de conformidad con lo establecido en el **apartado 4 de la cláusula 1.**

Además, cuando se trate de personas jurídicas, las prestaciones del contrato objeto del presente pliego han de estar comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, conforme a sus estatutos o reglos fundacionales, les sean propios.

Las empresas extranjeras no comunitarias, deberán reunir, además, los requisitos establecidos en el artículo 68 de la LCSP.

En el caso de Cooperativas que ejerzan su actividad en el ámbito regional, éstas deberán tener adaptados sus Estatutos a la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

En el caso de Cooperativas de ámbito nacional estas deberán tener adaptados sus estatutos a la ley 27/1999 de 16 de julio de Cooperativas.

Asimismo, en este último supuesto se deberá acreditar en los términos del artículo 2 del Real Decreto 136/2002 de 1 de febrero, regulador del reglamento del registro de sociedades cooperativas, que la actividad cooperativizada se realiza en territorio de varias comunidades autónomas.

Cláusula 7. Procedimiento de adjudicación.

El contrato se adjudicará por oferta pública de naves y oficinas en régimen de arrendamiento, mediante criterio único precio al alza.

Cláusula 8. Criterios objetivos de adjudicación.

Las criterios objetivos que han de servir de base para la adjudicación del contrato son los establecidos, con su correspondiente ponderación establecida, en el **apartado 6 de la cláusula 1.**

Las ofertas se valorarán conforme a criterio único precio con preferencia para aquellos licitadores que pertenezcan al sector de la confección y moda, y una vez resuelta su adjudicación, proceder a la del resto de licitadores sin distinción por ámbito de actividad, determinándose la oferta económicamente más ventajosa atendiendo al precio más alto licitado, siempre que sea igual o superior al precio de licitación.

En consecuencia, las ofertas inferiores al precio mínimo de referencia serán desechadas. La adjudicación se realizará al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa, en aplicación del criterio anteriormente fijado.

En caso de empate entre ofertas económicamente más ventajosas correspondientes a licitadores pertenecientes, todos ellos, o bien al sector de la confección y moda, o bien al resto de sectores, tal y como se establece en el **apartado 6 de la cláusula 1**, se concederá a los licitadores que hayan incurrido en el empate un plazo de 5 días hábiles para presentar en sobre cerrado su nueva oferta que mejore la anterior. Este sobre se abrirá el tercer día hábil siguiente al último concedido para presentarlo. En caso de existir de nuevo empate en la oferta económicamente más ventajosa, se resolverá con la adjudicación al licitador que primero haya presentado esta segunda oferta, para lo que se atenderá a la fecha y hora de entrada de la documentación en el registro señalado en la licitación.

Cláusula 9. Garantía de mantenimiento de la oferta

Tal y como se especifica en el **apartado 7 de la cláusula 1**, para tomar parte en la licitación, los licitadores deberán constituir previamente, a disposición del órgano de contratación, una garantía de mantenimiento de la oferta por el importe señalado en dicho apartado.

Cuando el licitador presente su proposición bajo la forma de unión temporal de empresarios, la garantía de mantenimiento de la oferta, podrá constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía exigida en el **apartado 7 de la cláusula 1** y garantice solidariamente o todos los integrantes de la unión.

Cuando el licitador opte a un solo inmueble o a varios de los establecidos, deberá constituir la garantía de mantenimiento de la oferta correspondiente a cada uno de los inmuebles a que opte.

La constitución de la garantía se ajustará, en cada caso, a los modelos que se indican en los **Anexos III y IV** al presente pliego, y en el caso de inmovilización de deuda pública, al certificado que corresponda conforme a su normativa específica.

La garantía de mantenimiento de la oferta permanecerá vigente hasta la firma del **contrato privado de arrendamiento**, extinguiéndose automáticamente y siendo devuelta a los licitadores no propuestos como adjudicatarios inmediatamente después, a cuyos efectos se tramitará la correspondiente diligencia de devolución.

Al licitador cuya proposición hubiera sido seleccionada para la adjudicación, se le retendrá la garantía de mantenimiento de la oferta hasta la firma del documento privado de arrendamiento.

Será incautada la de los licitadores que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

En el caso de que, por causas imputables al licitador que resulte adjudicatario, no pudiese formalizarse el contrato en el plazo previsto, se le impondrá la penalidad previsto en el **apartado 13 de la cláusula 1** del presente Pliego.

Cláusula 10. *Presentación de proposiciones.*

Las proposiciones se presentarán en la forma, plazo y lugar indicados en el anuncio de licitación. Solamente se admitirán proposiciones presentadas hasta los 14:00 del último día del plazo previsto en el anuncio de licitación.

Las proposiciones se presentarán **necesaria y únicamente** en el Registro de Entrada de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., situado en Madrid, Calle Alcalá, 21 C.P. 28014, en horario de 9:00 a 14:00 horas, de lunes a viernes, excepto festivos.

En el Portal de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid (<http://www.madrid.org/contratospublicos>) se ofrecerá la información relativo a la convocatoria de licitación de este contrato, incluyendo los pliegos de cláusulas administrativas particulares, de prescripciones técnicas particulares, y documentación complementaria, así como, en su caso, el enlace a la información sobre el sistema de licitación electrónica que debe utilizarse.

Los licitadores podrán solicitar información adicional sobre los pliegos y sobre la documentación complementaria con una antelación de 12 días a la fecha límite fijada para la recepción de ofertas en el anuncio de licitación. Esta información se facilitará seis días antes del fin del plazo de presentación de proposiciones.

En los casos en que lo solicitado sean aclaraciones a lo establecido en los pliegos o resto de documentación, las respuestas tendrán carácter vinculante y se harán públicas en el perfil de contratante.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición por nave/oficina. Tampoco podrá suscribir ninguna proposición en unión temporal con otros empresarios si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La contravención de estas prohibiciones dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones por él suscritas.

En el caso de presentar oferta para varias "naves/oficinas", se presentará un único SOBRE N°1 "Documentación Administrativa", y tantos sobres N°2 "Proposición económica" como "naves/oficinas" a los que presenta ofertas.

En este supuesto, si el licitador presenta ofertas por varios o todos los inmuebles, y quiere optar a todos ellos sin orden de preferencia, porque está interesado en las distintas tipologías de inmuebles objeto de arrendamiento, bastará con que indique expresamente en su proposición, tal y como se recoge en el **Anexo I**, que su oferta es por todas las naves/oficinas incluidas en su proposición, sin orden de preferencia, con independencia de si, finalmente resulta adjudicatario de todas ellas, de alguna o algunas de ellas a de ninguna, de manera que su oferta se mantendrá íntegramente y no se verá en ningún caso condicionada por el número de inmuebles de los que finalmente resulte adjudicatario.

Si el licitador presenta más ofertas que "naves/oficinas" quiere que le sean adjudicadas, indicará en su proposición económica el orden de preferencia en que desea que se le adjudiquen, tal y como recoge el **Anexo I**. Si su oferta fuera la económicamente más ventajosa en un número de "naves/oficinas" superior al que opta, una vez adjudicadas dicho número de "naves/oficinas", el resto de sus ofertas no se tendrán en cuenta por la Mesa de Contratación, adjudicándose los demás inmuebles a la/s oferta/s económicamente más ventajosa/s siguientes y así sucesivamente.

A tales efectos, el licitador deberá, en todo caso, manifestar de forma clara e inequívoca el número de inmuebles que desea le sean adjudicadas para el caso en el que su oferta sea la más ventajosa en varias o en todas a las que haya presentado oferta.



En ningún caso serán admitidas varias ofertas de un mismo solicitante para la mismo "nave/oficina", ni ofertas por precio inferior al precio de licitación de las mismas. Tampoco serán admitidas las ofertas presentadas a través de personas físicas y/o jurídicas que actúen como intermediarios, es decir, la persona física o jurídica que presente la oferta a la licitación y el posterior adjudicatario deberán coincidir.

La contravención de estas instrucciones dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones suscritas por el licitador.

Cláusula 10. *Medios electrónicos.*

La presentación de proposiciones no se realizará a través de medios electrónicos.

No obstante, para las restantes comunicaciones, notificaciones y envíos documentales, los interesados se relacionarán con el órgano de contratación por medios electrónicos, para lo cual deberán facilitar una dirección de correo electrónico para hacer efectiva dicha comunicación.

Cláusula 11. *Forma y contenido de las proposiciones.*

Las proposiciones y la documentación que las acompaña se presentarán redactados en lengua castellana, o traducidas oficialmente a esta lengua, y constarán de **DOS (2) SOBRES**.

Los **SOBRES**, deberán estar cerrados de forma que se garantice el secreto de su contenido, firmados por el licitador o persona que lo represente, debiendo figurar en el exterior de cada uno de ellos el número del sobre, la denominación de la "nave/oficina" al que licitan, el nombre y apellido de la persona o razón social de la empresa y su correspondiente N.I.F o documento que, en su caso, les sustituya reglamentariamente o aquél que haga sus veces, para el caso de persona física no española.

En el interior de cada sobre se hará constar un índice con la documentación contenido, siguiendo la numeración que se especifica en esta cláusula, así como la designación de una persona de contacto, número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico al que OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A. pueda dirigir, durante el procedimiento de adjudicación, cuantas comunicaciones o requerimientos precise.

Los licitadores podrán indicar la documentación o información aportada a la licitación que tenga carácter confidencial, por afectar a los secretos técnicos o comerciales, a los aspectos confidenciales de la oferta, y a cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pueda ser utilizado para falsear la competencia, ya sea en este procedimiento de licitación o en otros posteriores. El carácter confidencial no podrá extenderse a todo el contenido de la proposición, pudiendo afectar únicamente a los documentos que tengan una difusión restringida y, en ningún caso, a documentos que sean públicamente accesibles.

A cada oferta se le asignará un número, por orden de llegada, además de quedar registrada la presentación en el Registro de Entrada de documentos de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A. Una vez presentada la oferta, no podrá ser retirada.

Los SOBRES se distribuyen de la siguiente forma:

A) SOBRE Nº 1. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

B) SOBRE Nº 2. PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

En los sobres se deberá incluir la documentación que a continuación se indica:

A) SOBRE Nº 1 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA" que incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos:

1. Vigencia de los datos anotados en el Registro de Licitadores

Aquellos licitadores que estén inscritos en el ROLECE podrán presentar, debidamente cumplimentado, el **Anexo VII** relativo a la autorización de acceso y declaración responsable de vigencia de los datos anotados en el Registro de Licitador.

La presentación de este documento es facultativa, de manera que su no presentación no constituye causa de exclusión del presente procedimiento.

2. Declaración Responsable del licitador relativa a no estar incursos en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la administración; no tener deudas en periodo ejecutivo con la comunidad de Madrid y cumplimiento de las condiciones establecidas legalmente para contratar con el sector público y de los requisitos previos necesarios para participar en este procedimiento de contratación

Declaración responsable del licitador sobre el cumplimiento de los requisitos previos para participar en este procedimiento de contratación, conforme al modelo fijado en el **Anexo II** al presente pliego.

La presentación de la oferta exigirá la declaración responsable del firmante respecto a ostentar la representación de la sociedad que presenta la oferta; a contar con la adecuada solvencia económica y financiera; a contar con las autorizaciones necesarias para ejercer la actividad; a no estar incurso en prohibición de contratar alguna; a que en caso de recurrir a los capacidades de otras entidades, va a disponer de los recursos necesarios, comprometiéndose a que, de ser el licitador que presente la mejor oferta, aportará el compromiso por escrito de dichas entidades cuando le sea requerido; a pertenecer, en su caso, al sector de la confección y moda; para el supuesto de que pertenezca al sector de la confección y moda, a mantener la actividad durante toda la vigencia del contrato, prórroga incluida.

El licitador, antes de firmar la declaración responsable, deberá cerciorarse de que reúne los requisitos de capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar exigidos en las cláusulas 1 y 6 en el momento de finalizar el plazo de presentación de las proposiciones, y subsistir en el momento de perfección del contrato.

La mesa de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que presente la documentación justificativa del cumplimiento de las condiciones para contratar con la Comunidad de Madrid. No obstante, si el órgano o la mesa de contratación consideran que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración y lo estiman conveniente, en orden a garantizar el buen desarrollo del procedimiento, podrán recabar, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación y, en todo caso, antes de adjudicar el contrato, que los licitadores oporten la totalidad o una parte de la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario del contrato.

3. Solvencia económica y financiera.

La solvencia económica y financiera requerida **se acreditará** por los licitadores mediante el **volumen anual de negocios** en el ámbito al que se refiere su actividad, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de la fecha de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior a la renta anual mínima, IVA incluido, exigida en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos.

Criterio de selección: El volumen de negocios mínimo anual exigido para determinar el mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles, será de importe igual o superior a la renta anual mínima, IVA incluido.

Se acreditará mediante la presentación por el licitador de las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios, aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil,

si estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritas acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

**Si por una razón justificada, la antigüedad de la empresa es inferior a tres años, o, en su caso, el empresario no está en condiciones de presentar la solvencia anteriormente solicitada por falta de actividad en alguno de los tres últimos ejercicios, podrá sustituirla por la contemplada en el artículo 87.1.c) de la LCSP:*

Medio de acreditación: Patrimonio neto al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior a la renta anual mínima, IVA incluido, exigida en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato.

Criterio de selección: El licitador deberá aportar declaración responsable que acredite el patrimonio neto del último ejercicio económico por importe igual o superior a la renta anual mínima establecida, IVA incluido), acompañada de la documentación que lo acredite.

Se considerará causa de exclusión de la licitación cualquier constancia o referencia en el Sobre nº1 al importe/s ofertado/s por el licitador.

4. Garantía de mantenimiento de la oferta.

Los licitadores deberán constituir, obligatoriamente, una garantía equivalente a una mensualidad del precio de licitación de cada nave u oficina por los que se licite, a calcular sobre la base del importe de su/s oferta/s, IVA no incluida, tal y como se indica en el **apartado 7 de la cláusula 1** del presente Pliego.

Dicha garantía responderá del mantenimiento de la oferta hasta la firma del **contrato privado** y se extinguirá automáticamente y será

devuelta, tras la formalización del contrato, a los licitadores que no hayan resultado adjudicatarios, mediante la formalización de la correspondiente diligencia de devolución, siendo incautada la de los licitadores que retiren injustificadamente su proposición antes de la formalización del contrato privado de arrendamiento.

Esta garantía se constituirá bien mediante aval bancario, según modelo que se adjunta como **Anexo III**, con renuncia expresa a los derechos de excusión y división y ejecutable al primer requerimiento, o bien mediante contrato de seguro de caución, según el modelo que se adjunta como **Anexo IV**.

4.- Jurisdicción de empresas extranjeras.

Las empresas extranjeras deberán presentar declaración de someterse 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 corresponderles, en los términos del modelo que figura como **Anexo V** de este pliego.

B) SOBRE Nº 2 "PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

Respecto de la proposición económica, se presentarán tantos sobres nº 2, como naves/oficinas a las que se licita. En cada uno de ellos se incluirá la proposición económica debidamente firmado y fechada que se presentará conforme al modelo fijado en el **Anexo I** del presente Pliego.

No se aceptarán proposiciones económicas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente la oferta presentada. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, fuera inferior al precio mínimo de licitación, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador

de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por el órgano de contratación, mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras el modelo si ello no altera su sentido.

En la proposición deberá indicarse, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que deba ser repercutido.

Cláusula 12. Actuación de la Mesa de contratación.

Finalizado el plazo de admisión de proposiciones, se constituirá la Mesa de contratación, con objeto de proceder a la apertura del sobre que contiene la documentación administrativa (sobre nº 1). Si observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a los interesados, mediante correo electrónico o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción por el interesado de la fecha en que se reciba y del contenido de la comunicación, concediéndose un plazo no superior a TRES DÍAS HÁBILES, contados desde el siguiente a la notificación, para que los licitadores los corrijan o subsanen o para que presenten aclaraciones o documentos complementarios.

La notificación deberá hacerse bajo apercibimiento de exclusión definitiva del licitador, si en el plazo concedido no se procede a la subsanación de la documentación.

Una vez examinada la documentación aportada, la Mesa determinará los licitadores admitidos a licitación, los excluidos y las causas de su exclusión, según proceda. Estas circunstancias se publicarán en el tablón de anuncios electrónico, del perfil del contratante de la Sociedad.

En el plazo que se establezca en el anuncio de licitación, se procederá, en su caso, a la apertura en acto público de los sobres que contengan la proposición económica (sobre nº 2).

Si se produce empate entre dos o más ofertas en los términos descritos anteriormente en el **apartado 6 de la cláusula 1 y en la cláusula 8** del presente Pliego, se solicitará de los licitadores afectados la documentación acreditativa de los criterios de desempate indicados en aquellas.

Cláusula 13. *Acreditación de la capacidad para contratar del propuesto como adjudicatario.*

El órgano de contratación, a través de los servicios correspondientes, recabará de otros órganos y registros de las Administraciones y entidades públicas la consulta y transmisión electrónica de datos y documentos referentes a la capacidad y solvencia del licitador que haya resultado propuesto como adjudicatario, siempre que sea posible su acceso de forma gratuita, y que el interesado, a estos efectos, haya indicado en qué momento y ante qué órgano administrativo presentó los citados documentos, salvo que conste su oposición expresa, en los términos del modelo que figura como **Anexo VI** de este pliego. Si, excepcionalmente, no se pudieran recabar los citados documentos, o si se opone a su consulta, se solicitará al interesado su aportación. Asimismo, requerirá, en su caso, al licitador, la presentación, en el plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, de los documentos que se indican a continuación.

1.- Capacidad de obrar.

1.1.- Si la empresa fuera persona jurídica, la escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional en los que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial. Estos documentos deberán recabar el exacto régimen jurídico del licitador en el momento de la presentación de la proposición y que conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación.

La Mesa de contratación utilizará medios electrónicos para recabar los datos del número de identificación fiscal (N.I.F.) de la empresa, salvo que excepcionalmente no se pudieran recabar dichos datos o conste oposición expresa del interesado, en cuyo caso deberá presentar dicho documento.

1.2.- Si se trata de empresario individual, la Mesa de contratación utilizará medios electrónicos para recabar los datos de su DNI, salvo que excepcionalmente no se pudieran recabar dichos datos o conste su oposición expresa, en cuyo caso deberá presentar dicho documento, o en su caso, el que le sustituya reglamentariamente.

1.3.- Cuando se trate de empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar se podrá realizar bien mediante consulta en la correspondiente lista oficial de operadores económicos autorizados de un estado miembro, bien mediante la aportación de la documentación acreditativa de los citados extremos.

Tendrán capacidad para contratar con el sector público 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 habilitados 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 realizar la prestación de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

1.4.- Cuando se trate de empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior, informe de la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa en el que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo, o en su defecto,

que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato. Igualmente deberán acompañar el informe de reciprocidad a que se refiere el artículo 68.1 de la LCSP.

Estas empresas deberán acreditar que tienen abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que están inscritas en el Registro Mercantil.

2.- Apoderamiento.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar también poder acreditativo de su representación declarado bastante para concurrir y contratar por un Letrado de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

El órgano de contratación utilizará medios electrónicos para recabar los datos del DNI de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación, salvo que excepcionalmente no se pudieran recabar dichos datos o conste oposición expresa del interesado, en cuyo caso deberá presentar dicha documenta.

Se significa que, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, la solicitud de bastanteo se encuentra sujeta a tasa, debiendo autoliquidarse por el interesado en el momento de su formulación, requisito sin el cual no se iniciará la actuación administrativa, según lo establecido en la Orden 98/2002, de 29 de enero, de la Consejería de Presidencia, por la que se aprueban las normas de gestión, liquidación y recaudación de la tasa por bastanteo de documentos.

3.- Documentación acreditativa de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y de que no existen deudas en período ejecutivo con la Comunidad de Madrid.

El órgano de contratación consultará por medios electrónicos que el licitador se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, salvo que excepcionalmente no se pudieran recabar dichos datos o conste su oposición expresa, en cuyo caso deberá presentar la siguiente documentación:

Obligaciones tributarias:

Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.

Además, los licitadores que hayan presentado la mejor oferta, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29.5 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid, no deberán tener deudas en período ejecutivo de pago con la Administración autonómica, salvo que estuviesen garantizadas. El certificado que acredite la inexistencia de dichas deudas se aportará de oficio por la Administración Autonómica.

Obligaciones con la Seguridad Social:

Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.

En el caso de profesionales colegiados que no estén afiliados y en alta en el régimen correspondiente de la Seguridad Social en virtud de lo dispuesto en la Resolución de 23 de febrero de 1996 (BOE de 7 de marzo), de la Dirección General de Ordenación Jurídica y Entidades Colaboradoras de la Seguridad Social, por la que se dictan

instrucciones en orden a la aplicación de las previsiones en materia de Seguridad Social, contenidas en la disposición adicional decimoquinta y en la disposición transitoria quinta.3 de la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, aquéllos deberán aportar una certificación de la respectiva Mutualidad de Previsión Social del Colegio Profesional correspondiente, acreditativa de su pertenencia a la misma de acuerdo con la citada Resolución. La presentación de dicha certificación no exonera al interesado de justificar las restantes obligaciones que se señalan en el presente pliego cuando tenga trabajadores a su cargo, debiendo, en caso contrario, justificar dicha circunstancia mediante declaración responsable.

4.- Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público.

Los licitadores podrán presentar el certificado de inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público, lo que eximirá a los licitadores inscritos con certificado en vigor de la presentación en las convocatorias de contratación de la documentación correspondiente a los datos que figuren en él, concretamente, y salvo prueba en contrario, de las condiciones de aptitud del empresario en cuanto a su personalidad y capacidad de obrar, representación, habilitación profesional o empresarial, solvencia económica y financiera, así como concurrencia o no concurrencia de las prohibiciones de contratar que deban constar en el mismo. No obstante, el empresario deberá aportar la documentación requerida en esta cláusula que no figure en el citado certificado, entre la que se encuentra la específicamente exigida por la Administración de la Comunidad de Madrid.

No será preciso que los empresarios aporten el certificado de inscripción, sustituyéndose su presentación por el acceso de los órganos y mesas de contratación al mismo por medios electrónicos.

Los órganos de contratación podrán en todo momento acceder a las certificaciones del Registro relativas a las empresas licitadoras en los términos previstos en el artículo 8 de la Orden 1490/2010, de 28 de mayo, por la que se regula el funcionamiento del Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado.

Cláusula 14. *Propuesta de adjudicación.*

La Mesa de contratación calificará, cuando proceda, la documentación aportada y, si observa defectos u omisiones subsanables, se lo comunicará al interesado a través de correo electrónico o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción por el interesado de la fecha en que se reciba y del contenido de la comunicación, concediéndose un plazo no superior a TRES DÍAS HÁBILES, contados desde el siguiente a la notificación, para que los licitadores los corrijan o subsanen o para que presenten aclaraciones a documentos complementarios.

Si el licitador no presenta la documentación requerida en el plazo señalado, si no la subsana, en su caso, o si del examen de la aportada se comprueba que no cumple los requisitos establecidos en este pliego, se entenderá que ha retirado su oferta y que ha imposibilitado la adjudicación del contrato a su favor, incurriendo, en su caso, en causa de prohibición de contratar con OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A. En estos supuestos la Mesa de contratación propondrá al órgano de contratación la adjudicación a favor del licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas, previo acreditación de su capacidad para contratar en los términos establecidos en la **cláusula 13** del presente Pliego, mediante la presentación de la documentación correspondiente en el plazo establecida para ello.

Posteriormente, la Mesa de contratación elevará al órgano de contratación las ofertas, junto con los informes emitidos, en su caso, el acta y la propuesta que estime pertinente, que incluirá en toda caso la ponderación de los criterios indicadas en el **apartado 6 de la cláusula 1 y en la cláusula 8.**

La propuesta de adjudicación de la Mesa de contratación no crea derecho alguno en favor del empresario propuesto, el cual no adquirirá condición de adjudicatario hasta que se haya adjudicado el contrato por acuerdo del Consejo de Administración, o en su caso, de la Consejera Delegada.

CAPÍTULO IV. ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN

Cláusula 15. Adjudicación del contrato.

El órgano de contratación adjudicará el contrato al licitador que, en su conjunto, presente la mejor oferta, mediante la aplicación de los criterios objetivos establecidos en el **apartado 6 de la cláusula 1 y en la cláusula 8.**

Tal y como se establece en el **apartado 6 de la cláusula**, en el supuesto de que, resultando propuesto como adjudicatario un licitador perteneciente al sector de la confección y moda, éste finalmente bien desistiera de la formalización del contrato; bien no acreditara los requisitos de solvencia, capacidad para contratar o incompatibilidades; bien incurriera en alguna de las causas de resolución del contrato de manera sobrevenida una vez formalizado éste, **y** no existiese otro licitador perteneciente a dicho sector que hubiese presentada una oferta admisible para el citado inmueble, se podrá proponer la adjudicación a favor de cualquier otro licitador, sin distinción de sector, que hubiese presentado una oferta admisible que sea la económicamente más ventajosa, previa acreditación de los requisitos para contratar que se establecen en la **cláusula 13** del presente Pliego.

Para el caso de que, una vez efectuados los trámites anteriores conforme a los criterios objetivos de adjudicación establecidos, no existiese ninguna proposición admisible, el Órgano de Contratación declarará desierta la licitación respecto de la nave/oficina de que se trate.

El Órgano de contratación o en su caso, de la Consejera Delegada, podrá adjudicar el contrato dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción

de la documentación indicada en la **cláusula 14**, o en caso de no cumplimentarse se solicitará dicha documentación al licitador que presentó la siguiente oferta económicamente más ventajosa y así sucesivamente.

Al efecto, los licitadores se obligan a mantener la vigencia de sus ofertas hasta la efectiva formalización del contrato, salvo en el supuesto en que, por las circunstancias anteriormente descritas, se declare desierta la licitación, en cuyo caso cesará dicha obligación procediéndose a la devolución de las respectivas garantías de mantenimiento de sus ofertas.

Se declarará desierta la licitación cuando no exista ninguna oferta que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en este Pliego.

La adjudicación se notificará a todos los candidatos o licitadores mediante la publicación de la misma en el Tablón de anuncios en el Perfil del Contratante de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., en el Portal de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid.

Cláusula 16. Derecho de Adquisición Preferente.

En el momento de la formalización del contrato, la adjudicataria/arrendataria renuncia al derecho de adquisición preferente en caso de venta o transmisión por cualquier título de la finca arrendada, por lo que queda excluida presuntamente la aplicación del artículo 25, al que se remite el artículo 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Obras de Madrid se obliga a comunicar al adquirente, con carácter previo a la transmisión, la existencia del presente contrato, que se mantendrá vigente en los términos ahora pactados y en el que el adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones dimanantes del mismo como parte arrendadora.

Cláusula 17. *Perfección y formalización del contrato.*

El contrato de arrendamiento se perfeccionará con su formalización en documento privado que tendrá lugar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación de la adjudicación, momento en el cual el adjudicatario deberá entregar a Obras de Madrid el justificante de haber hecho efectivo el ingreso en metálico o transferencia a la cuenta bancaria abierta a nombre de Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A., que ésta designe a tales efectos, de la cantidad equivalente a dos mensualidades de renta en concepto de fianza, así como el importe correspondiente al primer mes del arrendamiento.

Nos obstante, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra para que el contrato privado de arrendamiento se eleve a escritura pública y tenga acceso al Registro de la Propiedad correspondiente, conforme a las normas que regulen tal acceso, siendo los gastos que por ello se devenguen por cuenta de la parte que lo solicite y, si fueran ambas las que lo pidieren, tales gastos serán satisfechos en común y por mitad.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato privado dentro del plazo indicado, OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., podrá acordar la incautación de la garantía de mantenimiento de la oferta.

CAPÍTULO VI. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Cláusula 18.- Riesgo y ventura.

Arrendada la nave/oficina, el arrendatario llevará a cabo su actividad con estricta sujeción a los derechos y obligaciones asumidos mediante la firma del contrato privado (cuya modelo se incorpora como Anexo IX), en el presente Pliego y en el resto de documentación que forme parte del contrato, bajo su riesgo y ventura.

Cláusula 19. Condiciones Especiales del Contrato de Arrendamiento.

El contrato de arrendamiento se suscribirá con la misma persona física o jurídica que presentó la oferta o licitación, debiendo por tanto coincidir en una misma persona el licitador, el adjudicatario y el arrendatario.

Son Condiciones Especiales de este Contrato de Arrendamiento las siguientes:

1.- Objeto del arrendamiento.

Vendrá determinado por la nave/s y/u oficina/s adjudicada/s, que serán objeto de arrendamiento, en el momento de la formalización del contrato privado, como cuerpo cierto.

2.- Régimen jurídico aplicable.

El presente contrato de arrendamiento, que se celebra al amparo de lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (Ley 29/1994, de 24 de noviembre), se regirá de forma imperativa por lo dispuesto en los Títulos I (artículos 1 al 5) y IV (artículos 36 y 37) de la misma, por la voluntad de las partes expresada en el contrato; en su defecto, por lo dispuesto en el Título III (artículos 29 al 35) de la citada Ley, cuya aplicación no se excluya de forma expresa y, supletoriamente para cualquier cuestión no prevista expresamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

3.- Duración del contrato.

Conforme se recoge en el **apartado 13 de la cláusula 1**, se establece un plazo de duración contractual de obligado cumplimiento para las partes de TRES (3) AÑOS, a contar desde la firma del contrato, momento en el que entrará en vigor.

Una vez vencido el plazo de duración obligatoria inicial del contrato, este quedará extinguido sin que quepa la tácita reconducción y sin necesidad de

previo aviso, salvo que la arrendataria, con una antelación mínima de dos (2) meses a la fecha prevista de finalización del plazo de duración obligatorio, comunique expresamente y por escrito a Obras de Madrid su deseo de prorrogar el contrato, en cuyo caso el contrato se prorrogará por UN (1) AÑO adicional hasta alcanzar una duración máxima de CUATRO (4) AÑOS.

Tanta a la finalización del año inicial de duración obligatoria del contrato como, en su caso, de la prórroga anual, ambas partes renuncian expresamente a la tácita reconducción prevista en el Código Civil.

4.- Precio del arrendamiento y actualización.

Será el que resulte del acuerdo de adjudicación y se considerará como cierto y a tanta alzada, excluido el I.V.A (porcentaje que legalmente corresponda en el momento del otorgamiento del contrato privado).

La renta será objeto de revisión a la finalización del plazo inicial obligatorio de duración del contrato para el supuesto de que el mismo sea objeto de la prórroga prevista en el punto anterior, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el IPC en las doce meses del año natural anterior.

De tal modo que la nueva renta (revisada o actualizada) vendrá constituida por el resultado de sumar a la renta hasta entonces vigente, la cantidad resultante de aplicar a dicha renta el porcentaje de variación conforme al IPC.

La Renta Revisada o Actualizada, así como las diferencias derivadas de la aplicación retroactiva de la revisión o actualización, serán exigibles a la arrendataria a partir del momento en que se inicie el año de prórroga o en que la arrendadora le comunique la revisión, sin necesidad de cualquier otro trámite previo. En ningún caso la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o coducidad de la misma.

5.- Forma de pago.

El precio del arrendamiento deberá abonarse de la siguiente forma:

- A la **firma del contrato privado** de arrendamiento, que **tendrá lugar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación de la adjudicación**. El adjudicatario deberá entregar a Obras de Madrid el justificante de haber hecho efectivo el ingreso en metálico o transferencia a la cuenta bancaria abierta a nombre de Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A., que ésta designe a tales efectos, de la cantidad equivalente a dos mensualidades de renta en concepto de fianza, así como el importe correspondiente al primer mes del arrendamiento.
- **Durante los restantes meses de duración del arrendamiento**, el pago de la renta, así como de cualquier otra cantidad asimilada a la renta y los demás conceptos cuya pago haya asumido o correspondan al arrendatario en virtud del contrato, se realizará por meses anticipados dentro de los siete (7) primeros días de cada mes natural, mediante domiciliación bancaria de las oportunas facturas que gire Obras de Madrid contra la cuenta corriente que la arrendataria deje designada a tales efectos.

6.- Obligaciones de los Adjudicatarios/Arrendatarios.

Serán obligación de los adjudicatarios/arrendatarios, además de las ya recogidas en las restantes cláusulas del presente Pliego, las expresamente previstas en las estipulaciones sexta a novena del contrato privado de arrendamiento para uso distinto al de vivienda que se incluye como Anexo IX al presente Pliego, así como las demás establecidas por la legislación aplicable.

7.- Seguros.

La adjudicataria/arrendataria se obliga a tener suficientemente asegurados los elementos de su propiedad y los por ella instalados en el inmueble objeto de arrendamiento, así como el contenido de los mismos mediante un seguro multirriesgo y un seguro de responsabilidad civil a terceros.

Será obligatorio y por cuenta de Obras de Madrid la suscripción de un seguro multirriesgo de continente del inmueble.

La arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable y exime de toda responsabilidad a la propiedad, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivados de instalaciones para servicios y suministros del inmueble arrendado.

Todos los seguros deberán estar en vigor y actualizados durante la vigencia del contrato y de sus posibles prórrogas.

Cláusula 20. *Cesión, subarriendo, transformación e indemnización por clientela.*

La adjudicataria/arrendataria se obliga a no ceder ni subarrendar todo o parte del inmueble arrendado sin autorización expresa y escrita de Obras de Madrid, por lo que se excluye expresamente la aplicación del artículo 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en el supuesto que fuera aplicable en el presente arriendo.

En el supuesto de que la arrendataria incumpliera esta condición, quedará facultada Obras de Madrid para resolver el contrato y exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios.

En el supuesto de fusión, transformación, escisión o cambio de control de la sociedad arrendataria, Obras de Madrid tendrá derecho a elevar la renta en las mismas proporciones que en la cesión o subarriendo, para lo cual la arrendatario deberá notificarlo a la arrendadora. En caso contrario, la

elevación de renta se producirá con carácter retroactivo desde el siguiente mes a aquel en que se produjo la fusión, transformación, escisión o cambio de control de la sociedad.

También se excluye expresamente la aplicación del artículo 34 de dicha Ley, relativo a una supuesta indemnización a la arrendataria al expirar el término del arriendo, en la hipótesis que fuera aplicable en el presente caso.

Cláusula 21. Protección de datos de carácter personal.

Los datos de carácter personal contenidos en el presente contrato están protegidos por Ley Orgánica 3/2018, de 05 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, por el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre y en 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 y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos).

El adjudicatario, deberá formar e informar a su personal, caso de tenerlo, de las obligaciones que en materia de protección de datos estén obligados a cumplir, en especial las derivadas del deber de secreto, respondiendo la empresa adjudicataria personalmente de las infracciones legales en que por incumplimiento de sus empleados se pudiera incurrir.

Estos datos serán tratados con la finalidad de llevar a cabo la gestión del presente contrato, quedando sujetos al deber de guardarlos y a la prohibición de su tratamiento y su comunicación a terceros, aún después de finalizar el contrato, y solo podrán ser objeto de cesión o terceros en el caso de ser utilizados para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones legítimas del cedente y del cesionario con el previo consentimiento expreso del interesado, no siendo exigible este consentimiento en los supuestos establecidos en el artículo 11 de la mencionada Ley Orgánica.

En el supuesto de que se presenten por parte de la/s arrendataria/s datos de carácter personal referentes a terceros, se entenderá que están legitimadas para ello y han obtenido, con carácter previo a la comunicación de los datos a la arrendadora, el consentimiento de los mismos y ha informado de la finalidad del tratamiento de aquéllos.

Asimismo, de acuerdo con la legislación vigente, la arrendadora podrá ceder sus datos a cualquier tercero con el cual tenga la obligación de comunicarlos (art. 8 de la Ley). La arrendataria, mediante la firma del presente contrato de arrendamiento, autoriza expresamente a la arrendadora a realizar el tratamiento de los datos con la finalidad indicada.

En todo caso, el cedente podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión y oposición, limitación del tratamiento y portabilidad.

CAPÍTULO VII. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

Cláusula 22. Penalidades.

Se impondrá la aplicación de penalidades en los términos establecidos en el **apartado 13 de la cláusula 1** del presente Pliego.

Cláusula 23. Causas de Resolución del Contrato.

Sin perjuicio de las ya contempladas en las cláusulas del presente Pliego, serán causas de resolución del contrato de arrendamiento, además del incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes de aquel, de las previstas en los arts. 28 y 35 de la L.A.U. y de las determinadas en el Código Civil, la expropiación forzosa del inmueble.

CAPÍTULO VIII. FACULTADES DE OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A. Y JURISDICCIÓN

Cláusula 24. *Prerrogativas de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., revisión de decisiones y Tribunales competentes.*

De acuerdo con lo establecido en la cláusula segunda del pliego, este contrato tiene carácter privado.

El órgano de contratación tiene la facultad de resolver cuantas cuestiones se susciten durante la vigencia del mismo sobre su interpretación, modificación, efectos y extinción, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos señalados en la ley.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver todas las controversias que surjan entre las partes en relación a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de este contrato.

Los licitadores, con renuncia expresa a cualquier otro fuero especial que pudiera corresponderles, se someten expresamente para la resolución de cuantas cuestiones o controversias pudieran suscitarse en la ejecución del contrato a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Madrid capital.

CONFORME:

EL ADJUDICATARIO

POR OBRAS DE MADRID.
GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.,

FECHA Y FIRMA


FECHA Y FIRMA

ANEXO I

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D./D^a.....
....., con DNI número en nombre (propio) o
actuando en representación de (empresa que representa)
..... con
CIF/NIF.....con domicilio en
..... calle
.....
número.....

EXPONE

Que, habiendo tenido conocimiento de la licitación para el arrendamiento de naves y oficinas, integradas en el Centro de Empresas de la Confección, situado en el Polígono Industrial de "La Cantueña", Avenida de La Cantueña nº 2 de Fuenlabrada (Madrid), propiedad de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., por procedimiento abierto y enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el Pliego de Oferta Pública, cuyo contenido declara conocer y aceptar en todos sus términos, PRESENTA OFERTA PARA EL ARRENDAMIENTO y se compromete al pago de las mensualidades indicadas por los siguientes inmuebles:

LOTE NAVE/ OFICINA	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	PRECIO €/m ²	IMPORTE RENTA MENSUAL (IVA NO INCLUIDO)	% IVA	IMPORTE RENTA ANUAL (IVA NO INCLUIDO)	% IVA	IMPORTE RENTA ANUAL (IVA INCLUIDO)

*En aquellos casos en los que se vaya a presentar oferta por más de un inmueble y querer optar a todos ellos, deberán indicar además expresamente lo siguiente:

Que su oferta es por todas las naves/oficinas incluidas en su proposición, sin orden de preferencia, con independencia de si, finalmente resulta adjudicatario de todas ellas, de alguna o algunas de ellas o de ninguna, de manera que su oferta se mantendrá íntegramente y no se verá en ningún caso condicionada por el número de inmuebles de los que finalmente resulte adjudicatario

*En aquellos casos en los que se vaya a presentar oferta por más de un inmueble y sólo querer optar a un número determinado de ellas, deberán completar además los frases y cuadro siguiente:

- Número de Naves y/u oficinas por las que ha presentado oferta: _____.
- Número de Naves y/u oficinas que desea le sean adjudicadas _____.

Orden de Preferencia (poner tantas filas como inmuebles a los que hayan presentado oferta)	Lote (Poner nave/oficina por la que presenta oferta)	EDIFICIO

*Sólo hay que establecer el orden de preferencia que desee le sean adjudicadas en caso de ser su oferta la económicamente más ventajosa para varias naves/oficinas y sólo querer optar a un número determinada de ellas, sin que haga referencia alguna de la oferta económica en este cuadro para las parcelas a las que haya presentado su oferta.

Fecha y firma del licitador.

ANEXO II

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NO ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIONES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR CON EL SECTOR PÚBLICO, DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL Y DE NO TENER DEUDAS EN PERÍODO EJECUTIVO CON LA COMUNIDAD DE MADRID.

D./D.ª _____
con D.N.I. n.º: _____ en nombre propio o en
representación _____ de la _____ empresa
_____, CIF
Nº _____ y domicilio en _____

DECLARA bajo su responsabilidad:

I.- Que el firmante ostenta la representación de la sociedad que presenta la oferta, que cuenta con la adecuada solvencia económica, financiera y técnico o, en su caso, la clasificación correspondiente, que cuenta con los autorizaciones necesarias para ejercer la actividad y que no está incurso en prohibición de contratar alguna.

II. - Que la Empresa, sus administradores y representantes legales, así como el firmante, no se hallan comprendidos en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas, en la Ley 14/1995, de 21 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 29.5 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid.

III. - Que la citada entidad no tiene deudas en período ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid y, si las tiene, están garantizadas, conforme a lo dispuesto en el artículo 29.5 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid.

IV.- Que el licitador pertenece al sector de la confección y moda:

- ☐ **SÍ**, y para el supuesto de resultar adjudicatario, se compromete a mantener la actividad durante toda la vigencia del contrato, prórroga incluida.
- ☐ **NÓ.**

V.- Dirección de correo electrónico "habilitada" para efectuar las notificaciones, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional decimoquinta de la LCSP:

En, a de de 20....

Fdo.:

A OBRAS DE MADRID.GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.

ANEXO III MODELO DE AVAL

La entidad.....(*razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca*), NIF....., con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en, en la calle/plaza/avenida....., CP....., y en su nombre (*nombre y apellidos de los apoderados*).....,con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

AVALA

A (*nombre y apellidos o razón social del avalado*)....., NIF en virtud de lo dispuesto por (*norma/s y artículos/s que impone/n la constitución de esta garantía*).....para responder de las obligaciones siguientes (*detallar el objeto del contrato u obligación asumida por el garantizado, con indicación de las posibles prórrogas previstas en el contrato*)....., ante (*órgano administrativo, Organismo Autónomo, o Ente Público*)por importe de (*en letra y en cifra*).....euros.

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad que cumple los requisitos previstos en el art. 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A. con sujeción a los términos previstos en la legislación de contratos del sector público, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente aval estará en vigor hasta que (*indicación del Órgano de Contratación*) OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A. o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

El presente aval ha sido inscrito en esta misma fecha en el Registro Especial de Avals con número.....

.....(*Lugar y fecha*)
.....(*Razón social de la entidad*)
.....(*Firma de los apoderados*)

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR EL SERVICIO JURÍDICO EN LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, EMPLEO Y HACIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.		
PROVINCIA	FECHA	CÓDIGO

ANEXO IV

MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN

Certificado número.....

La entidad aseguradora (1).....en adelante asegurador,
con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en
calle....., y NIF.....debidamente representado por D.
(2)....., con poderes suficientes para obligarle en este
acto, según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este
documento

ASEGURA

A (3), NIF, en concepto de
tomador de seguro, ante
(4)....., en adelante
asegurado, hasta el importe de (5)....., (en cifra
y letra).....Euros, en los términos y condiciones establecidos en la Ley de
Contratos del Sector Público, normativa de desarrollo y pliego de cláusulas
administrativas particulares por la que se rige el contrato (6)....., en
concepto de garantía (7)....., para responder de las obligaciones,
penalidades y demás gastos que se puedan derivar conforme a las normas y demás
condiciones administrativas precisadas frente al asegurado.

El asegurador declara, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos exigidos en
el art. 57.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones
Públicas.

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes no dará derecho al
asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del
asegurador suspendida ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurador
deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan
corresponderle contra el tomador del seguro.

El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer
requerimiento de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.,
en los términos establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público y normas de
desarrollo.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que (8) OBRAS DE MADRID.
GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A. a quien en su nombre sea habilitado
legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución, de acuerdo con lo
establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

En....., a.....de.....de.....

Firma:

Asegurador

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR EL SERVICIO JURÍDICO EN LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, EMPLEO Y HACIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.		
PROVINCIA	FECHA	CÓDIGO

Instrucciones para la cumplimentación del modelo:

- (1) Se expresará la razón social completa de la entidad aseguradora.
- (2) Nombre y apellidos del apoderado/s
- (3) Nombre y apellidos/razón social del tomador del seguro.
- (4) Mesa de contratación.
- (5) Importe por el que se constituye el seguro.
- (6) Identificar individualmente de manera suficiente (naturaleza, clase,.....) el contrato en virtud del cual se presta la caución, con indicación de las posibles prórrogas previstas en el contrato.
- (7) Expresar la modalidad de seguro de que se trata: provisional, definitiva, etc. Caución.
- (8) Autoridad a cuya disposición se constituye la garantía.

ANEXO V

MODELO DE DECLARACIÓN DE SOMETIMIENTO A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES ESPAÑOLES PARA EMPRESAS EXTRANJERAS.

D./D.ª.....
....., con DNI/NIE n.º, en nombre propio o en representación de la empresa, en calidad de¹, al objeto de nuestra participación en el presente contrato de la Comunidad de Madrid, DECLARA bajo su personal responsabilidad:

El sometimiento a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden para todas las incidencias que, de modo directo o indirecto, pudieran surgir de los contratos que celebre con OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., con renuncia expresa, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que le pudiera corresponder.

Y para que conste a los efectos oportunos se expide la presente declaración en

..... a de de

¹ **Nota:** Esta declaración responsable deberá ser suscrita por persona con capacidad para otorgarla. Indíquese la representación que ostenta el declarante en la empresa.

ANEXO VI

MODELO DE DECLARACIÓN DE OPOSICIÓN EXPRESA DEL LICITADOR A LA CONSULTA DE SUS DATOS POR MEDIOS ELECTRÓNICOS.

D./Dña con DNI/NIE en nombre
propio o en representación de la empresa
..... con NIF nº en calidad de
..... en relación con el contrato de
.....
.....

DECLARA que:

NO AUTORIZA a OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., en este procedimiento, a utilizar medios electrónicos para recabar los datos del NIF de la empresa y DNI del representante o del empresario individual, y demás datos y documentos que se requieran en el presente pliego referentes a la capacidad y solvencia de las empresas, así como a que realice la consulta de que la empresa se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

En a de de

Firmado:

ANEXO VII

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE VIGENCIA DE LOS DATOS ANOTADOS EN EL REGISTRO DE LICITADORES.

D./D.ª en calidad de (Indíquese la representación que ostenta el declarante en la empresa) con DNI/NIE n.º:, en nombre propio o en representación de la empresa, con C.I.F.:, inscrita en el Registro de Licitadores de (Indíquese la Administración correspondiente), con el n.º, al objeto de participar en Procedimiento Abierto, mediante criterio único precio al alza, para el "ARRENDAMIENTO DE NAVES INDUSTRIALES Y OFICINAS, INTEGRADAS EN EL CENTRO DE EMPRESAS DE LA CONFECCIÓN, SITUADO EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE "LA CANTUEÑA", AVENIDA DE LA CANTUEÑA Nº 2 DE FUENLABRADA (MADRID), PROPIEDAD DE OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 del Reglamento General de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, bajo su personal responsabilidad, AUTORIZA el acceso a la información contenida en el Registro de Licitadores, y **DECLARA** *:

- ☐ Que los datos de esta empresa que constan en el Registro de Licitadores no han sido alterados en ninguna de sus circunstancias y que se corresponden con el certificado del Registro
- ☐ Que de los datos de esta empresa anotados en el Registro de Licitadores han sufrido variación los que a continuación se indican, según se acredita mediante los documentos que se adjuntan, manteniéndose los demás datos sin ninguna alteración respecto del contenido del Certificado del Registro

Datos que han sufrido variación:

Documentación justificativa que se adjunta:

En, a de de 20....

Fdo:

*Las opciones A) y B) son incompatibles entre sí, señale solamente la que corresponda

ANEXO VIII

MODELO CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA RELATIVO A LA NAVE/OFICINA SITUADA EN EL MÓDULO " DEL CENTRO DE EMPRESAS DE LA CONFECCIÓN, AVDA. DE LA CANTUEÑA Nº 2, DE FUENLABRADA (MADRID)

En Madrid, a de de dos mil .

REUNIDOS

DE UNA PARTE: D , con D.N.I. número , y domicilio a efectos de este contrato en Madrid, calle Alcalá, 21, planta 4ª, C.P. 28014.

DE OTRA PARTE: D , con N.I.F. y con domicilio a los efectos del presente contrato en , C/ , CP .

INTERVIENEN

D , en nombre y representación de OBRAS DE MADRID, GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., (en adelante OBRAS DE MADRID), con N.I.F. nº A-79932927, en su condición de Apoderada de la Sociedad, según Escritura Pública de apoderamiento autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, Don, el día de de , bajo el número de orden de su protocolo e inscritos en el Registro Mercantil, al Tomo , Folio , Sección , Hoja , inscripción . En adelante la **ARRENDADORA**.

D , en nombre y representación de , con N.I.F. , en su condición de , según escritura de nombramiento otorgada ante el Notario de D. , el de de , con el nº de su protocolo. En adelante la **ARRENDATARIA**.

Ambas partes, en la representación en que respectivamente intervienen, se reconocen mutuamente la necesaria capacidad jurídica y de obrar para comparecer y formalizar válidamente el presente contrato y, a tal efecto,

EXPONEN

- I. Que Obras de Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras, S. A., anteriormente denominada ARPROMA, Arrendamientos y Promociones de la Comunidad de

Madrid, S.A., empresa pública con forma mercantil adscrita a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y cuyo capital pertenece íntegramente a la Comunidad de Madrid, es propietaria, en pleno dominio, de la NAVE B2, con una superficie útil de 202,00 m², situada en la planta baja del edificio identificado como Módulo "B" del completo inmobiliario denominado Centro de Empresas de la Confección, sito en Fuenlabrada (Madrid), Avenida de La Cantueña nº 2, que a continuación se describe:

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 3, al tomo 1516, libro 389, folio 8, finca nº 20.729. Referencia catastral 5085806VK3558N0001BE.

- II. Que Obras de Madrid, S.A. adquirió el citado inmueble mediante transmisión operada por el Instituto Madrileño de Desarrollo (IMADE), en virtud del acuerdo de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid de fecha 27 de octubre de 2014.
- III. Que el arrendamiento de la mencionada nave confiere, a su vez, a la parte arrendataria el derecho a la utilización de una plaza de aparcamiento en superficie dentro del Centro de Empresas.
- IV. Que la arrendataria declara conocer las características físicas y estado de conservación actual del inmueble y aceptarlas expresamente, así como su calificación urbanística y los usos administrativamente permitidos.
- V. Que, estando ambas partes interesadas en el arrendamiento, como cuerpo cierto, de la nave descrita en los expositivos I y III anteriores, acuerdan formalizar la relación arrendaticia mediante la suscripción del presente **CONTRATO ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA DE LA NAVE B2 SITUADA EN EL MÓDULO "B" DEL CENTRO DE EMPRESAS DE LA CONFECCIÓN, AVDA. DE LA CANTUEÑA Nº 2, DE FUENLABRADA (MADRID)**, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. – Objeto.

Obras de Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A., como parte arrendadora, cede en arrendamiento como cuerpo cierto a como parte arrendataria, la totalidad del inmueble al que se hace referencia en los expositivos I a III del presente contrato, que ésta declara apto para ser destinado única y exclusivamente a la

actividad de elaboración, manipulación, confección, producción, diseño, distribución, comercialización, promoción, representación, marketing, compraventa al por mayor y por menor, importación y exportación de prendas de ropa, artículos textiles y sus accesorios complementarios.

Queda expresamente prohibido el cambio de destino, de uso o de adscripción de la nave sin contar con el previo y expreso consentimiento, por escrito, de la Arrendadora, a excepción de los expresamente autorizados en la presente estipulación, siendo el incumplimiento de esta condición causa de resolución del contrato.

De igual forma, tanto el no uso del local como la realización en el mismo de actividades malestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas facultarán a la arrendadora para instar la resolución del contrato sin perjuicio de la reclamación por daños y perjuicios que pudieran derivarse como consecuencia de dichas actividades.

Asimismo, la arrendataria declara conocer tanta la calificación urbanística del inmueble como los usos autorizados y, en consecuencia, exime a la arrendadora de cualquier responsabilidad en caso de que el inmueble no fuera apto, desde el punto de vista administrativo, para el ejercicio de la actividad.

SEGUNDA. - Régimen Aplicable.

El presente contrato de arrendamiento, que se celebra al amparo de lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (Ley 29/1994, de 24 de noviembre), se regirá de forma imperativa por lo dispuesto en los Títulos I (artículos 1 al 5) y IV (artículos 36 y 37) de la misma, por la voluntad de las partes expresada en el contrato; en su defecto, por lo dispuesto en el Título III (artículos 29 al 35) de la citada Ley, cuya aplicación no se excluya de forma expresa y, supletoriamente para cualquier cuestión no prevista expresamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

TERCERA. - Duración

Se establece un plazo de duración contractual de obligado cumplimiento para las partes de TRES (3) AÑOS, a contar desde el día **de de 2020**, fecha de la firma e inicio de la vigencia de este contrato, siendo la fecha de finalización del mismo el día **de de 20** .

Una vez vencido el plazo de duración inicial del contrato, este quedará extinguido sin necesidad de previo aviso, salvo que la arrendataria, con una antelación mínima de dos (2) meses a la fecha prevista de finalización del plazo de duración obligatorio, comunique expresamente y por escrito a la arrendadora su deseo de prorrogar el contrato, en cuyo caso el contrato se prorrogará por UN (1) AÑO adicional hasta alcanzar una duración máxima de CUATRO (4) AÑOS.

Tanto a la finalización del año inicial de duración obligatoria del contrato como, en su caso, de la prórroga anual, ambas partes renuncian expresamente a la tócita reconducción prevista en el Código Civil.

En el supuesto de que la arrendataria desista unilateralmente del contrato con anterioridad a la fecha de finalización prevista para el período obligatorio, ésta deberá abonar a la arrendadora la totalidad de las rentas arrendaticias pendientes hasta la finalización del período de obligado cumplimiento. El período inferior a un mes dará lugar a la parte proporcional de la mensualidad que corresponda.

Todo ello sin perjuicio de la pertinente liquidación del contrato a la que se procederá por la parte arrendadora, entre la que se incluyen aquellas cantidades que pudieran derivarse, ya sea con carácter parcial o total, por cualesquiera obras, gastos, recibos o facturas de mantenimiento, reparaciones, mejoras, servicios, suministros, tasas y tributos o cualesquiera otros conceptos que, siendo por cuenta de la arrendataria conforme se establece en las estipulaciones quinta a décima siguientes de este contrato, estuviesen pendientes de abono o surgiesen con motivo de la revisión de los inmuebles llevada a cabo por la arrendadora en el momento de la liquidación.

En la fecha de terminación del contrato, ya sea por finalización del plazo pactado y/o su prórroga, ya sea por desistimiento unilateral, la arrendataria entregará la posesión del inmueble arrendado, dejándolo totalmente libre y a disposición de la arrendadora, con el mobiliario y servicios existentes al entrar en la misma, siendo a cargo de arrendataria la reparación de los desperfectos que se ocasionen como consecuencia de ello, así como libre de cargas, obligaciones y deudas de cualquier tipo, sin necesidad de previo aviso o requerimiento alguno, mediante la entrega de las llaves del inmueble, de la cual quedará constancia documental.

Para el supuesto de que la arrendataria incumpliese esta obligación de desalojo y entrega de las llaves, se pacta en concepto de penalización por cada día de retraso en la entrega y como indemnización de los daños y perjuicios que dicho

incumplimiento ocasionase a la arrendadora, la cantidad que resulte de incrementar en un cincuenta por ciento (50%) la renta mensual exigible en la fecha de extinción del arriendo y dividir por treinta. Cantidad que será abonada por la arrendataria en el momento de la efectiva liquidación del contrato. Todo ello sin perjuicio de otras responsabilidades en que pudiera haber incurrido la arrendataria como consecuencia de la inspección y liquidación final del contrato.

CUARTA. - Renta

Se fija una renta anual de EUROS (€), a dividir en doce (12) mensualidades de EUROS (€) cada una, más el IVA correspondiente, exigibles desde el día de de 20 .

El pago de la renta, así como de cualquier otra cantidad asimilada a la renta y los demás conceptos cuyo pago haya asumido o correspondan a la arrendataria en virtud del presente contrato, se realizará por meses anticipados dentro de los siete (7) primeros días de cada mes natural, mediante domiciliación bancaria de las oportunas facturas que gire la arrendadora contra la cuenta corriente que la arrendataria deja designada a tales efectos y cuyos datos son los siguientes: .

La arrendadora, previamente, remitirá a la arrendataria las facturas correspondientes cursando orden a la entidad de crédito en la que se encuentre abierta la cuenta antes reseñada para que se atiendan de forma puntual los pagos oportunos. No obstante, la arrendataria podrá cambiar la domiciliación de pago de las mismas, debiendo notificarlo expresamente y de manera inmediata a la arrendadora, con indicación de los veinte dígitos de la nueva cuenta designada, surtiendo efecto tal cambio de domiciliación desde el mes siguiente al de la fecha de recepción de la notificación por la arrendataria.

El incumplimiento durante dos meses consecutivos o tres alternos de cualquier obligación de pago por parte de la arrendataria dentro del término establecido, devengará día a día desde la fecha del retraso hasta la del pago efectivo de las mismas, un interés equivalente al interés legal del dinero vigente en ese momento, sin perjuicio del derecho de la arrendadora de dar por finalizado el arriendo e iniciar el correspondiente procedimiento de desahucio, con o sin acumulación de la acción de reclamación de cantidad más el resarcimiento de daños y abono de los intereses legales devengados.

QUINTA. - Revisión y actualización de la renta.

La renta será objeto de revisión a la finalización del plazo inicial obligatorio de duración del contrato para el supuesto de que el mismo sea objeto de la prórroga prevista en la estipulación tercera, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el IPC en los doce meses del año natural anterior.

De tal modo que la nueva renta (revisada o actualizada) vendrá constituida por el resultado de sumar a la renta hasta entonces vigente, la cantidad resultante de aplicar a dicha renta el porcentaje de variación conforme al IPC.

Las actualizaciones serán acumulativas, tomándose como base la renta que fuese abonada en el mes inmediatamente anterior a cada actualización.

La Renta Revisada o Actualizada, así como las diferencias derivadas de la aplicación retroactiva de la revisión o actualización, serán exigibles a la arrendataria a partir del momento en que se inicie el año de prórroga o en que la arrendadora le comunique la revisión, sin necesidad de cualquier otro trámite previo. En ningún caso la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

De igual forma, la falta de realización de la mencionada revisión de la renta no supondrá la pérdida o renuncia a tal derecho, de tal manera que la misma podrá efectuarse en cualquier momento y de forma acumulativa.

En el caso de que el contrato se dé por finalizado, bien transcurrido el año inicial de duración obligatoria sin que haya prórroga, bien transcurridos los dos (2) años de duración total del contrato, incluida la posible prórroga, de acuerdo con lo previsto en la estipulación tercera, el inmueble objeto del presente contrato será objeto de un nuevo contrato de arrendamiento.

SEXTA. - Gastos y Tributos.

La arrendataria estará obligada a abonar como gastos excluidos de la renta, los importes íntegros de los conceptos siguientes:

1. Todos los gastos por servicios y suministros con que cuentan el inmueble arrendado, ya se individualicen o no mediante aparatos contadores, tales como agua, electricidad, gas, teléfono y cualesquiera otros similares con que cuente dicho inmueble, incluidos los gastos de comunidad, si los hubiera. A tales efectos, la arrendataria declara expresamente conocer el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al

mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble. En el caso de aquellos gastos que estén individualizados mediante aparatos contadores, éstos serán abonados directamente a sus respectivas proveedoras o compañías suministradoras, para lo cual la arrendataria deberá tener contratados directamente con dichas compañías los distintos suministros o servicios, así como la adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores, el alta y los boletines de los mismos, incluidas las reparaciones ordinarias que se deriven de la utilización de los servicios y el mantenimiento de las instalaciones. En el caso de que no se encuentren individualizados, estos gastos serán abonados por la arrendadora que los repercutirá a la arrendataria mediante la emisión de las correspondientes facturas por los distintos suministros, junto con una copia de los recibos emitidos por cada una de las compañías suministradoras.

2. Los importes, presentes y futuros, de todos los impuestos, tasas, contribuciones, arbitrios y otros tributos, tanto actualmente en vigor como los que se puedan crear en el futuro, que graven la actividad o el uso del inmueble arrendado durante la vigencia del presente contrato, en particular la Tasa Municipal por Actividades y Servicios Relacionados con el Medio Ambiente (Tasa de Basura o Residuos Sólidos Urbanos), la Tasa del Servicio de Alcantarillado y la correspondiente al paso de carruajes, si has hubiere.
3. El sistema contraincendios propio de la nave objeto de arrendamiento.

SÉPTIMA. – Obras de conservación y de mejora.

El inmueble se entrega en perfecto estado de acometidas, servicios, suministros y conservación que la arrendataria conoce y acepta a su entera satisfacción, obligándose a su conservación y mantenimiento.

En cuanto a las obras de conservación y mejora:

1. La arrendataria declara que la nave se encuentra en perfecto estado de conservación y limpieza y a su entera satisfacción, obligándose a ejecutar a su costa todas las **reparaciones que fueren necesarias** que se recogen en las estipulaciones de este contrato, salvo que sean provocadas por las instalaciones generales del Centro, o fin de conservar el inmueble en perfecto estado de uso y limpieza al objeto de servir a la finalidad que se destina, excluyéndose así expresamente la aplicación del art. 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos al que se remite el art. 30 de la misma.
2. Asimismo, serán íntegramente también por cuenta de la arrendatario la reparación de todas las averías o desperfectos ocasionados en la nave que sean consecuencia del mal uso o conservación negligente de la misma, así como los daños a terceros que aquéllos pudiesen ocasionar.
3. Corresponderá a la parte arrendadora realizar en el inmueble arrendado las reparaciones de naturaleza estructural necesarias, a fin de conservarlo en

estado de servir al uso al que se destina siempre que las mismas no sean imputables a la arrendataria.

4. La arrendataria no podrá realizar obras para adaptar y acondicionar el inmueble sin el consentimiento previo expresado por escrito de la arrendadora, durante todo el arriendo, de manera que ésta pueda comprobar que se cumplen todas las condiciones para su realización. Quedan exceptuados de esta autorización previa los trabajos de estricta reparación y mantenimiento de los elementos constructivos y servicios existentes, a cuya realización se obliga la arrendataria en virtud del punto primero de esta estipulación. En ningún caso la arrendataria podrá llevar a cabo obras que afecten a la estructura, la estabilidad o a la seguridad de la edificación, como tampoco a elementos comunes (interiores y exteriores) del edificio.
5. La arrendataria renuncia expresamente a toda reducción de renta por razón de la parte del inmueble de la que sea privada a causa de las obras y a percibir indemnización por los gastos que las mismas le abligue a efectuar. Renuncia a toda reducción de renta y/o indemnización que se extiende igualmente a las obras de mejora a realizar en el inmueble objeto de este arrendamiento por parte de la arrendadora.
6. Todas las obras quedaran en beneficio de la propiedad del inmueble cuando finalice el arriendo, sin que la arrendataria tenga derecho a reintegro ni compensación alguna al desalojar el inmueble, pudiendo retirar la arrendataria, sin menoscaba de aquél, los elementos muebles de las instalaciones destinadas a su actividad propia, debiendo reintegrar el objeto arrendado en buen estado de conservación. No obstante, la arrendadora podrá optar por la reposición total o parcial de la nave a su estado en el que se encontraba a la firma del presente contrato, en cuyo caso serán totalmente por cuenta de la arrendataria los costes en que pueda incurrir la arrendadora en la realización de las obras de reposición necesarias para tal fin.
7. Si, como consecuencia de la realización de obras por parte de la arrendataria, ya sean éstas o no autorizadas por la arrendadora, se derivasen procedimientos de inspección o sancionadores, o motivasen cualquier tipo de reclamación, tanto de naturaleza judicial como extrajudicial, por posibles incumplimientos de la normativa vigente, de las licencias, o actuaciones negligentes, que conllevasen resoluciones condenatorias, la arrendadora quedará exenta de toda responsabilidad, asumiendo íntegramente la arrendataria las consecuencias que pudieran derivarse de los mismos, así como los gastos, costas, intereses y multas o sanciones que fuesen impuestas como consecuencia de la apertura y sustanciación de dichos procedimientos.

8. La arrendataria autorizará y facilitará el acceso al inmueble, tanto a los representantes de la sociedad arrendadora, como a las personas y operarios que por estos se designen, a fin de inspeccionar sus servicios y el estado de conservación en que se encuentre el inmueble, o para la comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten a los inmuebles, siempre previo aviso a la arrendataria y en horario que no entorpezca el servicio público que se presta en el mismo.
9. Las obligaciones anteriores lo son sin perjuicio de aquellas otras derivadas del cumplimiento de la normativa urbanística y medioambiental aplicable, de propiedad, certificaciones que resulten necesarias, así como cualquier otra que resulte de aplicación al inmueble y actividad a desarrollar, tanto de naturaleza estatal, autonómica y local, e implantación de medidas de seguridad sin tener derecho por ello a reducción de alquiler por dichas obras.

Asimismo, la arrendataria se obliga a:

- No instalar transmisiones, motores, máquinas, etc. que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los inmuebles colindantes, o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación de dichos inmuebles.
- No almacenar o manipular en el inmueble materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las ordenanzas estatales, autonómicas y municipales vigentes.
-

OCTAVA.- Licencias.

Corresponderá a la parte arrendataria la obtención de cuantas autorizaciones, licencias y permisos se requieran en orden a la apertura y utilización del inmueble, así como para el ejercicio de su actividad conforme al destino señalado en la estipulación primera de este contrato, obligándose a mantenerlas en todo momento en vigor o adaptarlas, en su caso, a las modificaciones normativas que puedan operarse durante la vigencia del contrato, siendo única y exclusivamente de su cuenta los gastos que pudieran derivarse de su mantenimiento o adaptación, debiendo mantener informada a la arrendadora en todo momento de tales circunstancias.

De igual forma, la arrendataria tendrá la obligación de obtener las licencias y autorización de las obras de conservación y mejora que se quieran acometer, y de ejecutar las obras una vez sean concedidas las mismas y no antes.

La denegación, suspensión o revocación de las citadas autorizaciones, licencias y permisos por parte de los organismos competentes, estatales, autonómicos o municipales, no serán responsabilidad de la arrendadora ni serán causa de

resolución del presente contrato, y tampoco otorgará a la arrendataria derecho a la percepción de indemnización alguna en este sentido, quedando liberada la arrendadora de toda responsabilidad, salvo en el caso de que la denegación traiga causa de incumplimientos imputables a la parte arrendadora o de que la normativa urbanística vigente no permita la utilización del inmueble arrendado conforme al destino pactado.

NOVENA.- Impuesto sobre el Valor Añadido.

Este arrendamiento se halla sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido con arreglo a lo establecido en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y demás normativa de aplicación, por lo que, en consecuencia, las cantidades que haya que satisfacer la arrendataria por razón del presente contrato se verán incrementadas con aquél.

DECIMA. - Fianza.

En el momento de la celebración del presente contrato y de acuerdo con lo establecido en el art. 36.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la arrendataria entrega a la arrendadora el justificante de haber hecho efectivo el ingreso en metálico o transferencia a la cuenta bancaria nº
, abierta a nombre de Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A., la cantidad de (€) equivalente a dos mensualidades de renta en concepto de fianza.

La actualización de la fianza está vinculada a la actualización de la renta para todos aquellos supuestos previstos tanto en el presente contrato como en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En cumplimiento de lo establecido en el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid, la arrendadora procederá a depositar el importe de la fianza en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, en el plazo de treinta días a contar desde el día siguiente al de la fecha de celebración del presente contrato, adjuntándose como anexo copia del resguardo acreditativo de dicho depósito.

A la finalización del arrendamiento, una vez que se haya llevado a cabo la efectiva restitución de la posesión del inmueble a la arrendadora mediante la entrega de las llaves, y se haya constatado que no cabe deducir responsabilidades o las que quede afecta, se procederá a su efectiva liquidación.

Si, como consecuencia de la inspección llevada a cabo por la arrendadora, se observasen desperfectos causados en el inmueble con relación a su estado inicial en el momento de la entrada en vigor de este contrato y la arrendataria no realizase las reparaciones a que está obligada para la entrega de la nave en buen estado, la arrendadora retendrá la fianza por el importe o importes que se deduzcan por los mencionados conceptos hasta donde alcance su importe, procediendo posteriormente y en su caso, a reclamar judicialmente el exceso no cubierto y la indemnización por daños y perjuicios.

Igualmente podrá la arrendadora retener la fianza para el supuesto de que la arrendataria, a la finalización del arrendamiento, tuviese pendiente de abonar rentas y otros gastos a cantidades asimiladas que hubiera asumido, hasta el importe correspondiente a las deudas pendientes, procediendo a su reclamación judicial posterior respecto del exceso no cubierto.

La existencia de la fianza nunca podrá servir de pretexto para retrasar el abono de la renta, ni podrá aplicarse por la arrendataria al pago de la misma, ni siquiera a la de los últimos meses del arrendamiento.

DECIMOPRIMERA.- Seguros.

La arrendataria se obliga a tener suficientemente asegurados los elementos de su propiedad y los por ella instalados en el inmueble, así como el contenido de los mismos mediante un seguro multirriesgo y un seguro de responsabilidad civil a terceros.

Será obligatorio y por cuenta de la arrendadora la suscripción de un seguro multirriesgo de continente del inmueble.

La arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable y exime de toda responsabilidad a la propiedad, por los daños que puedan ocasionarse a personas a casas y sean derivados de instalaciones para servicios y suministros del inmueble arrendada.

Todos los seguros deberán estar en vigor y actualizados durante la vigencia del presente contrato y de sus posibles prórrogas.

DECIMOSEGUNDA.- Cesión, subarriendo, transformación e indemnización por clientela.

La arrendataria se obliga a no ceder ni subarrendar todo o parte del inmueble arrendado sin autorización expresa y escrita de la parte arrendadora, por lo que se excluye expresamente la aplicación del artículo 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en el supuesto que fuera aplicable en el presente arriendo.

En el supuesto de que la arrendataria incumpliera esta condición, quedará facultada la arrendadora para resolver el contrato y exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios.

En el supuesto de fusión, transformación, escisión o cambio de control de la sociedad arrendataria, la arrendadora tendrá derecho a elevar la renta en las mismas proporciones que en la cesión o subarriendo, para lo cual la arrendataria deberá notificarlo a la arrendadora. En caso contrario, la elevación de renta se producirá con carácter retroactivo desde el siguiente mes a aquel en que se produjo la fusión, transformación, escisión o cambio de control de la sociedad.

También se excluye expresamente la aplicación del artículo 34 de dicha Ley, relativo a una supuesta indemnización a la arrendataria al expirar el término del arriendo, en la hipótesis que fuera aplicable en el presente caso.

DECIMOTERCERA. - Derecho de adquisición preferente.

La arrendataria renuncia al derecho de adquisición preferente en caso de venta o transmisión por cualquier título de la finca arrendada, por lo que se excluye expresamente la aplicación del artículo 25, al que se remite el artículo 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La arrendadora se obliga a comunicar al adquirente, con carácter previo a la transmisión, la existencia del presente contrato, que se mantendrá vigente en los términos ahora pactados y en el que el adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones dimanantes del mismo como parte arrendadora.

DECIMOCUARTA. – Resolución del contrato.

Son causas de resolución del presente contrato, además del incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del presente contrato, de las previstas en los arts. 28 y 35 de la L.A.U. y de las determinadas en el Código Civil, la expropiación forzosa del inmueble.

DECIMOQUINTA. - Elevación a escritura pública y acceso del contrato al Registro de la Propiedad.

Ambas partes podrán compelerse para que el presente contrato de arrendamiento se eleve a escritura pública y tenga acceso al Registro de la Propiedad correspondiente, conforme a las normas que regulen tal acceso, siendo los gastos que por ello se devenguen por cuenta de la parte que lo solicite y, si fueran ambas las que lo pidieren, tales gastos serán satisfechas en común y por mitad.

DECIMOSEXTA. - Domicilio.

Se establece como domicilio de la parte arrendataria a efectos de comunicaciones el de la nave objeto del arrendamiento.

Se determina como domicilio de la parte arrendadora a efectos de comunicaciones el establecido en el encabezamiento.

Cualquiera de las partes podrá variar el domicilio indicado, previo aviso por escrito a la otra parte, comunicándole el nuevo domicilio con una antelación mínima de un mes a la fecha en que deba surtir efecto el cambio.

DECIMOSÉPTIMA. - Protección de datos.

Los datos de carácter personal contenidos en el presente contrato están protegidos por Ley Orgánica 3/2018, de 05 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, por el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre y en 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 y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos).

Estos datos serán tratados con la finalidad de llevar a cabo la gestión del presente contrato, quedando sujetos al deber de guardarlos y a la prohibición de su tratamiento y su comunicación a terceros, aún después de finalizar el contrato, y solo podrán ser objeto de cesión a terceros en el caso de ser utilizados para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones legítimas del cedente y del cesionario con el previo consentimiento expreso del interesado, no siendo exigible este consentimiento en los supuestos establecidos en el artículo 11 de la mencionada Ley Orgánica.

En el supuesto de que se presenten por parte de la/s arrendataria/s datos de carácter personal referentes a terceros, se entenderá que están legitimadas para ello y han obtenido, con carácter previo a la comunicación de los datos a la arrendadora, el consentimiento de los mismos y ha informado de la finalidad del tratamiento de aquéllos.

Asimismo, de acuerdo con la legislación vigente, la arrendadora podrá ceder sus datos a cualquier tercero con el cual tenga la obligación de comunicarlos (art. 8 de la Ley). La arrendataria, mediante la firma del presente contrato de arrendamiento, autoriza expresamente a la arrendadora a realizar el tratamiento de los datos con la finalidad indicada.

En todo caso, el cedente podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión y oposición, limitación del tratamiento y portabilidad.

DECIMOCTAVA. - Competencia jurisdiccional.

De conformidad con lo establecido en el artículo 52.1.7º de la Ley 2/2000, de Enjuiciamiento Civil, para cualquier cuestión en cuanto a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, serán competentes los Juzgados y Tribunales en los que esté situado el inmueble.

Serán de exclusiva cuenta de la arrendataria los gastos notariales, de abogado y procurador que se originen al arrendador en el ejercicio por parte de éste, así como de cualesquiera acciones, derechos o facultades reconocidos o establecidos en el presente contrato y en la legislación vigente, y ello aun no siendo legalmente preceptiva la intervención de los mismos.

En prueba de conformidad con todo lo anteriormente expuesto, las partes suscriben el presente contrato de arrendamiento para uso distinto al de vivienda extendido por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha establecidos en el encabezamiento.

POR LA ARRENDADORA,

POR LA ARRENDATARIA,

ANEXO I

AVAL

D , con D.N.I. , y domicilio a estos efectos en calle nº , de Madrid, de la sociedad arrendataria, actuando ahora en su propio nombre y representación, DECLARA:

Que conoce todas y cada una de las condiciones de este contrato de arrendamiento, por lo que AVALA a título personal y de forma solidaria, saliendo como fiador de todas las obligaciones contraídas por la misma (tanto en rentas y gastos, como en daños y desperfectos, e incluso con respecto a las indemnizaciones que pudieran derivarse como consecuencia del mismo), durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento, incluida la posible prórroga, haciendo para ello renuncia expresa a los artículos 1.567 y 1.851 del Código Civil, así como a los beneficios de orden, excusión y división, y respaldando, en consecuencia, del total de las obligaciones afianzadas en igual modo y forma que la propia arrendataria, y solidariamente con ésta, a primer requerimiento de la arrendadora.

EL AVALISTA

Fdo.:

ANEXO IX

FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y ORDENANZAS

