

## **PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE UNA NAVE INDUSTRIAL SITUADA EN EL POLÍGONO EL ARENAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ILLUECA (ZARAGOZA)**

### **I. Disposiciones generales.**

#### **CLÁUSULA PRIMERA. Régimen jurídico aplicable.**

El presente contrato tiene naturaleza privada de conformidad con lo previsto en el artículo 4.1 p) del Texto Refundido de la ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, (en adelante TRLCSP), y se regirá por lo establecido en el presente Pliego; por el Decreto-Legislativo 4/2013, de 17 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón; por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; por las restantes normas de derecho privado que le sean de aplicación; y supletoriamente por el TRLCSP de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.2 de la citada norma y el Decreto Legislativo 4/2000, de 29 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Instituto Aragonés de Fomento, modificado por la Ley 2/2016, de 28 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón; y, cualesquiera otras que se sean de pertinente aplicación.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA. Órgano competente para la formalización del contrato de arrendamiento.**

El órgano competente para la formalización del contrato de arrendamiento es el Consejo de Dirección del Instituto Aragonés de Fomento, habiéndose delegado esta facultad al Director Gerente del Instituto Aragonés de Fomento, por acuerdo del Consejo de Dirección de fecha 30 de junio de 2017.

#### **CLÁUSULA TERCERA. Publicidad.**

Sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, el Instituto Aragonés de Fomento (IAF) publicará los anuncios de este contrato en el Perfil de contratante del IAF y en el del Gobierno de Aragón, a los que tendrá acceso en la páginas web: [www.iaf.es](http://www.iaf.es) y [www.aragon.es](http://www.aragon.es), respectivamente.

#### **CLÁUSULA CUARTA. Objeto del Contrato.**

El objeto del contrato es el arrendamiento de una nave industrial propiedad del Instituto Aragonés de Fomento, sita en Illueca (Zaragoza), actualmente arrendada hasta el día siguiente al que se reciba la notificación, por parte del IAF al arrendatario, de que existe una propuesta de licitación del inmueble, (contando con un máximo de 20 días naturales para entregar la posesión del inmueble) y sin otras cargas y gravámenes.

La nave industrial está compuesta sólo de planta baja distribuida interiormente con una superficie construida, según catastro, de 1.329 m<sup>2</sup> y de 1.457,00 m<sup>2</sup> construidos, según certificación final de obra. Tiene 47 metros x 30 metros de dimensiones exteriores, con una altura libre baja cerca de 6 metros, con el espacio distribuido de acuerdo al proceso productivo de pastelería, con un acceso de materias primas, zonas de preparación, hornos, freidurías, cámaras de conservación y congelación, envasado y expediciones. Además, cuenta para la actividad de administración con unas oficinas y los servicios del personal con vestuarios, aseos y comedor. Tiene preparado un cuarto para la ubicación de los compresores de frío industrial.

La estructura es de hormigón prefabricado, con cerramientos del mismo material, cubierta de sándwich de chapa y poliuretano, con divisiones a base de panel frigorífico en su mayor parte, por razones de exigencia de la Normativa Alimentaria aplicable. Los pavimentos y techos son de fácil limpieza. Por razones ambientales y económicas, cuenta con aislamiento térmico.

La nave se halla construida sobre la Urbana, Parcela sita en el término municipal de Illueca (Zaragoza) en el Polígono industrial "El Arenal", Umbría Fuente Cuello, resultante de la agrupación de las parcelas en su momento denominadas 11 y 12 del sector B, actualmente rotulada como calle "A", número 18, de 2.010 m<sup>2</sup> de superficie. Referencia catastral número: 5403101XM1050C0001HT.

#### **Descripción del edificio**

Sobre estas parcelas se construyó durante los años 2006 y 2007, una nave en planta con zona de oficinas en su interior. La superficie construida medida según planos de proyecto es la que se especifica a continuación:

Superficie total construida (según certificación final de obra): 1.457,00 m<sup>2</sup>, distribuidos:

- Superficie Oficinas: 174,40 m<sup>2</sup>
- Superficie Nave: 1.282,60 m<sup>2</sup>

La distribución interior de la nave se ajusta para la actividad de pastelería y se distribuye de acuerdo al proceso productivo de la pastelería con un acceso de materias primas, zonas de preparación, hornos, freidurías, cámaras de conservación y congelación,

envasado y expediciones. Se adjunta plano como **Anexo II** al presente pliego “Plano de distribución de la nave” y, como **Anexo III**, Informe del estado de la nave emitido por Técnico de la Unida de Infraestructuras e Innovación del IAF.

Actualmente, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Calatayud, como finca 7227, resultante de la Escritura de Agrupación de Fincas y Declaración de Obra Nueva Terminada, otorgada el día 3 de Agosto de 2017 ante el notario de Zaragoza, don Juan Ramón Allué Segura, con el número de protocolo 750.

#### **CLÁUSULA QUINTA. Duración del Contrato.**

La duración del contrato será de 10 años. Es decir, el inicio del contrato coincidirá con la formalización del mismo y extenderá su vigencia por un periodo de 10 años, sin posibilidad de prórroga.

#### **CLÁUSULA SEXTA. Precio.**

El precio mínimo del arrendamiento de la nave que deberá satisfacerse será de 2.222,80 euros mensuales más I.V.A. Este precio podrá ser mejorado al alza por los licitadores.

La renta será abonada dentro de los cinco primeros días de cada mes en la cuenta bancaria que el Instituto Aragonés de Fomento establezca al efecto.

Conforme a la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española y considerando la condición de Sector Público del IAF, la renta se revisará para cada anualidad por referencia al índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, a fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato. Hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas, previsto en el artículo 4 de dicha ley, se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial.

Las modificaciones en el importe de la renta se efectuarán tomando como base, en la primera revisión de la renta, la fijada en el contrato, y en las sucesivas, la última renta mensual correspondiente a la anualidad anterior, y bastará la notificación en el propio recibo para que surta efectos al mes siguiente.

Toda demora en los pagos conllevará la obligación de abonar el interés legal del dinero hasta su pago, sin perjuicio del derecho a declarar rescindido el contrato o exigir su cumplimiento.

Todos los gastos que genere este arrendamiento, así como todos los impuestos, contribuciones y cuotas que correspondan a los espacios arrendados, a excepción del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, serán por cuenta del arrendatario.

Este contrato tiene un valor estimado de 266.736 euros, al que añadir las variaciones que pueda sufrir conforme a lo previsto en los párrafos tercero y cuarto de esta cláusula.

#### **CLÁUSULA SÉPTIMA. Procedimiento de selección y adjudicación**

La forma de adjudicación del arrendamiento de la nave objeto de esta licitación se realizará mediante concurso, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 128.1 del Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 4/2013, de 17 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

La adjudicación recaerá sobre la oferta económicamente más ventajosa mediante pluralidad de criterios.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a varios criterios directamente vinculados al objeto del contrato, de conformidad con la Cláusula decimoquinta de este Pliego.

#### **CLÁUSULA OCTAVA. Jurisdicción**

Este contrato tiene carácter privado, quedando sometido a la jurisdicción contencioso administrativa respecto a los actos jurídicos que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato, y a la jurisdicción civil en cuanto a los efectos, cumplimiento y extinción.

Para cualquier incidencia o divergencia derivada de la interpretación o cumplimiento de este contrato, ambas partes, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten expresamente a la jurisdicción de los juzgados y tribunales de Zaragoza capital.

## **II. Procedimiento de adjudicación del contrato de arrendamiento.**

#### **CLÁUSULA NOVENA. Capacidad.**

Podrán tomar parte en el procedimiento de licitación todas las personas físicas o jurídicas que tengan capacidad para contratar de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil sobre capacidad general para toda clase de contratos.

En el caso de personas jurídicas, deberán presentar tras la propuesta de adjudicación, los documentos públicos acreditativos de su existencia legal, su capacidad para celebrar el contrato y los que autoricen al representante para actuar en nombre de aquélla, debiendo estar legalizadas y legitimadas las firmas de las certificaciones correspondientes, todo ello con el alcance señalado en la cláusula decimoprimera de este Pliego.

Deberán tener plena capacidad de obrar, y hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Estado y con la Comunidad Autónoma de Aragón, así como de las obligaciones con la Seguridad Social.

No podrán ser arrendatarias las personas que hayan solicitado la declaración de concurso voluntario, haber sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, hallarse declaradas en concurso, salvo que en éste haya adquirido la eficacia un convenio, estar sujetos a intervención judicial o haber sido inhabilitados conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.

<b>CLÁUSULA DÉCIMA. Presentación de las proposiciones.</b>
--

Las proposiciones se dirigirán al Instituto Aragonés de Fomento, sito en C/ Valenzuela nº 9, C.P. 50004 de Zaragoza.

Las proposiciones se podrán presentar en el Registro General y demás Unidades de Registro del Gobierno de Aragón, señaladas en la Orden HAP/1346/2016, de 26 de septiembre.

Cuando las proposiciones se envíen por correo deberán remitirse a la dirección señalada en el párrafo primero de esta cláusula, y cumplirán los requisitos señalados en el artículo 80.4 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, en adelante RGLCAP, debiendo justificarse la fecha y hora de la imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar en el mismo día al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante fax o telegrama en el que se consigne el número de expediente, título completo del contrato y nombre del licitador. También podrá anunciarse por correo electrónico, a la dirección de correo electrónico [contratación@iaf.es](mailto:contratación@iaf.es) si bien, en este último caso el envío solo será válido si existe constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones y se identifica fidedignamente al remitente y al destinatario.

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. A efectos de justificar que el envío por correo se hace dentro de la fecha y hora señaladas para la admisión de proposiciones, se admitirá

como medio de prueba, que en el fax, telegrama, o correo electrónico se haga referencia al número del certificado del envío hecho por correo. En todo caso, para que la proposición pueda ser tenida en cuenta deberá haber llegado al lugar de presentación de proposiciones indicado no más tarde de los tres días hábiles siguientes a la fecha final del plazo de presentación de proposiciones.

El plazo de presentación de las proposiciones será de veinte días hábiles a contar desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el perfil de contratante.

Cada licitador sólo podrá presentar una proposición.

La presentación de una proposición implica la aceptación del presente pliego y todas sus condiciones.

<b>CLÁUSULA DECIMOPRIMERA. Forma y contenido de las proposiciones.</b>
--

Las proposiciones constarán de un solo sobre o paquete que deberá contener separadamente TRES sobres que a continuación se indican, cerrados y firmados por el licitador o persona que lo representa haciendo constar en cada uno de ellos su respectivo contenido y el nombre del licitador, así como su NIF, domicilio a efectos de notificaciones, teléfono y correo electrónico. En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente su contenido, ordenado numéricamente.

Estos documentos podrán presentarse mediante fotocopias a excepción de las declaraciones responsables que deberán ser originales. El licitador se compromete a aportar los originales o copias compulsadas en el plazo que se señale, en el caso de ser propuesto como adjudicatario.

En todo caso, la Mesa de Contratación a que se refiere la cláusula decimosegunda de este Pliego, podrá recabar en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, a los licitadores para que aporten la documentación señalada en esta cláusula.

Sobre nº UNO - TÍTULO: Documentación Administrativa

1. ÍNDICE
2. HOJA RESUMEN DATOS DEL LICITADOR A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN en la que conste nombre, NIF, dirección completa del licitador a estos efectos, incluyendo número de teléfono, fax a efectos de notificaciones, dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones y persona de contacto.

3. DECLARACIÓN RESPONSABLE suscrita por el licitador o su representante acreditativa de la personalidad o en caso de actuar a través de representante, de dicha representación, y comprometiéndose, en caso de que la propuesta de adjudicación recaiga a su favor, a aportar los documentos originales o copias compulsadas, y a la creación de empleo, en el plazo que se le indique.
4. DECLARACIÓN RESPONSABLE de no incurrir en ninguna de los supuestos descritos en la cláusula vigesimotercera de este Pliego y de que se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Estado y con la Comunidad Autónoma de Aragón, y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Sobre nº DOS - TITULO: Memoria Empresarial

- MEMORIA EMPRESARIAL: Descripción del proyecto empresarial a desarrollar en los espacios que se pretende alquilar. En el caso de empresas ya existentes se deberán incluir los datos de facturación, empleo (puestos de trabajo, cualificación de los mismos así como previsión de incremento de plantilla), descripción de las inversiones previstas, de las fuentes de financiación y resultados de los 5 últimos ejercicios o de los ejercicios disponibles si la empresa se constituyó hace menos de 5 años.

En el caso de empresas de nueva creación se deberá incluir el plan de negocio de la nueva empresa, con el mismo contenido que el precitado para las existentes. Deberá reflejarse también la incidencia en la economía local y comarcal.

Se excluirá del procedimiento de licitación a aquellos licitadores que incorporen en el Sobre nº DOS documentos que deban ser objeto de evaluación posterior (Sobre TRES).

Sobre nº TRES - TITULO: Propuesta Económica

- El licitador deberá presentar una sola OFERTA ECONÓMICA, de acuerdo al Anexo I del presente pliego.
- Número de trabajadores de la empresa, que deberá justificar mediante la presentación de un "Informe de plantilla media de trabajadores en situación de alta laboral en fecha 19 de diciembre de 2017", expedido por la Tesorería General de la Seguridad Social.

<b>CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA. Órgano competente para la calificación de la documentación administrativa y valoración de ofertas</b>
--

Para la tramitación del procedimiento de licitación se constituirá una Mesa integrada por los siguientes componentes:

- Presidente/a: El Gerente de Infraestructuras e Innovación del Instituto Aragonés de Fomento.
- Vocal: El Técnico de Infraestructuras e Innovación del Instituto Aragonés de Fomento.
- Vocal: El Gerente de Promoción Económica del Instituto Aragonés de Fomento.
- Vocal: La Gerente de Administración y Recursos Humanos del Instituto Aragonés de Fomento.
- Secretario/a: La Gerente de Servicios Jurídicos del Instituto Aragonés de Fomento.

Los sustitutos, en caso de ausencia de cualquiera de los miembros de la Mesa, serán designados por el Director Gerente del Instituto Aragonés de Fomento en el acta de designación.

Esta Mesa comenzará sus actuaciones con el examen de la documentación y concluirá remitiendo propuesta de adjudicación al Órgano de Contratación del Instituto Aragonés de Fomento sin perjuicio de otras actuaciones derivadas del ejercicio de su función.

<b>CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Apertura y examen de las proposiciones</b>
---

Concluido el plazo de presentación de proposiciones, la Mesa procederá a la apertura y verificación de la documentación general presentada por los licitadores, en tiempo y forma, en el denominado Sobre nº UNO, verificándose que constan las manifestaciones y declaraciones responsables indicadas anteriormente, otorgando un plazo no inferior a 3 días ni superior a 7 días hábiles para su subsanación si no se hubiera presentado, o no estuviera adecuadamente cumplimentado lo presentado. Si no se subsanase en plazo lo requerido, se rechazará la proposición del licitador, quedando excluido de la licitación. La comunicación del requerimiento de subsanación se realizará por cualquiera de los medios que los licitadores hayan indicado y que permitan dejar constancia de su recepción por el destinatario.

La apertura de los Sobres nº DOS se iniciará con un pronunciamiento expreso sobre los licitadores admitidos o excluidos en su caso. Seguidamente, se procederá a la apertura de los Sobres nº DOS de los licitadores admitidos, pudiendo en ese momento la Mesa solicitar cuantos informes considere precisos.

Si alguno de ellos adolece de defecto subsanable, la Mesa otorgará un plazo no inferior a 3 días ni superior a 7 días hábiles para su subsanación. Si no se subsanase en plazo lo requerido, se rechazará la proposición del licitador, quedando excluido de la licitación.

La apertura de los Sobres nº TRES, que se realizará en acto público, se iniciará con un pronunciamiento expreso sobre los licitadores admitidos o excluidos en su caso. Seguidamente, se procederá a la apertura de los Sobres nº TRES de los licitadores admitidos, dando lectura a las ofertas económicas contenidas en los mismos y al empleo.

Si alguna de ellas adolece de defecto subsanable, la Mesa otorgará un plazo no inferior a 3 días ni superior a 7 días hábiles para su subsanación. Si no se subsanase en plazo lo requerido, se rechazará la proposición del licitador, quedando excluido de la licitación.

#### **CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Notificación de los actos de exclusión.**

El acto de exclusión de un licitador será notificado a éste en el mismo acto público, si fuera posible por encontrarse algún representante de la empresa presente en dicho acto o, en su defecto, con arreglo a los restantes procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de la Administraciones Públicas.

#### **CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Criterios de adjudicación.**

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a varios criterios de adjudicación que se puntuarán en orden decreciente, sin atender exclusivamente al precio de la misma y sin perjuicio del derecho del Instituto Aragonés de Fomento a declarar desierta la adjudicación cuando no se cumplan los requisitos.

Se establecen como criterios de valoración los siguientes:

1. Oferta económica 60%. La puntuación máxima que es posible obtener por cada licitador es de 60 puntos. Se valorará de acuerdo a la siguiente fórmula:
  - $\text{Puntos} = 60 \times (\text{oferta propia} / \text{oferta más alta})$ .
2. Número de puestos de trabajo de la empresa: 40%. La puntuación máxima que es posible obtener por cada licitador es de 40 puntos.

Se valorará con 2 puntos cada trabajador equivalente, hasta un máximo de 40 puntos. El número de trabajadores equivalentes, corresponderá al número de unidades de trabajo/año (U.T.A.), es decir, al número de asalariados a jornada completa empleados durante un año, constituyendo el trabajo a tiempo parcial o el trabajo estacional, fracciones de la U.T.A.

Se valorará de acuerdo a la siguiente fórmula:

- Puntos = 2 x por cada trabajador equivalente (U.T.A), hasta un máximo de 40 puntos.
- Si el licitador tiene más de 20 puestos de trabajo U.T.A, sólo se contabilizarán a efectos de puntuación un máximo de 20 puestos de trabajo U.T.A.
- Se acreditará mediante la presentación de un “Informe de plantilla media de trabajadores en situación de alta laboral en fecha 19 de diciembre de 2017” emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social.

En caso de empate entre dos o más empresas este se dirimirá a favor de la empresa que más empleo tenga; y en su defecto o persistiendo el empate la que tenga un mayor porcentaje de trabajadores con discapacidad; en su defecto o persistiendo el empate, a favor de la empresa con un menor porcentaje de trabajadores temporales.

<b>CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Propuesta de adjudicación.</b>
---

Una vez valoradas las ofertas, la Mesa elevará al Órgano de Contratación, junto con el Acta, la correspondiente propuesta de adjudicación, en la que figurarán ordenadas las ofertas de forma decreciente, incluyendo la puntuación otorgada a cada una de ellas por aplicación de los criterios indicados en la Cláusula anterior e identificando la económicamente más ventajosa.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente al Instituto Aragonés de Fomento. No obstante, cuando el Órgano de Contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

El Órgano de Contratación, a la vista de la propuesta formulada, requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa, para que dentro de los diez días hábiles siguientes, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente, para su valoración y calificación por la Mesa, en original o copia compulsada, la documentación que se relaciona, necesaria para adjudicar el contrato:

1) Documentación que acredite la personalidad y capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas, (original o copia compulsada) mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate. La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea, por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se

establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación. Los demás empresarios extranjeros, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radiquen el domicilio de la empresa.

En el caso de personas físicas, deberán presentar copia compulsada del D.N.I. o pasaporte, en su caso.

2) Documentos que acrediten, en su caso, la representación. Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán poder bastante al efecto, original o copia compulsada.

Se deberá acreditar los datos de la persona que ostenta la representación del licitador, mediante presentación de copia compulsada del D.N.I. o pasaporte, en su caso.

Si la empresa fuera persona jurídica, el poder deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder para acto concreto, no es necesaria tal inscripción, de acuerdo con el artículo 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

En cualquier caso, la presentación del certificado actualizado de inscripción en el Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Aragón, eximirá al licitador de la presentación de la documentación exigida en los apartados 1 y 2 de la presente cláusula, de la clasificación.

La presentación del certificado de inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Pública tendrá los efectos previstos en el artículo 96 LCSP. Deberá acompañarse de una declaración responsable de que no han variado las circunstancias que en él se acreditan.

3) Certificados acreditativos de encontrarse al corriente en sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social.

De conformidad con lo previsto en el artículo 15 Ley 3/2011, de 24 de febrero, la presentación de la propuesta por el interesado para concurrir en el presente procedimiento de contratación conlleva la autorización al órgano gestor para recabar los certificados a emitir por los órganos de la Administración Tributaria de la Comunidad Autónoma de Aragón, por la Agencia Estatal de Administración Tributaria y por la Tesorería General de la Seguridad Social, referentes al cumplimiento de sus obligaciones tributarias y sociales, por lo que no será necesario que la empresa propuesta como adjudicataria los aporte en este caso.

4) Si se hubiera aportado en el sobre nº UNO fotocopias de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, se presentarán los correspondientes originales o copia compulsada.

- 5) Cuando se ejerzan actividades sujetas al Impuesto sobre Actividades Económicas: Alta, referida al ejercicio corriente, o último recibo, junto con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado Impuesto y, en su caso, declaración responsable de encontrarse exento.
- 6) Informe de plantilla media de trabajadores en situación de alta laboral en fecha 19 de diciembre de 2017 emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social.
- 7) La garantía definitiva se podrá constituir en efectivo o aval bancario. Será obligatoria y consistirá en el importe de dos mensualidades de la renta ofertada por el licitador.

Si se constituye en efectivo deberá ingresarse en la cuenta corriente que le será facilitada debiendo aportar el resguardo acreditativo. Si se constituye en aval deberá depositarse en la Unidad de Administración y Control del Instituto Aragonés de Fomento.

Si por causa imputable al adjudicatario el contrato no llega a formalizarse, se podrá hacer efectiva el 2% de la garantía definitiva en concepto de indemnización al Instituto Aragonés de Fomento.

En caso de que se hagan efectivas sobre esta garantía las penalidades o indemnizaciones exigibles al adjudicatario, éste deberá reponer o ampliar aquélla en la cuantía que corresponda en el plazo de quince (15) días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución.

La Mesa de contratación verificará que el propuesto como adjudicatario acredita documentalmente el cumplimiento de los requisitos de participación exigidos. Si se observasen defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, se comunicará por cualquiera de los medios que los licitadores hayan indicado y que permitan dejar constancia de su recepción por el destinatario, concediéndoles un plazo no superior a tres días para su corrección o subsanación.

De no cumplirse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

La adjudicación se notificará a todos los licitadores y se publicará en el perfil de contratante del Instituto Aragonés de Fomento.

#### **CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Adjudicación.**

El Consejo de Dirección o quien éste haya facultado adjudicará el contrato de conformidad con la propuesta de la Mesa de Contratación dentro de los dos meses siguientes a la recepción de la documentación prevista en la cláusula anterior, en resolución motivada que se notificará individualmente a todos los licitadores y, simultáneamente se publicará en el Perfil del Contratante.

La notificación deberá de expresar los extremos indicados en el art. 151.4 del TRLCSP. Cuando el licitador a favor del cual se haya propuesto la adjudicación no haya cumplido las obligaciones previas a la formalización, antes de proceder a una nueva convocatoria se podrá efectuar una nueva adjudicación al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad.

Contra la resolución de adjudicación, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso judicial ante los juzgados de lo contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, sin perjuicio de la interposición potestativa de recurso de reposición ante el Consejo de Dirección del Instituto Aragonés de Fomento, en el plazo de un mes, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### **CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Fianza.**

El adjudicatario se obliga a hacer entrega a la arrendadora, con carácter previo a la formalización del contrato, del importe correspondiente a dos mensualidades de renta (sin IVA), en concepto de fianza legal arrendaticia, conforme establece el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Esta cantidad quedará sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir el arrendatario con el arrendador por deterioros que se produzcan en la nave, salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal, impago de rentas o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia que establece en el presente contrato.

La fianza le será devuelta al arrendatario a la finalización del arriendo previa la constatación por parte del arrendador de que la finca se halla en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior.

#### **CLÁUSULA DECIMONOVENA. Responsabilidad y seguro.**

Además de las causas que se mencionan en los artículos 27 y 28 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, conforme a lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil se establece expresamente que el arrendatario no podrá realizar ninguna conducta específica que sea objeto de prohibición pues ello llevará a la resolución del contrato, o a la exigencia de cumplir lo pactado, según decisión unilateral del arrendador.

El arrendatario asumirá plena responsabilidad frente al arrendador y frente a terceros en cuanto a los espacios arrendados y explotación de la actividad se refiere, por lo que contratará un seguro que se mantendrá vigente durante la vigencia del arrendamiento, que cubra los riesgos derivados de la explotación y gestión de la nave arrendada, instalaciones y equipamiento (incendios, responsabilidad civil de explotación frente a terceros...), liberando al Instituto Aragonés de Fomento de cualquier responsabilidad por los daños que a las cosas o personas se produzcan y sean consecuencia directa o indirecta de la actividad que se realice en dicha nave arrendada, haciéndose responsable el arrendatario de los daños que se ocasionen.

El arrendatario deberá entregar al arrendador una copia de la póliza de seguro y justificar documentalmente el pago de las primas en el momento de la formalización del contrato, además de cuando le sean requeridos.

### **III. Formalización del contrato y ejecución.**

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA. Formalización del Contrato y Entrega del bien arrendado**

El contrato deberá formalizarse no más tarde de los diez días hábiles siguientes al de la recepción de la notificación de adjudicación por parte del adjudicatario.

El contrato deberá formalizarse en documento que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público. En ningún caso podrá incluirse en el documento en que se formalice el contrato cláusulas que impliquen alteración de los términos de adjudicación.

El contrato se perfecciona con su formalización y en ningún caso podrá iniciarse la ejecución del contrato sin su previa formalización. En el momento de la firma se procederá a la entrega de las llaves del bien arrendado.

**CLÁUSULA VIGESIMOPRIMERA. Elevación a público**

Cualquiera de las partes podrá solicitar el elevar a público el presente contrato. Los gastos, impuestos y arbitrios, que ocasione la elevación a público de este contrato si se produjere, correrán a cargo del arrendatario.

**CLÁUSULA VIGESIMOSEGUNDA. Derecho de tanteo y adquisición preferente**

La parte arrendataria renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente y tanteo o retracto.

**CLÁUSULA VIGESIMOTERCERA. Destino.**

La totalidad de la nave arrendada se destinará exclusivamente a la actividad empresarial que se indique en la oferta. La variación de dicho destino sin autorización por escrito del arrendador será motivo suficiente para resolver el contrato y ejercitar la acción de desahucio. Cualquier cambio en las actividades desarrolladas por el arrendatario deberá de ser comunicada al arrendador previo a su puesta en marcha, reservándose el arrendador el derecho de aceptación del desarrollo de la nueva actividad.

El arrendatario se obliga a solicitar y obtener las licencias y autoridades necesarias para la actividad en cuantos organismos fuesen competentes, sin que la denegación, anulación o posterior revocación les dé derecho a exigir indemnización alguna al arrendador.

**CLÁUSULA VIGESIMOCUARTA. Conservación, mejora, obras y habitabilidad.**

El estado de conservación de la nave objeto de arrendamiento es el reflejado en el informe emitido por la Gerencia de Infraestructuras e Innovación del IAF que se adjunta como Anexo III al presente Pliego.

En aplicación de lo dispuesto en los artículos 30 y concordantes de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario se obliga a mantener el buen uso y conservación, el exterior del inmueble, sus instalaciones y servicios, estando obligado a la limpieza de la nave arrendada y a realizar todas las reparaciones que hayan de efectuarse en la misma, así como la reparación inmediata y a su cargo de los desperfectos que ocasione en las dependencias e instalaciones.

El arrendatario asume la obligación de entregarla al término del arriendo en las mismas condiciones en las que se la encontró; sin otros desperfectos que los propios del uso normal conforme al fin descrito en el presente contrato.

Serán de cuenta del arrendatario las pequeñas reparaciones que se deban realizar para mantener la nave industrial en estado de servir al uso al que se destina.

Queda prohibida la realización de cualquier obra por parte del arrendatario sin previa autorización escrita del arrendador, aunque no se altere la configuración de la nave industrial ni la resistencia de los materiales en ella empleados. Sin perjuicio de la facultad de resolución del contrato, en caso de efectuar obras sin existir autorización expresa para la realización de las mismas, el arrendador podrá exigir al arrendatario que reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reintegro alguno.

<b>CLÁUSULA VIGESIMOQUINTA. Cesión y subarriendo.</b>
---

El arrendatario no podrá ceder ni subarrendar la nave objeto de este arrendamiento.

<b>CLÁUSULA VIGESIMOSEXTA. Obligaciones del adjudicatario.</b>
--

- a) Contar con un seguro de daños a terceros y responsabilidad civil.
- b) Iniciar la actividad del inmueble en el plazo máximo de dos meses desde la firma del contrato, solicitando para ello las licencias y autorizaciones que resulten necesarias para su actividad.
- c) Desarrollar la actividad a su riesgo y ventura.
- d) Usar el inmueble y sus instalaciones, en su caso, con la debida diligencia a fin de mantenerlos en las debidas condiciones.
- e) Permitir la inspección de las instalaciones al personal designado por el Instituto Aragonés de Fomento.
- f) Serán por cuenta del arrendatario los gastos de agua, luz, teléfono, vertido, basuras, etc. y en general de todos aquéllos derivados del uso y disfrute del inmueble.
- g) Abonar mensualmente de la renta por el arrendamiento en el plazo establecido.
- h) El personal que la empresa adjudicataria deba contratar para atender sus obligaciones dependerá exclusivamente de esta, sin que a la extinción del contrato pueda producirse

en ningún caso la consolidación de las personas que hayan realizado los trabajos como personal del órgano contratante. El contratista está obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral, de seguridad social, de integración social de personas con discapacidad, de prevención de riesgos laborales y de protección del medio ambiente que se establezcan tanto en la normativa vigente como en los pliegos que rigen la presente contratación.

**CLÁUSULA VIGESIMOSÉPTIMA. Indemnización por desistimiento.**

Una vez adjudicado y suscrito el contrato, si el arrendatario desistiera o renunciara del contrato de arrendamiento dentro del periodo inicial de 5 años, deberá hacerse cargo del pago de la renta total pendiente de abono hasta completar los 5 años pactados, en concepto de indemnización de daños y perjuicios.

Asimismo, si el arrendatario hiciera uso de la posibilidad de prórroga establecida en la cláusula sexta, y posteriormente desistiera o renunciara a la misma, deberá hacerse cargo del pago de la renta pendiente de abono hasta completar el año, en concepto de indemnización de daños y perjuicios, calculada de la misma manera establecida en el párrafo anterior.

**CLÁUSULA VIGESIMOCTAVA. Renuncia del contrato de arrendamiento anticipado.**

El arrendatario renunciará a las posibles indemnizaciones, quedando sujetas a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

**CLÁUSULA VIGESIMONOVENA. Causas de resolución.**

Son causas de resolución del contrato las generales de la Ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este Pliego, las cuales se conceptúan a tales efectos como esenciales.

La resolución implicará la pérdida de la garantía definitiva, debiendo abonarse al Instituto Aragonés de Fomento los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.

De conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

Además de por el mutuo acuerdo, el Instituto Aragonés de Fomento podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario, en el caso de que haya un retraso superior a dos semanas.
- b) No justificar los puestos de trabajo comprometidos.
- c) El subarriendo o la cesión.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- e) Cuando en la finca tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, sin las pertinentes autorizaciones.

En caso de resolución anticipada por culpa del arrendatario, se aplicará la indemnización de daños y perjuicios señalada en la Cláusula Vigésimocuarta.

<b>CLÁUSULA TRIGÉSIMA. Igualdad, transparencia, publicidad, información y confidencialidad.</b>
---

El órgano de contratación dará a los licitadores un tratamiento igualitario y no discriminatorio y ajustará su actuación al principio de transparencia.

El hecho de participar en el procedimiento supone que cada licitador acepta todas las condiciones del presente pliego, y con el fin de promover la transparencia pública e institucional de las adjudicaciones, la publicación de todos los datos derivados del proceso de licitación, adjudicación y formalización de este contrato.

El adjudicatario del contrato está obligado a suministrar, previo requerimiento del Instituto Aragonés de Fomento y en un plazo de quince días, toda la información necesaria para el cumplimiento de las obligaciones previstas en el Título II de la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón.

Sin perjuicio de las disposiciones de la TRLCSP relativas a la publicidad de la adjudicación y a la información que debe darse a los licitadores, el órgano de contratación no podrá divulgar la información facilitada por los licitadores que estos hayan designado como confidencial; este carácter afecta, en particular, a los secretos

técnicos o comerciales y a los aspectos confidenciales de las ofertas, no pudiendo divulgar esta información sin su consentimiento.

En Zaragoza, 19 de diciembre de 2017  
EL CONSEJO DE DIRECCIÓN DEL IAF  
P.D. EL DIRECTOR GERENTE DEL IAF  
**(Acuerdo del Consejo de Dirección del IAF de 30 de junio de 2017)**

**Ramón Tejedor Sanz**

## ANEXO I

### MODELO DE PROPOSICIÓN DE OFERTA ECONÓMICA

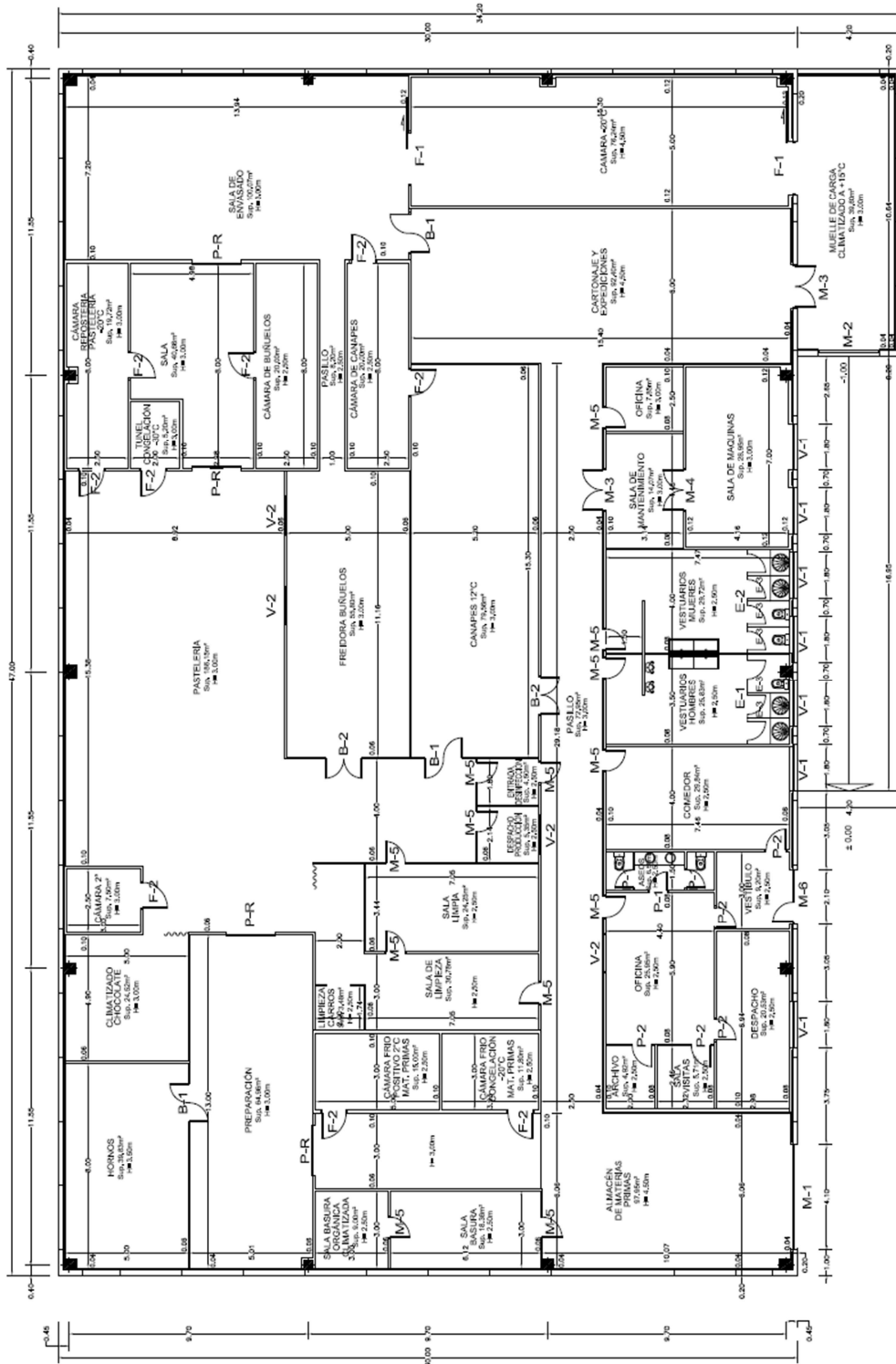
D....., con domicilio en ....., y con NIF núm....., en nombre propio (*o en representación ..... como acreditado por.....*) enterado del anuncio publicado en el día .....en el perfil de contratante del Instituto Aragonés de Fomento y de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación del contrato; y al objeto de participar en la contratación denominada ....., tomo parte en la misma comprometiéndome al arrendamiento de ....., propiedad del Instituto Aragonés de Fomento, por el precio de .....euros/m<sup>2</sup> mensuales, I.V.A. excluido, ..... (*en letra y número*), con arreglo al Pliego que rige esta contratación, que acepto íntegramente.

En....., a ....., de .....de 2017

Fdo.: .....

## ANEXO II

### PLANO DISTRIBUCIÓN NAVE



### **ANEXO III**

#### **INFORME UNIDAD DE INFRAESTRUCTURAS E INNOVACIÓN DEL IAF ESTADO NAVE**