



PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ADJUDICACIÓN DE ESPACIOS DISPONIBLES EN EL CENTRO DE EMPRESAS DE MANZANARES.

PRIMERA.- Objeto.

Es objeto del contrato la regulación y posterior cesión del uso de oficinas y naves de los que dispone el Centro de Empresas del Ayuntamiento de Manzanares en el vial principal del Polígono Industrial, con destino a nuevos emprendedores y para promoción del autoempleo.

Tanto las características de los espacios disponibles como las condiciones del arrendamiento quedan recogidas en el Pliego Técnico que consta en el expediente. Dicho documento, juntamente con el presente Pliego tendrán carácter contractual.

El arrendamiento de dichos espacios se complementa con el asesoramiento y la gestión empresarial, formación, orientación y prestación de servicios comunes para cubrir así las necesidades básicas que permitan el despegue empresarial de las actividades instaladas durante los primeros años de su vida, todo ello sin ánimo de lucro.

El contrato definido tiene la calificación de contrato administrativo especial ya que tiene por objeto fundamental perseguir una finalidad pública como es el fomento del autoempleo en sectores sociales y económicos más desfavorecidos y el desarrollo económico de la localidad.

Código CPV2003: 70310000-7 Servicios de alquiler o venta de edificios

SEGUNDA.- Procedimiento y forma de contratación.

El contrato se adjudicará por procedimiento abierto.

TERCERA.- Espacios, servicios y precios de la adjudicación.

El precio subvencionado de alquiler de los locales y talleres es el especificado a continuación:

ESPACIO	m ²	Precio Mensual	Situación actual
OFICINA A1	33,88	153,06 €	OCUPADO
OFICINA B1	26,84	121,25 €	NO OCUPADO
OFICINA C1	26,84	121,25 €	OCUPADO
OFICINA D1	33,88	153,06 €	NO OCUPADO
OFICINA E1	23,94	108,16 €	OCUPADO
OFICINA A2	33,88	153,06 €	OCUPADO
OFICINA B2	26,84	121,25 €	OCUPADO
OFICINA C2	26,84	121,25 €	OCUPADO
OFICINA D2	33,88	153,06 €	OCUPADO
OFICINA E2	23,94	108,16 €	OCUPADO
NAVE 1	120,31	155,29 €	NO OCUPADO
NAVE 2	126,90	163,79 €	OCUPADO



NAVE 3	146,77	187,91 €	NO OCUPADO
NAVE 4	146,77	187,91 €	OCUPADO
NAVE 5	152,17	196,42 €	OCUPADO
NAVE 6	152,17	196,42 €	OCUPADO
NAVE 7	150,65	194,46 €	OCUPADO
NAVE 8	93,16	120,24 €	OCUPADO
NAVE 9	271,80	350,83 €	NO OCUPADO
NAVE 10	271,80	350,83 €	OCUPADO
NAVE 11	271,80	350,83 €	OCUPADO
NAVE 12	271,80	350,83 €	OCUPADO

Los espacios objeto del presente Pliego son los que figuran como "NO OCUPADO" en la anterior relación.

Dichos importes serán abonados mensualmente, incrementados con el IVA correspondiente, por los adjudicatarios de cada espacio.

CUARTA.- Plazo del contrato y revisión de precios.

Los contratos de arrendamiento tendrán una duración de tres años, con un año de prórroga, que se concederá, en todo caso, a petición del usuario con una antelación mínima de dos meses.

Se permitirá prórroga extraordinaria puntual de doce meses de duración más, por motivos de traslado de actividad o cualquier otro tipo de incidencia justificada, siempre y cuando no existan proyectos en lista de espera para entrar en el Centro de Empresas, no superando así los 60 meses de duración máxima.

No obstante, agotada la prórroga extraordinaria, se podrá realizar una última prórroga de un máximo de doce meses, siempre y cuando no existan proyectos en lista de espera para entrar en el Centro de Empresas y concurren circunstancias excepcionales como catástrofes naturales, pandemias ó graves crisis económicas justificadas por fuertes caídas del PIB, el empleo y el consumo.

A la finalización del contrato el usuario/a se compromete a dejar el espacio libre en el plazo de 2 meses.

Los precios tanto de las naves como de las oficinas se incrementarán todos los años en el IPC.

QUINTA.- Criterios de adjudicación.

Para la adjudicación de los espacios disponibles se valorarán los siguientes aspectos:

1) Criterios evaluables mediante fórmula matemática: Hasta un máximo de 15 puntos.

a) Número de empleos que se crea y estabilidad de los mismos: Hasta un máximo de 12 puntos.

Se valorará, de acuerdo con el siguiente baremo, cada puesto de trabajo creado:



- 0,5 puntos – contrato temporal inferior a 1 año
- 1 puntos – contrato temporal igual o superior a 1 año
- 2 puntos – contrato indefinido

b) Situación laboral de los promotores: Hasta un máximo de 2 puntos.

Se valorará a razón de 0,5 puntos por cada promotor que se encuentre en desempleo y pase a darse de alta como trabajador autónomo o socio en régimen general.

c) Lugar de residencia de los promotores: Hasta un máximo de 1 punto.

Se valorará con 0,25 puntos por cada promotor empadronado en Manzanares con anterioridad a la aprobación del pliego de condiciones.

2) Criterios evaluables mediante un juicio de valor: Hasta un máximo de 10 puntos.

a) Viabilidad económica y técnica del proyecto: Hasta un máximo de 6 puntos.

Se valorará tomando en consideración el informe de valoración emitido por el técnico competente.

b) Memoria del Proyecto: Hasta un máximo de 4 puntos.

Se estudiará el carácter innovador de la iniciativa empresarial, la viabilidad económica y técnica junto con la incidencia en la diversificación productiva de la localidad.

3) Puntuación final y criterios de desempate.

La puntuación final obtenida por los licitadores será el resultado de sumar la puntuación obtenida en los apartados 1 y 2 de la presente cláusula.

En el caso de que varios proyectos obtengan la misma puntuación, el empate se resolverá teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1.- Mayor número de empleados.
- 2.- Mayor antigüedad en la fecha de solicitud.

SEXTA.- Responsable del contrato

Corresponderá al responsable del contrato supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la concesión pactada. El responsable del contrato será el Coordinador de Promoción Económica.

SÉPTIMA.- Capacidad para contratar.

Podrán tomar parte en el procedimiento todas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que teniendo plena capacidad de obrar, acrediten su solvencia en los términos de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y no estén comprendidas en ninguna de las causas de incapacidad e incompatibilidad previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

La solvencia económica y financiera y técnica se acreditará de la forma siguiente:

- Para optar a la ocupación de los espacios que figuran como “NO OCUPADOS” en la cláusula tercera de este Pliego, las personas físicas o jurídicas interesadas deberán ser promotoras de un proyecto de creación de empresa o en fase de consolidación de ésta, que sea considerado como viable técnica y económicamente y que cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

- 1.- Que se encuentre realizando los trámites previos para poder desarrollar su actividad económica, bien como trabajador autónomo, bien como pequeña o mediana empresa, a la que se incorpore como socio.
- 2.- Que lleve constituido o dado de alta en la Seguridad Social, según corresponda, máximo 3 años.



OCTAVA.- Cumplimiento de las obligaciones tributarias o de seguridad social.

Los adjudicatarios se obligan a cumplir las obligaciones tributarias o de seguridad social, laborales y de seguridad e higiene en el trabajo, quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidad por este incumplimiento. El Ayuntamiento de Manzanares no mantendrá ninguna vinculación laboral con los adjudicatarios ni con el personal a su servicio.

Asimismo, el adjudicatario se obliga a cumplir las condiciones salariales de los trabajadores conforme al Convenio Colectivo sectorial de aplicación.

NOVENA.- Presentación de proposiciones.

Las personas físicas o jurídicas interesadas solamente podrán presentar una proposición. Dada la imposibilidad técnica del Ayuntamiento para la presentación de ofertas en soportes electrónicos, éstas se presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento (Plaza de la Constitución, 4. 13200 Manzanares (Ciudad Real)), de 9 a 14 horas, en el plazo de QUINCE DÍAS, contado desde el día siguiente a la fecha de publicación del anuncio en el Perfil del Contratante. Si el último día del plazo fuese sábado, domingo o festivo, se prorrogará al siguiente día hábil.

Cuando la proposición se presente por alguno de los medios previstos en los apartados b), c), d) ó e) del artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el licitador deberá enviar, antes de finalizar el plazo de presentación de ofertas, un correo electrónico a contratacion@manzanares.es en el que ponga de manifiesto haber presentado su oferta y acompañe el justificante de haberlo hecho en el que conste la fecha y hora de presentación.

Transcurrido el plazo de presentación de proposiciones y para espacios "NO OCUPADOS" o que hayan quedado libres, se podrán presentar nuevas solicitudes a través del registro telemático de este Ayuntamiento.

La proposición se presentará en sobre cerrado en el que figurará la inscripción "Proposición para tomar parte en la adjudicación de espacios libres en el Centro de Empresas de Manzanares", junto con la identificación de quien presenta la oferta. Dentro de este sobre mayor se contendrán tres sobres A), B) y C), cerrados, con la misma inscripción referida en el apartado anterior y un subtítulo.

El sobre A) se titulará "Documentación acreditativa de la personalidad y características del adjudicatario" y contendrá los siguientes documentos:

a) Declaración responsable del firmante, según el modelo anexo I a este contrato; o el modelo de documento europeo único de contratación (DEUC), que puede cumplimentarse en <https://ec.europa.eu/tools/espd/filter?lang=es>.

b) Una dirección de correo electrónico en la que efectuar las notificaciones.

El sobre B) se titulará "Criterios evaluables mediante una formula matemática" e incluirá la proposición, según el modelo anexo II a este pliego y los documentos que acrediten los criterios recogidos en el apartado 1) a), b) y c) de la cláusula quinta de este pliego.

El sobre C) se titulará "Criterios evaluables mediante un juicio de valor" e incluirá la documentación acreditativa de los aspectos a puntuar en el apartado 2) a) y b) de la cláusula quinta de este pliego.



La presentación de proposiciones presume por parte de la empresa la aceptación incondicionada de las cláusulas de este pliego, del de prescripciones técnicas y de las obligaciones establecidas en la reglamentación, acuerdos, convenios y demás normas aplicables al caso y la declaración responsable de que se reúnen todas y cada una de las condiciones exigidas para contratación con las administraciones públicas.

Una vez presentada, la proposición no podrá ser retirada bajo ningún concepto.

DÉCIMA.- Obligaciones específicas

Obligaciones de carácter medioambiental:

La documentación durante la ejecución del contrato deberá entregarse según lo especificado en el Pliego de Prescripciones Técnicas, en formato digital .pdf y en soporte papel, y siempre que sea posible los documentos deberá estar impresos en doble página.

El suministro de papel empleado en el contrato para los documentos en DIN-A4 y DIN-A3, sólo podrá ser de dos tipos: reciclado, con un mínimo de 85% de fibras reutilizadas y con proceso de blanqueado completamente libre de cloro, o de fibra virgen procedentes de gestión sostenible, es decir, con certificado de explotación forestal sostenible tipo FSC, PEFC o equivalente. Para acreditar este extremo deberá aportar el certificado de su suministrador.

Penalidades por su incumplimiento:

- 5% del importe de la factura en las que no se cumpla la condición especial de ejecución establecida.

DECIMOPRIMERA.- Garantía definitiva y plazo de garantía.

Cada adjudicatario está obligado a constituir una garantía definitiva por el importe equivalente a dos mensualidades del precio del alquiler para las naves y de una mensualidad para las oficinas. Dicha garantía será puesta a disposición del Ayuntamiento de Manzanares.

Dicha garantía habrá de ser constituida en metálico (ingreso en la cuenta bancaria n.º ES68 2100 1641 3102 0000 4086 indicando "garantía alquiler oficina/nave n.º XXX Centro de Empresas" - indicar lo que proceda en cada caso-, en aval prestado por alguno de los Bancos, Cajas de Ahorro, Cooperativas de Crédito y Sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España o por contrato de seguro de caución celebrado con entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución, de acuerdo con lo previsto en el Capítulo III del Título II del Libro I del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

La garantía definitiva se devolverá al adjudicatario transcurrido DOS MESES desde la finalización de la cesión. Será devuelta una vez finalizado el contrato y acreditado el cumplimiento por la Empresa adjudicataria, de todas las obligaciones contractuales.

En todo caso será requisito indispensable para la devolución de la garantía, además de lo previsto en la legislación vigente, que por los Servicios Técnicos Municipales se gire visita de inspección y se compruebe que el espacio cedido se encuentra en perfecto estado de conservación, librándose informe al respecto.

DECIMOSEGUNDA.- Riesgo y ventura



La concesión se realizará a riesgo y ventura del contratista y éste no tendrá derecho a indemnización por causa de pérdidas, averías o perjuicios ocasionados, sino en los casos de fuerza mayor y siempre que no exista actuación imprudente por su parte.

DECIMOTERCERA.- Pago del alquiler

Dicha cuota se pagará por mensualidades anticipadas, excepto la correspondiente al primer mes de adjudicación, cuando ésta no coincida con la totalidad del mes, que será proporcional al número de días transcurridos desde la firma del contrato hasta el fin de mes.

DECIMOCUARTA.- Constitución de la Mesa y apertura de pliegos

La Mesa de Contratación Permanente del Ayuntamiento de Manzanares designada por Decretos números 2019/2149 y 2020/3801 asumirá las competencias de asistencia al órgano de contratación municipal.

La Mesa de Contratación estará asesorada por el Responsable del contrato.

Concluido el plazo de presentación de proposiciones, se procederá a la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en el sobre A) en acto privado, rechazándose las proposiciones que contuviesen defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables. Si existiesen defectos materiales, se podrá conceder un plazo no superior a tres días para que el licitador los subsane. A continuación, y en el mismo acto, se procederá a la apertura de los sobres C) de las ofertas admitidas. Seguidamente solicitará cuantos informes técnicos considere precisos y se relacionen con el objeto del contrato.

Una vez evaluados estos informes, la Mesa de Contratación celebrará nueva reunión en acto público, cuya fecha y hora se publicará en el perfil del contratante y se notificará a los licitadores admitidos, en la que se leerán las puntuaciones otorgadas a los criterios diferentes al del precio y se abrirán los sobres B) de las ofertas admitidas.

Tras dicho acto público, en la misma sesión, la Mesa procederá previa exclusión, en su caso, de las propuestas que no cumplan los requerimientos del pliego, a evaluar y clasificar, por espacios libres y orden decreciente, las proposiciones presentadas. Asimismo realizará la propuesta de adjudicación a favor del candidato/s con mejor puntuación obtenida según los criterios definidos en la cláusula quinta, sin que dicha propuesta cree derecho alguno en favor del empresario propuesto frente a la Administración; y le requerirá para que proceda al ingreso de la garantía definitiva (cláusula décimoprimer) y aporte la documentación justificativa – si no la hubiera aportado con anterioridad – de que la empresa está debidamente constituida, el firmante de la proposición tiene poder bastante para formular la oferta, ostenta la solvencia económica, financiera y técnica o, en su caso la clasificación correspondiente, no está incurso en ninguna prohibición para contratar.

La acreditación podrá sustituirse por la comprobación de estos extremos por la Mesa en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas, cuando la empresa propuesta estuviera inscrita en él, todo ello en el plazo de 10 días hábiles a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento.

DECIMOQUINTA.- Adjudicación

La Junta de Gobierno Local adjudicará los contratos dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación requerida por la Mesa y de la constitución de la



garantía definitiva. El acuerdo de adjudicación, que será motivado, se notificará a los candidatos y licitadores, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.

DECIMOSEXTA.- Formalización del contrato y pago del alquiler.

Dentro del plazo de quince días hábiles a contar desde la notificación de la adjudicación a los licitadores, el/los adjudicatario/s deberá/n formalizar el contrato en documento administrativo.

El precio del alquiler a abonar se devengará el día 1 de cada mes y se pagará mediante domiciliación bancaria en la cuenta que será facilitada por el adjudicatario con carácter previo a la formalización del contrato. Por excepción, la primera mensualidad se pagará con carácter previo a la firma del contrato mediante ingreso en la cuenta indicada en la cláusula DÉCIMOPRIMERA.

La falta de pago en cualquiera de los plazos previstos habilitará al Ayuntamiento para proseguir el procedimiento de recaudación por la vía de apremio, sin perjuicio de lo previsto en la cláusula vigésima de este Pliego.

DECIMOSÉPTIMA.- Realización de obras y mejoras.

En los espacios cedidos no se podrán realizar ningún otro tipo de obras, sin la autorización correspondiente de la Junta de Gobierno Local, y previo pago de los derechos correspondientes. Dichas obras serán siempre a cargo del adjudicatario y quedarán en beneficio del inmueble al término de la explotación. Finalizado el plazo del contrato, el adjudicatario vendrá obligado a hacer entrega de los espacios al Ayuntamiento en perfectas condiciones, debiéndose emitir informe previo al respecto por el Servicio Técnico Municipal.

DECIMOCTAVA.- Cesiones y traspasos.

El adjudicatario del contrato no podrá ceder ni traspasar los derechos que nazcan del presente contrato. Excepcionalmente se permitirá la cesión del contrato que derive de la transformación de la forma jurídica del adjudicatario.

DECIMONOVENA.- Resolución del contrato.

El incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato dará lugar a la resolución del contrato de arrendamiento y a la pérdida de la garantía depositada.

La demora en el pago de cualquiera de los plazos del alquiler por más de diez días desde la presentación del recibo para su cobro será causa de la resolución del contrato, según lo dispuesto en el artículo 211 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Si el Responsable del Contrato observase deficiencias en el cumplimiento del contrato, lo comunicará por escrito al Ayuntamiento y al adjudicatario que, una vez oído, procederá a corregir las deficiencias. Si las deficiencias persistiesen, el Ayuntamiento podrá optar por la resolución del contrato.

VIGÉSIMA.- Legislación aplicable.

Los adjudicatarios están obligados al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social, e Higiene en el Trabajo y Tributarias.



El presente contrato tiene naturaleza administrativa y en lo no previsto expresamente en el presente pliego de condiciones se estará a lo dispuesto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, Ley 7/85 de 2 de abril y demás normativa aplicable. No será de aplicación la legislación sobre arrendamientos urbanos.

Las cuestiones que puedan plantearse durante el desarrollo del contrato serán resueltas por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento. Los acuerdos adoptados para su resolución podrán fin a la vía administrativa y podrán ser impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

EL ALCALDE

Informado favorablemente,
EL SECRETARIO GENERAL



ANEXO I. DECLARACIÓN RESPONSABLE

D/Dña....., con DNI
núm..... y domicilio en C/.....
de....., CP....., teléfono n.º, actuando en
nombre propio o en representación de
con NIF.....,
que tiene la condición de PYME: SÍ
 NO

y con dirección de correo electrónico:.....en relación con el
expediente de contratación “**ADJUDICACIÓN DE ESPACIOS DISPONIBLES EN EL CENTRO DE
EMPRESAS**”, convocado por el Ayuntamiento de Manzanares (Ciudad Real)

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

- Ostentar la representación de la sociedad que presenta la oferta.
- Contar con la adecuada solvencia económica, financiera y técnica.
- Contar con las autorizaciones necesarias para ejercer la actividad.
- No estar incurso en prohibición de contratar alguna.
- No estar incurso en incompatibilidades.

Asimismo,

Autorizo al Ayuntamiento de Manzanares a comprobar el cumplimiento de mis obligaciones
tributarias y con la Seguridad Social.

En, a de de

Fdo:

**Nota.- Este anexo puede ser sustituido por el modelo de documento europeo único de
contratación (DEUC), que puede cumplimentarse en [https://ec.europa.eu/tools/espdl/filter?
lang=es](https://ec.europa.eu/tools/espdl/filter?lang=es).**



ANEXO II. MODELO DE PROPOSICIÓN

D/Dña....., con DNI
n.º..... y domicilio en C/.....
de....., CP....., teléfono n.º.....,
actuando en nombre propio o en representación de.....
con NIF....., y con dirección de correo
electrónico:....., enterado/a del expediente de
contratación y de la convocatoria para la adjudicación por procedimiento abierto de la
“**ADJUDICACIÓN DE ESPACIOS DISPONIBLES EN EL CENTRO DE EMPRESAS**”, convocado
por el Ayuntamiento de Manzanares, tomo parte en el mismo, solicitando la adjudicación del
ESPACIO/S NO OCUPADO/S AL DÍA DE LA FECHA, SEGÚN EL SIGUIENTE ORDEN DE
PREFERENCIA:

Orden	Espacio	Destino
1		
2		
3		

con arreglo al pliego de prescripciones técnicas y pliego de cláusulas administrativas que acepto íntegramente y manifiesto no estar incurso en ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Asímismo me COMPROMETO a:
- Crear los siguientes puestos de trabajo:

TIPOS DE CONTRATOS	N.º PUESTOS NUEVA CREACION
contrato temporal inferior a 1 año	
contrato temporal igual o superior a 1 año	
contrato indefinido	

- Que de los promotores del proyecto,(especificar n.º) de ellos en situación actual de desempleo pasarán a darse de alta como trabajador/es autónomo/s o socio/s en el Régimen General de la Seguridad Social.

Y MANIFIESTO que los promotores:

D./DÑA....., D./DÑA....., D./DÑA.....,
D./DÑA....., D./DÑA.....,

están **empadronados en Manzanares** con anterioridad a la fecha de aprobación del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Fdo: