

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACIÓN EN ARRENDAMIENTO DE LOCALES
COMERCIALES, PROPIEDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE GETAFE,
UBICADOS EN BUENAVISTA EN GETAFE

1.- OBJETO DE LA CONVOCATORIA

La Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, S.A. convoca la adjudicación en arrendamiento de los locales comerciales de su propiedad ubicados en Avenida Francisco Largo Caballero, 7 y 5, en el ámbito de Buenavista.

2.- DIVISIÓN DE LOCALES

El local comercial susceptible de división, es el siguiente:

- Local comercial nº 1 de la Parcela A13 (Calle Ignacio Sánchez Coy, nº2) ___ Lotes 1.1 , 1.2 y 1.3

En los casos de los lotes 1.1, 1.2 y 1.3 se aceptarán tantas ofertas por la totalidad del local como por las divisiones establecidas en las presentes bases. Si se recibiesen ofertas por cualquiera de las divisiones con carácter previo a las del lote 1 estas últimas quedarán sin efecto salvo que no se formalice la firma de los contratos correspondientes.

3.- USOS PERMITIDOS

Será de aplicación la normativa de usos vigente en la zona donde se ubican los locales.

Será de cuenta y responsabilidad de los licitadores la obtención de las licencias de obras y aquellas que resulten necesarias para la instalación y funcionamiento de la actividad.

4.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS LOCALES COMERCIALES

- Acceso independiente.
- Altura: más de 3 metros.

- Los locales se entrega en bruto.
- Posibilidad de conexión a saneamiento general, agua y luz, que deberá ser realizada por el interesado.

5.- CONDICIONES DE ADJUDICACION.

5.1. SOLICITUD DE LOTES

Se puede solicitar:

- 1) Un único lote.
- 2) Más de un lote.

5.2.- PRECIO

Los precios son el señalado en el anexo I.

Los precios no podrán ser mejorados ni rebajados.

Dichos precios no incluyen IVA ni ninguno de los impuestos que le sean aplicables.

5.3.- FIANZA

Para participar en el proceso de adjudicación, por cada lote que se desee adquirir, deberá presentarse una fianza por importe equivalente al 5% del coste del alquiler anual, mediante aval bancario, cheque bancario, ingreso o transferencia a nombre de Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A. El aval bancario deberá tener vigencia indefinida.

5.4.- CAPACIDAD JURÍDICA

Podrán concurrir las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar. Cuando en representación de una sociedad concorra algún miembro de la misma deberá justificar documentalmente que está facultado para ello.

5.5.- OBLIGADO CUMPLIMIENTO

Los adjudicatarios se comprometerán de manera expresa a la permanencia en el local durante todo el tiempo completo de duración del contrato y de sus prórrogas si las hubiera. Si se resolviese el contrato antes de dichos periodos por causa no imputable a EMSV, el adjudicatario deberá abonar el coste íntegro del alquiler hasta cubrir la totalidad del tiempo de duración del contrato o de la prórroga vigente en el momento de la resolución.

5.6.- DURACIÓN DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento tendrá una duración de TRES (3) años y podrá prorrogarse por plazos de dos años a voluntad del arrendatario hasta cumplir un máximo de quince (15) años, salvo que el arrendatario manifieste de manera expresa con al menos seis meses de antelación a la finalización del periodo de tres años y/o al vencimiento de cada prórroga su intención de no continuar con el mismo.

La renta será objeto de revisiones anuales durante el tiempo de vigencia del contrato, incluidas sus posibles prórrogas, en función de la variación que experimente el Índice General de Precios al Consumo (referida al conjunto nacional) publicado por el Instituto Nacional de Estadística o el organismo que le sustituya.

Si el contrato continuase en vigor más allá del quinto año, la renta correspondiente habrá de ser objeto de revisión cada cinco años de vigencia del contrato para adecuarla a la renta de mercado de locales de la zona. En todo caso, esta actualización no podrá ser inferior a la resultante de aplicación del IPC y la primera de estas revisiones entrará en vigor a partir del sexto año.

La renta de mercado, si no hubiere acuerdo entre las partes, se determinará mediante el dictamen efectuado por dos agentes de la propiedad inmobiliaria de reconocida reputación designados, uno por el arrendador y otro por el arrendatario. Ambos expertos tratarán de establecer una valoración de mutuo acuerdo en el plazo máximo de quince días hábiles desde que fueron designados.

Si la valoración de ambos expertos no variase más del 20 % se aplicará la correspondiente a

la media de ambas valoraciones. En caso de que la valoración de los expertos variase en un porcentaje mayor las partes, ya sea de común acuerdo o a través del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid designarán un tercer experto dirimente, sometiéndose ambas partes a la valoración dada por el mismo, que necesariamente deberá estar comprendida entre las valoraciones realizadas por los expertos designados por las partes. Como se han indicado anteriormente la valoración de los expertos en ningún caso podrá ser inferior a la resultante de la aplicación de la variación del IPC.

6.- CONDICIONES ESPECIALES DE COMERCIALIZACIÓN

EMSV en aras de favorecer la creación de nuevos negocios y fomentar el empleo en el municipio de Getafe, aplicará una serie de beneficios consistentes en compartir el gasto de determinados trabajos de acondicionamiento del local, además de un periodo de carencia en el importe de renta.

6.1. Beneficio consistente en la participación en el gasto de algunos trabajos de acondicionamiento de los locales:

EMSV abonará una parte de los gastos de acondicionamiento de los locales de acuerdo con las siguientes reglas:

6.1.1. Obras objeto de contribución:

6.1.1.1. Podrán ser objeto de estos beneficios aquellas obras de acondicionamiento o instalaciones de los locales comerciales que se refieran a:

- Aislamiento térmico
- Aislamiento acústico
- Fachadas
- Cerramiento exterior
- Climatización
- Ventilación
- Electricidad general y red de datos

6.1.1.2. Las obras a realizar no podrán perjudicar a los elementos comunes o instalaciones del edificio, así como tampoco a los elementos privativos del mismo.

6.1.2. Determinación de la cantidad a pagar por EMSV:

6.1.2.1. La participación en la totalidad de los gastos de acondicionamiento en ningún caso podrá superar la cantidad que para cada local objeto de estas condiciones se contiene en la tabla adjunta que se acompaña como Anexo I. Para el cálculo de dicho límite no se tendrá en cuenta el IVA repercutido.

6.1.2.2. La cantidad a abonar por EMSV en ningún caso superará el 50% del coste total de cada una de esas partidas.

6.1.2.3. El gasto completo (de arrendatario y de EMSV), no podrá superar los costes medios de mercado que se determinarán con los últimos datos disponibles de los costes de referencia de la edificación que se publiquen en la base de datos de la construcción de la Comunidad de Madrid o en base que la pudiese sustituir. En caso de que las partidas individualizadas superasen tales precios, EMSV solo abonará el 50% de las cantidades que resulten de aplicación a cada partida de la citada base de datos, siempre con el límite conjunto de todas las partidas indicado en el apartado

6.1.2.1

6.1.3. Contratación de las obras, garantías y permanencia de las obras:

6.1.3.1. El arrendatario será el responsable de la contratación de las obras e instalaciones con el/los contratista/s de su elección y tendrá la consideración de único responsable como promotor de las mismas. El arrendatario y el/los contratista/s deberán cumplir con todas las obligaciones que las leyes establecen a los promotores y contratistas de las obras, eximiendo de cualquier responsabilidad a EMSV. El arrendatario será el responsable de las obras e instalaciones realizadas y de los daños y perjuicios que se puedan causar, eximiendo completamente a EMSV de

cualquier declaración sobre ello.

6.1.3.2. El arrendatario estará obligado a la obtención de los permisos, licencias y demás autorizaciones precisas para la realización de las obras.

6.1.3.3. Los contratistas que realicen las obras o instalaciones estarán obligados a que las garantías de equipos o instalaciones se otorguen a favor de EMSV, sin perjuicio de que también lo sean a favor de la arrendataria.

6.1.3.4. Las obras e instalaciones objeto de la participación en su coste de la EMSV quedarán en beneficio del local desde el mismo momento de su conclusión, no pudiendo ser retiradas a la finalización del arrendamiento por el arrendatario.

6.1.3.5. El arrendatario se obliga al mantenimiento y entretenimiento ordinario de las obras e instalaciones en cuyo coste participe la EMSV, siendo de su cuenta y cargo todos los gastos que resulten precisos para ello.

6.1.4. Solicitud, plazos y pago por EMSV.

6.1.4.1. El arrendatario podrá beneficiarse de la participación en los gastos de estas obras e instalaciones si lo solicita a la EMSV antes de transcurrir un plazo de dos meses naturales desde la fecha de firma del contrato de arrendamiento a la que se deberán acompañar los siguientes datos o documentos:

- a) Proyecto técnico o memoria de las obras e instalaciones a realizar con el detalle de las mismas y solicitud de la participación en su coste de la EMSV, mediante la cumplimentación del modelo del Anexo IV.
- b) Presupuesto cerrado del coste de tales obras e instalaciones, con justificación e identificación del contratista o contratistas que las



realizarán.

- c) Declaración del contratista indicando que conoce las condiciones fijadas para la contribución y pago por parte de EMSV, que las acepta y que está conforme con las mismas.

6.1.4.2. La EMSV contestará razonadamente a la solicitud de participación en el coste de las obras dentro del plazo de veinte días hábiles desde la recepción. Dicho plazo se interrumpirá si fuese necesario la petición de subsanación de datos o documentos. Si EMSV no respondiese en el plazo indicado se entenderá desestimada la solicitud

6.1.4.3. EMSV podrá denegar la contribución económica en el caso de que exista controversia judicial o arbitral con el contratista elegido por la parte arrendataria o lo hubiese habido en los tres años anteriores.

6.1.4.4. La decisión de EMSV denegatoria expresa o tácita no podrá ser objeto de reclamación alguna.

6.1.4.5. Desde la denegación el arrendatario dispondrá de un plazo de quince días naturales para desistir del contrato de arrendamiento y entregar las llaves del local a EMSV. En caso de dicha resolución ninguna de las partes tendrá derecho a indemnización de ningún género, aunque la arrendataria si estará obligada al pago de las rentas devengadas hasta el momento de la devolución de llaves, excepto el importe de renta correspondiente al afectado por la carencia.

6.1.4.6. Aceptada la contribución al pago de las obras, la parte arrendataria dispondrá de un plazo de cuatro (4) meses para tener acabadas las mismas. El plazo comenzará a computar desde la comunicación de la aceptación por EMSV.

6.1.4.7. El plazo anterior podrá prorrogarse por otros tres (3) meses más en el caso de que las obras no pudiesen acabarse por demoras en la obtención de las licencias o permisos municipales u otras causas de similar naturaleza a juicio de la EMSV.



6.1.4.8. Dentro del plazo de los cuatro (4) meses, o de la prórroga en su caso, el contratista deberá presentar la solicitud de pago a EMSV con la siguiente documentación:

- a) Declaración suscrita por contratista y arrendatario indicando que las obras e instalaciones están finalizadas.
- b) Factura en forma con la especificación de conceptos y con los importes a pagar por EMSV según el presupuesto cerrado y con los límites señalados anteriormente.
- c) Licencias de obras y demás permisos municipales.
- d) Garantías de las instalaciones y boletines
- e) Certificación de estar al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales ante la AEAT y laborales ante la Seguridad Social.

6.1.4.9. En caso de que las obras no estuviesen acabadas en los plazos indicados o el contratista no cumpliera con la obligación de presentación de la documentación requerida EMSV quedará desvinculada de cualquier obligación de contribución a los gastos de las obras e instalaciones, siendo en ese caso de cuenta del arrendatario la liquidación con el/los contratistas.

6.1.4.10. En caso de que EMSV quede liberada de la obligación de contribuir a los gastos de obras e instalaciones de acuerdo con lo indicado en el apartado anterior, el arrendatario que desistiese del contrato de arrendamiento estará obligado al pago de las indemnizaciones y penalizaciones previstas en el apartado 5.5.

6.1.4.11. EMSV se reserva la facultad de realizar cuantas comprobaciones e inspecciones considere conveniente para verificar el estado de las obras e instalaciones, incluso durante la realización de las obras.

6.2. Carencia de rentas: se establece en favor del arrendatario un mes de carencia sobre el importe de la renta del alquiler. El arrendatario abonará la renta el segundo mes, a contar desde la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.

Ambos incentivos se desarrollan en la tabla adjunta como ANEXO III.

7. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

Se deberá presentar la siguiente documentación:

- Propuesta económica que deberá ser firmada por el proponente, redactada según el anexo II, pudiendo rechazarse aquellas que no se ajusten al modelo.
- Fotocopia del D.N.I. del que suscribe la proposición económica.
- Fotocopia de la escritura de constitución o modificación de la sociedad, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, caso de concurrir una persona jurídica.
- Fotocopia de la escritura de poder, si se obra en representación de otra persona o de alguna entidad.
- Fianza

8.- PRESENTACIÓN, APERTURA DE PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN

Las solicitudes se presentarán en las oficinas de la Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A., Plaza Obispo Felipe Scío Rianza, número 2, 1ª planta, de lunes a viernes, en horario de 09:00 a 14:00 horas, desde el **6 de noviembre de 2017 hasta el 5 de diciembre de 2017**, ambos inclusive. No se admitirá ninguna oferta presentada fuera de plazo.

Posteriormente, se publicará la lista provisional de admitidos.

Se establece un plazo de dos días hábiles para la presentación de alegaciones o subsanación de errores, contados a partir del día siguiente a la fecha de publicación de la lista provisional de admitidos.

9.- NORMAS PARA LA ADJUDICACIÓN

1. Los solicitantes aceptan expresamente y sin posibilidad de revisión la medición del local relacionada en estos pliegos y tomada como base para la determinación de la renta.
2. Serán rechazadas las proposiciones que no contengan la documentación exigida.
3. El criterio de adjudicación será el del orden de presentación de solicitudes. La adjudicación se realizará por riguroso orden de presentación de solicitudes. La adjudicación será notificada al adjudicatario.
4. Se retendrá la fianza correspondiente a la oferta presentada por el adjudicatario, devolviéndose las restantes, siempre que los ofertantes así lo deseen, dándoles la posibilidad de dejarla en depósito en espera de que se haga efectiva la firma del contrato por parte del adjudicatario.
5. Si el adjudicatario renunciara a dicha adjudicación y/o no cumpliera todas las obligaciones y condiciones del presente pliego se tendrá por resuelta la misma, quedando en poder de la Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A. la fianza, y procediéndose a una nueva adjudicación a favor del solicitante cuya propuesta fue presentada de forma inmediatamente posterior y que no haya retirado previamente la fianza, procediéndose del mismo modo de forma sucesiva hasta el momento de la formalización del contrato.

10.- FIRMA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La puesta a disposición de la finca se verifica como cuerpo cierto y en las condiciones descritas, no aceptándose reclamación alguna por este concepto.

La firma del contrato de arrendamiento se formalizará en las oficinas de la Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe S.A. en un plazo máximo de 7 días desde la notificación de la adjudicación definitiva.

Antes de la formalización del contrato, el adjudicatario deberá haber abonado los dos meses de fianza..

Todos los gastos e impuestos que se deriven del contrato serán a cargo del adjudicatario.

La Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A. pondrá a disposición del adjudicatario las llaves en el momento de la firma del citado contrato.

El pago del precio ofertado, así como los impuestos que correspondan, se efectuará mediante transferencia bancaria en la cuenta titularidad de EMSV que se comunique al adjudicatario. Una vez firmado el contrato de arrendamiento se devolverá la fianza para participación en el proceso de adjudicación, que no podrá ser descontada del precio del arrendamiento o de la fianza.

El contrato de arrendamiento contendrá una cláusula de actualización de la renta a precio de mercado cada cinco años de acuerdo a lo señalado en la cláusula 4.5.

El adjudicatario se obliga a acudir el día y hora que se señale por la Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A. dentro del plazo fijado en el párrafo segundo para formalizar el correspondiente contrato de arrendamiento, aceptando la situación física, jurídica y registral de la finca que arrienda, como cuerpo cierto, así como el Régimen de la Comunidad de la finca donde se sitúa, cuyas normas y estatutos por las que se rige se obliga a respetar y cumplir expresamente.

Si el adjudicatario no acudiese a la firma en el plazo señalado, la Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A. podrá dar por resuelta la adjudicación, sin tener derecho el adjudicatario a reclamar indemnización alguna, quedando en poder de la Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A. la fianza, y procediéndose a una nueva adjudicación a favor del licitador cuya propuesta sea la inmediatamente posterior por orden de presentación y así sucesivamente hasta la adjudicación.

Si tras el proceso de adjudicación continuase dicho local ofertado sin adjudicar, la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, podrá proceder a la adjudicación directa del mismo en las condiciones que se establecen en las presentes bases. Así mismo se podrá ofrecer en venta en las condiciones vigentes, establecidas por acuerdos del Consejo de Administración de fechas 23 de septiembre de 2014 y 10 de mayo de 2016.

ANEXO I

Relación de superficies y valoración del local comercial objeto de adjudicación

LOTE	PARCELA	LOCAL	SUP. CONST./M2	PRECIO TOTAL MENSUAL	FINCA REGISTRAL	DIRECCION
1	A13	1	207,80	1.246,80 €	52641	C/ IGNACIO SÁNCHEZ COY, 2
1.1	A13	1.1	96,50	692,50 €	52641	C/ IGNACIO SÁNCHEZ COY, 2
1.2	A13	1.2	51,45	411,60 €	52641	C/ IGNACIO SÁNCHEZ COY, 2
1.3	A13	1.3	59,85	478,80 €	52641	C/ IGNACIO SÁNCHEZ COY, 2
2	A13	3	351,10	1.843,85 €	52643	C/ IGNACIO SÁNCHEZ COY, 2
3	A13	4	121,20	727,20 €	52644	PASEO MARÍA LEJARRAGA, 1
4	A13	5	297,00	1.676,25 €	52645	PASEO MARÍA LEJARRAGA, 1
5	A14	4	196,67	1.180,02 €	52388	PASEO MARIA LEJARRAGA, 2
6	A14	5	158,27	949,62 €	52389	PASEO MARIA LEJARRAGA, 2
7	A14	6	207,6	1.245,60 €	52390	PASEO MARIA LEJARRAGA, 2

ANEXO II

MODELO DE PROPUESTA ECONÓMICA

D. _____, con N.I.F.
número _____, en representación de _____,
según acredita mediante poder otorgado en día _____ ante el Notario de
_____, D. _____,

Con el número ____ de su protocolo, con domicilio a efectos de notificaciones en

_____, correo electrónico

_____, teléfonos de contacto _____,

enterado de los Pliegos de Condiciones que han de regir la adjudicación en arrendamiento por la Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A., del lote....., ubicado en los ámbitos de Los Molinos de Getafe (Madrid), se compromete a la adquisición en las condiciones especificadas en el Pliego, del siguiente lote en el precio indicado a continuación (excluido I.V.A., que se repercutirá):

Lote número _____, precio total _____ €

Período de arrendamiento: _____ años

Getafe, _____ de _____ de 2017



ANEXO III

	PARCELA	Local nº	m2 construidos		Ayudas			Total Ayuda	ALQUILER mensual	Ayudas/meses alquiler
			Planta Baja	Sótano	hasta 80	81-120	121			
					60 €	35 €	20 €			
BUENAVISTA	A13	1.1	96		4.800 €	560 €	0	5.360 €	692,50	7,74
		1.2	51,45		3.087 €	0	0	3.087 €	411,60	7,50
		1.3	59,85		3.591 €	0	0	3.591 €	478,80	7,50
		1	207,3		4.800 €	1.400 €	1.746 €	7.946 €		
		3	246	105,1	4.800 €	1.400 €	2.520 €	8.720 €	1843,85	4,73
		4	121,2		4.800 €	1.400 €	24 €	6.224 €	727,20	8,56
	5	254,3	42,3	4.800 €	1.400 €	2.686 €	8.886 €	1676,25	5,30	
	A14	4	196,67		4.800 €	1.400 €	1.533 €	7.733 €	1180,02	6,55
		5	158,27		4.800 €	1.400 €	765 €	6.965 €	949,62	7,33
		6	207,6		4.800 €	1.400 €	1.752 €	7.952 €	1245,60	6,38



ANEXO IV

MODELO DE SOLICITUD OFICIAL PARA OPTAR A LOS INCENTIVOS DE ADECUACIÓN DE LOCALES Y CARENCIA DE RENTA

Nombre y Apellidos:		D.N.I./N.I.E.:
En representación de (razón social de la empresa o entidad):		
Nombre comercial:		N.I.F./C.I.F.
Domicilio social, fiscal o centro de trabajo:		
Municipio:	Código Postal:	Provincia:
Teléfono:	Correo electrónico:	Página web:

En relación a la convocatoria de incentivos aprobadas por EMSV Getafe. con el objetivo de impulsar la creación de nuevos negocios, fomentar el empleo en el municipio y la dinamización del tejido empresarial.

MANIFIESTA

1. Que conoce y acepta el pliego donde se establecen las condiciones necesarias para acceder a estos incentivos.
2. Que certifica la veracidad de los datos consignados por la empresa en el formulario de solicitud.
3. Que la petición de la ayuda se ajusta a las condiciones requeridas en los pliegos de los mencionados incentivos.
4. Que la documentación acreditativa de los gastos y pagos efectuados con cargo a la ayuda recibida, incluyendo en su caso los documentos electrónicos, serán objeto de las actuaciones de comprobación y control oportuno.

Por todo lo cual, **SOLICITA A LA EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE GETAFE:**

Sea aceptada su solicitud y se le conceda los incentivos que corresponda conforme al PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACIÓN EN ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, PROPIEDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE GETAFE, UBICADO EN LOS MOLINOS EN GETAFE

- Pagos trabajos por acondicionamiento local
- Mes de carencia

En Getafe, a ___ de _____ de 2017

De acuerdo con lo establecido en la LOPD y su normativa de desarrollo RD 1720/2007, le informamos que los datos personales facilitados por UD/s, serán objeto de tratamiento en nuestros ficheros con la finalidad de gestionar su solicitud y/o atender su consulta.

Los datos objeto de tratamiento, no serán cedidos a terceras entidades, salvo los requeridos por las administraciones públicas competentes.

Los interesados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición reconocidos en la LOPD, dirigiéndose a **Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A.** en la siguiente dirección: **Plaza Obispo Felipe Scio. Rianza 2, 1º planta, 28901 Getafe (Madrid).** Teléfono: 91.601.90.99. Correo electrónico: infovivienda@emsvgetafe.org