



**PLIEGO DE CONDICIONES Y BASES DE CONCURSO PARA LA
ADJUDICACION DEL ARRENDAMIENTO PARCIAL DE ESPACIO EN PLANTA BAJA
DE “CENTRO DE PADEL LAS MATILLAS”, PARA EXPLOTACION DE TIENDA
DEPORTIVA DE PADEL**

SITUADO EN LA CALLE LA GUARDIA 3, EN ARROYOMOLINOS. MADRID.

ÍNDICE DE DOCUMENTOS:

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

ANEXO Nº 1

- Planos del Área de Arrendamiento

PLIEGO DE CLÁSULAS ADMINISTRATIVAS Y BASES DEL CONCURSO



**PLIEGO DE CONDICIONES Y BASES DE CONCURSO PARA LA
ADJUDICACION DEL ARRENDAMIENTO PARCIAL DE ESPACIO EN PLANTA BAJA
DE “CENTRO DE PADEL LAS MATILLAS”, PARA EXPLOTACION DE TIENDA
DEPORTIVA DE PADEL**

SITUADO EN LA CALLE LA GUARDIA 3, EN ARROYOMOLINOS. MADRID.

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES.

PRIMERA.- OBJETO DEL CONCURSO.

El objeto del presente concurso es la adjudicación y enajenación, del arrendamiento de espacios de exposición situados en la planta baja del centro deportivo de Padel “Las Matillas”, a destinar para la explotación de tienda deportiva de padel.

El presente concurso para la enajenación de dicho derecho de arrendamiento, se sujeta a las siguientes bases y condiciones.

SEGUNDA.- FORMA DE ADJUDICACIÓN.

La forma de adjudicación es la de concurso que se regirá por los criterios de valoración siguientes:

Para la valoración de las propuestas presentadas se otorgarán un total de 70 puntos máximos, con el desglose que se expone a continuación:

Valoración Sobre C. Propuesta económica

1.- OFERTA ECONÓMICA: Máximo 50 puntos.

Para la aplicación objetiva de este criterio se concederá la máxima puntuación a la oferta más ventajosa en estos criterios (entendiéndose esta como la propuesta de renta de mayor importe).

El resto de ofertas se puntuarán en proporción inversa a aquella, según la siguiente fórmula:

$$P = \frac{PM \times O}{OMV}$$

Donde P, es la puntuación de cada oferta; PM es la puntuación máxima; OMV la cantidad a que asciende la oferta más ventajosa y O es la oferta a puntuar.

Valoración Sobre B. Propuesta Técnica

2.- ASPECTOS TÉCNICOS: Máximo 10 puntos: se valorará el análisis y presentación de la propuesta técnica del área a arrendar, de forma que se concederán:

- **10 puntos a la mejor Memoria de Gestión de la Actividad** a desarrollar valorando el plan de negocio y su concordancia con el resto de las instalaciones.

3.- MEJORAS. Máximo 10 puntos; Se valorará cualquier otra propuesta adicional a las condiciones básicas que supongan un beneficio al conjunto de la propuesta, siempre que se encuentren incluidas en la propuesta económica.

TERCERA.- PRECIOS DE LICITACIÓN.

El precio base mínimo de licitación es de ciento veinte euros (120 Euros) mensuales, excluidos impuestos.

Dichos precios se incrementarán con el IVA que corresponda en el momento de la adjudicación.

No se admitirán proposiciones económicas por debajo del precio de licitación.

CUARTA.- GARANTÍA Y TASA PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO.

No se exige la constitución de garantía provisional para acudir al presente concurso, siendo la garantía definitiva fijada en el importe resultante de UNA MENSUALIDAD de renta. Esta garantía deberá constituirse mediante depósito en metálico en la cuenta corriente de EMUVISA nº ES22 2100 5714 6802 0002 9632, o bien mediante aval bancario emitido por una entidad financiera autorizada para operar en España, a primer requerimiento. No se aceptará seguro de caución.

QUINTA.- FORMA DE PAGO.

El adjudicatario vendrá obligado a pagar mensualmente a EMUVISA, el importe del alquiler del local objeto del espacio de arrendamiento fijado en la cláusula cuarta del presente pliego de condiciones, a este importe hay que añadir el Impuesto sobre el valor añadido vigente en cada momento.

El abono del precio contratado, se efectuará en la cuenta bancaria designada por EMUVISA por mensualidades anticipadas el primer día laborable de cada mes.

El retraso de diez días en el pago de la renta pactada, será causa suficiente para que la parte arrendadora pueda resolver el presente contrato por incumplimiento de la arrendataria e incoar el procedimiento de desahucio, con reclamación de las cantidades adeudadas, siendo en tal caso cuantos gastos y/o costas que ello pudiera ocasionar por cuenta del arrendatario.

La renta variará anualmente conforme a la variación experimentada por el índice de precios al consumo en el período anual precedente.

El adjudicatario se obliga a cumplir las obligaciones fiscales de retenciones e ingresos establecidas en la norma y a entregar anualmente al arrendador el correspondiente certificado de retenciones.

SEXTA.- NORMAS RELATIVAS A LOS CONCURSANTES.

6.1.- Capacidad para concursar.

Podrán presentarse a la licitación las personas naturales o jurídicas, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, y no estén comprendidas en ninguna de las circunstancias que enumera el artículo 60 del RD Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en lo sucesivo TRLCSP) como prohibiciones de contratar. Así mismo, deberán acreditar su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Podrá contratarse con uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto.

Será requisito, así mismo, que la finalidad o actividad que desarrolle el licitante, tenga relación directa con el objeto del contrato, según resulte de sus respectivos Estatutos o reglas fundacionales, o bien se acredite debidamente que dispone de una organización con los elementos personales y materiales suficientes.

En el supuesto de personas jurídicas dominantes de grupo de sociedades, se podrá tener en cuenta las sociedades pertenecientes al grupo, a efectos de acreditación de la solvencia económica, financiera y técnica o profesional, siempre y cuando se acredite que tiene efectivamente a su disposición los medios de dichas sociedades necesarios para la ejecución de los contratos.

No se exigirá clasificación empresarial a los licitadores.

6.2.- Admisión de solicitudes.

Las personas o entidades que deseen tomar parte en esta convocatoria presentarán sus ofertas en el Registro General de EMUVISA (C/ Madrid 31, 28939. Arroyomolinos. Madrid) en el plazo máximo de 15 días desde la publicación del anuncio en el perfil del contratante, en tres sobres cerrados, rubricados y rotulados convenientemente de modo inequívoco con la designación de **CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN DE DERECHO DE ARRENDAMIENTO PARCIAL DE ESPACIO EN PLANTA BAJA DE “CENTRO DE PADEL LAS MATILLAS”, PARA EXPLOTACION DE TIENDA DEPORTIVA DE PADEL**, así como: la identificación del sobre, el contenido del mismo, el nombre del licitador, dirección, número de teléfono y de fax, dirección de correo electrónico y nombre del apoderado.

En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente un índice de su contenido enunciado numéricamente.

La presentación de las ofertas supone, por parte del licitador, la aceptación incondicional de las cláusulas y condiciones del presente pliego.

6.3.- Documentación.

El ofertante deberá presentar la siguiente documentación:

6.3.1.- SOBRE A.- Personalidad del ofertante:

- Fotocopia del DNI del solicitante, tanto del anverso como del reverso, o documento que lo sustituya en cada caso (pasaporte o tarjeta de residencia).

- Si el solicitante actuara en representación de cualquier persona natural o jurídica, se acompañará fotocopia de la escritura pública de apoderamiento o cargo del firmante.
- Cuando el solicitante sea una persona jurídica se acompañará fotocopia de la documentación acreditativa de su personalidad jurídica y de la inscripción, en su caso, en el Registro Mercantil u otro que fuere obligatorio.
- Declaración expresa, asumiendo el cumplimiento de todas las obligaciones que derivan del presente Pliego de Condiciones.
- Declaración de no hallarse incurso en alguna de las prohibiciones de contratar que establece el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Los licitadores están obligados a acreditar la veracidad de la documentación aportada, en caso de ser requeridos por EMUVISA, mediante la presentación de documentos originales o copias autenticadas notarialmente. En caso de no aportarse, se considerará que renuncian a la oferta presentada con pérdida de la garantía constituida.

6.3.2.- SOBRE B.- Proposición técnica:

En cuanto a la documentación técnica se aportará:

2.1 Documento titulado "MEMORIA DE GESTION" en el que se detallará ampliamente cuales serán las características de la tienda deportiva a explotar, indicando la relación mínima de productos a la venta, tarifas aplicables, modelo de gestión de venta a clientes, renovación de stock, justificando su compatibilidad y beneficios que aportará al resto de las instalaciones del centro, así como horarios, personal y plan de negocio.

2.2 Un documento titulado "MEJORAS", donde el licitante puede incluir cualquier otro extremo que considere de interés para EMUVISA y que redunde en una mejora de los servicios que presta el centro deportivo y redunde en una mejora económica para EMUVISA.



6.3.3.- SOBRE C.- Proposición económica:

En este sobre deberá incluirse la proposición económica.

Proposición económica:

1.1. PROPUESTA RENTA DE ALQUILER

Se admitirán y valorarán todas aquellas propuestas económicas que igualen o superen importe mínimo de arrendamiento mensual establecido en el presente pliego de condiciones.

Las ofertas deberán mantenerse ante EMUVISA durante un plazo de seis meses desde que finalice el plazo de presentación, transcurrido el mismo podrán ser retiradas por los licitadores.

SÉPTIMA.- SELECCIÓN DE OFERTAS.

Terminado el plazo de recepción de proposiciones, el Director de la Asesoría Jurídica expedirá una certificación donde se relacionen las proposiciones recibidas o, en su caso, la ausencia de licitadores que, junto a los sobres, remitirá al Secretario de la Mesa de Contratación.

A continuación, por el Comité Asesor de Contratación, en funciones de Mesa de Contratación, procederá a la apertura de las ofertas.

El Comité Asesor de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el sobre A. A los efectos de la expresada calificación, el Presidente ordenará la apertura de los sobres, y el Secretario levantará acta de los documentos que figuren en cada uno de ellos. Si el Comité observare defectos materiales subsanables en la documentación presentada, lo comunicará verbalmente a los interesados, y concederá un plazo no superior a 7 días hábiles, para que el licitador los corrija o los subsane, siendo excluidas las ofertas que no atiendan a dicho requerimiento. Serán excluidas todas las solicitudes que no hayan sido suscritas con arreglo al modelo establecido al efecto, las formuladas por quienes no reúnan las condiciones establecidas en la BASE SEXTA y las que no vayan acompañadas, en su caso, de todos y cada uno de los documentos a que se refiere dicha base.

El Comité, una vez calificada la documentación a que se refiere el párrafo anterior y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de solvencia, o en su caso a la clasificación exigida, con



pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

El Comité de Contratación podrá recabar del empresario aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentar en el plazo de cinco días naturales.

A continuación, el Presidente del Comité procederá a la apertura y lectura del sobre B. Seguidamente el Comité de Contratación podrá solicitar los informes técnicos que estime oportunos a fin de poder efectuar una correcta valoración de las ofertas presentadas por los licitadores admitidos.

Los criterios de valoración serán los fijados en el presente pliego.

Cuando se tome en consideración más de un criterio, deberá precisarse la ponderación relativa atribuida a cada uno de ellos, que podrá expresarse fijando una banda de valores con una amplitud adecuada. En el caso de que el procedimiento de adjudicación se articule en varias fases, se indicará igualmente en cuales de ellas se irán aplicando los distintos criterios, así como el umbral mínimo de puntuación exigido al licitador para continuar en el proceso selectivo.

Una vez calificado el sobre B se procederá, en acto público, a la apertura del sobre C, levantándose acta en el que se detallarán las ofertas presentadas.

Se facilitará a continuación a los licitadores detalle de las ofertas recibidas, abriéndose en ese momento la fase de NEGOCIACIÓN, en la que, sobre el precio, los licitadores podrán presentar dentro del plazo de 3 días hábiles, propuestas de mejora a la baja del precio.

Finalmente por el Comité Asesor de Contratación se elevará al Consejo de Administración, para en su caso, la adjudicación, la propuesta que se considere más ventajosa.

OCTAVA.- ADJUDICACIÓN.

Es obligación del adjudicatario abonar la garantía por el importe correspondiente con UNA MENSUALIDAD de la renta incluida en propuesta de adjudicación. Esta garantía deberá constituirse en depósito en metálico en la cuenta corriente de EMU VISA nº ES22 2100 5714 6802 0002 9632, o bien mediante aval bancario emitido por una entidad financiera autorizada para operar en España, a primer requerimiento. No se aceptará seguro de caución.



Todo ello deberá ser entregado en el plazo improrrogable de quince días hábiles, desde la recepción de la notificación de la adjudicación.

Si el titular de la oferta seleccionada no cumpliera en el plazo señalado lo anteriormente expuesto, quedará decaído en su derecho y, en tal supuesto, EMUVISA se resarcirá en concepto de daños y perjuicios con el importe de la garantía constituida para tomar parte en el concurso, pudiendo adjudicar el derecho de arrendamiento al ofertante cuya proposición hubiese obtenido la siguiente mejor puntuación y así sucesivamente.

EMUVISA resolverá sobre la adjudicación del arrendamiento, pudiendo alternativamente declarar desierto el concurso sin que tengan derecho los licitadores a reclamación alguna. Igualmente EMUVISA podrá, antes de proceder a la adjudicación, desistir del procedimiento o renunciar a la celebración del contrato si considerase perjudicial para el interés público la adjudicación en las condiciones propuestas o si, por razones sobrevenidas, considerase necesario el bien para el cumplimiento de fines públicos, sin que la instrucción del expediente, la celebración del concurso o la valoración de las proposiciones presentadas generen derecho alguno para quienes optaron a su adquisición.

NOVENA.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

Además de las obligaciones ya contempladas, son obligaciones del adjudicatario:

- Mantener y conservar el mobiliario disponible para la exposición de productos en condiciones de decoro, orden y limpieza adecuados para mantener la imagen del centro deportivo, así como permanentemente provisto de producto con precios actualizados.
- Mantener información de contacto de las persona o empresa responsable de los productos, así como información sobre mecanismos de reclamación para los consumidores de los productos expuestos.
- Mantener información disponible sobre tarifas actualizadas de productos y medios de compra ó pedido, bien a través de atención directa o telemática.
- Cuidar del mantenimiento y conservación de los locales, para ello el adjudicatario deberá realizar a su cuenta cuantas obras de conservación, cuidado y reparaciones sean necesarias para el buen uso de lo arrendado, a fin de que todo se encuentre siempre en perfectas condiciones de funcionamiento, limpieza, higiene y ornato, realizando las reparaciones ordinarias y extraordinarias que fueren precisas. Ajustar su proceso productivo empresarial a las especificaciones contenidas en el proyecto o memoria presentada, sin que pueda variar la actividad, salvo previa solicitud y

autorización escrita por parte de EMUVISA, que la otorgará discrecionalmente una vez analizada la viabilidad e idoneidad de las variaciones a introducir.

- Correr con los gastos correspondientes a impuestos y contribuciones que graven la actividad y que sean necesarios para el proceso de la misma.
- Cumplimiento de todos los requisitos y obtención de todas las autorizaciones o licencias exigidas por la legislación general y sectorial para el desarrollo del objeto de la actividad a desarrollar, así mismo queda obligado a cumplir todas las normas legales vigentes que afecten al desarrollo de su actividad, quedando EMUVISA totalmente al margen de cualquier asunto o cuestión que pudiese plantear en relación con tal actividad. Todas las tasas, impuestos, permisos, trámites o licencias a solicitar por el adjudicatario para el establecimiento de la actividad correrán de su cuenta.
- Correrá con los gastos de vigilancia del local, instalaciones y demás objetos o utensilios que se encuentren en el contenido. EMUVISA no se responsabilizará de la vigilancia de dicha zona, por lo que no responderá de ninguna reclamación que al efecto se realice.
- Deberá cumplir las obligaciones de coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de trabajo, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- Vendrá obligado a suscribir un seguro de Responsabilidad Civil con, al menos, las garantías de R. Civil de Explotación y Locativa (frente al propietario del inmueble), por una cuantía mínima de coincidente con las expectativas de venta de la actividad para un año. En todo caso, el arrendatario deberá facilitar a la propiedad copia completa de las pólizas contratadas así como, anualmente, copia del recibo acreditativo del pago de la prima que acredite la vigencia de la cobertura.
- Deberá cuidar que el personal que acuda a las instalaciones arrendadas, guarde una conducta acorde con el cuidado de las mismas y respetuosa con el resto de los usuarios.
- La falta de utilización de los locales arrendados durante un periodo de 3 meses, será motivo de resolución del contrato de arrendamiento, a no ser que obedezca a justa causa.
- Será obligada la constitución por parte del adjudicatario de aval bancario o metálico a favor de EMUVISA, por el importe de UNA MENSUALIDAD de renta, en concepto de garantía definitiva de la adjudicación. Este aval se podrá ejecutar discrecionalmente por la Dirección de EMUVISA, en el momento que el adjudicatario deba una o varias mensualidades de alquiler, y por dicho importe. Ello sin perjuicio de que EMUVISA pueda plantear judicialmente la reclamación de las rentas impagadas y ejercitar la acción de desahucio. Dicho aval se devolverá al adjudicatario a la finalización del

contrato de arrendamiento, una vez comprobado que el adjudicatario no debe ninguna mensualidad de alquiler a EMUVISA y el local se encuentra en perfectas condiciones.

- Cualquier utilización o modificación de la fachada, terraza o cubiertas del local deberá ser previamente solicitada por escrito por el arrendatario, y aprobado por la Dirección de EMUVISA. A su vez, EMUVISA podrá disponer las fachadas y cubierta para publicidad y promoción del Centro.
- El adjudicatario estará obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, industrial, medio-ambiental, de Seguridad Social y tributaria y demás disposiciones vigentes que le sean aplicables en relación a la actividad que desarrolla, sin que el incumplimiento por su parte de dichas obligaciones implique responsabilidad alguna para EMUVISA, así como de las que se promulguen durante la ejecución del contrato.
- El adjudicatario responderá de la calidad de los servicios prestados y de las faltas que hubiere y será su obligación indemnizar los daños y perjuicios que se causen como consecuencia de la explotación de su actividad empresarial y profesional.
- El adjudicatario vendrá obligado a permitir el acceso a EMUVISA a las servidumbres que existen en el local o en el subsuelo del mismo para reparación o modificación de las mismas.

Las anteriores obligaciones así como cualquier otra incluida en la oferta o en el presente pliego, serán expresamente recogidas en el contrato de enajenación, garantizándose su cumplimiento conforme a la BASE UNDÉCIMA.

DÉCIMA.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se formalizará en un plazo de 15 días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación. El contrato se formalizará en documento privado, pudiendo no obstante, elevarse a Escritura Pública cuando lo solicite el arrendatario, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento. En este plazo y antes de la firma del contrato de arrendamiento, el adjudicatario presentará copia de las pólizas de los seguros establecidos en el presente pliego.

En el acto mismo de la formalización del contrato y con la firma del mismo, el adjudicatario firmará el presente pliego de cláusulas particulares, dejando constancia con ello de su conocimiento y conformidad.



Cuando por causas imputables al adjudicatario, no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, EMUVISA podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía definitiva.

Se establece un periodo de carencia de TRES meses, a contar desde la firma de formalización del contrato, a fin de que el arrendatario realice los trámites y obras necesarias para la puesta en marcha de la actividad.

UNDÉCIMA.- GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO. FACULTAD RESOLUTORIA.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas de la adjudicación faculta a EMUVISA a instar la resolución del contrato y a exigir el resarcimiento por los daños y perjuicios.

La resolución faculta a EMUVISA a retener en concepto de cláusula penal e indemnización por daños y perjuicios, como mínimo, el importe de una anualidad de renta, quedando en su poder, y sin derecho a indemnización, cuantas obras e instalaciones de carácter fijo hubieren sido realizadas en el local, y siendo de cuenta del comprador los gastos judiciales y extrajudiciales que se originen por la resolución, incluidos los honorarios y derechos de letrado y procurador.

DUODÉCIMA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y CLAUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA

Para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y ejecución del contrato de compraventa, las partes se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Madrid, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Arroyomolinos, 21 de junio de 2017,



**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS DEL ARRENDAMIENTO PARCIAL DE
ESPACIO EN PLANTA BAJA DE “CENTRO DE PADEL LAS MATILLAS”, PARA
EXPLOTACION DE TIENDA DEPORTIVA DE PADEL**

Calle La Guardia 3, 28939. Arroyomolinos (MADRID)

ÍNDICE GENERAL

1. CONDICIONES TÉCNICAS GENERALES

- 1.1.OBJETO GENERAL Y JUSTIFICACIÓN
- 1.2.EMPLAZAMIENTO DE LAS INSTALACIONES
- 1.3.DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO
- 1.4.SOLVENCIA TÉCNICA Y APTITUD DE LOS LICITADORES
- 1.5.PRECIO DEL CONTRATO
- 1.6.CONSUMOS ENERGÉTICOS
- 1.7.GARANTÍAS
- 1.8.NORMATIVA TÉCNICA DE APLICACIÓN

2. CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

- 2.1.ÁREA AFECTADA
 - 2.1.1.DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO
 - 2.1.2.DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE CONTRATO
 - 2.1.2.1. Ubicación y superficies
 - 2.1.3.ESTADO ACTUAL DE ESPACIO A ARRENDAR
 - 2.1.3.1. Cerramientos, divisiones y acabados.
 - 2.1.3.2. Instalaciones
 - 2.1.4.ACONDICIONAMIENTO DEL LOCAL
 - 2.1.5.OBTENCIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES
 - 2.1.6.MANTENIMIENTO CONSERVACIÓN Y LIMPIEZA
- 2.2.CONDICIONES DE LA ACTIVIDAD
 - 2.2.1.OBJETO DE LA ACTIVIDAD



2.2.2.SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL Y EXPLOTACIÓN

2.2.3.HORARIOS Y NORMAS GENERALES

2.2.3.1. Horarios

2.2.3.2. Normas generales

3. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A APORTAR (Sobre B)

4. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA A APORTAR (Sobre C)

5. CRITERIOS DE VALORACION

5.1.OFERTA ECONÓMICA

5.2.ASPECTOS TÉCNICOS

5.3.MEJORAS

6. ANEXO. PLANOS



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS DEL ARRENDAMIENTO PARCIAL DE ESPACIO EN PLANTA BAJA DE “CENTRO DE PADEL LAS MATILLAS”, PARA EXPLOTACION DE TIENDA DEPORTIVA DE PADEL

Calle La Guardia 3, 28939. Arroyomolinos (MADRID)

1. CONDICIONES TÉCNICAS GENERALES

1.1. OBJETO GENERAL Y JUSTIFICACIÓN

El presente pliego pretende regular, establecer y planificar las condiciones técnicas que han de regir, por el procedimiento de concurso público, el contrato para el arrendamiento parcial de espacios de la planta baja de “Centro deportivo de Padel” sito en la Calle La Guardia 3, en Arroyomolinos Madrid, de titularidad municipal.

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Arroyomolinos S.A., en adelante EMUVISA, se encarga desde el año 2011 de la gestión y explotación del denominado “Centro de Padel Las Matillas”.

El centro cuenta en el área de recepción de unos espacios destinados a la exposición de material deportivo, relacionado con el Padel y se encuentra dotado de mobiliario adecuado para ello.

El espacio objeto de arrendamiento se corresponde con estos espacios para la utilización de los mismos para explotación de tienda deportiva de padel por agente externo a EMUVISA que se encargue del acondicionamiento de escaparates, aprovisionamientos, actualización, reposición de stock, gestión de pedidos y ventas; todo ello de forma independiente pero complementaria a los servicios del centro de padel.

El presente pliego establecerá por tanto las condiciones generales y particulares del arrendamiento fijando las condiciones de la prestación del servicios, diversidad de producto etc. que han de cumplirse en el área afectada; además de determinar la dotación y servicios por cuenta de EMUVISA.

1.2.EMPLAZAMIENTO DE LAS INSTALACIONES

Los espacios objeto de arrendamiento incluidos en este pliego se ubican ocupando parcialmente la planta baja del edificio denominado “Centro de padel Las Matillas”, situado en la Calle La Guardia 3, de Arroyomolinos (MADRID).

Las dimensiones, situación y emplazamiento exacto del espacio a arrendar se describe más adelante en este mismo pliego.

1.3.DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

El plazo máximo de duración del arrendamiento será de UN AÑO a contar desde la firma del mismo, prorrogable por períodos iguales hasta un máximo de CINCO AÑOS, en caso de acuerdo entre ambas partes. La prórroga de los contratos será por mutuo acuerdo de las partes y habrá de formalizarse por escrito mediante cláusula adicional al contrato principal debiendo haber sido comunicada la solicitud de prórroga por escrito por el arrendador con al menos dos meses de antelación a la finalización del contrato.

Ambas partes se reconocen el derecho de rescisión unilateral anticipada al vencimiento del contrato o sus prórrogas, en todo caso por incumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato o por causa debidamente justificada de la inviabilidad de continuidad, debiendo mediar para ello comunicación escrita con al menos tres meses de antelación al efecto de la misma.

En ninguno de los casos el adjudicatario tendrá derecho a percibir o reclamar indemnización por concepto alguno, cuando finalice el contrato de arrendamiento, sea cual sea la duración de éste.

1.4.SOLVENCIA TÉCNICA Y APTITUD DE LOS LICITADORES

Los concursantes licitadores interesados deberán acreditar la solvencia técnica por los medios que se indican en el pliego de condiciones administrativas, asumiendo las obligaciones establecidas en el Pliego de condiciones técnicas que rigen el concurso.

1.5. PRECIO DEL CONTRATO

1.5.1. RENTA MENSUAL DE ARRENDAMIENTO

El precio base de licitación mínimo se corresponderá por la aplicación de los siguientes criterios:

Renta de arrendamiento fija con un precio base de licitación es de ciento veinte euros (120 €) mensuales, excluido impuestos. Dichos precios se incrementarán con el IVA que corresponda en el momento de la adjudicación. No se admitirán proposiciones económicas por debajo del precio de licitación.

El precio correspondiente al arrendamiento será actualizado anualmente en atención a la fecha del contrato, variándose en concordancia con la variación interanual del Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

1.5.2. CONSUMOS ENERGÉTICOS

Los consumos energéticos de agua, luz y climatización que se desprendan de la actividad serán asumidos por EMUVISA, de forma que la renta de arrendamiento que resulte de la adjudicación incluirá los conceptos de consumos energéticos agua, luz y climatización.

1.6. GARANTÍAS

No se exige la constitución de garantía provisional para acudir al presente concurso, siendo la garantía definitiva fijada en el importe resultante de UNA MENSUALIDAD de renta. Esta garantía deberá constituirse mediante depósito en metálico en la cuenta corriente de EMUVISA nº ES22 2100 5714 6802 0002 9632, o bien mediante aval bancario emitido por una entidad financiera autorizada para operar en España, a primer requerimiento. No se aceptará seguro de caución.

1.7. NORMATIVA TÉCNICA DE APLICACIÓN

En todo lo referido al desarrollo e implantación de la actividad y sus instalaciones, a los efectos de la obtención de las autorizaciones y licencias para la actividad y funcionamiento, habrán de considerarse como mínimo la siguiente relación no exhaustiva de normativa de aplicación vigente:

URBANISMO;

“LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID” Ley 09/2001, 17 de julio de 2001.

“Ordenanza General de tramitación de Licencias de Arroyomolinos”

“NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ARROYOMOLINOS”

NORMATIVA EN MATERIA LABORAL

El concesionario estará en todo momento al corriente del pago de las cuotas de la seguridad social y demás prestaciones que legalmente le correspondan por el personal que contrate para el desarrollo de los servicios, siendo responsable del cumplimiento de todas las obligaciones fiscales y laborales que le sean de aplicación por el estatuto general de trabajadores y/o los convenios colectivos de aplicación.

El adjudicatario estará obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, industrial, medio-ambiental, de Seguridad Social y tributaria y demás disposiciones vigentes que le sean aplicables en relación a la actividad que desarrolla, sin que el incumplimiento por su parte de dichas obligaciones implique responsabilidad alguna para EMUVISA, así como de las que se promulguen durante la ejecución del contrato.

Así mismo será de obligado cumplimiento por parte del Contratista la siguiente normativa:
Ley 31/1995 de Prevención de riesgos Laborales.

R.D. 773/1997, sobre disposiciones mínimas de Seguridad y Salud relativas a la utilización por los trabajadores de Equipos de Protección Individual (E.P.I.).

Ley 54/2003 de Reforma del Marco Normativo de la P.R.L.

R.D. 171/2007 en materia de Coordinación de Actividades Empresariales.

El contratista aportará los siguientes documentos relativos a la normativa anteriormente mencionada:

La Evaluación de Riesgos y Planificación de la actividad preventiva (según el Art. 16 de la Ley 31/95)

Las medidas de Protección y Prevención a adoptar y, en su caso, material de protección que deba utilizarse para cada tarea en concreto (E.P.I.).

Certificado que acredite que los trabajadores que van a ser asignados a las tareas contratadas conocen la evaluación de riesgos y han recibido información y formación



específica y suficiente en materia de Prevención de los Riesgos inherentes a su puesto de trabajo (según art. 19 Ley 31/95).

Certificado que acredite que los trabajadores que van a ser asignados a las tareas contratadas, han sido considerados aptos para el desempeño de las mismas por los Servicios Médicos de acuerdo con el art. 22 de la Ley 31/95. Este certificado incluirá una relación nominal como en el caso anterior y será igualmente actualizado cuando se produzcan variaciones del personal asignado o en los procedimientos de trabajo.

PLIEGO CONDICIONES TÉCNICAS

2. CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

2.1. ÁREA AFECTADA

2.1.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE CONTRATO

2.1.1.1. Ubicación y superficies

El área de objeto de arrendamiento que plantea el presente pliego, se corresponde con los escaparates y armarios expositores, con que cuenta el centro deportivo en los espacios de espera y recepción del centro de padel.

Se trata de armarios altos con puertas de cristal para la exposición de material deportivo objeto de venta, dotados de perchas, baldas y espacio inferior para almacenaje. La cantidad y dimensiones de los armarios expositores aproximadamente es la siguiente:

1 ud de Armario de 4.85 m de longitud y 2.20 m de altura y 1 ud de Armario de 2.30 m de longitud y 2.20 m de altura.

Además de los armarios, se dispondrá de un espacio dentro del edificio de vestuarios, a disposición del licitador adjudicatario para el almacenaje de producto expuesto para la venta.

De esta forma el cuadro resumen de superficies disponibles atendería a lo siguiente:

2.1.1.2. Superficies

Área Exposición TIENDA DEPORTIVA	21,44 m²
-------------------------------------------------	----------------------------

Escaparate de Exposición y Venta	16,44 m ²	5,00 m ²
Almacén		

2.1.3. OBTENCIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Si hubiera que modificar algún aspecto actual de las zonas donde se van a instalar, se dará cuenta EMUVISA y se aportará documento técnico justificativo de la modificación para su aprobación inicial por los servicios técnicos de EMUVISA.

Toda obra o instalación de adecuación para el ejercicio de la actividad será ejecutada y costada por el adjudicatario, o por terceros contratados al efecto por aquel, proyectadas y dirigidas bajo su exclusiva responsabilidad y en cumplimiento de todos los requisitos y obtención de todas las autorizaciones o licencias exigidas por la legislación general y sectorial para el desarrollo del objeto de la actividad. Así mismo queda obligado a cumplir todas las normas legales vigentes que afecten al desarrollo de su actividad, quedando EMUVISA totalmente al margen de cualquier asunto o cuestión que pudiese plantear en relación con tal actividad. Todas las tasas, impuestos, permisos, trámites o licencias a solicitar por el adjudicatario para el establecimiento de la actividad correrán de su cuenta.

2.1.4.MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y LIMPIEZA

El licitador adjudicatario cuidará del mantenimiento y conservación de los espacios habilitados para la exposición y venta, para ello el adjudicatario deberá realizar a su cuenta cuantas obras de conservación, cuidado y reparaciones sean necesarias para mantener en buen estado, a fin de que todo se encuentre siempre en perfectas condiciones de funcionamiento, limpieza, higiene y ornato, realizando las reparaciones ordinarias y extraordinarias que fueren precisas.

La higiene y limpieza de los espacios de la actividad le corresponderán exclusivamente al licitador adjudicatario, debiendo no obstante informar a EMUVISA del plan de limpieza de las zonas, estableciendo planificación de horarios, periodicidades y tiempos destinados, a fin de que por EMUVISA puedan ser aprobados y coordinados con el resto de servicios.

2.2. CONDICIONES DE LA ACTIVIDAD

2.2.1. OBJETO DE LA ACTIVIDAD

La actividad a desarrollar en el área de arrendamiento objeto deberá ser la de “TIENDA DEPORTIVA DE PADEL” como complemento comercial a la actividad propia del centro. En este sentido se entenderá como complementaria, toda aquella que se encuentre en el ámbito comercial de materiales deportivos que guarden relación con el sector deportivo y las actividades que desarrolla el propio centro.

Esta actividad deberá ampliar la oferta que ofrece el propio centro en cuanto a servicios o actividad comercial, sin que se puedan desarrollarse actividades de homónima tipología a las desarrolladas en las instalaciones de la “Las Matillas” y puedan entrar en directa competencia con los intereses del centro deportivo.

2.2.2. PRODUCTOS COMERCIALIZABLES

El licitador adjudicatario deberá tener productos multimarca, una mínimo de productos ya sea palas, ropa, zapatillas, etc en el expositor a la vista de los usuarios del club y tendrá que ofrecer garantía en todos los productos que venda.

2.2.3. COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS

El licitador adjudicatario:

- Fijará los precios de todos los productos y cambiará el expositor en función de las necesidades.
- Deberá dejar en el club un catálogo o relación de los productos que se pongan a la venta.
- Será el encargado de contestar las reclamaciones de los usuarios y de realizar las devoluciones del material en caso de que fuera necesario.
- La venta se podrá hacer vía web y de forma directa pagando en el club, que se encargará de recepcionar el dinero para que el licitador adjudicatario lo recoja semanalmente.
- Para la venta directa en el club será necesario que el licitador adjudicatario disponga de un caja y sistema de facturación propios en la recepción de “Las Matillas”, de manera que el personal de EMUVISA, S.A.U. sólo realizará la gestión de cobro correspondiente a la venta, emitiéndose la correspondiente factura o factura simplificada por dicho licitador adjudicatario.
- La responsabilidad de la mencionada caja y del citado sistema de facturación serán del licitador adjudicatario. Por las razones anteriormente enunciadas, el licitador adjudicatario deberá proveer a la recepción de “Las Matillas” de un TPV (Terminal Punto de Venta) que permita realizar compras con tarjetas bancarias y la emisión de

facturas simplificadas. Dicho TPV podrá, asimismo, realizar las funciones de caja y sistema de facturación descritas en el apartado anterior, sustituyendo la necesidad física de éstos últimos si no se desease el pago en efectivo.

2.2.4. REPOSICION DE PRODUCTOS y STOCK

El licitador adjudicatario:

- Será el responsable del stock de los productos.
- Deberá hacer una renovación de los productos periódicamente.
- Será el responsable de la custodia del almacén donde están los productos.

2.2.5. SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL Y EXPLOTACIÓN

El licitador adjudicatario viene obligado a suscribir un seguro de Responsabilidad Civil con, al menos, las garantías de R. Civil de Explotación y Locativa (frente al propietario del inmueble), por una cuantía mínima de la expectativa de negocio para un año. En todo caso, el arrendatario deberá facilitar a la propiedad copia completa de las pólizas contratadas así como, anualmente, copia del recibo acreditativo del pago de la prima que acredite la vigencia de la cobertura.

2.2.6. HORARIO Y NORMAS GENERALES DE ACTIVIDAD

2.2.6.1. Horario

Para el desarrollo de la actividad, el licitador adjudicatario del arrendamiento deberá considerar los horarios de apertura del centro de "PADEL" que a esta fecha se corresponden con el calendario de apertura 2014 siguiente:

Lunes a Viernes	9:00-23:00h
Sábados	9:00-21:00h
Domingos	9:00-14:00h y 17:00- 21:00h

2.2.6.2. Normas generales

La falta de utilización de los espacios arrendados durante un periodo de 3 meses, será motivo de resolución del contrato de arrendamiento, a no ser que obedezca a justa causa.



Cualquier utilización o modificación de la fachada, terraza o cubiertas del local deberá ser previamente solicitada por escrito por el arrendatario, y aprobado por la Dirección de EMUVISA.

El adjudicatario estará obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, industrial, medio-ambiental, de Seguridad Social y tributaria y demás disposiciones vigentes que le sean aplicables en relación a la actividad que desarrolla, sin que el incumplimiento por su parte de dichas obligaciones implique responsabilidad alguna para EMUVISA, así como de las que se promulguen durante la ejecución del contrato.

El adjudicatario responderá de la calidad de los servicios prestados ó productos distribuidos, y de las faltas que hubiere y será su obligación indemnizar los daños y perjuicios que se causen como consecuencia de la explotación de su actividad empresarial y profesional.

El adjudicatario vendrá obligado a permitir el acceso a EMUVISA a las servidumbres que existen en el local o en el subsuelo del mismo para reparación o modificación de las mismas.

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

2. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A APORTAR (Sobre B)

Proposición técnica:

En cuanto a la documentación técnica se aportará:

2.3 Documento titulado “MEMORIA DE GESTION” en el que se detallará ampliamente cuales serán las características de la tienda deportiva a explotar, indicando la relación mínima de productos a la venta, tarifas aplicables, modelo de gestión de venta a clientes, renovación de stock, justificando su compatibilidad y beneficios que aportará al resto de las instalaciones del centro, así como horarios, personal y plan de negocio.

2.4 Un documento titulado “MEJORAS”, donde el licitante puede incluir cualquier otro extremo que considere de interés para EMUVISA y que redunde en una mejora de los servicios que presta el centro deportivo y redunde en una mejora económica para EMUVISA.

3. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA A APORTAR (Sobre C)

Proposición económica:

3.1. PROPUESTA RENTA DE ALQUILER

Se admitirán y valorarán todas aquellas propuestas económicas que igualen o superen importe mínimo de arrendamiento mensual establecido en el presente pliego de condiciones.

4. CRITERIOS DE VALORACION

Para la valoración de las propuestas presentadas se otorgarán un total de 70 puntos máximos, con el desglose que se expone a continuación:

Valoración Sobre C. Propuesta economica

1.- OFERTA ECONÓMICA: Máximo 50 puntos, distribuidos en función de los siguientes criterios:

Para la aplicación objetiva de estos criterios se concederá la máxima puntuación a la oferta más ventajosa en estos criterios (entendiéndose esta como la de mayor importe o mayor porcentaje).

El resto de ofertas se puntuarán en proporción inversa a aquella, según la siguiente fórmula:

$$P = \frac{PM \times O}{OMV}$$

Donde P, es la puntuación de cada oferta; PM es la puntuación máxima; OMV la cantidad a que asciende la oferta más ventajosa y O es la oferta a puntuar.

Valoración Sobre B. Propuesta Técnica

2.- ASPECTOS TÉCNICOS: Máximo 10 puntos: se valorará el análisis y presentación de la propuesta técnica del área a arrendar, de forma que se concederán:

- **10 puntos a la mejor Memoria de Gestión de la Actividad** a desarrollar valorando el plan de negocio y su concordancia con el resto de las instalaciones.

3.- MEJORAS. Máximo 10 puntos; Se valorará cualquier otra propuesta adicional a las condiciones básicas que supongan un beneficio al conjunto de la propuesta, siempre que se encuentren incluidas en la propuesta económica.