



Ayuntamiento de Alcalá la Real

Expte. 6772/2024

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ARRENDAMIENTO NAVE Nº 2 DEL CENTRO MUNICIPAL DE EMPRESAS, P.I. LLANO MAZUELOS, CALLE MINERVA, 31, PARA POTENCIAR EL DESARROLLO INDUSTRIAL., POR PROCEDIMIENTO ABIERTO (EXPTE. 6772/2024).

1. INTRODUCCIÓN

Dado que la nave nº 2 del Centro Municipal de Empresas, es propiedad del Ayuntamiento de Alcalá la Real cuya ubicación es: Polígono Industrial "Llano Mazuelos", Cl Minerva, 31 de Alcalá la Real.

Dicha nave está destinada para albergar iniciativas empresariales, y ante la necesidad de poner en el mercado la misma con el fin de potenciar el desarrollo industrial de nuestra ciudad, todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales y en el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

2. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Se pone a disposición de los emprendedores el arrendamiento de la nave 2 que se encuentra en el P.I Llano Mazuelos, Calle Minerva, 31 en Santa Ana (Alcalá la Real).

1. NAVE 2, POLIGONO INDUSTRIAL "LLANO MAZUELOS":

- Nave 408,44 m²

Código CPV:70130000-1 (Servicios de arrendamiento de bienes raíces propios).

El destino debe ser conforme al uso del bien.

Datos catastrales Referencia catastral 2155108VG2425N0001LQ

Datos catastrales Referencia catastral 2155106VG2425N0001QQ

Datos catastrales Referencia catastral 2155105VG2425N0001GQ

Datos catastrales Referencia catastral 2155104VG2425N0001YQ

Propiedad Catastral: El inmueble objeto de valoración según consulta realizada en la sede de Catastro: Pertenece la propiedad al Ayuntamiento de Alcalá la Real del 100% del inmueble, con referencia catastral:

2155108VG2425N0001LQ,

2155106VG2425N0001QQ,

2155105VG2425N0001GQ,

2155104VG2425N0001YQ

La nave cuenta con una superficie de 440,64 m² construidos y 408,44 m² útiles.





Ayuntamiento de Alcalá la Real

La normativa urbanística de aplicación será el instrumento de ordenación correspondiente a la establecida por el Texto Refundido. En el mismo sentido, en el P.G.O.U., como "SUELO URBANO", en la zona "INDUSTRIAL", de acuerdo con el plano MA-1 de calificación del Suelo en Mazuelos y Cortijo del Ciego y el Plan Parcial Llano Mazuelos aprobado en el pleno de 21 de octubre de 2004 y publicado en BOP nº 30 de fecha 7 de febrero de 2005 y sus posteriores modificaciones. Contándose con todos los servicios urbanísticos de la zona.

El destino debe ser conforme al uso del bien.

Código CPV: 70130000-1 (Servicios de arrendamiento de bienes raíces propios).

3. OBJETO DEL CONTRATO

Arrendamiento nave, polígono industrial "Llano Mazuelos ubicada en calle Minerva, 31 de Santa Ana - Alcalá la Real (Jaén) por procedimiento abierto, mediante concurso. (Expte. 6772/2024)

4. CONDICIONES TÉCNICAS

Conforme al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y al Pliego de Prescripciones Técnicas.

5. PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN; VALOR ESTIMADO Y PRECIO A SATISFACER POR EL ARRENDAMIENTO

Debemos partir que nos encontramos ante un contrato de naturaleza privada, pero la preparación y adjudicación se sujeta a la Ley de Contratos del Sector Público, no obstante, la LCSP establece una terminología no aplicable o de difícil aplicación a los contratos de arrendamientos como son:

- **Presupuesto base de licitación** (art. 100.1 LCSP "A los efectos de esta Ley, por presupuesto base de licitación se entenderá el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, salvo disposición en contrario"). Por tanto, dado que este contrato no genera coste para el Ayuntamiento, el importe del presupuesto base de licitación es de **0 euros**.
- **Valor estimado** (art. 101 LCSP) "A todos los efectos previstos en esta Ley, el valor estimado de los contratos será determinado como sigue:
 - a) En el caso de los contratos de obras, suministros y servicios, el órgano de contratación tomará el importe total, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, pagadero según sus estimaciones.
 - b) En el caso de los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios, el órgano de contratación tomará el importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, que, según sus estimaciones, generará la empresa concesionaria durante la ejecución del mismo como contraprestación por las obras y los servicios objeto del contrato, así como de los suministros relacionados con estas obras y servicios."





Ayuntamiento de Alcalá la Real

Por tanto, dada la naturaleza de este contrato, el valor estimado de la presente licitación es de **0 euros**.

- **Precio de alquiler:** Por lo que, la presente licitación va a generar un ingreso para el Ayuntamiento, que será el precio de alquiler, para lo cual, conforme al informe técnico
 - Ubicación: Polígono Industrial “Llano Mazuelos”, C/ Minerva, N° 31 de Santa Ana - Alcalá la Real (Jaén)
 - Referencia Catastral: 2155108VG2425N0001LQ
2155106VG2425N0001QQ
2155105VG2425N0001GQ
2155104VG2425N0001YQ
 - Superficie: nave 408,44 m².
 - Precio arrendamiento:
 - Año 1 = 0,60€/m² al mes. Total :245,06 euros. (IVA no incluido)
Total año 1: 2.940,77 euros. (IVA no incluido)
 - Año 2 = 0,60€/m² al mes. Total: 245,06 euros. (IVA no incluido)
Total año 2: 2.940,77 euros. (IVA no incluido)
 - Año 3 = 0,70 €/m² al mes. Total: 285,9 euros. (IVA no incluido)
Total año 3: 3.430,90 euros (IVA no incluido)
 - Año 4 = 0,80 €/m² al mes. Total: 326,75 euros. (IVA no incluido)
Total año 4: 3.921,02 euros (IVA no incluido)
 - Año 5 = 1,50 €/m² al mes. Total: 612,66 euros. (IVA no incluido)
Total año 5: 7.351,92 euros (IVA no incluido)
 - Año 6 = 2,50 €/m² al mes. Total: 1021,10 euros (IVA no incluido)
Total año 6: 12.253,20 euros (IVA no incluido)

6. CRITERIOS PARA VALORAR LAS SOLICITUDES PRESENTADAS

Para la valoración de las ofertas se atenderá a varios criterios. El contrato será adjudicado de acuerdo con los siguientes criterios, sobre una puntuación máxima de **100 puntos**, siendo criterios de juicio de valor los puntos 1, 2 y 3 y los criterios automáticos los puntos 1, 2, 3 y 4.

Criterios de juicio de valor	30 PUNTOS
1. Viabilidad Económica, Técnica y Financiera:	10 PUNTOS
2. Innovación	10 PUNTOS
3. Posibilidad de crear sinergias con otras empresas	10 PUNTOS
Criterios automáticos	70 PUNTOS
1. Inversión a realizar	50 PUNTOS
2. Creación de empleo	10 PUNTOS
3. Creación de nueva empresa	5 PUNTOS
4. Precio	5 PUNTOS





Ayuntamiento de Alcalá la Real

CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS:

A.- Inversión a realizar (50 puntos)

Se otorgará 10 puntos por cada 20.000 euros de inversión. Máximo (50) puntos. Se estima una inversión máxima de 100.000 €, atendiendo al tamaño de la nave industrial y en su caso al tiempo máximo de permanencia.

Justificación: Teniendo en cuenta la dimensión de la nave y antecedentes obrantes en este Ayuntamiento sobre otras empresas que se han implantado en Alcalá la Real. Por lo que este criterio de adjudicación redundará en la calidad del arrendamiento.

B.- Creación de empleo (10 puntos)

Se otorgará un punto por cada empleo generado o consolidado. Máximo (10) puntos. En este criterio se valora la capacidad que tiene la empresa de mantener o generar empleo, objetivo prioritario de este ayuntamiento.

Justificación: Un objetivo principal de este Ayuntamiento es la consolidación y creación de empleo a través de la industria, un empleo de calidad, estable todo el año, para que los jóvenes, mayores, residentes o no en Alcalá la Real no tengan que desplazarse a otras zonas por trabajo.

C.- Creación de nueva empresa (5 puntos)

Es de interés para este ayuntamiento el colaborar en la creación de más empresas. Se considerará nueva empresa si el proceso de constitución y o inicio de actividad demostrado con la declaración censal es igual o inferior a un año. Máximo (5) puntos. En este criterio se valora si es nueva empresa, 5 puntos y si no es nueva empresa, 0 puntos.

Justificación: Un objetivo principal de este Ayuntamiento es la consolidación y creación de empleo a través de la industria, un empleo de calidad, estable todo el año, para que los jóvenes, mayores, residentes o no en Alcalá la Real no tengan que desplazarse a otras zonas por trabajo.

D.- Precio (5 puntos)

Se otorgará la puntuación máxima a la empresa que haya mejorado más la oferta económica (el precio más alto), cero puntos a la que no mejore el precio, y proporcionalmente al resto conforme a la siguiente fórmula:

$$P = 5 * OL / MO$$

Siendo:

P = Puntuación obtenida

X = Cantidad máxima de puntos que puede obtenerse

MO = Mejor oferta presentada (Precio más alto).

OL = Oferta del licitador que se valora.

Justificación: Se trata de un criterio dentro de las obligaciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, el precio como criterio de adjudicación se justifica por





Ayuntamiento de Alcalá la Real

motivos de ahorro económico y eficiencia en la utilización de los recursos públicos municipales.

CRITERIOS NO EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS:

E.- Criterio de adjudicación evaluables mediante juicio de valor: 30 puntos.

Se valorará los criterios de este punto de 0 a 30 puntos, con una extensión máxima de 5 páginas escritas por una cara (Tipo de letra Arial y tamaño 12) y en función de los siguientes parámetros: Se valorará la viabilidad económica, técnica y financiera del proyecto, la innovación en cualquier departamento de la empresa por ser este un elemento diferenciador y característico de empresas líderes en su sector y la posibilidad de ser empresas tractoras que en definitiva son aquellas que hacen que otras empresas de la zona también mejoren y crezcan y en definitiva la solidez del proyecto empresarial en su conjunto. Valorándose:

- a) Viabilidad Económica, Técnica y Financiera: hasta 10 puntos
 - b) Innovación: hasta 10 puntos
 - c) Posibilidad de crear sinergias con otras empresas: hasta 10 puntos
- a) Viabilidad de la Iniciativa. El ayuntamiento valorará aquellas empresas que conocen técnicamente el sector al que se dedica su empresa y que tienen la financiación adecuada para llevar a cabo el proyecto, así como que sean actividades con demanda y rentables.
 - b) Innovación. El ayuntamiento valorará la innovación de la actividad por ser estas actividades: más competitivas, generadoras de empleo y viables y es que la innovación empresarial es un concepto que se refiere a la capacidad de una empresa para introducir cambios significativos en su forma de operar, productos, servicios, procesos o modelos de negocio con el fin de obtener ventajas competitivas, mejorar su eficiencia y responder a las demandas cambiantes del mercado.
 - c) Sinergias con otras empresas. Se valorará la capacidad de generar actividad y sinergias con otras empresas de la localidad con el fin de generar riqueza en nuestra localidad. las empresas que generan sinergias con las empresas del entorno desempeñan un papel vital en el desarrollo y la prosperidad de una zona industrial al generar empleo, atraer inversiones. Su influencia se extiende mucho más allá de sus operaciones directas y tiene un impacto significativo en la economía y la calidad de vida en Alcalá la Real.

A) <u>Viabilidad Económica, Técnica y Financiera</u> : Este criterio se valorará según cumplan con el objetivo descrito anteriormente.	0-10 puntos	Bajo: 0-3 puntos Medio: 4-6 puntos Alto: 7-10 puntos
--	-------------	--





Ayuntamiento de Alcalá la Real

A) Innovación: Este criterio se valorará según cumplan con el objetivo descrito anteriormente	0-10 puntos	Bajo: 0-3 puntos Medio: 4-6 puntos Alto: 7-10 puntos
A) Sinergias con otras empresas: Este criterio se valorará según cumplan con el objetivo descrito anteriormente	0-10 puntos	Bajo: 0-3 puntos Medio: 4-6 puntos Alto: 7-10 puntos

7. PROCEDIMIENTO Y CALIFICACIÓN DEL CONTRATO.

a) **Justificación del procedimiento.**

El procedimiento de contratación se realizará por procedimiento abierto. El tipo de tramitación será ordinaria.

Órgano de contratación: Es competente originariamente para la aprobación del expediente de contratación el Pleno conforme con la Disposición Adicional Segunda punto 10 de la LCSP, no obstante, mediante acuerdo de delegación, de fecha 3 de julio de 2023, le es conferida dicha competencia a la Junta de Gobierno Local.

b) **Calificación del contrato.**

El presente contrato tiene el siguiente código CPV según el Reglamento (CE) nº 213/2008 de la Comisión de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) nº 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV):

Código CPV: 70130000-1 (Servicios de arrendamiento de bienes raíces propios).

c) **Análisis de ejecución por lotes.**

El objeto del contrato no se divide en lotes, por tratarse de un contrato patrimonial de arrendamiento de una nave conforme a informe técnico.

d) **Duración del contrato.**

La duración del contrato será de 6 años, sin posibilidad de prórroga.

En Alcalá la Real, en la fecha de la firma electrónica.

LA CONCEJAL DE INDUSTRIA

EL CONCEJAL DE CONTRATACIÓN

