



MEMORIA XUSTIFICATIVA DO CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMENTO DAS NAVES INDUSTRIAIS DO VIVEIRO DE EMPRAS NO POLÍGONO INDUSTRIAL DE IÑÁS

I.OBXECTO DO CONTRATO. XUSTIFICACIÓN DA NON DIVISIÓN EN LOTES.

O presente prego ten por obxecto regular a explotación das naves industriais municipais, propiedade do Concello de Oleiros, que posúe na rúa O Barbanza, Polígono Industrial de Iñás, CP 15171 Oleiros - A Coruña.

O Viveiro Municipal de Empresas do Polígono de Iñás concíbese como unha ferramenta cuxo obxecto será facilitar o establecemento, arranque, consolidación e expansión das empresas a través da explotación das naves. O viveiro municipal ten unha superficie construída de 4.809,702 m² dividido en naves modulares diáfanas, de distintas superficies destinadas ao desenvolvemento de actividades empresariais. O edificio completo conta con 20 naves, que se relacionan no cadro seguinte:

TIPO DE NAVE	SUPERFICIE	NÚMERO DE NAVES	OCUPADAS	LIBRES (2), identificadas coa seguinte numeración
TIPO I	202,39 m ²	10, identificadas cos número 1 a 10	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10	7
TIPO II	267,67 m ²	8, identificadas cos números 12 a 19	12, 13, 14, 15, 17, 18, 19	16
TIPO III	240,73 m ²	1, identificada co número 11	11	-
NAVE ALMACÉN MUNICIPAL	-	Identificada co número 20	20	-

As naves 1 e 12 están ocupadas na actualidade polo Servizo Municipal de Protección Civil, polo que non se teñen en conta a efectos de cálculo do valor estimado e orzamento de licitación ao non entenderse susceptibles de ocupación.

En canto ás naves 19 e 20, atópanse a disposición do Concello de Oleiros, mentres que a nave número 13 esta sendo utilizada por unha asociación sen ánimo de lucro, en virtude de convenio asinado o 8 de xullo de 2015. Por entenderse estas susceptibles dunha futura ocupación, inclúense a efectos de cálculo do valor estimado e orzamento de licitación.

Son obxecto de licitación no momento de publicación desta licitación as naves seguintes:

- 1 naves tipo I (identificada co número 7): de 202,39 m² de superficie
- 1 nave tipo II (identificada co número 16): de 267,67 m² de superficie

En canto á vixencia dos pregos, serán a base para o arrendamento de calquera das naves que quede libre dende o momento da súa publicación, habendo axustarse o arrendamento ao disposto no presente documento.

O devandito obxecto corresponde ao código da nomenclatura Vocabulario Común de Contratos





CONCELLO DE
OLEIROS

> SECRETARÍA XERAL

Contratación e Patrimonio

MEMORIA XUSTIFICATIVA DO CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMENTO DAS NAVES INDUSTRIAIS DO VIVEIRO DE EMPSAS NO POLÍGONO INDUSTRIAL DE IÑÁS

(CPV) da Comisión Europea seguinte: Servizos de xestión- 98350000-1

En virtude do establecido no artigo 99.3.b) LCSP, enténdese que para o presente contrato non procede a división en lotes; pola propia natureza do contrato, carecería de sentido proceder ao arrendamento dos locais por tramos ou seccións, dado que se trata de naves individuais.

Así pois, a contratación por lotes, ademais de caracer de toda lóxica e restar valor ao contrato no seu conxunto, imposibilitaría a correcta execución do mesmo dende o punto de vista técnico, ademais de que pola súa propia natureza, as tarefas de execución, coordinación e control serían imposibles.

II.NATUREZA E EXTENSIÓN DAS NECESIDADES QUE PRETENDEN CUBRIRSE MEDIANTE O CONTRATO PROXECTADO, ASÍ COMO A IDONEIDADE DO SEU OBXECTO E CONTIDO PARA SATISFACELAS.

O viveiro de naves industriais sito no Polígono de Iñás está servindo como ferramenta de apoio ao emprendemento (10 novas empresas elixiron as naves para comezar o seu proxecto empresarial), ao crecemento empresarial (outras 10 empresas procuran ou procuraron a súa expansión e crecemento) e a creación de emprego (63 persoas tiveron ou teñen como centro de traballo as naves do viveiro) no Concello. Para dar continuidade a esta situación, é preciso proceder á actualización e simplificación dos pregos de cláusulas reguladoras dos arrendamentos.

Por outra banda, a elección da contratación mediante un contrato de arrendamento privado atende á finalidade mesma do contrato, que non cabería canalizar por outra vía, ao poñer o Concello de Oleiros simplemente a disposición do arrendatario o inmovible, debendo facerse cargo este de toda a explotación baixo a súa dirección. Márcanse unhas directrices mínimas que unicamente pretenden encauzar o contrato conforme ao establecido na lexislación e conforme aos usos axeitados que se han de dar ao inmovible, impedindo que este se vexa danado e garantindo o seu mantemento.

III. VALOR ESTIMADO DO CONTRATO. XUSTIFICACIÓN DO PREZO

O arrendatario, en concepto de renda polo aproveitamento da explotación dos bens obxecto do contrato, aboará anualmente como mínimo ao Concello as seguintes cantidades:

	SUPERFICIE	IMPORTE MENSUAL SEN IVA	IVA 21%	TOTAL MENSUAL CON IVA	TOTAL ANUAL
Naves Tipo I	202,39 m ²	538,36 €	113,06 €	651,42 €	7.816,99 €
Naves Tipo II	267,67 m ²	712,00 €	149,52 €	861,52 €	10.338,24 €
Naves Tipo III	240,73 m ²	640,34 €	134,47 €	774,81 €	9.297,74 €

O cálculo do valor estimado ascendería a 1.256.349,60 €.

O presente contrato non supón un gasto para o Concello de Oleiros, polo que non é necesario acreditar a existencia de crédito orzamentario.

Durante o primeiro mes contado dende o día seguinte á sinatura do contrato, non se devengará o canon mensual. Este período de carencia de un mes será prorrogable unicamente para o





CONCELLO DE
OLEIROS

> SECRETARÍA XERAL

Contratación e Patrimonio

MEMORIA XUSTIFICATIVA DO CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMENTO DAS NAVES INDUSTRIAIS DO VIVEIRO DE EMPSAS NO POLÍGONO INDUSTRIAL DE IÑÁS

caso de que o adxudicatario non poida ocupara a nave e iniciar a actividade por causa imputable ao Concello de Oleiros.

O canon correspondente ao primeiro mes a abonar será a diferenza entre o importe ofertado e o abonado en concepto de ICIO e taxas urbanísticas. Se o importe aboado por estes tributos excedese do importe do canon mensual, este exceso descontarase do canon do segundo mes. A estes efectos, a presentación da documentación xustificativa do abono de ICIO e taxas urbanísticas haberá de presentarse previa emisión do recibo. No caso de non presentarse coa antelación suficiente, a compensación realizarase no seguinte recibo.

O canon poderase bonificar durante os tres primeiros anos en función do seguinte criterio:

- Por ter a **condición de emprendedor ou nova empresa**, aplicaranse as bonificacións que se indican na seguinte táboa:

	bonificación
Ano 1	50%
Ano 2	20%
Ano 3	10%

Considerarase emprendedor a aquel/es/as promotores/as que presentan a súa solicitude sen ter constituída a súa empresa pero adquirindo o compromiso de constituíla se resulta adxudicatario/a. E enténdese por nova empresa aquela que este constituída con menos de 24 meses de antigüidade na data de presentación da solicitude de aluguer.

IV. UNIDADES TRAMITADORAS RESPONSABLES

A. **Unidade técnica encargada do seguimento e execución ordinaria**

A técnica responsable do contrato será dona Bárbara Caramés Abeijón, Axente de Emprego e Desenvolvemento local do Concello de Oleiros.

B. **Unidade xurídica encargada da contratación administrativa.**

Departamento de Contratación e Patrimonio, dependente da Secretaría Xeral do Concello de Oleiros.

V. CRITERIOS DE ADXUDICACIÓN (desenvolvidos nos pregos, apartado 3.1.7)

Como se indicou no apartado 1.1 dos pregos, os mesmos serán a base para o arrendamento de calquera das naves que quede libre dende o momento da súa publicación, pero si no momento da primeira licitación se presentara máis dunha oferta para cada unha das naves atenderase os seguintes criterios de adxudicación:

- A. Número de postos de traballo iniciais comprometidos (10 puntos): teranse en conta o número de postos de traballo que se comprometa a acreditar a empresa na nave obxecto de aluguer exercidos por:
 - a. Os/as propios/as empresarios/as
 - b. Contratos efectuados a traballadores/as cunha duración mínima de 6 meses.

A xustificación deste compromiso deberá quedar acreditada ante o concello no prazo de 2 meses dende a sinatura do contrato. O non cumprimento do compromiso nos casos en que queden fóra outros ofertantes suporá a resolución do contrato, consonte á cláusula 8 do presente PCAP. A puntuación seguirá a seguinte táboa:





CONCELLO DE
OLEIROS

> SECRETARÍA XERAL

Contratación e Patrimonio

MEMORIA XUSTIFICATIVA DO CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMENTO DAS NAVES INDUSTRIAIS DO VIVEIRO DE EMPRESAS NO POLÍGONO INDUSTRIAL DE IÑÁS

1 posto de traballo	1 punto
2 postos de traballo	2 puntos
3 postos de traballo	3 puntos
4 postos de traballo	4 puntos
5 postos de traballo	5 puntos
6 postos de traballo	6 puntos
7 postos de traballo	7 puntos
8 postos de traballo	8 puntos
9 postos de traballo	9 puntos
10 ou máis postos de traballo	10 puntos

- B. Oferta económica: outorgaranse 2 puntos por cada incremento do 5% da oferta respecto do prezo de licitación de cada nave; ata un máximo de 24 puntos. Quedan excluídas da licitación aquelas ofertas que sexan inferiores aos prezos de licitación deste prego.

CADRO RESUMO

Tipo de contrato: contrato privado	
Subtipo do contrato: contrato de arrendamento de local	
Obxecto do contrato: Contrato privado de arrendamento das naves industriais do viveiro de empresas no polígono industrial de Iñás	
Procedemento de contratación: aberto	Tipo de Tramitación: ordinaria
Código CPV: Servizos de xestión- 98350000-1	
Valor estimado do contrato: 1.256.349,60 €	
Orzamento base de licitación IVE excl.: 628.174,80 €	IVE 21%: 131.916,71 €
Orzamento base de licitación IVE incl.: 760.091,51 €	
Duración da execución: 5 anos	Duración máxima: dúas prórrogas de a primeira por 3 anos e a segunda por outros 2 anos, por mutuo acordo das partes
Lugar de execución: rúa O Barbanza, Polígono Industrial de Iñás, CP 15171 Oleiros - A Coruña.	

A Técnica de Contratación,
Silvia Legaspi Grueiro

A Concelleira Delegada de Economía,
Facenda e Contratación, dona Sandra
Fernández Fernández

