

DCO.10.02

BASES PARTICULARS QUE HAN DE REGIR PER A LA VENDA O LLOGUER AMB OPCIÓ DE COMPRA, MITJANÇANT CONCURS PÚBLIC, DE 14 NAUS MODULARS CONSTRUÏDES PER L'INSTITUT D'INNOVACIÓ EMPRESARIAL DE LES ILLES BALEARS EN EL POLÍGON INDUSTRIAL DE LLINÀRITX D'ES MERCADAL.

Introducció

El passat mes de març de 2009 l'Institut d'Innovació Empresarial de les Illes Balears (en endavant IDI) va convocar un concurs públic per alienar o llogar 16 naus modulars que ha construït al Polígon Industrial des Mercadal. Atès el limitat interès que aquest concurs va generar i considerant que aquestes naus reuneixen les característiques perquè petites empreses artesanes o altre tipus d'activitat artesana o de serveis s'hi puguin instal·lar, es convoca un nou concurs per a l'alienació o el lloguer amb opció de compra d'aquestes naus.

Primer. OBJECTE DEL PROCEDIMENT

L'objecte del present procediment és l'adjudicació i l'alienació o lloguer amb opció de compra de les naus modulars per a petites empreses que l'IDI ha construït en el polígon industrial de Llinàritx, en es Mercadal, números 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15.

De les 14 naus que s'ofereixen n'hi ha 8 amb una superfície útil de 48,66 metres quadrats i altres 6 d'entre 56,77 i 58,11 metres quadrats de superfície útil. S'adjunta a aquestes bases un plànol de les naus. Qualsevol interessat pot sol·licitar visitar les naus per conèixer l'estat en què es troben posant-se en contacte amb l'Institut. Per a qualsevol informació relativa a les naus, es posa a disposició dels oferents el telèfon 971482626 de la Delegació de l'Institut d'Innovació Empresarial de les Illes Balears a Menorca.

Els interessats podran adquirir, per compra o lloguer amb opció de compra, una o més naus. Si hi hagués tants licitadors com naus a la venda, el licitador que hagi sol·licitat més d'una nau s'adjudicarà una segona nau si no s'han adjudicades totes les naus oferides. S'entendran fetes per un mateix licitador, als efectes esmentats abans, aquelles ofertes realitzades per persones jurídiques diferents que comparteixen una mateixa propietat. Els adjudicataris d'una nau indicaran la nau que es volen adjudicar en el sobre B de la seva proposició.

Una vegada adjudicades les naus, la compravenda o el lloguer podrà fer-se efectiu mitjançant un contracte privat, formalitzant-se en tot cas la compravenda en escriptura pública en el termini de sis mesos comptadors a partir del moment de l'adjudicació de la venda.

Segon. OBJECTIU

L'objectiu d'aquestes operacions de venda o lloguer és facilitar preferentment a empresaris individuals, artesans, petites empreses o entitats sense ànim de lucre que desenvolupin activitats econòmiques as Mercadal, el seu trasllat o la seva implantació en el polígon

industrial de Llinàritx, afavorint d'aquesta manera la sortida del nucli urbà dels seus tallers, magatzems, etc. i la seva instal·lació en el polígon. També es volen promoure noves activitats econòmiques al municipi i, fins i tot, atreure inversions provinents d'empreses localitzades fora del municipi.

Tercer. REQUISITS PER PODER LICITAR I FORMA D'ADJUDICACIÓ

El procediment que s'utilitza per adjudicar les naus és el procediment obert, en forma de concurs, en el qual es tindrà en compte l'oferta econòmica i els criteris definits en l'Annex 3 per seleccionar els adjudicataris.

Poden licitar per una nau petites empreses, artesans, associacions sense ànim de lucre, autònoms, etc. que hi vulguin desenvolupar una activitat permesa per les Normes Subsidiàries del municipi.

S'exclouen d'aquesta licitació els licitadors que estiguin d'alta en l'Impost d'Activitats Econòmiques amb els epígrafs que es citen a continuació o vulguin dur a terme activitats que estarien sota aquests epígrafs:

- 6: Comerç, restaurants i hospedatge, reparacions (excepte agrupacions 61, 62 i 69, comerç al major, recuperació de productes i reparacions)
- 8: Institucions financeres, assegurances, serveis a empreses i lloguers (excepte 845 explotació electrònica per compte de tercers i Agrupació 85 Lloguer de bens mobles)
- 9: Altres serveis (excepte epígrafs 961 cinematografia, 971 bugaderies)

Si bé, els licitadors que disposin d'aquests epígrafs podran licitar per una nau sempre i quan hi vulguin desenvolupar una activitat complementària a la seva principal, com pugui ser la de magatzem. En aquest cas hauran d'explicar i justificar el seu projecte.

La Mesa de contractació determinarà, motivant la seva decisió, l'exclusió o no dels licitadors per trobar-se en algun dels supòsits d'exclusió mencionats.

Les naus s'adjudicaran per ordre en funció de la puntuació obtinguda per cada oferent.

Quart. PREU BASE DE LA LICITACIÓ I CONDICIONS

El referit preu es fixa amb el caràcter de mínim i preceptiu, sense que sigui admissible la licitació a la baixa, per la qual cosa quedaran fora del procediment les ofertes econòmiques que el minorin.

Els preus base de la licitació per a una nau son els següents:

- 1.- 1.000 euros més l'IVA corresponent el metre quadrat, per a l'oferta de compra.
- 2.- 300 euros més l'IVA corresponent, com a preu total de la nau (més les despeses de subministrament d'aigua i energia), per a l'oferta de lloguer. S'estableix un termini de dos anys perquè l'arrendatari formalitzi l'opció de compra. En cas de voler exercir aquest dret, l'arrendatari ho haurà de comunicar a l'IDI abans de finalitzar el termini establert, i a partir d'aquell moment s'estableix un nou termini de sis mesos perquè les parts signin

l'escriptura pública de compravenda. Les quantitats pagades en concepte de lloguer seran deduïdes del preu de la venda, que és l'establert en aquestes bases.

El lloguer es formalitzarà mitjançant un contracte privat per un termini de 5 anys renovables per períodes d'altres 5.

Cinquè.- PAGAMENT

Si les parts signen un contracte privat de compravenda, l'adjudicatari abonarà a l'IDI un 10% del preu de l'adjudicació. L'adjudicatari haurà de satisfer la resta del preu d'adjudicació en el moment de la signatura de la corresponent escriptura de compravenda, que es formalitzarà en el termini de sis mesos següents a la data de notificació del resultat del procediment d'adjudicació. El cost de formalització de la compravenda correspondrà a l'adjudicatari.

El pagament es podrà fer mitjançant una transferència bancària o un taló conformat a nom de l'Institut d'Innovació Empresarial de les Illes Balears.

Si es lloga una nau s'haurà de pagar el preu segons el detall del contracte, que inclourà la clàusula que especifiqui els pagaments mensuals, dins els cinc primer dies de cada mes.

Totes les operacions aniran gravades amb l'IVA corresponent, que es pagarà juntament amb el preu d'adjudicació. El tipus actua sobre el preu de compravenda sense incloure interessos.

Sisè. NORMES RELATIVES AL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

1. Capacitat per concursar

Podran presentar sol·licituds d'adjudicació totes les persones físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres, així com agrupacions d'empresaris o associacions, que es trobin en plena possessió de la seva capacitat jurídica i d'obrar, sempre que la seva instal·lació en el polígon sigui permesa per les Normes Subsidiàries del municipi i la resta de la legislació vigent i puguin participar en la licitació d'acord amb el punt tercer d'aquestes bases.

2. Admissió de sol·licituds

Les sol·licituds d'adjudicació es presentaran fins les 11.00 hores del dia 2 de març de l'any 2010.

Els interessats que desitgin realitzar ofertes presentaran en el registre de la Delegació de l'IDI a Menorca, carrer Bijuters 36 del Polígon industrial de Ciutadella, un sobre tancat i signat pel licitador o per qui el representi, en la coberta del qual s'indicarà alternativament "PROPOSICIÓ PER OPTAR A L'ADQUISICIÓ D'UNA NAU MODULAR DEL POLÍGON INDUSTRIAL DES MERCADAL" o bé "PROPOSICIÓ PER OPTAR AL LLOGUER AMB OPCIÓ DE COMPRA D'UNA NAU MODULAR DEL POLÍGON INDUSTRIAL DES MERCADAL". El sobre inclourà el nom del licitador, el d'un representant de l'entitat, si escau, l'adreça i altres dades de contacte del mateix, com el telèfon i el correu electrònic.

3. Documentació

Dins del sobre s'inclouran dos sobres que aniran identificats amb el nom del sobre i el del licitador:

- Sobre A: Documentació General.

Aquest sobre inclourà la següent documentació:

a) Quan l'oferent sigui una persona jurídica de nacionalitat espanyola, l'escriptura de constitució (i/o modificació, si és el cas) de l'entitat o empresa, adaptada a la llei i inscrita en el Registre Mercantil, sempre que aquest requisit sigui exigible de conformitat amb la legislació mercantil. Quan no ho sigui, l'acreditació de la capacitat d'obrar es realitzarà mitjançant l'aportació de l'escriptura o el document de constitució, de modificació, estatut o acta fundacional, on constin les normes per les quals es regula la seva activitat, si pertoca, en el registre oficial pertinent.

b) El document d'identitat de la persona que tingui poder suficient per obligar-se en nom de la seva empresa en relació amb aquest contracte, mitjançant la seva signatura.

c) El NIF/CIF de l'empresari o de l'empresa, segons sigui persona física o jurídica.

d) Quan no signi la proposició el representant legal del licitador, s'inclourà també l'escriptura d'apoderament degudament inscrita, si pertoca, en el Registre Mercantil a favor de la persona que tingui poder suficient per contractar amb l'òrgan de contractació corresponent en aquest contracte.

e) Certificat emès per la Tresoreria General de la Seguretat Social acreditatiu de que el licitador es troba al corrent de les seves obligacions amb aquest organisme.

f) Certificació administrativa emesa per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària acreditativa de que es troba al corrent de les seves obligacions tributàries.

g) Alta i darrer rebut de l'IAE, quan el licitador realitzi activitats subjectes a aquest impost, sense perjudici de que tingui o no seu social a les Illes Balears. En cas d'estar exempt del pagament de l'impost, el licitador aportarà un certificat o una declaració responsable en aquest sentit.

h) Declaració signada en la qual consti el compromís d'instal·lar una activitat permesa per les Normes Subsidiàries del municipi i aquestes bases particulars. En aquesta declaració no s'especificarà el tipus d'activitat que es vol dur a terme.

En cas de tractar-se d'una nova activitat, el licitador aportarà, com a mínim, els documents b), e) i f), junt amb una declaració signada de que es vol posar en marxa una nova activitat empresarial, artesana o de serveis i una descripció de la mateixa.

L'IDI aportarà d'ofici a l'expedient la documentació necessària per confirmar que el licitador al qual es proposa l'adjudicació d'alguna de les naus ofertes, es troba al corrent de les seves obligacions tributàries amb la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, a pesar que no tingui seu social a les Illes Balears.

- Sobre B: Proposició econòmica i de compliment dels criteris d'adjudicació.

El sobre contendrà l'oferta econòmica i el número de la nau sol·licitada, expressats clarament en números, utilitzant la instància que es conté en l'ANNEX 1. Si el licitador opta a més d'una nau, haurà d'incloure tantes instàncies com naus sol·liciti.

També inclourà la documentació necessària per acreditar el compliment dels criteris d'adjudicació recollits en l'ANNEX 3, que no hagin quedat prou acreditats amb l'aportació de la documentació del sobre A, com per exemple:

- el nombre de treballadors que pugui tenir el licitador, si escau, que s'acreditarà mitjançant la presentació dels TC2 corresponents;
- el caràcter molest, insalubre o perillós de l'activitat certificat per l'Ajuntament;
- el tipus d'implantació de l'activitat (trasllat o nova empresa);
- El caràcter industrial, artesà o de serveis de l'activitat que es desenvolupa s'acreditarà mitjançant l'aportació de l'epígraf de l'IAE en el que s'inclou l'activitat del licitador o mitjançant una declaració responsable en la que s'explicarà el tipus d'activitat que es pretén desenvolupar si el licitador no està donat d'alta de l'impost o en el cas de voler desenvolupar dins la nau una activitat diferent.
- El projecte d'ús d'energies renovables que es proposi, si escau.

Setè. FUNCIONAMENT DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

El procediment d'adjudicació consta de les següents fases:

1. Convocatòria de l'oferta de naus.

Aquesta convocatòria s'haurà d'anunciar en dos mitjans de comunicació escrita i al Butlletí Oficial de les Illes Balears, indicant les naus ofertes. També es publicarà a la web de l'IDI. L'anunci fixarà un termini de presentació d'ofertes, a partir de la publicació, fins el 2 de març de 2010, a les 11 hores.

2. Obertura pública de propostes.

La Mesa de contractació constatarà la recepció d'ofertes en temps i forma i analitzarà la correcció formal del contingut del Sobre A. En cas d'incorrecció d'alguna de les ofertes requerirà al licitador que en el termini de 3 dies hàbils, comptadors a partir de la data d'obertura de propostes, completi o corregeixi la documentació aportada. Seran excloses totes les sol·licituds que no hagin estat subscrietes de conformitat amb el model establert i les formulades pels licitadors que no reuneixin les condicions establertes en el punt sisè.

L'obertura de propostes, que serà pública, tindrà lloc a les 11'00 h d'un dia laborable posterior a la recepció de proposicions que serà comunicat als licitadors amb l'oportuna antelació i tindrà lloc a la delegació de l'IDI a Ciutadella (carrer Bijuters, 36). El secretari de la Mesa de Contractació comunicarà aquesta data per correu electrònic, fax o telèfon.

3. Avaluació de les proposicions i proposta d'adjudicació.

Correspon a la Mesa de contractació, de la qual formen part les següents persones: Àngel Pujol Rosselló (president), Francesc Aguiló Capellà (vocal amb funcions d'intervenció), Francesc Pons Morlà (vocal), Francesc Morell Bibiloni (vocal) i Jaume Payeras Alzina (secretari amb veu i sense vot).

La mesa de contractació examinarà la documentació continguda en el Sobre B de les proposicions rebudes i les puntuarà d'acord amb els criteris d'avaluació que s'estableixen en l'ANNEX 3. Redactarà una acta de les seves deliberacions i acords en la que proposarà

al president de l'IDI l'adjudicació d'alguna o algunes de les naus o la declaració de la licitació com a deserta.

4. Adjudicació de les naus.

El president de l'IDI, en el termini màxim 30 dies naturals, i mitjançant una resolució, adjudicarà les naus ofertes o, en el seu cas, declararà desert el procediment d'adjudicació.

Si alguna d'aquestes naus no s'adjudica mitjançant aquest procediment, l'IDI procedirà a adjudicar-la directament a aquells licitadors admesos al procediment d'adjudicació que no s'hagin pogut adjudicar una nau de les ofertes, per la puntuació que han obtingut. Si no hi ha cap licitador en aquesta situació, la nau o naus no adjudicades, es poden adjudicar durant els següents tres mesos al primer interessat que manifesti per escrit el seu interès per una nau, sempre que compleixi els requisits per ser admès en aquest concurs i ofereixi el preu mínim requerit.

Vuitè.- OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI

L'escriptura pública de compravenda es formalitzarà en el termini de sis mesos següents a la data de notificació del resultat del procediment d'adjudicació, respectant el plec de condicions que s'acompanya com a ANNEX 2, i que es considera part integrant de les presents bases.

Les obligacions de l'ANNEX 2 es faran constar en l'escriptura pública de compravenda i en la inscripció de la mateixa en el Registre de la Propietat.

Palma, 2 de febrer de 2010

Signat:

Àngel Pujol Rosselló
Director gerent de l'IDI

Francesc Morell Bibiloni
Director del Servei Infraestructures
i Sòl Industrial

ANNEX 1
MODEL D'OFERTA

_____, domiciliat al carrer _____
nº ____ del municipi de _____, amb el DNI nº _____, que
actua en nom propi o de _____ (si
actua en representació d'altra persona natural o jurídica farà constar clarament
l'apoderament o representació, acompanyant la pertinent documentació acreditativa) es
compromet a:

Adquirir la nau modular número ____ de la zona industrial des Mercadal
promoguda per l'IDI per _____ euros més IVA el metre quadrat.

Llogar la nau modular número ____ de la zona industrial des Mercadal
promoguda per l'IDI per _____ euros mensuals més IVA.

L'import total de la transmissió, cas de ser adjudicada dita nau, el farà efectiu segons
l'assenyalat en el punt cinquè (forma de pagament) de les bases particulars del
procediment d'adjudicació.

El licitador manifesta expressament la seva conformitat amb les bases particulars del
concur, el contingut de les quals declara conèixer plenament.

(lloc, data i firma)

SR. DIRECTOR GERENT DE L'INSTITUT D'INNOVACIÓ EMPRESARIAL DE LES ILLES
BALEARS

ANNEX 2

CONDICIONS GENERALS I CONDICIONS RESOLUTÒRIES QUE S'ESTIPULEN EN ESCRITURA PÚBLICA

La transmissió de la nau se verifica com cos cert i lliure de càrregues.

La part adjudicatària declara que coneix les característiques físiques i accepta les condicions en què es transmet, comproment-se a respectar les seves línies arquitectòniques exteriors.

Totes les despeses, contribucions, impostos i arbitris, la seva formalització en escriptura pública, així com la seva inscripció en el Registre de la Propietat, inclòs els derivats de l'expedició d'una còpia simple per a l'IDI, seran a compte de la part compradora, la qual se compromet a facilitar a l'IDI la còpia esmentada.

L'atorgament de la corresponent escriptura pública es durà a efecte en el termini màxim de sis mesos comptadors des de la comunicació de la resolució del concurs, o des de la manifestació d'exercir l'opció de compra, i se verificarà a es Mercadal, tret que les parts acordin un altre lloc.

Per a quantes qüestions sorgeixin en ordre a la interpretació i execució del contracte de compravenda les parts se sotmeten a la competència dels Jutjats i Tribunals de Maó, amb renúncia expressa a qualsevol altre fur que pogués correspondre-les.

OBLIGACIONS ESPECÍFIQUES QUE HAURAN D'ASSUMIR ELS COMPRADORS ADJUDICATARIS.

Les clàusules que s'han d'incloure en l'escriptura pública de compravenda són:

I. "Les parts estableixen la condició resolutòria expressa consistent en que el comprador haurà d'instal·lar i posar en funcionament en la nau adquirida una empresa artesana o d'una activitat no exclosa a les bases, destinada a l'exercici de l'activitat que li és la pròpia, que es justifica amb el DQA, Carta, IAE o compromís escrit presentat a la licitació organitzada per l'IDI, havent de comptar per això amb la llicència d'activitats, en el termini de dos anys comptadors des de la data de la signatura de l'escriptura de la compravenda.

Aquesta activitat consisteix en...

Aquesta condició tindrà el caràcter de condició resolutòria en escriptura pública de compravenda. En cas d'incompliment de la condició es donarà lloc de ple dret a la resolució de la compravenda, l'IDI tornarà al comprador les quantitats rebudes, sense cap interès, i es quedarà en propietat les edificacions i les instal·lacions que existeixin, en compensació pels danys i perjudicis produïts. La nau haurà de ser desallotjada i posada a disposició de l'IDI. En cas de ser impossible la recuperació de la propietat de l'immoble o que aquesta recuperació sigui massa onerosa per l'IDI, aquest podrà optar per reclamar danys i perjudicis al comprador."

II. "Les parts estableixen la condició resolutòria expressa en escriptura pública de compravenda, consistent en que qualsevol modificació total o parcial de la titularitat de

l'immoble adquirit a l'IDI, excepte la transmissió mortis causa del mateix, operada durant els cinc anys següents a la data en què l'adjudicatari ha obtingut la llicència d'activitats, donarà lloc a la resolució del contracte, l'IDI tornarà al comprador les quantitats rebudes, sense cap interès, i es quedarà en propietat les edificacions i instal·lacions que existeixin, en concepte dels danys i perjudicis produïts. En aquest cas, la nau haurà de ser desallotjada i posada a disposició de l'IDI. Es considerarà modificació de la propietat als efectes ressenyats qualsevol venda o alienació "inter vius" de més del deu per cent de les accions o participacions de la societat mercantil compradora. Durant el termini fixat en aquesta condició resolutòria, la part compradora estarà obligada a exhibir el llibre de registre d'accions quan sigui requerit per l'Institut d'Innovació Empresarial de les Illes Balears.

En cas d'incompliment de la condició, es donarà lloc de ple dret a la resolució de la compravenda. L'Institut d'Innovació Empresarial de les Illes Balears tornarà al comprador les quantitats rebudes, sense cap interès, i obtindrà la propietat de la nau i les instal·lacions que s'hi trobin a l'interior en concepte de danys i perjudicis produïts, que haurà de ser desallotjada i posada a disposició."

III. "Els drets adquirits en virtut del contracte que es firma, no podran ser transmesos a terceres persones físiques o jurídiques sense el consentiment escrit i exprés de l'Institut."

(lloc, data i firma)

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES NAUS MODULARS

Les sol·licituds de trasllat al polígon industrial des Mercadal d'un licitador instal·lat dins el casc urbà des Mercadal i Fornells, que desenvolupi una activitat industrial o artesana: 12 punts.

Les sol·licituds de trasllat al polígon industrial des Mercadal d'un licitador instal·lat dins el casc urbà des Mercadal i Fornells i que desenvolupi una activitat de serveis o d'altre tipus no contemplat al punt anterior: 9 punts.

La creació d'una nova activitat empresarial, impulsada per persones residents al municipi amb anterioritat a l'01/01/08. En el cas que tengui la forma jurídica de societat, almenys un dels socis haurà d'estar empadronats al municipi d'Es Mercadal amb anterioritat a la data esmentada: 7 punts.

Les sol·licituds de trasllat al polígon industrial des Mercadal d'un licitador instal·lat dins un altre terme municipal de l'Illa de Menorca: 5 punts.

Les sol·licituds d'activitats complementàries (magatzem, etc.) dels epígrafs exclosos en el plec. 3 punts.

El número de treballadors en actiu de l'empresa licitadora en data 1 de gener de 2010 donarà lloc a la següent puntuació:

3 o més treballadors 0,75 punts
2 treballadors 0,50 punts
1 treballador 0,25 punts

Les noves empreses obtindran 0,25 punts per aquest concepte.

Les sol·licituds que millorin el preu inicial tindran 0'10 punts per cada punt percentual de millora del preu de venda o de lloguer inicial, amb un límit del 20%.

Els licitadors que presentin un projecte tècnic visat d'instal·lació solar per produir aigua calenta sanitària i/o de producció fotovoltaica d'energia elèctrica obtindran 0,50 i 0,25 punts respectivament.

L'IDI adjudicarà preferentment les naus a aquells licitadors que proposin la seva compra, podent optar per una altra nau aquells licitadors que siguin adjudicatari i hagin proposat el lloguer d'una nau per a la qual existeix una proposició de compra admesa a concurs, tal com estableix el punt 7, apartat 4 d'aquestes Bases.

En cas d'empat en la puntuació entre dues o més ofertes de compra o de lloguer, aquestes s'ordenaran tenint en compte la data i l'hora del registre d'entrada a l'IDI.