

5. Anuncios

5.1. Licitaciones públicas y adjudicaciones

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPLEO

ANUNCIO de 7 de mayo de 2013, de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, que promueve en concurrencia pública para el arrendamiento de un local de oficinas que se cita. (PD. 1344/2013).

La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA promueve concurrencia pública de ofertas para el arrendamiento de la finca que a continuación se describe:

- Local de oficinas, destinado a Centro de Negocios, en Madrid, Avenida Felipe II, número 15, 1.^a planta, con una superficie útil, de 260,25 m².

Los pliegos de condiciones generales y particulares se hallan insertados en la página web de esta Agencia: www.agenciaidea.es y podrán ser retirados en el Registro General de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA, calle Torneo, 26, 41002, Sevilla, en días laborables de lunes a viernes y en horario de 9,00 a 14,00 horas.

El plazo para la presentación de ofertas concluirá el día 28 de junio de 2013, a las 14,00 horas.

Sevilla, 7 de mayo de 2013.- El Director General, Antonio Valverde Ramos.

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HAN DE REGIR EN EL PROCEDIMIENTO DE OFERTA PÚBLICA DE ARRENDAMIENTO DE CENTRO DE NEGOCIOS EN CALLE FELIPE II (MADRID), TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA, IDEA

ÍNDICE DEL CLAUSULADO:

- Primera. Objeto del procedimiento de oferta pública.
- Segunda. Criterios de adjudicación.
- Tercera. Fianza provisional y definitiva.
- Cuarta. Empresas en constitución.
- Quinta. Forma de presentación de las ofertas.
- Sexta. Lugar y plazo de presentación.
- Séptima. Mesa de Contratación.
- Octava. Apertura de sobres.
- Novena. Órgano de contratación.
- Décima. Perfección del contrato, firma y consecuencias de su incumplimiento.
- Undécima. Régimen jurídico.

ÍNDICE DE ANEXOS:

- Anexo I. Plano del inmueble.
- Anexo II. Equipamiento incorporado en el inmueble.
- Anexo III. Modelo normalizado de oferta económica.
- Anexo IV. Modelo normalizado de compromiso destino empresas domiciliadas en Andalucía.
- Anexo V. Modelo de compromiso de cumplimiento de los deberes de prevención del blanqueo de capitales (Ley 10/2010).
- Anexo VI. Modelo del contrato de arrendamiento a suscribir.

Primera. Objeto del procedimiento de oferta pública.

Arrendamiento de 260,25 m² útiles del inmueble y equipamiento titularidad de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía sito en calle Felipe II, núm. 15, planta primera (Madrid), dando cumplimiento a los principios de publicidad y concurrencia contenidos en la legislación patrimonial aplicable.

- Datos del inmueble:

Superficie total del inmueble: construida de 451,84 m² y superficie útil de 392,49 m². El inmueble a arrendar se ubica en la primera planta del edificio y consta de la siguiente distribución: entrada, pasillo, dos salas

de reuniones, recepción, c. instalaciones, trece despachos, dos aseos, oficio, c. taquillas, aseo minusválidos y aseo sala.

Reserva para oficinas públicas de la Junta de Andalucía: 132,24 m² útiles que aparecen sombreados en el plano adjunto.

Espacio que se oferta en arrendamiento: 260,25 m² útiles, que incluyen la imputación de las zonas comunes que serían gestionadas por el arrendatario y a su costa.

Datos registrales: finca número 36.913 inscrita en el Registro de la Propiedad número 23 de Madrid, al Tomo 918, Folio 6, inscripción 1.ª Referencia catastral: 2952404/VK4725D/0004/AD.

- El equipamiento del inmueble, que se relaciona en el Anexo II queda incluido en el objeto del contrato de arrendamiento.

Segunda. Criterios de adjudicación.

El contrato se adjudicará por procedimiento abierto con los siguientes criterios de adjudicación:

1. Oferta económica: 70 puntos.

$$PE(i) = (P \text{ min}/P(i)) \times 70$$

Siendo:

PE(i) = Puntuación por el precio de la oferta «i».

P(i) = Precio de la oferta en cuestión, IVA excluido

Pmin = Precio de la oferta más baja, IVA excluido.

2. Compromiso destino a empresas con domicilio social en Andalucía (mínimo un 60%):

El arrendatario asumirá el compromiso de destinar el local a su uso como Centro de Negocios destinado principalmente (al menos un 60%) a su uso por empresas domiciliadas en Andalucía.

Se valorará un compromiso de destino en un porcentaje mayor al requerido como mínimo, con un máximo de 30 puntos, aplicándose la siguiente fórmula:

$$PE(i) = (C \text{ min}/C(i)) \times 30$$

Siendo:

PC(i) = Puntuación por el compromiso de destino a empresas domiciliadas en Andalucía según la oferta «i».

C(i) = Porcentaje de compromiso de destino de la oferta en cuestión expresada sin decimales.

Cmin = Porcentaje de compromiso de destino de la oferta más baja expresada sin decimales.

Tercera. Fianza provisional y definitiva.

Los interesados deberán depositar para acceder a la licitación una fianza provisional de 15.000,00 € mediante depósito o constitución de aval bancario a primer requerimiento. Una vez resuelta la adjudicación, se devolverá la fianza provisional a los licitadores que no resulten adjudicatarios, constituyéndose para quien resulte adjudicatario en fianza definitiva que podrá responder, entre otros conceptos, de posibles impagos de rentas.

Cuarta. Empresas en constitución.

En caso de que el destinatario final del arrendamiento sea una empresa en constitución a la fecha de la presentación de las ofertas, podrá concurrir a la misma uno de sus socios, que presentará oferta en su propio nombre y hará constar esta circunstancia mediante declaración a incluir en el sobre número 1 «Documentación administrativa».

Una vez constituida la sociedad, se procederá a la subrogación del contrato previa aportación por la sociedad constituida de toda la documentación administrativa exigida por el Pliego así como de las garantías económicas exigidas.

Quinta. Forma de presentación de las ofertas.

Las ofertas se presentarán en dos sobres cerrados (sobres núms. 1 y 2), firmados por el licitador y con indicación de domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Oferta para la contratación del arrendamiento de 282,67 m² útiles del inmueble, propiedad de la Agencia IDEA en la Calle Felipe II, número 15, en Madrid». La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre núm. 1: Documentación administrativa.

- Sobre núm. 2: Oferta económica y compromiso de destino a su uso mayoritariamente (al menos un 60%) por empresas andaluzas.

En cada uno de los sobres se incluirá la documentación que a continuación se relaciona:

Sobre núm. 1: Documentación Administrativa.

1. Documentos que acrediten la personalidad del arrendatario:

a) En el caso de persona física, fotocopia del Documento Nacional de Identidad, o el que le sustituya reglamentariamente y, en su caso, la escritura de apoderamiento debidamente legalizada.

b) Si se trata de Sociedades, fotocopia de la escritura de constitución o de modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable, así como fotocopia del poder notarial suficiente justificativo de la representación que ostente el firmante de la proposición junto con fotocopia del Documento Nacional de Identidad, o el que le sustituya reglamentariamente.

c) Si se tratase de empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo: será suficiente con que acrediten su inscripción en el registro comercial o profesional, cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo o presentación de las certificaciones que se indican en el Anexo I del R.D. 1098/2001, de 12 de octubre.

d) Las demás empresas extranjeras deberán acreditar su capacidad de obrar con certificación expedida por la Embajada de España en el Estado correspondiente.

e) De presentarse a la licitación uniones de empresas que se constituyan temporalmente al efecto, los documentos acreditativos de la capacidad de obrar de cada una de las empresas que la componen, conforme a las cláusulas precedentes. En el escrito de proposición de unión, deberán indicar los nombres y circunstancias de las empresas que la suscriban, la participación de cada una de ellas y nombrar un representante único de la agrupación con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven del contrato. Sólo en el caso de que el contrato sea adjudicado a la unión de empresas, deberán éstas acreditar la constitución de la misma.

f) Declaración responsable firmada por el solicitante, de que el ofertante posee plena capacidad de obrar y no estar incurso en las prohibiciones de contratar conforme a los artículos 60 y 61 de la Ley de Contratos del Sector Público, así como de no formar parte de los órganos de gobierno o administración persona alguna a las que se refiere la Ley 3/2005, de 8 de abril, de incompatibilidades de Altos Cargos de la Junta de Andalucía y de Declaración de Bienes e Intereses de Altos Cargos y otros Cargos Públicos, y de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones fiscales y tributarias de ámbito local, autonómico y estatal y de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, y de estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas y, si estuviese obligado a ello, al corriente en el pago del mismo, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tales requisitos se exija, antes de la adjudicación, a los que vayan a resultar adjudicatarios del contrato. La falsedad de dicha declaración, además de cualquier otra responsabilidad exigible en derecho, constituirá causa de exclusión del procedimiento de adjudicación para la empresa que se hubiere presentado o de resolución de contrato que se hubiere concertado con la empresa infractora, y la consecuente pérdida de la garantía que hubiere presentado, en su caso, cuyo importe hará suyo IDEA en concepto de cláusula penal expresamente pactada.

2. Para las empresas extranjeras la declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder a la empresa licitadora.

3. Justificante de estar dado de alta, si estuviere obligado a ello, en el Impuesto de Actividades Económicas y al corriente en el pago del mismo, aportando copia del último recibo.

4. Las empresas inscritas en el Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Andalucía podrán aportar, en lugar de los documentos exigidos en el punto 1), certificación expedida por el citado Registro, acompañada de una declaración expresa responsable, emitida por la empresa licitadora o cualquiera de los representantes con facultades que figuren en el Registro, relativa a la no alteración de los datos que constan en el mismo.

Sobre núm. 2: Oferta económica y compromiso de destino mayoritariamente a empresas andaluzas.

Se presentará conforme al modelo normalizado de oferta económica que se adjunta como Anexo III.

Sexta. Lugar y plazo de presentación.

Las personas físicas o jurídicas que deseen formular ofertas de arrendamiento presentarán sus proposiciones en el Registro General de los Servicios Centrales de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, sito en Sevilla, calle Torneo, número 26, C.P. 41002, en horario de 10 a 14 horas de lunes a viernes, dentro del plazo máximo de presentación de ofertas que se anunciará en prensa y en la página web de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía.

Las ofertas podrán presentarse igualmente en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En aquellos casos en que las ofertas no se presenten directamente en el registro de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, el licitador deberá anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante fax, consignándose el número de expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta. La presentación de una oferta supone la aceptación incondicionada por el licitador de las cláusulas del presente pliego.

Séptima. Mesa de Contratación.

La Mesa de Contratación estará constituida por un Presidente, tres vocales y un Secretario con voz y sin voto, que serán designados por Resolución del Secretario General de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía. Al menos uno de los vocales será un letrado de los Servicios Jurídicos de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, que asesorará legalmente a la Mesa.

Octava. Apertura de sobres.

Una vez finalizado el período de presentación de ofertas, el Presidente de la Mesa convocará a ésta al acto de apertura del sobre núm. 1, en el que se llevará a cabo la calificación de la documentación administrativa. Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo de tres días hábiles para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables de la documentación presentada.

Posteriormente se convocará acto público para la apertura y examen del sobre número 2, oferta económica y compromiso de destino a empresas en Andalucía.

A la vista de las ofertas recibidas y aplicando las fórmulas previstas en la cláusula segunda, la Mesa propondrá al órgano de contratación la suscripción de contrato con el licitador que haya presentado mejor oferta.

Novena. Órgano de Contratación.

El Órgano de Contratación de IDEA, tanto para la adjudicación de los contratos de arrendamiento como para la formalización de los mismos, es el Secretario General, en virtud de la delegación de competencias efectuada por el Director General mediante Resolución de 5 de diciembre de 2012 (BOJA núm. 251, de 26 de diciembre).

Décima. Perfección del contrato, firma y consecuencias de su incumplimiento.

Una vez adjudicado el arrendamiento, el licitador deberá presentar, con carácter previo a la firma del contrato:

- Justificante de haber depositado la fianza por dos meses de renta mediante la entrega de cheque bancario, talón conformado o justificante de haber transferido a la cuenta que se le comunique.
- Aval bancario por seis meses de renta en concepto de garantía de pago de la renta.

Las condiciones del arrendamiento serán las que figuran en el modelo que se acompaña como Anexo V citándose aquí, a título meramente enunciativo, algunas de las esenciales:

Duración. Período inicial mínimo de dos años, prorrogable a solicitud del interesado por un período máximo de la mitad del período de adjudicación inicial si el resultado de la explotación hiciera aconsejable esta medida.

Precio mínimo. 2.300,00 € mensuales, IVA excluido. A partir del segundo año la renta se incrementará anualmente con el IPC del año natural al mes de actualización.

Obligaciones. Sin perjuicio de otras obligaciones recogidas en el contrato que obligatoriamente se ha de suscribir, el arrendatario se obligará a:

1. Destinar el local arrendado al uso de Centro de Negocios destinado principalmente (al menos en un 60%) a empresas domiciliadas en Andalucía.

2. Asumir la gestión de las zonas comunes del espacio (servicio de recepción y mantenimiento y limpieza de zonas comunes tales como pasillos, servicios y office), contratando para ello los oportunos suministros (eléctrico, telefónico, mantenimiento y limpieza) y repercutiendo al otro usuario los importes imputables en función del consumo o de su participación en el uso del inmueble. El personal que ocupe la oficinas reservadas para sede de la Junta de Andalucía tendrá acceso a estas zonas comunes del inmueble.

3. Respetar las normas de higiene y preventivas que la Arrendadora pueda establecer. En particular, se obliga al arrendatario a no introducir ni depositar en el local arrendado materiales nocivos, insalubres o peligrosos o cualesquiera otros que, por su naturaleza o manipulación, puedan producir molestias o malos olores.

4. No realizar en el local arrendado, sin autorización previa, expresa y por escrito, de la Arrendadora, ninguna clase de obras de reparación, conservación o mejora. Sin perjuicio del derecho de resolución del contrato que asiste a la Arrendadora en caso de incumplimiento de esta obligación, el arrendatario deberá demoler las obras realizadas sin autorización, restituyendo el local arrendado al mismo estado en que lo recibió o, en su defecto, para el caso de que el arrendatario se negara a hacerla, si la demolición la efectuara la propia Arrendadora, sufragará su coste con la consiguiente restitución a la Arrendadora. En todo caso, al término del contrato, el arrendatario entregará el local arrendado con las divisiones con que lo recibe, limpio y pintado (paredes y techos). El equipamiento que se incluye en el contrato de arrendamiento se entregará a la finalización del contrato en el estado derivado del normal y diligente uso propio de su destino.

5. En el caso de obras autorizadas en el local arrendado, éstas quedarán en poder de la Arrendadora a su criterio, sin que el arrendatario tenga derecho a percibir cantidad alguna por ningún concepto como consecuencia de la ejecución de las citadas obras, sean del tipo que fueren.

6. Conservar en perfecto estado de funcionamiento y seguridad, tanto el local arrendado como su equipamiento e instalaciones fijas de electricidad, climatización, red de datos y telefonía.

7. El arrendatario deberá concertar y mantener vigente durante todo el tiempo de duración del contrato, póliza con compañía de primer orden, que asegure debidamente el equipamiento objeto de este contrato de arrendamiento hasta su valor real, siendo beneficiaria de la póliza la Agencia IDEA en la parte correspondiente al equipamiento cedido en arrendamiento mediante este contrato y que se detalla en el Anexo I.

8. No ceder el contrato, subarrendar ni traspasar, de forma total a terceros, el local arrendado, con renuncia expresa a la facultad que contempla el artículo 32 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente regulado en el artículo 31 en relación con el 25, ambos del mismo cuerpo legal. Asimismo la arrendataria renuncia expresamente a lo establecido por el artículo 34 de la LAU, por lo que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido, no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo de la Arrendadora.

Se autoriza expresamente la utilización del inmueble arrendado como Centro de Negocios, por lo que la empresa arrendataria podrá efectuar subarrendamientos parciales del mismo en este marco de funcionamiento.

Consecuencias del incumplimiento de obligaciones del contrato. El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las obligaciones recogidas en el contrato supondrá la resolución del mismo, quedando la Arrendadora en disposición de instar el desahucio por vía judicial.

Si el adjudicatario, por la razón que fuere, no concurriese a la firma del contrato o concurriendo no abonase su precio, se entenderá que renuncia a su derecho.

Undécima. Régimen jurídico.

El contrato a que refiere el presente Pliego es de carácter privado y está expresamente excluido del Texto Refundido de la Ley de Contratos de Sector Público (Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre), a tenor de lo establecido en el artículo 4.1.p) de dicho cuerpo legal, rigiéndose por lo establecido en la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma Andaluza en lo que le resulte de aplicación y por la Ley 3/1987 de creación del Instituto de Fomento de Andalucía, y resto de legislación patrimonial que se considere aplicable.

En su consecuencia, y a tenor de lo establecido en el artículo 66 de la citada Ley 4/1986, el presente contrato quedará sometido a las reglas generales de Derecho privado, salvo los actos preparatorios de competencia o adjudicación, que por su condición de separables, quedarán sometidos a las reglas de Derecho público y en especial a los principios de publicidad y concurrencia, siendo competente para conocer de los mismos la jurisdicción contencioso-administrativa.

Por ello, el acuerdo del órgano de contratación adjudicando el contrato pone fin a la vía administrativa, pudiendo ser recurrida ante los Juzgados y Tribunales competentes de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Cuantas cuestiones y controversias se susciten en relación a los efectos y extinción del contrato, serán resueltas por los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción civil.

El presente Pliego y demás documentos anexos revestirán carácter contractual. En caso de discordancia entre este Pliego y cualesquiera otros documentos contractuales, prevalecerá el Pliego como regulador de los derechos y obligaciones de los licitadores y del adjudicatario.

El desconocimiento del contrato en cualquier de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de las condiciones o normas de toda índole que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al licitador y al adjudicatario de su cumplimiento.

ANEXO II

RELACIÓN EQUIPAMIENTO DEL INMUEBLE

EQUIPOS

Uds.	Descripción
1	Proyector NEC LT30
2	Altavoces Bosch
1	Pizarra Polivision 1600
2	TV de plasma de 42" HDRReady LG 42PC1D
1	TV de plasma de 42" HDRReady LG 42PC1D
1	TV de plasma de 42" HDRReady LG 42PC1D
1	Reproductor DVD SONY
1	Terminal de Video conferencia SONY PCS1P
2	Unidad RDSI SONY PCSB384
2	Micrófono electret de sobremesa omnidireccional tipo boundary
1	Soporte pie Uicol
1	Enhanced MediaLink Controller con IP Link. MLC 226 IP DV+
1	Matriz vídeo/audio MLS 406SA
1	Distribuidor de Audio 6 Salidas. DA6A
1	Distribuidor de vídeo d 6 salidas. P/2DA6xi
1	Servidor DELL PE2950
1	LCU MONITOR 15" DELL TFT Rack + teclado
1	Conmutador TRM Dell 8 puertos para rack
1	SAI APC 3000 VA + cables SAI
1	Centralita IP Cisco 2811-CCME
1	Switch CISCO 3560 48P
3	Puntos de acceso AIRONET CISCO AP1231 con antenas AIR-ANT5959
1	Unidad de Cinta Dell PV110T
2	Firewall Juniper GT-5
1	Servidor DELL PE850
1	Rack DELL 42U + kit ventilación
9	Impresoras Dell Multifunción 924
2	Portátiles Dell latitude D520
1	Pc sobremesa Dell Optiplex GX520
1	Monitor TFT Dell 19"
12	Monitor TFT Dell 19"
1	Replicador de puertos Dell para portátil Latitude D520
5	Fundas de portátil Dell
10	Teléfonos IP Cisco 7940
1	Teléfonos IP Cisco 7960 + molulo 7914
1	Teléfonos IP Cisco 7971 + batería
1	Proyector EPSON EMP-X3
1	Impresora HP 5550N COLOR A3 (Q3714A)
1	Impresora HP 5035X B/N A4 MULTIFUNCIÓN (Q7830A)

Instalación y Software

Uds.	Descripción
1	Material diverso audiovisual (cables, cajas...)
2	Soportes de pared para el plasma
1	Mezclador de microfonía de cuatro canales
1	Licencias Sw (panda antivirus de los portátiles), Symantec, XP
1	Teléfono WIFI Cisco 7020
120	Cableado para los Access Point (cat6)
1	Licencia Billing CALL MANAGER
2	PACKAGED SMARTNET CAT6
2	PACKAGED SMARTNET CAT6
6	PACKAGED SMARTNET CAT6
48	Latiguillos Cat 6
1	Soporte de Techo universal

**ANEXO III
 MODELO NORMALIZADO DE OFERTA DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS EN FELIPE II (MADRID)**

D./D ^a		DNI	
Actuando en nombre propio o en representación de la mercantil			
EMPRESA			
DOMICILIO			
MUNICIPIO			
PROVINCIA		C.P.	

MANIFIESTA

1. Que enterado del anuncio de OFERTA PÚBLICA de arrendamiento de oficina en Calle Felipe II, número 15, en Madrid está interesado en presentar oferta.
2. Que, con plena capacidad y representación para contratar y obligarse de acuerdo con la legislación civil y administrativa vigente, presenta **OFERTA PARA EL ARRENDAMIENTO DE OFICINA:**

RENTA MENSUAL QUE OFERTA (IVA excluido)

3. Que acepta y conoce las condiciones de la oferta, las estipulaciones por las que se regirá el arrendamiento, que son las incluidas en el modelo de contrato que se incluye como Anexo IV al Pliego, así como las características y servicios del inmueble.

En _____, a ____ de _____ de 2013

Fdo: _____

ANEXO IV
MODELO NORMALIZADO DE COMPROMISO DE DESTINO A EMPRESAS ANDALUZAS

D./D ^a		DNI	
Actuando en nombre propio o en representación de la mercantil			
EMPRESA			
DOMICILIO			
MUNICIPIO			
PROVINCIA		C.P.	

MANIFIESTA

Que, **MANIFIESTA** con plena capacidad y representación para contratar y obligarse de acuerdo con la legislación civil y administrativa vigente su compromiso de destino del referido local a su uso como **CENTRO DE NEGOCIOS** destinado principalmente a empresas andaluzas, entendiéndose por tal que al menos el 60% de las empresas instaladas en el Centro tengan su domicilio social en Andalucía.

En _____, a ____ de _____ de 2013

Fdo: _____

ANEXO V

COMPROMISO DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE PREVENCIÓN POR TERCEROS CONTRATADOS O SUBCONTRATADOS

D./Dña. (persona física contratada o representante de la entidad contratada), provisto de DNI núm. (...), actuando (en su propio nombre y derecho o como representante de la entidad (...) por medio de la presente declara conocer la condición de sujeto obligado en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, de acuerdo con lo previsto en la Ley 10/2010, de 28 de abril, y se compromete a ejecutar los procedimientos internos y cumplir el resto de protocolos de prevención adoptados en dicha materia, en toda relación jurídica que mantenga con la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, siempre que así sea preceptivo conforme a la normativa de aplicación.

En particular, se compromete a observar los deberes de custodia de documentación de las operaciones, independientemente de que pueda ser también llevada a cabo por la Agencia IDEA, conforme a sus propias medidas de prevención.

Se compromete también a guardar el más absoluto secreto respecto de toda la información a que tenga acceso en relación con esta materia, a suministrarla únicamente a personas autorizadas y conforme a los procedimientos establecidos internamente.

Por otra parte, se compromete a facilitar la comprobación de la aplicación de sus propias medidas de prevención, en caso de que así le fuese requerido, en concreto, por la Agencia IDEA.

Y para que así conste, y a los efectos oportunos, extendiendo el presente en ..., a ... de

Fdo:

ANEXO VI

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA EN CALLE FELIPE II (MADRID)

En Sevilla, a ... de ... de 2013

REUNIDOS

De una parte, Don

Y, de otra parte, Don

INTERVIENEN

Don, en nombre y representación de «Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA», con domicilio en Sevilla, calle Torneo, número 26, y titular de CIF número Q-9150009-J, creada como ente de Derecho Público por Ley del Parlamento de Andalucía 3/1987, de 13 de abril.

Fue constituida bajo la denominación «Instituto de Fomento de Andalucía», modificando su denominación a la actual por la disposición final segunda de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

Sus facultades para el presente acto resultan de su cargo de Secretario General de la citada entidad, así como de la delegación de competencias acordada mediante Resolución del Director General, de fecha 5 de diciembre de 2012, publicada en el BOJA núm. 251, de 26 de diciembre de 2012, en virtud de la cual se delegan las facultades para la adjudicación de los contratos de arrendamiento de inmuebles que realice la Agencia, actuando en tales materias arrendaticias como órgano de contratación de la misma, así como su formalización en documento público o privado.

Don, en nombre y representación de la entidad mercantil, con CIF y domicilio social en, en su calidad de de la misma.

Las Partes, tras manifestar individual y expresamente la vigencia y suficiencia de sus respectivas facultades, se reconocen mutuamente capacidad y representación suficiente para la suscripción del presente contrato de arrendamiento de inmueble para uso distinto de vivienda en calle Felipe II, núm. 15, primera planta, Madrid, y a tal efecto,

EXPONEN

Primero. Que la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (en adelante la Agencia o la Arrendadora), ente de derecho público, ostenta la titularidad de una oficina de 451,84 m² construidos (en adelante citado también como el inmueble), sita en calle Felipe II, 1.ª planta, Madrid. Inscripción Registral: Finca número 36.913, del Registro de la Propiedad núm. 23 de Madrid.

Dentro de esta oficina se ha acotado una superficie de m² útiles, reservándose el resto de superficie, m² útiles, que se señalan sombreadas en el plano adjunto, para oficinas públicas de la Junta de Andalucía en Madrid.

Segundo. Que, cuyo objeto social es....., ha concurrido a la oferta pública de arrendamiento de espacios del citado Inmueble y ha resultado adjudicataria del arrendamiento, lo que llevan a efecto mediante la formalización solemne del presente contrato de arrendamiento de inmueble para uso distinto de vivienda que vendrá regulado por las normas de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, y más concretamente por las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera. Objeto del contrato.

Es objeto del presente contrato de arrendamiento el Inmueble descrito en el Expositivo I del presente contrato y del equipamiento detallado en el Anexo I a este contrato.

El arrendatario declara conocer las características físicas y jurídicas del Inmueble, así como su actual configuración. Asimismo conoce el Reglamento de Régimen Interior del Parque y se obliga a cumplirlo.

Segunda. Derechos del arrendatario.

Este contrato de arrendamiento dará derecho al arrendatario a usar exclusivamente el espacio del Inmueble arrendado, de acuerdo con las normas establecidas al efecto en el presente contrato de arrendamiento.

Tercera. Obligaciones del arrendatario.

Sin perjuicio de otras obligaciones recogidas en este contrato el arrendatario se obliga a:

A) Destinar el local arrendado al uso de Centro de Negocios destinado principalmente (al menos en un 60%) a empresas domiciliadas en Andalucía, de acuerdo con el compromiso presentado al concurrir a la oferta pública. Esta circunstancia deberá acreditarse anualmente, debiendo remitir la empresa arrendataria una relación de las empresas instaladas a esa fecha en el Centro de Negocios, señalando si las mismas están domiciliadas en Andalucía.

B) Respetar las normas de higiene y preventivas que la Arrendadora pueda establecer. En particular, se obliga el arrendatario a no introducir ni depositar en el Inmueble arrendado materiales nocivos, insalubres o peligrosos o cualesquiera otros que, por su naturaleza o manipulación, puedan producir molestias o malos olores.

C) No realizar en el Inmueble arrendado, sin autorización previa, expresa y por escrito, de la Arrendadora, ninguna clase de obras de reparación, conservación o mejora. Sin perjuicio del derecho de resolución del contrato que asiste a la Arrendadora en caso de incumplimiento de esta obligación, el arrendatario deberá demoler las obras realizadas sin autorización, restituyendo el Inmueble arrendado al mismo estado en que lo recibió o, en su defecto, para el caso de que el arrendatario se negara a hacerla, si la demolición la efectuara la propia Arrendadora, sufragará su coste con la consiguiente restitución a la Arrendadora.

D) En el caso de obras autorizadas en el Inmueble arrendado, éstas quedarán en poder de la Arrendadora a su criterio, sin que el arrendatario tenga derecho a percibir cantidad alguna por ningún concepto como consecuencia de la ejecución de las citadas obras, sean del tipo que fueren.

E) Conservar en perfecto estado de funcionamiento y seguridad, tanto el Inmueble arrendado como su equipamiento e instalaciones.

F) No ceder el contrato, subarrendar ni traspasar, de forma total o parcial a terceros, el Inmueble arrendado, con renuncia expresa a la facultad que contempla el artículo 32 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente regulado

en el artículo 31 en relación con el 25, ambos del mismo cuerpo legal. Asimismo la arrendataria renuncia expresamente a lo establecido por el artículo 34 de la LAU, por lo que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido, no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo de la Arrendadora.

Se autoriza expresamente la utilización del inmueble arrendado como Centro de Negocios, por lo que la empresa arrendataria podrá efectuar subarrendamientos parciales del mismo en este marco de funcionamiento, debiendo dirigir principalmente su actividad a las empresas domiciliadas en Andalucía (al menos un 60%).

Cuarta. Duración del contrato.

Ambas partes acuerdan expresamente que el presente contrato tendrá una duración de un año, comenzando dicho plazo en el día de la fecha y concluyendo expresamente el día de de 20..., pudiéndose prorrogar de mutuo acuerdo entre las partes por períodos de un año. No obstante lo anterior, una vez cumplido el plazo inicial del arrendamiento, el contrato se prorrogará tácitamente por sucesivos períodos anuales, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra, por escrito y fehacientemente, con un mínimo de dos (2) meses de antelación a la finalización del plazo inicial o de cualquiera de sus prórrogas, su intención de resolver el contrato.

Si llegado el plazo de finalización del plazo del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, el arrendatario no abandonare ni dejare vacuo y expedido el bien arrendado, la Arrendadora tendrá derecho a exigirle un suma de 300,00 euros (trescientos euros) por cada día que el arrendatario permaneciere en la ilegítima ocupación y hasta su abandono voluntario o lanzamiento judicial por la fuerza, en concepto de cláusula penal que expresamente se pacta, y ello, con independencia del resto de estipulaciones indemnizatorias y penales establecidas en el presente contrato.

Quinta. Precio de arrendamiento del inmueble.

La renta se fija en la cantidad de euros (..... euros) mensuales (IVA no incluido). Dicha cantidad será abonada por el arrendatario a la entidad Arrendadora por mensualidades anticipadas de euros (..... euros), más el IVA correspondiente al tipo en vigor, cada una de ellas, dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante la domiciliación de recibos en la cuenta abierta en la entidad, c.c.c.: designada por el arrendatario.

El impago imputable al arrendatario de dos mensualidades de renta, aunque no sean consecutivas, será considerada causa de resolución del contrato, por lo que facultará a la Agencia, como Arrendadora, a interponer el oportuno desahucio por falta de pago.

De forma expresa se pacta que los gastos que ocasione el impago de cualquiera de los recibos que por renta sean librados por la Arrendadora, serán de cuenta y a cargo del arrendatario, teniendo dichos gastos la consideración de cantidades asimiladas a la renta, por lo que la posible enervación de la acción de desahucio no se producirá si no se consignasen las cantidades correspondientes y los intereses de las mismas, a cuyo pago vendrá obligado el arrendatario al tipo anual del interés legal del dinero incrementado en dos puntos porcentuales, computado desde el momento en que debieran haberse abonado los importes debidos hasta su total pago.

Vencido el primer plazo anual del contrato, la renta anual podrá verse modificada en el año siguiente mediante la aplicación a la renta del año anterior, del porcentaje de variación del IPC, Índice General, que publique el Instituto Nacional de Estadística u organismo similar que pudiera sustituirlo. Dicha aplicación tendrá igualmente lugar en los períodos anuales sucesivos de las posibles prórrogas, teniendo siempre como módulo base para obtener la renta del período concreto, la correspondiente al año inmediatamente anterior. A los anteriores efectos, se establece que tendrá plena eficacia la notificación de la actualización efectuada por la Arrendadora o su Administrador en el recibo o factura de la mensualidad correspondiente al mes en que la revalorización de la renta haya de surtir efecto o en una posterior. En ningún caso el retraso por parte de la Arrendadora al efectuar las precedentes actualizaciones supondrá renuncia o pérdida del derecho a practicarlas.

El impago de las rentas y cantidades asimiladas a su vencimiento, y con independencia de ser causa legal de desahucio, dará derecho la Arrendadora a exigir la suma de 100,00 euros (cien euros) por cada día de retraso en el pago, en concepto de cláusula penal que expresamente se pacta.

Sexta. Fianza en metálico.

Con independencia de la obligación de pago de la renta convenida para el período de duración inicial del contrato, el arrendatario ha entregado a la Arrendadora, en concepto de fianza legal, la cantidad de euros (..... euros), equivalente a dos mensualidades de renta por el alquiler del Inmueble, sirviendo el presente documento como la más eficaz carta de pago.

El importe de la fianza en metálico así constituida, no es limitativa de la responsabilidad del arrendatario por las cantidades adeudadas a la Arrendadora.

Dicha fianza será devuelta al arrendatario al finalizar la relación arrendaticia, una vez deducida cualquier cantidad debida por los conceptos expuestos, deducción que consiente en este acto el arrendatario.

La devolución de la fianza no operará de facto cuando deba responder del cumplimiento por el arrendatario de obligaciones nacidas del contrato que hubieran quedado incumplidas a su finalización.

En caso de prórroga, la arrendataria queda obligada a revisar la fianza, a fin de cumplir con la normativa vigente. Cada vez que el arrendamiento se prorrogue, la Arrendadora podrá exigir que la fianza sea incrementada hasta hacerse igual a dos mensualidades de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

Séptima. Seguros.

La Agencia concertará los seguros sobre el Inmueble, considerándolo como un todo, que garanticen las coberturas de los riesgos de incendios y responsabilidad civil, siendo, por contra, de responsabilidad exclusiva del arrendatario el aseguramiento de los bienes y riesgos que conlleve la actividad desarrollada en el Inmueble arrendado. Así, el arrendatario deberá concertar las pólizas de seguros que garanticen los siguientes riesgos:

- Cualquier pérdida o daño de los bienes, instalaciones particulares y materiales sitos en el Inmueble arrendado y de su personal, asalariados o no.

- Los daños de cualquier clase que pudieran serle imputados por el desarrollo de su actividad, o la de sus empleados, y que pudieran afectar a los bienes de la Arrendadora o de otras empresas ubicadas en el Inmueble, o a las restantes personas que, por cualquier motivo, se encuentren en el mismo y puedan resultar perjudicadas.

- Cualquier pérdida o daño de los bienes propiedad de la Agencia IDEA que se incorporan a este contrato como equipamiento del inmueble y que se detallan en el Anexo I. En lo referente a este equipamiento, el beneficiario del seguro será la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía.

El arrendatario deberá justificar ante la Arrendadora la contratación de estos seguros, dentro del plazo máximo de treinta días, a contar desde la firma de este contrato, comprometiéndose a entregar copia de la póliza concertada en el supuesto caso de que la misma le sea solicitada por la Arrendadora. Previamente a la contratación del seguro, deberá presentar a la Arrendadora la propuesta del mismo para su conformidad.

Octava. Responsabilidades.

La Agencia no se hará responsable del robo, pérdida o deterioro de maquinaria, herramientas, instalaciones o de cualquier otro elemento, que se encuentren situados en el interior del Inmueble arrendado, sea cual fuere la causa que lo produzca desde el momento de vigencia del presente contrato. La vigilancia y seguridad del mobiliario e instalaciones serán por cuenta del arrendatario.

De igual forma, la Agencia quedará exonerada de cualquier responsabilidad que pudiera resultar del exceso de ocupación por personas del Inmueble arrendado, que de ningún modo podrá superar la normativa en vigor ni las condiciones específicas del Inmueble objeto del presente contrato.

El arrendatario será el único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a los ocupantes y terceros, y sean consecuencia, directa o indirecta, de las actividades ejercidas por el mismo o sus dependientes y de los servicios que preste, eximiendo de toda responsabilidad la Arrendadora.

Novena. Otras obligaciones de los arrendatarios.

Además de las obligaciones ya inherentes en las cláusulas anteriores del presente documento, el arrendatario vendrá obligado a:

A) Cumplir fielmente las normas de la Comunidad de Propietarios del edificio en el que se ubican las oficinas.

El incumplimiento por el arrendatario o por el personal dependiente del mismo de las citadas normas, podrá ser considerado como causa de incumplimiento del presente contrato, si del mismo se derivaran daños o perjuicios para otros usuarios del Inmueble o para la misma entidad Arrendadora. El incumplimiento reiterado del arrendatario, puesto de manifiesto por la Arrendadora, dará derecho a ésta a resolver inmediatamente el contrato dejando a salvo las responsabilidades a que diere lugar la actuación del arrendatario.

B) Asumir la gestión de las zonas comunes del espacio (servicio de recepción y mantenimiento y limpieza de zonas comunes tales como pasillos, servicios y office), contratando para ello los oportunos suministros (eléctrico, telefónico, mantenimiento y limpieza) y repercutiendo al otro usuario los importes imputables en función del consumo o de su participación en el uso del inmueble. El personal que ocupe la oficinas reservadas para sede de la Junta de Andalucía tendrá acceso a estas zonas comunes del inmueble.

B) Conservar lo arrendado en perfecto estado y con el debido cuidado, obligándose al pago de los desperfectos que se puedan ocasionar en el equipamiento e instalaciones de las oficinas que se entregan así como en los elementos comunes del edificio.

C) Explotar directamente la actividad instalada en el Inmueble arrendado. Sin embargo, cabe la posibilidad al arrendatario de contratar aquellas personas que estime necesarias para la marcha de su negocio, pudiendo éstas desarrollar libremente su cometido en dicho Inmueble, incluso en ausencia del arrendatario, si bien la responsabilidad de dicha actuación corresponderá siempre a este último.

D) Informar a la Arrendadora de cuantas operaciones jurídico-societarias se produzcan en su empresa que tengan incidencia en la relación arrendaticia que las vincula, tales como cambio de representante legal, cambio de forma jurídica de la empresa, cambio de denominación, cambio de domicilio social, etc.

E) El arrendatario deberá contar en todo momento con las Licencias Administrativas tanto locales, como autonómicas o estatales, que amparen la totalidad de las actividades que desarrolle, y deberá cumplir fielmente la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales y cuanta sectorial exista en materia de seguridad y deberá satisfacer la totalidad de los tributos que por cualquier concepto graven su actividad. El Arrendatario declara conocer plenamente la situación urbanística y de planeamiento del Inmueble arrendado, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo. Serán de cuenta y riesgo del Arrendatario la obtención de los permisos y licencias que resulten necesarios para la apertura y el desarrollo de su actividad, siendo a su cargo todos los impuestos, arbitrios y demás contribuciones que se impongan, correspondientes al negocio o por razón del mismo. La validez del presente Contrato de Arrendamiento no se verá afectada si el arrendatario no obtiene alguna de las licencias necesarias, incluida la de apertura, o si cualquiera de ellas es revocada en el futuro, excepto en el caso de que dichas licencias no se concedan o se revoquen por causas imputables la Arrendadora según lo dispuesto en el presente contrato.

F) El arrendatario queda obligado a poner en conocimiento de la Agencia, en el más breve plazo posible, toda usurpación, novedad o daño que otro haya realizado o abiertamente prepare en los bienes cedidos.

Décima. El arrendatario se obliga a permitir el acceso en el Inmueble, al propietario, al administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble, dentro del horario normal de apertura.

En caso de urgencia o fuerza mayor, podrá también la Arrendadora, por sí o por medio de personas autorizadas, acceder al Inmueble fuera de las horas de apertura o funcionamiento, para atender las reparaciones o revisiones precisas y adoptar las medidas necesarias. En estos casos se dará cuenta inmediata al arrendatario de lo actuado.

Para que sea posible esta accesibilidad, la Arrendadora o su representante deberá contar siempre con las llaves del Inmueble, aun en el caso de cambio o añadido de cerraduras por el arrendatario.

Undécima. Se conviene expresamente que a la terminación de la vigencia del contrato, cualquiera que sea la causa que lo origine, deberá el arrendatario acreditar el cumplimiento de las obligaciones de contenido económico asumidas conforme pactos establecidos, dando expresamente conformidad en este mismo acto a que la Arrendadora pueda dar cumplimiento a las no cumplidas por el arrendatario con cargo a la fianza establecida.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede firman las partes por duplicado, en la ciudad y fecha del encabezamiento.

AGENCIA DE INNOVACIÓN
Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA

...
PP.

Fdo.:

Fdo.: