

CONVOCATORIA PÚBLICA PARA EL ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS EN EL COMPLEJO INMOBILIARIO ALJARAFE CENTER, CONFORME AL REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO Y PROCEDIMIENTO DE CESIÓN DE USO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE 20 DE JUNIO DE 2024 (aprobación definitiva publicada en el BOP nº 151 de 05 de agosto de 2024).

Primero. OBJETO Y FINALIDAD

1. El complejo inmobiliario Aljarafe Center lo componen una serie de edificios de titularidad municipal, en virtud de la escritura pública de rescate concesional firmada el día 21 de marzo de 2023.
2. Representa un activo de indudable importancia tanto en el municipio como en toda el área metropolitana aljarafeña, por su valor estratégico dentro de la misma, así como por representar un foco de actividad económica, social, turística y cultural del municipio, habiéndose convertido desde su inauguración en un referente en toda el área metropolitana.
3. La presente convocatoria tiene por objeto desarrollar las previsiones contenidas en el Capítulo I del Título V denominado “Régimen de autorización de uso de espacios privativos”, del citado reglamento, estableciendo las bases y concretando los criterios y requisitos exigibles de la convocatoria para solicitudes de ocupación de los distintos espacios del complejo, en los términos que posteriormente se expondrán.
4. La presente convocatoria tiene carácter anual, adjudicándose cada espacio al licitador que obtenga mayor puntuación. El resto de los inmuebles que queden vacantes serán adjudicados *“por orden de entrada en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo de la solicitud correspondiente, durante el período comprendido en el año natural siguiente a la misma”*, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.4 del Reglamento regulador.

Segundo. RÉGIMEN DE USO

1. La autorización de ocupación se realizará mediante contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, de conformidad con los criterios aprobados reglamentariamente, así como con lo establecido en el borrador de contrato igualmente aprobado por la Corporación, que se adjunta como Anexo III a la presente convocatoria.
2. Mediante los anexos de la presente convocatoria (Anexo IV) se definen



las características de cada uno de los inmuebles que son objeto de la misma, y por tanto aptos para formalizar contrato de arrendamiento. Entre dichas características se encuentran: la superficie bruta de cada uno de los espacios, su situación actual, etcétera, pudiendo ser objeto de visita en el período comprendido entre la publicación de la presente convocatoria y el final del plazo de presentación de solicitudes.

3. Por tanto, los distintos espacios del complejo que forman parte de la convocatoria serán objeto de contrato de arrendamiento en el estado físico, constructivo y de instalaciones que presenta actualmente el mismo, con carácter de cuerpo cierto, y en la situación jurídica y urbanístico-administrativa y de licencias que presenta en el momento de la firma, declarando la persona arrendataria conocer las características físicas y el estado de conservación del inmueble y aceptarlas expresamente. Excepcionalmente, se admitirán propuestas de segregación en el edificio de oficinas, sin que obtengan puntuación alguna en la baremación correspondiente al “número de metros cuadrados solicitado”, y bajo las condiciones que más abajo se indican.

4. La celebración del contrato de arrendamiento que corresponda tendrá carácter independiente del resto de autorizaciones de carácter urbanístico, sectorial, medioambiental o de apertura que sean precisas para el desarrollo de la actividad que corresponda.

5. El precio de los abonos del aparcamiento rotario del complejo tendrá carácter fijo. De conformidad con la disposición adicional tercera del reglamento, el precio es el siguiente:

- Abonos mensuales completos o 24 horas: 50 € (más IVA).
- Abonos mensuales parciales: 30 € (más IVA) /lunes a viernes/7:30 h. a 16:30 h. ó 15:30 h. a 22:30 h.

6. Conforme al artículo 27.5 del reglamento de funcionamiento del complejo Aljarafe Center, los arrendamientos de espacios privativos correspondientes a locales comerciales u oficinas deberán, con carácter obligatorio, suscribir contratos de abonos mensuales de aparcamiento rotatorio por cada fracción de 50 metros cuadrados de alquiler, en cualquier de las modalidades anteriormente expuestas.

Tercero. LUGAR DE PRESENTACIÓN

La presentación de las solicitudes se realizará en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, sito en calle Nueva, 21 de Mairena del Aljarafe (Sevilla 41927), o a través de su sede electrónica (<https://sedegmu.mairenadetaljarafe.es/opencms/opencms/sede>), sin perjuicio de las

formas previstas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuarto. CRITERIOS DE VALORACIÓN. PUNTUACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el reglamento regulador se establecen los siguientes criterios de valoración y su ponderación:

A) CRITERIOS DE VALORACIÓN PARA EDIFICIO DE OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES (según relación ANEXO IV)

(a) Precio ofertado, que suponga mejora del precio de licitación de partida (40 puntos).

El precio consignado en el anexo IV para cada uno de los módulos de oficina o local comercial es a tanto alzado, sin que se admitan propuestas por debajo del mismo, debiendo ser excluidas las que se presenten a la baja.

La oferta se realizará en euros por metro cuadrado y mes, excluidos los gastos de contribución al mantenimiento de los gastos comunes del complejo, que tendrá carácter fijo, por lo que no podrá ofertarse cantidad alguna ni al alza ni a la baja.

La mejor oferta presentada obtendrá la valoración del 100% de los puntos del presente apartado (40) y el resto de forma proporcional a la misma, de conformidad con la siguiente fórmula matemática:

$$PO = \frac{100 \times OV}{MOP}$$

PO= Puntuación Oferta.

MOP= Mejor Oferta Presentada.

OV = Oferta a Valorar.

100= Puntuación Máxima establecida en el pliego.

(b) Número de metros cuadrados solicitado, al tener preferencia la implantación en plantas completas (10 puntos).

El edificio de oficinas del complejo inmobiliario está diseñado para albergar cinco módulos por cada una de las plantas del mismo. De este modo, en la situación actual del edificio, existen plantas con una modulación completa (5), otras con modulación parcial y otras en las que no se ha producido dicha segmentación (única oficina para toda la planta), que tendrá carácter vinculante, debiendo especificarse la planta y módulos en la presentación de la solicitud de conformidad a la relación detallada en el Anexo IV.

Respecto de los locales comerciales, no se admitirán propuestas de segregación de los mismos.



Respecto de los módulos de oficina, se pretende la suscripción de contratos en el estado que actualmente se encuentran, permitiéndose la agrupación de los módulos actualmente existentes. Excepcionalmente se admitirán propuestas de segregación de la modulación contenida en los anexos de la presente convocatoria, respetando en todo caso la configuración inicial del edificio (alguno de los cinco módulos previstos por planta). Dichas solicitudes serán sometidas a las siguientes condiciones:

- Obtendrán 0 puntos en el presente apartado.
- Asumirán los costes de división física de los distintos módulos.

Por ello, las solicitudes de ocupación mediante arrendamiento de mayor número de metros cuadrados tendrán preferencia, obteniendo en este apartado la valoración del 100% de los puntos del presente apartado (10) y el resto de forma proporcional a la misma, de conformidad con la siguiente fórmula matemática:

$$PO = \frac{100 \times OV}{MOP}$$

PO= Puntuación Oferta.

MOP= Mejor Oferta Presentada.

OV = Oferta a Valorar.

100= Puntuación Máxima establecida en el pliego.

(c) Período de contratación solicitado, valorándose los arrendamientos de mayor duración. (10 puntos).

Se establece un período mínimo de contratación de un año y un máximo de diez años.

Las solicitudes de ocupación por mayor período de tiempo tendrán preferencia, obteniendo en este apartado la valoración del 100% de los puntos del presente apartado (10) y el resto de forma proporcional a la misma, de conformidad con la siguiente fórmula matemática:

$$PO = \frac{100 \times OV}{MOP}$$

PO= Puntuación Oferta.

MOP= Mejor Oferta Presentada.

OV = Oferta a Valorar.

100= Puntuación Máxima establecida en el pliego.

Debe tenerse en consideración la penalización establecida en la estipulación 4.1. del borrador de contrato, en el supuesto de incumplimiento del plazo establecido en el contrato.

(d) Criterios de calidad. (30 puntos).



La puntuación máxima que cada proyecto podrá alcanzar en este apartado es de 30 puntos, distribuyéndose según los siguientes criterios. En todo caso, se establece un umbral mínimo respecto a la valoración de este apartado de 10 puntos, quedando automáticamente desechadas las proposiciones que no lo alcancen.

I. Proyecto de empresa y viabilidad del negocio (25 puntos)

Plan de Viabilidad del proyecto empresarial, valorándose los siguientes aspectos:

- Actividad prevista a desarrollar en el inmueble objeto de arrendamiento, características del proyecto empresarial a implantar, descripción del producto o servicio, con definición de sus características técnicas, necesidades que cubre, grado de innovación, etcétera.

Se valorarán los proyectos que aporten valor añadido al complejo inmobiliario, ya sea por la calidad, prestigio o reconocimiento público de sus servicios o productos, o ya sea por la complementariedad que pudiera tener con las actividades ya implantadas o la innovación de sus procesos, servicios o productos.

- Previsión de ingresos y gastos del negocio a 2 años, incluyendo consumos, pagos a proveedores, mantenimiento, gastos de personal y otros aspectos.

Se valorará el volumen de negocios de la actividad y su futura viabilidad.

- Últimos proyectos realizados y clientes de referencia, además de otros aspectos que pudieren tener relación y servir al órgano contratante para el conocimiento de la entidad y de la bondad del proyecto que desde el punto de vista de interés público a realizar en el inmueble.
- Perfil del socio/s promotor/promotores del proyecto, su experiencia en el sector de actividad a desarrollar.
- Descripción de la inversión económica a efectuar en el inmueble: materiales, obras de adecuación, maquinaria, personal a contratar.

I. Proyección del complejo Aljarafe Center (5 puntos)

Se valorará la proyección exterior que tendrá el complejo inmobiliario, y resto del municipio, por la actividad que desarrolle el proyecto empresarial.

(a) Criterios de carácter medioambiental (6 puntos).

Se computará cada distintivo certificado por entidad acreditada y en vigor, con un máximo

de 6 puntos, según la puntuación siguiente:

<u>Distintivos</u>	<u>Puntos</u>
Calidad ambiental: ISO 14001:15 (Sistema de Gestión Medioambiental)	2 puntos
Distintivo OHSAS 18001 (Prev. Riesgos Laborales) ó ISO 45001 (Sist. Gestión Seg.y Salud)	2 puntos
Distintivo ISO 9001 (Sistemas de Gestión de la Calidad)	2 puntos

(b) Criterios de carácter social (4 puntos).

Se tendrá en cuenta el porcentaje de trabajadores contratados que procediesen de una situación o de riesgo de exclusión social. Para su valoración deberá aportar toda la documentación acreditativa suficiente que permita demostrar tanto su situación de riesgo como su situación administrativa empresarial.

Se puntuará de forma proporcional, dando la mayor puntuación al licitador con el porcentaje más elevado de personas trabajadoras actualmente en plantilla que proviniesen de una situación o de riesgo de exclusión social, en las siguientes circunstancias:

- Personas perceptoras de renta mínima de inserción. Justificación mediante resolución favorable de percepción de renta mínima u otra documentación que lo acredite.
- Personas mayores de 45 años o menores de 30 años en situación de paro de larga duración (más de 12 meses). Justificación mediante certificado de vida laboral u otra documentación que lo acredite.
- Personas que no puedan acceder a la renta mínima de inserción, pero que se encuentren en situación o en riesgo de exclusión social debidamente acreditada por los servicios sociales comunitarios. Justificación acreditada por los servicios sociales.
- Jóvenes menores de 25 años y con graves déficits formativos y/o con escasa experiencia laboral. Justificación mediante vida laboral, contratos de tipo formativo, certificado de cualificación profesional, etc.

Ejemplo:

Núm. de contratos de personas trabajadoras en la fecha de solicitud
100
Núm. de contratos de personas trabajadoras que proviniesen de una situación o riesgo de exclusión social en dicha fecha
10
% de contratos de personas trabajadoras que proviniesen de una situación o riesgo de exclusión social en la fecha de la licitación
10,00%

B) CRITERIOS DE VALORACIÓN PARA APARCAMIENTO ROTATORIO (según relación modalidad ANEXO IV)

(a) Criterio por fecha de solicitud.

Se ordenará y adjudicará priorizando las solicitudes por fecha de registro de entrada, con independencia de cualquiera de las modalidades elegidas y del carácter de los mismos.

Quinto. - SOLICITUDES Y DOCUMENTACIÓN

1. Las solicitudes se presentarán dirigidas al Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y deberán acompañarse de la siguiente documentación:

- a) Solicitud debidamente cumplimentada y firmada por el solicitante según modelo normalizado (Anexo I de la presente convocatoria).
- b) Acreditación de la personalidad del solicitante mediante fotocopia compulsada del DNI o NIE en vigor si es persona física, o CIF si es persona jurídica.
- c) Acreditación de la identidad del representante, en caso de personas jurídicas, mediante fotocopia compulsada del DNI o NIE en vigor.
- d) Certificado en vigor de hallarse al corriente en el cumplimiento de obligaciones frente a la Seguridad Social y Agencia Tributaria.
- e) En caso de que el solicitante sea una sociedad deberá acompañar fotocopia compulsada de la escritura de constitución debidamente inscrita en el Registro Mercantil, o en su caso en el registro administrativo correspondiente.
- f) Especificación del espacio sobre el que solicita ocupación.
- g) Oferta económica y duración del contrato de arrendamiento propuesta.
- h) Memoria descriptiva de la actividad que comprenda la exposición de cada uno de los apartados sobre criterios de calidad recogidos en el punto cuarto. d) de la presente convocatoria.
- i) Documento de autorización de notificaciones por correo electrónico (Anexo II).

2. Las solicitudes deberán presentarse hasta las 23.59 horas del día 30 de octubre de 2024.

3. Las solicitudes relativas a abonos mensuales de plazas de aparcamiento rotatorio no deberán presentar la documentación relativa a los puntos f), g) y h) del apartado uno anterior.

Sexto. - RESOLUCIÓN Y MEDIOS DE NOTIFICACIÓN.

1. Al tercer día hábil del último día de presentación de solicitudes se reunirá la Comisión Ejecutiva de la Gerencia Municipal de Urbanismo para analizar la documentación presentada por cada uno de los solicitantes y acordará solicitar los informes que estime necesarios, en su caso, o la propuesta de adjudicación de

los distintos espacios.

2. La resolución del procedimiento será notificada al solicitante en el lugar que se hubiera señalado a tal efecto en la solicitud. Esta circunstancia deberá ser complementada indicando una dirección de correo electrónico, a cuyo efecto se cumplimentará el modelo contenido en el Anexo II de la presente convocatoria.

3. La resolución definitiva habilitará para la firma del contrato de arrendamiento que corresponda.

Séptimo. - RECURSOS.

La resolución del procedimiento pone fin a la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse recurso de reposición, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a la notificación de la misma, de acuerdo con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien interponer, directamente y en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la fecha de dicha notificación, recurso contencioso administrativo, conforme a la Ley 29/1998, de 13 de julio, regulador de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Octavo. - PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) 2016/679 del Parlamento Europeo y el Consejo de 27 de abril, y la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe con domicilio en Calle Nueva, 21 de Mairena del Aljarafe C.P. 41927 (Sevilla), informa que los datos personales que figurarán en los correspondientes contratos serán incorporados a un tratamiento de datos de carácter personal responsabilidad de dicha entidad con la finalidad de llevar a cabo la gestión de la relación contractual generada.

Los datos de carácter personal serán comunicados a aquellas Administraciones Públicas que lo requieran. Se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recabaron y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos, además de los periodos establecidos en la normativa de archivos y patrimonio documental español.

Los derechos de acceso, rectificación, limitación del tratamiento, oposición o derecho a la portabilidad de los datos personales, podrán ejercitarse mediante escrito, con prueba fehaciente de la identidad del peticionario, remitiendo una comunicación al Registro de entrada del Ayuntamiento en la dirección anteriormente indicada, incluyendo como referencia *“Protección de Datos”*.



gerencia municipal de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Noveno. - NORMATIVA DE APLICACIÓN

La presente convocatoria se regirá, además de por lo dispuesto en la misma, por las normas reguladoras establecidas en el Reglamento de Funcionamiento del Edificio y demás normativa que resulte de aplicación.

