

**PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-
ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS DE LA “OFERTA
PÚBLICA PERMANENTE PARA LA ADJUDICACIÓN
DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE
LOCALES Y ALMACENES EN EL EDIFICIO
DOTACIONAL SITUADO EN MONTERO
RÍOS/JARDINES DE EL DUAYEN, EN VIGO”**

ING/20/0007

Consortio de la Zona Franca de Vigo

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. OBJETO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....	3
3. RENTAS ARRENDATICIAS MENSUALES Y MÍNIMAS DE LICITACIÓN.	5
4. DURACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.	6
5. TRAMITACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA Y ADJUDICACIÓN.....	6
6. CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.....	17
7. DATOS PERSONALES	17
8. VISITA A LOS INMUEBLES OBJETO DE ESTA OFERTA	19
9. OFERTA PÚBLICA PERMANENTE	19

ANEXOS

I.- Descripción de los inmuebles objeto de esta oferta pública

II.- Planos

- Plano de situación y localización del Edificio Dotacional
- Plano planta de distribución del Edificio Dotacional
- Plano local 1
- Plano local 2
- Plano local 4
- Plano local 5
- Plano local 6
- Plano local 7

III.- Modelo declaración responsable

IV.- Modelo de oferta económica

V.- Documentación empresas no españolas de UE y extranjeras

VI.- Modelo aval bancario

VII.- Modelo seguro de caución

VIII.-Modelo contrato de arrendamiento

IX.- Formulario relativo a la actividad a desarrollar en el inmueble

X.- Formulario de orden sepa

XI.- Reglamento de uso interior

1. INTRODUCCIÓN

El Consorcio de la Zona Franca de Vigo es titular de una concesión para la ocupación de terreno de dominio público portuario, en Montero Ríos/Jardines de Elduayen, en el que se construyó un Edificio Dotacional. La referida concesión se otorgó al Consorcio por un plazo de 30 años estando prevista la finalización de la misma para el 16 de julio de 2029. En el edificio hay varios locales y almacenes cuyos arrendamientos son objeto de la presente oferta pública.

La tramitación de la presente oferta pública se realiza al amparo de lo dispuesto en la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas y con el propósito de salvaguardar el principio de igualdad, publicidad y concurrencia.

En la presente oferta pública cualquier interesado que cumpla con los requisitos señalados en el Pliego de Condiciones se podrá presentar al presente procedimiento.

2. OBJETO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Los inmuebles objeto de la presente oferta pública cuentan con una **superficie total aproximada de 497,04 m²**, de los cuales **486,78 m² corresponden a los locales comerciales**, algunos de los cuales tienen un almacén unido y **10,26 m² a dos almacenes**. Estos inmuebles están divididos en las siguientes áreas diferenciadas:

Locales exteriores:

- Local nº 1: tiene una superficie total de 160,44 m² divididos en las siguientes zonas:
 - Superficie local: 132,01 m²
 - Superficie almacén: 25,50 m²
 - Superficie aseo: 2,93 m²

Estas superficies forman un único local

- Local nº 4: tiene una superficie total de 143,61 m² divididos en las siguientes zonas:
 - Superficie local: 115,71 m²
 - Despacho: 7 m²
 - Superficie almacén: 17,60 m²
 - Superficie aseo: 3,30 m²

Estas superficies forman un único local

- Local nº 5: tiene una superficie de 25,98 m²
- Local nº 6: tiene una superficie de 26,34 m²
- Local nº 7: tiene una superficie de 24,50 m²

Local interior:

- Local nº 2: tiene una superficie total de 105,91 m² divididos en las siguientes zonas:
 - Superficie local: 97,84 m²
 - Superficie almacén: 5,40 m²
 - Superficie aseo: 2,67 m²

Almacenes:

- Almacén nº 5: tiene una superficie de 3,26 m²
- Almacén nº 7: tiene una superficie de 7 m²

Se adjuntan a este Pliego como **ANEXO I**, formando parte del mismo, los planos de situación y dimensiones de los locales.

Los inmuebles cuentan con los siguientes servicios:

Locales 1, 2 y 4:

1. Climatización frío/calor con contador propio.
2. Suministro eléctrico con contador propio.
3. Suministro de agua con contador propio.
4. Conexión voz y datos.

Locales 5, 6 y 7 y almacenes 5 y 7:

1. Climatización frío/calor con contador propio.
2. Suministro eléctrico con contador propio.
3. Conexión voz y datos.

Todos los suministros correrán por cuenta del arrendatario.

Asimismo, la ARRENDATARIA se hará cargo del pago de todos los gastos comunes del Edificio Dotacional (limpieza, energía eléctrica, climatización, vigilancia, mantenimiento, etc...), según se señala en el **Reglamento de Régimen Interior** que se adjunta como **Anexo XI** del presente contrato. La cantidad a pagar será la parte proporcional correspondiente a las superficies de los inmuebles arrendados, conforme al coeficiente de participación recogido en el citado Reglamento de Régimen Interior del Edificio Dotacional.

Las actividades permitidas para la explotación de estos inmuebles serán las siguientes:

- Servicios para actividades lúdico-deportivas
- Servicios prestados al sector turístico
- Servicios prestados al público por las agencias de viajes.
- Servicios de alquiler y/o venta de medios de transporte.
- Servicios de atención ciudadana.
- Agencias de viaje.
- Comercio al por menor de productos y servicios turísticos.
- Comercio al por menor de artículos náuticos, reparaciones y piezas de recambio.
- Comercio al por menor de artículos de regalo.
- Comercio al por menor de libros, periódicos, artículos papelería, etc.
- Comercio al por menor de productos típicos.
- Comercio al por menor de productos textiles, confección, etc.

TIPOS DE OFERTAS:

Cada licitador podrá presentar los siguientes tipos de ofertas:

- Oferta individual: el licitador presenta su oferta a un único inmueble. Si al licitador le interesa optar a más de un inmueble, deberá presentar una oferta individual de manera separada para cada uno de ellos.
- Oferta sucesiva: aquéllas que se presentan sobre inmuebles de forma sucesiva. En este caso, el licitador tendrá que ordenar sus ofertas en función de sus preferencias, colocando en primer lugar su primera opción, en segundo lugar, su segunda opción en caso de no resultar adjudicatario de la primera y así sucesivamente. Las ofertas sucesivas son excluyentes entre sí. En este caso la documentación administrativa y técnica será única para todos los inmuebles que se soliciten. La oferta económica se realizará según el modelo que corresponda a esta opción.

Cada licitador **no podrá presentar más de una oferta sobre un mismo inmueble**. En el supuesto de que un mismo licitador presentase más de una oferta sobre un mismo inmueble (de forma individual o sucesiva), será excluido del proceso de adjudicación para el inmueble en el que exista dicha duplicidad.

Se adjunta, como ANEXO I, la relación de los inmuebles objeto de esta oferta pública permanente, indicando el número que les corresponde y la superficie de cada uno de ellos.

También se adjuntan como ANEXO II:

- Plano de situación y localización del Edificio Dotacional
- Plano planta de distribución del Edificio Dotacional
- Planos descriptivos de cada uno de los inmuebles que podrán ser objeto de arriendo, **excepto de los almacenes**.

3. RENTAS ARRENDATICIAS MENSUALES Y MÍNIMAS DE LICITACIÓN.

El precio que en cada caso se oferte para optar al **arrendamiento de los inmuebles** será de libre determinación por los licitadores, pero en todo caso deberá ser igual o superior al importe señalado como **renta arrendaticia mensual mínima de licitación (precio metro cuadrado)**, para los inmuebles y que, a la presente fecha, es de:

- ❖ Local 1: **Trece euros (13 €)** IVA excluido
- ❖ Local 2: **Diez euros (10 €)** IVA excluido
- ❖ Local 4: **Trece euros (13 €)** IVA excluido
- ❖ Local 5: **Quince euros (15 €)** IVA excluido
- ❖ Local 6: **Quince euros (15 €)** IVA excluido
- ❖ Local 7: **Dieciséis euros (16 €)** IVA excluido

- ❖ Almacén 5: **Cinco euros (5 €)** IVA excluido

❖ Almacén 7: **Cinco euros (5 €)** IVA excluido

Ese precio metro cuadrado/mes, se irá actualizando, durante todo el tiempo de duración del contrato el 1 de Enero de cada año, y se llevará a cabo aplicando sobre la renta que correspondiera satisfacer en cada momento, el porcentaje de variación interanual de noviembre del año anterior del índice de precios de alquiler de oficinas a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) u organismo competente que lo sustituya.

En tanto en cuanto no se publique el mencionado índice de precios de alquiler de oficinas, se aplicará en su defecto el índice de garantía de la competitividad publicado por el INE.

Además, se tendrá en cuenta lo señalado en el modelo de contrato de arrendamiento.

A dicha cantidad, o a la renta ofertada por los licitadores, se deberá añadir la correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido, tributando por el tipo del 21%, o por el que se fije en cada momento conforme a la legislación vigente.

Además de la renta arrendaticia, el arrendatario asumirá el pago de los restantes gastos señalados en el **modelo de contrato de arrendamiento** que se adjunta a este Pliego como **Anexo VIII** y en el **Reglamento de uso interior** que se adjunta como **Anexo XI**.

4. DURACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

Como ya se expuso, el Consorcio es titular de una concesión para la ocupación de terreno de dominio público portuario, en Montero Ríos/Jardines de Elduayen, en el que se construyó un Edificio Dotacional. La referida concesión se otorgó al Consorcio por un plazo de 30 años estando prevista la finalización de la misma para el 16 de julio de 2029.

La **duración de los contratos de arrendamiento de los inmuebles** estará supeditada a la vigencia de la concesión administrativa siendo el fin de la misma causa de resolución del contrato. En todo caso, el plazo de duración de los mismos será hasta el **30 de junio de 2029**, fecha en la que deberán desalojar los inmuebles.

Los citados contratos no se podrán **prorrogar**.

5. TRAMITACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA Y ADJUDICACIÓN

Los contratos de arrendamiento se adjudicarán a través de una Oferta pública, de carácter permanente, en la forma y condiciones que se recogen en este Pliego y todos sus anexos, la cual se tramitará con el número **ING/20/0007** y la siguiente denominación:

“OFERTA PÚBLICA PERMANENTE PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES Y ALMACENES EN EL EDIFICIO DOTACIONAL SITUADO EN MONTERO RÍOS/JARDINES DE ELDUAYEN, EN VIGO”

6.1. PUBLICIDAD DE LA OFERTA PÚBLICA:

El presente Pliego de Condiciones y sus Anexos, así como los restantes documentos que se vayan generando durante la tramitación de la Oferta, se encontrarán accesibles y disponibles en el **Perfil de Contratante del Consorcio de la Zona Franca de Vigo**, el cual se encuentra alojado en la **Plataforma de Contratos del Sector Público**.

El Perfil de Contratante del Consorcio de la Zona Franca de Vigo es accesible desde los siguientes enlaces:

1.- Enlace a nuestro Perfil de Contratante publicado en la web del Consorcio de la Zona Franca de Vigo:

- <https://www.zfv.es/portal/index.html>

2.- Enlace a la Plataforma de Contratación del Sector Público (PCSP) en la que se aloja el Perfil de Contratante del Consorcio de la Zona Franca de Vigo:

- [https://contrataciondelestado.es/wps/portal/!ut/p/b0/DccxCoAwDADAJwWkK-Cgbs5KbbdAowTbJJTg-W2gwwnZMGXb3RWwfo_FSKrLM9o1C-ug4p3dBQniJAhc1kMkoYhHL5se9QJrLX5AxrGRR!/?](https://contrataciondelestado.es/wps/portal/!ut/p/b0/DccxCoAwDADAJwWkK-Cgbs5KbbdAowTbJJTg-W2gwwnZMGXb3RWwfo_FSKrLM9o1C-ug4p3dBQniJAhc1kMkoYhHL5se9QJrLX5AxrGRR!/)

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta por cada inmueble, pero sí podrá un mismo licitador optar a varios inmuebles, solicitándolos mediante la presentación de varias ofertas individuales, o bien podrá optar a varios inmuebles de manera individual pero sucesiva (uno en defecto de otro).

En el supuesto de que un mismo licitador presentase más de una oferta para un mismo inmueble, será excluido del proceso de adjudicación. Los licitadores al presentar sus ofertas declaran expresamente conocer y aceptar las características del inmueble a cuyo arrendamiento optan. La retirada de una oferta presentada por cualquier licitador o la falta de formalización del contrato por el adjudicatario alegando el desconocimiento y/o aceptación de dichas características se tendrá por no justificada.

En tal caso el órgano de contratación podrá acordar la adjudicación del contrato al segundo licitador mejor clasificado, en cuyo caso le requerirá para que presente la documentación que fuera necesaria.

6.2. LICITADORES:

Podrá participar en la Oferta pública cualquier persona física o jurídica, con plena capacidad de obrar de acuerdo con el Código Civil, que se encuentre al corriente en el cumplimiento de las

obligaciones tributarias y con la seguridad social, y que no incurra en ninguna situación de incompatibilidad según la normativa específica aplicable a esta oferta pública.

No podrán participar aquellas personas físicas o jurídicas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

No se admitirán las ofertas presentadas por personas interpuestas, es decir, la persona del licitador y del posterior adjudicatario-arrendatario deberán coincidir, debiendo desarrollar directamente y por sí misma la actividad de que se trate y que haya sido objeto de valoración, en el inmueble objeto de arriendo.

6.3. FORMA, LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS:

Para poder participar en esta oferta pública, el licitador deberá presentar en el Registro General del Consorcio de la Zona Franca de Vigo (con domicilio en Área Portuaria de Bouzas, s/n, 36208 Vigo, telf. 986.26.97.00) y dentro del plazo señalado en el anuncio de licitación, **UN SOBRE, cerrado y firmado**, en el exterior del cual figurará:

- El nombre y apellido o denominación social completa del licitador, teléfono de contacto, una dirección postal y una dirección de correo electrónico, válidas ambas a efectos de notificaciones.
- El título ING/20/0007: *“Oferta pública permanente para la adjudicación de los contratos de arrendamiento de locales y almacenes en el Edificio Dotacional situado en Montero Ríos/Jardines De Elduayen, en Vigo”*.
- La referencia: **SOBRE ÚNICO** (*Documentación Administrativa, Documentación técnica y Oferta Económica*).
- La **identificación del INMUEBLE/S** a los cuales presenta su oferta (número de local/es y en su caso de almacén/es), así como si se trata de una **oferta INDIVIDUAL O SUCESIVA**.

Las ofertas también podrán ser enviadas a través de **Correos (Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A.)** dentro del plazo de admisión señalado, justificando la fecha y hora de envío, que, en todo caso, deberán estar dentro del plazo señalado al efecto. Este envío se anunciará al órgano de contratación mediante fax (al número 986 269 730), telegrama o correo electrónico remitido al Consorcio ese mismo día. En este último caso, el anuncio efectuado por correo electrónico se hará a la siguiente dirección contratación@zonafrancavigo.com y se ajustará a lo establecido en cuanto a su validez en el artículo 80.4 del Reglamento General de la Ley de las Administraciones Públicas (en adelante, RGLCAP). En este caso, sin la concurrencia de ambos requisitos (presentación en plazo en la oficina de Correos y anuncio del envío al órgano de contratación), la proposición no será admitida. Si, a pesar de la justificación del envío

de la documentación, transcurrieran más de diez días naturales sin que la proposición haya sido recibida en el Consorcio, ésta no será admitida en ningún caso.

Las proposiciones presentadas fuera del plazo señalado en el anuncio de licitación (día y hora de la fecha final de presentación de ofertas), no serán admitidas. Las ofertas tendrán una validez mínima de cuatro (4) meses contados desde la fecha límite de presentación de las mismas.

Sin perjuicio de ello, y respecto a las menciones hechas al “plazo inicial de presentación de las ofertas”, una vez transcurrido el mismo, la oferta pública se quedará abierta con **carácter permanente**, de manera que los interesados podrán presentar sus ofertas en cualquier momento, siguiéndose el proceso contemplado en el Apartado 10 de este Pliego.

La mera presentación de la proposición implica la aceptación incondicional por parte del licitador de las cláusulas de este Pliego y de todos sus Anexos.

Toda la documentación que se aporte con la oferta (tanto la administrativa como la técnica y la oferta económica), habrá de ser presentada en castellano o gallego, ambas lenguas cooficiales en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia, donde el Consorcio tiene su sede.

El **SOBRE ÚNICO** a presentar por los interesados, deberá contener los siguientes **documentos**.

1. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Declaración responsable, según modelo unido como **ANEXO III** al presente pliego.

La Declaración responsable será la misma con independencia del tipo de oferta que se presente (individual o sucesiva).

A los fines de su obtención y utilización por todos los licitadores interesados, dicho **modelo de declaración responsable** figura publicado en formato editable en el Perfil de Contratante del Consorcio, como un documento más del expediente ING/20/0007.

Es **IMPORTANTE** que los interesados, de acuerdo con el contenido de dicha Declaración responsable, **faciliten una dirección de correo electrónico, designándolo como MEDIO VÁLIDO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES**, pues las mismas se realizan electrónicamente a través de la Plataforma de Contratos del Sector Público. En el supuesto de que las notificaciones no se puedan realizar a través de dicho medio, se llevarán a cabo a través del correo postal en la dirección indicada por los licitadores en sus ofertas.

Posteriormente, a la oferta que sea designada como la mejor, se le requerirá que presente la documentación completa que sea oportuna y luego se indicará.

2. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Los licitadores deberán incluir para su valoración, el modelo de formulario que se adjunta como **ANEXO IX** a este Pliego, en el que se indiquen las características de la actividad de la empresa y, en concreto, la que se desarrollará en el local/es y en su caso almacén/es a cuyo arrendamiento se opte, objeto de esta oferta, las cuales serán objeto de valoración y sin perjuicio de su acreditación posterior en tal y como se indica en el apartado 6.5 de formalización del contrato.

3. OFERTA ECONÓMICA

También se incluirá la **oferta económica** de acuerdo con el **modelo de Oferta Económica** que figura en el presente Pliego como **ANEXO IV**.

En ella, habrá de consignarse con toda claridad, en letra y en número, el **precio/metro cuadrado ofertado**, sin IVA y, desglosado el importe del IVA correspondiente **referidos al local/es y en su caso almacén/es a cuyo arrendamiento se esté presentando oferta**.

En caso de ofertas sucesivas, se incluirá el precio por cada uno de los locales y almacenes ofertados y el orden de preferencia en la adjudicación.

La oferta económica no podrá contener omisiones, tachaduras o errores que impidan conocer claramente su contenido. No se admitirán propuestas económicas cuyos importes sean inferiores al importe señalado como base y mínimo de licitación.

6.4. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN:

El órgano competente, con carácter previo comprobará si los licitadores han presentado en tiempo y forma el sobre exigido. La falta de presentación en tiempo y forma será causa de exclusión del licitador.

A continuación, los servicios técnicos competentes del Consorcio en el lugar, día y hora que se anunciarán en el Perfil del Contratante, procederá a la apertura de los SOBRES ÚNICOS

En primer lugar, **calificará la documentación administrativa** presentada por los licitadores y si observase defectos materiales u omisiones subsanables, les concederá un plazo máximo de tres días hábiles para que las corrijan o subsanen.

A continuación, se efectuará la valoración de la documentación técnica y las ofertas económicas de acuerdo con los criterios recogidos en este Pliego, y a la vista de todas las propuestas presentadas y admitidas se clasificarán las mismas por orden decreciente de puntuación, se propondrá al órgano de contratación la aprobación de dicha clasificación y la adjudicación del contrato de arrendamiento a favor de la oferta que resulte considerada la mejor, al obtener la mayor puntuación.

Si compiten **dos ofertas** por el mismo inmueble en caso de **empate en la puntuación total**, el mismo se dirimirá a favor de la que haya obtenido la mayor puntuación técnica y si aun así persiste el empate, se resolverá en un sorteo público celebrado ante la Secretaria General/Directora General del Consorcio de la Zona Franca de Vigo.

El órgano de contratación tendrá la facultad de **adjudicar** el contrato de arrendamiento a la mejor oferta o declarar desierto el procedimiento de adjudicación en el plazo máximo de 1 mes contado desde la apertura de las proposiciones.

La adjudicación que, en su caso, acuerde el órgano de contratación, deberá ser motivada y se notificará a los licitadores, publicándose en el Perfil de Contratante del Consorcio.

Acto seguido se señalan por orden decreciente, los **CRITERIOS que se seguirán para valorar las ofertas** de las empresas admitidas:

A.) VALORACIÓN DE LAS OFERTAS ECONÓMICAS: hasta un máximo de 50 puntos

Tan sólo será objeto de valoración el **PRECIO/METRO CUADRADO al mes, ofertado para el inmueble/s** de que se trate.

El reparto de la puntuación se realizará como sigue, cuando concurra más de una oferta:

- A la oferta económica que iguale el precio/metro cuadrado base de licitación del inmueble se le asignará 0 puntos.
- A la oferta económica más alta se le asignará la puntuación máxima de 50 puntos.
- A las ofertas económicas comprendidas entre las que igualen el precio mínimo de licitación y la máxima, se establece una puntuación de forma proporcional (entre 0 y 50 puntos) de acuerdo con la siguiente expresión:

$$\text{Puntuación} = \frac{50 \times (\text{precio/m}^2 \text{ de la oferta a valorar} - \text{precio/m}^2 \text{ mínimo de licitación})}{(\text{precio/m}^2 \text{ de la oferta más alta} - \text{precio/m}^2 \text{ mínimo de licitación})}$$

En caso de presentación de una sola oferta, se otorgará la puntuación máxima (50 puntos) siempre que la oferta sea igual o superior al precio/metro cuadrado mínimo de licitación establecido para ese inmueble.

Serán excluidas las proposiciones que no alcancen el Precio/m2 mínimo de licitación fijado en el Pliego para el inmueble de que se trate.

B.) VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA: hasta un máximo de 50 puntos, de acuerdo con el siguiente desglose:

Se valorarán los siguientes aspectos sobre la **actividad** indicada en el formulario adjunto en el **ANEXO IX**, que se va a desarrollar en el inmueble de la Oferta Pública al que se esté presentando oferta, de acuerdo con el siguiente desglose:

- a) A aquellos licitadores cuya actividad a desarrollar, en el inmueble objeto de esta oferta, pertenezca o esté relacionada con el sector del turismo en el área de Vigo: **20 puntos**.
- b) A Aquellos licitadores cuya actividad a desarrollar, en el inmueble objeto de esta oferta, pertenezca o esté relacionada con las actividades lúdico-deportivas en la Ría de Vigo: **20 puntos**.
- c) A aquellos licitadores cuya actividad a desarrollar, en el inmueble objeto de esta oferta, pertenezca o esté relacionada con el comercio de apoyo al turismo: **10 puntos**.

De acuerdo con ello, un mismo licitador podrá puntuar en varios apartados de los ahora indicados, en cuyo caso se **sumarán las puntuaciones parciales** señaladas en cada uno obteniéndose una puntuación total.

No se establece un umbral mínimo de puntuación en ninguno de los aspectos a valorar, no exigiéndose pues una puntuación mínima para continuar en el proceso de la oferta.

En la fase de valoración, bastará con cumplimentar el formulario antes señalado (Anexo IX), pero con carácter previo a la formalización del contrato, los licitadores deberán acreditar documentalmente como luego se dirá, aquello que hayan declarado previamente.

En caso de no ser así, decaerá la adjudicación a su favor y podrá requerirse la presentación de la documentación al segundo licitador mejor clasificado (de existir) que haya optado a ese mismo inmueble.

6.5. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO:

Una vez notificada la adjudicación al adjudicatario, éste deberá presentar, en el plazo máximo de **10 días hábiles a contar desde el envío de la notificación correspondiente**, la siguiente documentación, en el supuesto de que no la hubiera presentado con anterioridad:

1. *Documentación acreditativa de la personalidad jurídica y capacidad de obrar del licitador*

1.1. Si se trata de **empresario individual**: copia del NIF o documento que lo sustituya.

1.2. Si se trata de una **persona jurídica**: copia de escritura de constitución o modificación, en su caso (en la que consten las normas por las que se rige actualmente su actividad), inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación que le sea aplicable. Si no lo fuere, copia de escritura o documento de constitución, estatutos o acta fundacional, en el que consten las normas por las que se rige su actividad, inscritos, en

su caso, en el correspondiente Registro oficial, así como copia del Número de Identificación Fiscal (NIF).

En el caso de **licitadores extranjeros (sean o no comunitarios)**, éstos habrán de aportar la **documentación** que recoja su exacto régimen jurídico (ver **ANEXO V**).

2. Representación y apoderamientos

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, o representen a una persona jurídica, acompañarán también copia de poder acreditativo de su representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades o constituyese un poder general, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

En el caso de que el firmante del contrato fuera una persona distinta de quien presentó la oferta, también se deberán presentar sus poderes.

El contrato de arrendamiento se **firmará electrónicamente**, de manera que el representante de la adjudicataria y/o firmante del contrato deberá disponer de firma electrónica válida a dichos fines.

Para la gestión de la formalización del contrato, el **firmante del contrato** deberá facilitar, junto con sus poderes, **su dirección de correo electrónico**.

3. Documentación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social

Copia de los Certificados acreditativos, de hallarse el adjudicatario al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como de estar dado de alta en el IAE, no haber causado baja en dicho impuesto y estar al corriente o exento de pago del mismo. Los referidos certificados se podrán aportar en formato electrónico o telemático.

Para ello:

- Cumplimiento de las obligaciones tributarias estatales: se acreditará, en la forma establecida en el artículo 15 del RGLCAP, mediante la certificación positiva, expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de las obligaciones tributarias contempladas en el artículo 13 del RGLCAP.
- Cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social: se acreditará en la forma establecida en el artículo 15 del RGLCAP, mediante la certificación positiva expedida por la Tesorería General de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.

- IAE: se acreditará de la forma establecida en el artículo 15 del RGLCAP, en la que se contenga el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 13, párrafo 1, apartado a). En el supuesto de hallarse comprendido en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82, apartados e) y f) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, deberán presentar, asimismo, original o copia de la resolución expresa de la concesión de la exención de la AEAT.

El adjudicatario del contrato deberá acreditar los aspectos que antes manifestó mediante una declaración responsable en su documentación técnica y que fueron objeto de valoración (uno, varios o todos), por cualquiera de los siguientes medios:

Acreditar mediante copia del certificado de situación en el censo de actividades económicas para ver el epígrafe en el que están dados de alta. Igualmente, si se trata de una persona jurídica se podrá acreditar mediante copia de la escritura en la cual consten sus Estatutos Sociales vigentes e inscritos, que deberá figurar en su objeto social (artículo de los Estatutos Sociales que así lo mencione), o bien estar recogida como una de sus actividades de su código CNAE para lo cual adjuntarán una copia de sus Cuentas Anuales inscritas en el Registro Mercantil, que incluya sus “Datos Generales”.

4. Certificado de cuenta bancaria y orden SEPA firmada

Un certificado expedido por entidad bancaria en el cual figure un número de cuenta corriente titularidad del arrendatario, donde se domiciliarán los pagos derivados del contrato de arrendamiento.

Asimismo, deberá adjuntar el formulario de la orden SEPA debidamente firmado, unido como **ANEXO X** a este Pliego.

5. Domicilios a efectos de notificaciones y facturación

Un domicilio a efectos de notificaciones, distinto del que corresponda inmueble arrendado y un domicilio a efectos de facturación. Ambos domicilios pueden coincidir.

6. Póliza de Seguros

El adjudicatario deberá presentar el justificante de suscripción de una póliza de seguros que cumpla con los requisitos acto seguido señalados, así como el recibo acreditativo de su pago.

El ARRENDADOR no responderá de ningún tipo de daños producidos con motivo de la explotación o actividades desarrolladas en el inmueble, asumiendo la ARRENDATARIA, expresamente, la responsabilidad de los riesgos que puedan derivarse de su ocupación, así como la de indemnizar cuantos daños y /o perjuicios pudiera causar al propio inmueble, al ARRENDADOR o personas de él dependientes y/o a terceros en el uso y disfrute del inmueble arrendado, eximiendo expresamente al ARRENDADOR de cualquier tipo de responsabilidad.

La ARRENDATARIA deberá tener contratado un Seguro de Responsabilidad Civil mediante el que queden cubiertos los daños personales y/o materiales y los perjuicios patrimoniales derivados de dichos daños, causados a terceros, incluyendo los daños causados al propio inmueble

arrendado, en el ejercicio de su actividad. Esta póliza de Responsabilidad Civil deberá garantizar como mínimo las siguientes coberturas y límites:

Coberturas Mínimas:

- a) Responsabilidad Civil de Explotación
- b) Responsabilidad Civil Locativa

Límite General - no podrá ser inferior a 150.000 euros por siniestro y año para los locales comerciales y almacenes de menos de 100 m². Para los locales comerciales de una superficie superior a los 100 m², el Límite General no podrá ser inferior a 300.000 euros por siniestro y año.

Sublímite para RCivil Locativa – no podrá ser inferior a 60.000 euros por siniestro y año para los locales comerciales y almacenes de menos de 100 m². Para los locales comerciales de una superficie superior a los 100 m², el Sublímite para la RCivil Locativa no podrá ser inferior a 150.000 euros por siniestro y año.

En caso de que la ARRENDATARIA realice en algún momento obras en el local arrendado deberá solicitar la correspondiente autorización al ARRENDADOR, quien llegado el momento y tras el estudio correspondiente del tipo de obra, podrá exigir la contratación de los seguros complementarios que se consideren necesarios para cubrir los riesgos correspondientes.

Asimismo, la ARRENDATARIA se compromete a:

- *Tener contratado cualquier otro tipo de seguro de contratación obligatorio conforme a la legislación en vigor.*
- *Informar al ARRENDADOR de cualquier incidencia que afecte a la cobertura de las pólizas exigidas prestándose a colaborar en la resolución de dichas incidencias.*
- *Soportar, en caso de siniestro, cualquier diferencia que pueda surgir en el pago de las indemnizaciones, ya sea por aplicación de franquicias o por descubrimiento de cobertura en los seguros contratados.*
- *Reparar los daños y responder por aquellos riesgos que le corresponden pero que no estén asegurados por la póliza, a fin de llevar a buen término las obligaciones y responsabilidades establecidas y asumidas en el presente contrato de arrendamiento.*
- *Abonar puntualmente las primas anuales y entregar anualmente al ARRENDADOR copia de los recibos de seguros contratados. En cualquier momento y a petición del ARRENDADOR, el ARRENDATARIO deberá probar que está al día en el pago de dichas primas de conformidad con las estipulaciones de las pólizas de seguros y que las pólizas cubren adecuadamente los riesgos detallados en el presente contrato. El ARRENDATARIO se compromete a no realizar ningún tipo de actos que pudiera limitar las coberturas o la anulación de la póliza que cubra el local.*

8. Fianza Arrendaticia

Deberá presentarse documento justificativo de haber ingresado en efectivo en la cuenta corriente que le será indicada por el Consorcio, el importe equivalente a dos mensualidades de la renta arrendaticia (IVA excluido) correspondiente al inmueble/s en cuestión.

9. Garantía adicional arrendaticia

Deberá presentarse documento justificativo de haber prestado garantía adicional arrendaticia por un Importe equivalente a dos mensualidades de la renta (IVA excluido) correspondiente al inmueble/s en cuestión, ya sea mediante aval bancario, seguro de caución o bien su ingreso en efectivo en la cuenta del Consorcio, que le será proporcionada a dichos fines.

En caso de presentarse mediante **aval bancario o seguro de caución**, dichos documentos se ajustarán al contenido de los **modelos** unidos a este Pliego como **ANEXOS VI y VII**.

En todo caso, **el importe conjunto de la fianza arrendaticia y la garantía adicional arrendaticia representará el importe equivalente a 4 mensualidades de la renta total correspondiente al inmueble/s en cuestión (IVA excluido)**.

Como luego se dirá, estas cantidades (fianza y garantía adicional), serán objeto de actualización y reajuste cada cinco años, hasta la finalización del contrato y sus prórrogas.

Para ello se tomará de referencia el importe de la renta que se esté aplicando en el momento de la correspondiente actualización. El Consorcio requerirá a los arrendatarios por escrito para que procedan a efectuar los ingresos correspondientes a dichas actualizaciones.

La ejecución total o parcial de sus importes (fianza y garantía adicional) por razón de su aplicación a responsabilidades en que hubiere incurrido el arrendatario, requerirá su inmediata reposición por parte de éste, hasta restablecer su total importe, en el plazo máximo de diez días desde que el Consorcio así lo requiera. Su no reposición por el arrendatario será causa de resolución contractual.

Presentada en tiempo y forma la documentación señalada en el apartado anterior, se procederá a la **formalización del contrato de arrendamiento**, el cual se llevará a cabo en el plazo **máximo de diez días hábiles** a contar desde que dicha documentación sea presentada.

Si el adjudicatario no presentase los documentos exigidos en el plazo fijado, no acreditase debidamente las circunstancias objeto de valoración, renunciase a la adjudicación, o no compareciese a la formalización de dicho contrato, el órgano de contratación declarará decaída la adjudicación a su favor y, en su caso, podrá acordar una nueva adjudicación al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, en cuyo caso se concederá al segundo y sucesivos, un nuevo plazo para cumplimentar y aportar los documentos correspondientes.

6. CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Se adjunta, como **ANEXO VIII, modelo de contrato de arrendamiento** que se suscribirá con los adjudicatarios/arrendatarios y en el que se incorpora la regulación básica del contrato, así como los derechos y obligaciones del arrendador y el arrendatario y las consecuencias de su incumplimiento.

Todas las estipulaciones contractuales recogidas en dicho modelo (junto con el resto de los Anexos) forman parte del presente Pliego y tienen carácter normativo, de manera que serán de obligado cumplimiento para el Consorcio y el adjudicatario-arrendatario, que por presentar su oferta las asume incondicionalmente, regulando así la relación jurídico contractual que vinculará a ambas partes.

ENTREGA DE LOS INMUEBLES AL ADJUDICATARIO-ARRENDATARIO:

En caso de que el inmueble esté libre en el momento de presentación de la oferta, el Consorcio lo pondrá a disposición del adjudicatario en el momento de la entrada en vigor del contrato de arrendamiento.

Si el inmueble no está libre cuando se presente la oferta, se pondrá a disposición del adjudicatario en el plazo de **UN MES** desde el vencimiento del contrato de arrendamiento en vigor, siempre y cuando el anterior arrendatario (saliente) lo haya desalojado. En caso de que el adjudicatario fuese el mismo que aquél que ya lo venía ocupando, podrá permanecer en el inmueble, dándose continuidad temporal a ambos contratos de arrendamiento.

Si el inmueble no está libre cuando se presente la oferta y el anterior arrendatario no lo desaloja en tiempo y forma (por causas ajenas al Consorcio), el adjudicatario podrá optar entre retirar su oferta y renunciar a la adjudicación o esperar a que el Consorcio finalice el procedimiento legal para el desalojo del inmueble para que éste esté disponible y pueda serle entregado.

7. DATOS PERSONALES

En cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección de datos, a saber, el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (Reglamento General de protección de datos – RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de Derechos Digitales (LOPDGDD) y cumpliendo con el principio de transparencia reconocido por la normativa referida, el Consorcio de la Zona Franca de Vigo y el arrendatario informan que los datos incluidos en este documento y los recabados durante la vigencia de la relación contractual, serán tratados por ambas partes con la finalidad de gestionar la misma.

El tratamiento de los datos objeto del presente contrato tiene su base legitimadora, fundamentalmente, en la ejecución de la relación contractual entre el arrendatario y el Consorcio y en el ejercicio de los poderes públicos que tiene atribuidos el Consorcio.

Los datos personales podrán ser comunicados a las entidades públicas -estatales o autonómicas- competentes en base a los supuestos marcados por la ley, así como a otras entidades, según se requiera, en base a la relación contractual, como puedan ser, entidades financieras o entidades aseguradoras. En caso de que sea necesario publicar los datos del arrendatario, en base al principio de transparencia, los datos personales podrán ser publicados en los tablones y diarios o boletines oficiales correspondientes, no obstante, para ello se tendrán en cuenta las prescripciones establecidas en la disposición adicional séptima de la LOPDGDD.

Por otra parte, en el supuesto de que se proceda a la publicidad y difusión pública de las acciones que se realicen en el marco de la contratación, con el objeto de promover y divulgar la actividad del Consorcio, a través de los diferentes medios de comunicación y redes sociales públicas y privadas del Consorcio, se informa al arrendatario y éste consiente expresamente el tratamiento de imágenes, fotografías o vídeos. En este sentido, el arrendatario otorga su consentimiento y se compromete a obtener el consentimiento de cada una de las personas que sean objeto de captación de las citadas imágenes y su consecuente publicación, en los términos descritos en la presente cláusula.

Los datos tratados se conservarán durante la vigencia de la presente relación contractual, independientemente de los plazos prescripción establecidos legalmente y mientras duren los plazos de prescripción para el ejercicio de las acciones correspondientes. Se procederá a la supresión de los datos según la normativa en materia de eliminación de documentos por las Administraciones Públicas.

Por otra parte, el Consorcio informa que el titular de los datos podrá ejercer sus derechos a acceder, rectificar y suprimir los datos, a la portabilidad de los mismos, a la limitación en su tratamiento, así como a su oposición al mismo, debiendo ponerse en contacto con el Consorcio de la Zona Franca de Vigo a través de un escrito dirigido a la siguiente dirección: lopd@zonafrancavigo.com, acompañado de una fotocopia del DNI o documento identificativo similar. El ejercicio de los derechos indicados se llevará a cabo mediante escrito dirigido al domicilio o dirección indicada en el presente contrato, salvo que el arrendatario comunique, de forma fehaciente, otra dirección adicional.

En todo caso, se podrá consultar la información adicional sobre protección de datos en la Política de Privacidad del Consorcio publicada en su sitio web: www.zfv.es.

Por último, en caso de que el arrendatario, facilitase información o datos de carácter personal relativos a terceros diferentes del que realiza la comunicación, éste deberá, previo a la comunicación de los datos, informar a los titulares de los datos de los extremos incluidos en la presente cláusula, absteniéndose de incluirlos en caso de no obtener su consentimiento al respecto.

8. VISITA A LOS INMUEBLES OBJETO DE ESTA OFERTA

Los interesados en presentar una oferta sobre un inmueble podrán solicitar del Consorcio de la Zona Franca de Vigo en el correo electrónico comercial@zonafrancavigo.com, la concertación de una visita al inmueble de que se trate. Esta visita se solicitará en los 3 días hábiles siguientes a la publicación de la oferta.

La visita se realizará dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha petición a fin de que puedan realizar las comprobaciones que consideren oportunas de cara a la presentación de sus ofertas.

La no asistencia a la visita no dará derecho a los licitadores a la solicitud de una nueva visita.

9. OFERTA PÚBLICA PERMANENTE

Una vez el presente Pliego de Condiciones sea aprobado y publicado en el Perfil de Contratante del Consorcio de la Zona Franca de Vigo y dentro del plazo que se señale, cualquier interesado podrá presentar oferta en las condiciones fijadas en el mismo.

Transcurrido dicho plazo esta **Oferta Pública se mantendrá abierta con carácter permanente**, anunciándose de manera periódica la relación de los inmuebles que, o bien estén libres, o vayan a liberarse en el plazo señalado, de manera que cualquier interesado podrá presentar su oferta para optar a su adjudicación y arrendamiento.

Así, periódicamente se irá publicando la relación actualizada de los inmuebles a los cuales los interesados pueden ir presentando sus ofertas, bien porque se vayan quedando libres, o bien porque sus contratos expiren próximamente.

A fin de favorecer los principios de igualdad y transparencia en el proceso de adjudicación de los inmuebles, y dado que actualmente son pocos los inmuebles que están disponibles, se estima conveniente establecer unas pautas a fin de que las eventuales solicitudes que se puedan presentar durante un periodo de tiempo predeterminado se analicen y valoren conjuntamente, siendo ésta además, una circunstancia conocida por todos aquellos que puedan estar interesados en presentar sus solicitudes para un determinado inmueble.

Por este motivo, los servicios técnicos competentes se reunirán todos los **segundos martes de cada mes** para la apertura y valoración de todas aquellas solicitudes que se hubieran presentado desde el segundo martes del mes inmediato anterior, hasta el lunes previo a esa primera reunión (ambos días incluidos).

En caso de que dicho lunes fuera festivo, se incluirá las solicitudes recibidas hasta el último día hábil anterior y en caso de que el segundo martes del mes fuera festivo, la fecha de la reunión será el día hábil inmediato posterior.

En ningún caso se admitirán más solicitudes referidas a inmuebles sobre los que ya estuviera abierto un proceso de valoración, y/o respecto de los cuales ya se hubiera producido la apertura del Sobre único, ya sean inmuebles de una oferta individual o sucesiva.

Inés Martínez González
Directora General/Secretaria General

Diligencia para hacer constar que el presente Pliego de Condiciones ha sido previa y favorablemente informado por el Servicio Jurídico del Consorcio de la Zona Franca de Vigo.

Clara Rodríguez Fernández
Directora del Departamento de Contratación y Asesoría Jurídica

ANEXO I

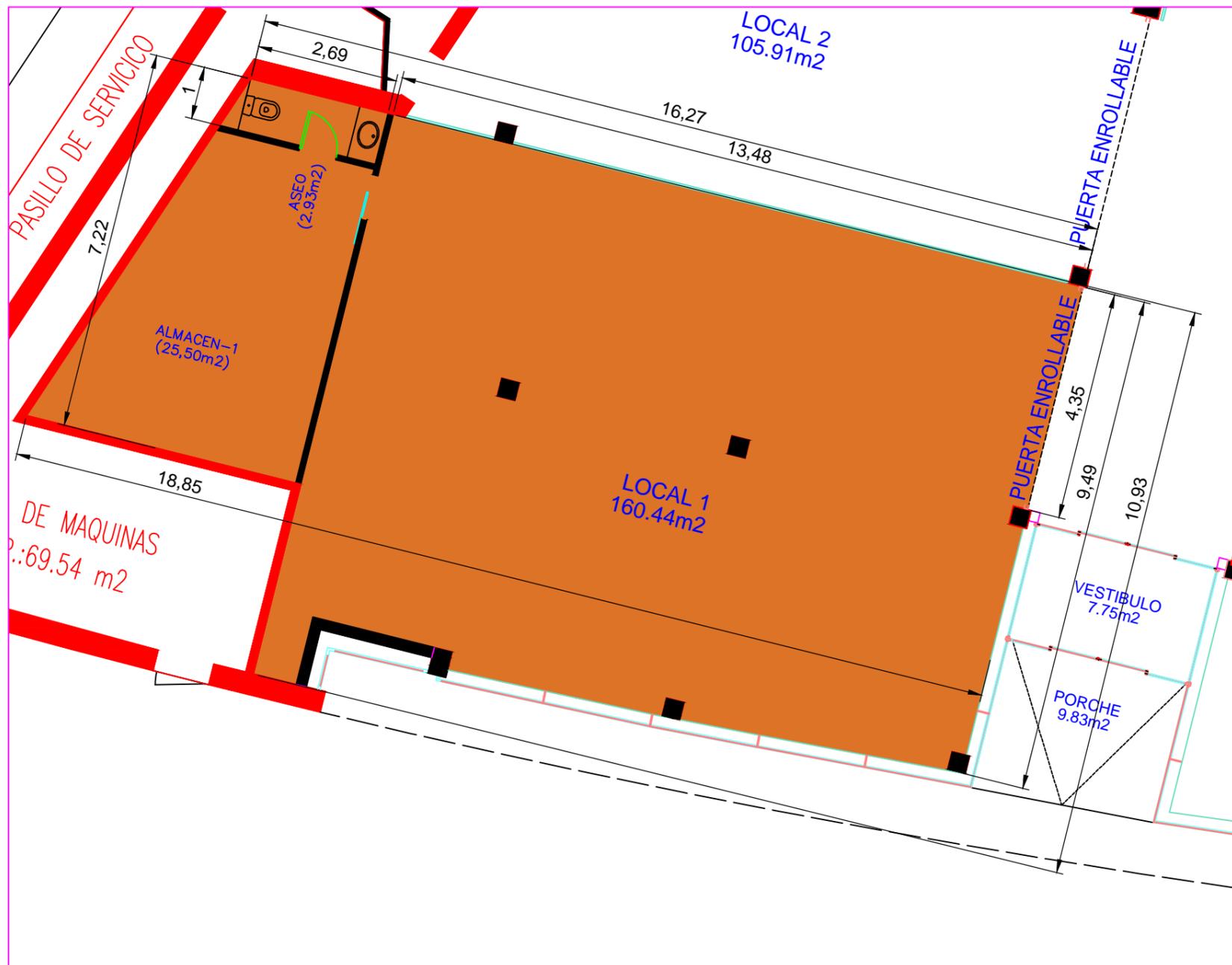
DESCRIPCIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS inmuebles OBJETO DE LA OFERTA PÚBLICA

Nº LOCAL	SUPERFICIE M ²
LOCAL 1	160,44
LOCAL 2	105,91
LOCAL 4	143,61
LOCAL 5	25,98
LOCAL 6	26,34
LOCAL 7	24,50
ALMACÉN 5	3,26
ALMACÉN 7	7,00



ANEXO II

PLANOS



LOCALIZACION LOCAL N°-1 EN EDIFICIO DOTACIONAL (E:1/500)

		luz	agua	voz y datos	climatiz
LOCAL 1	132.01 m2	x		x	x
ALMACÉN LOCAL 1	25.50 m2	x			
ASEO LOCAL 1	2.93 m2	x	x		
Total superficie útil	160.44 m2	x	x	x	x

NOTAS :

- 1.- COTAS A COMPROBAR EN OBRA, LAS COTAS AQUI INDICADAS SON LAS DE PROYECTO
- 2.- LA SITUACION DE ACOMETIDAS SE COMPROBARA EN OBRA.
- 3.- LAS SERVIDUMBRES DE INSTALACIONES GENERALES Y DE OTROS LOCALES COMERCIALES, SE COMPROBARAN EN OBRA.
- 4.- VER PLANO DE PLANTA PARA SITUACION



EDIFICIO DOTACIONAL EN CALLE MONTERO RIOS

PLANO: **PLANTA LOCAL N°-1**

LOCALIZACION: VIGO

FECHA: DICIEMBRE-2009 ESCALA: A3:1/200

DPTO. SERVICIOS TECNICOS Y OBRAS:

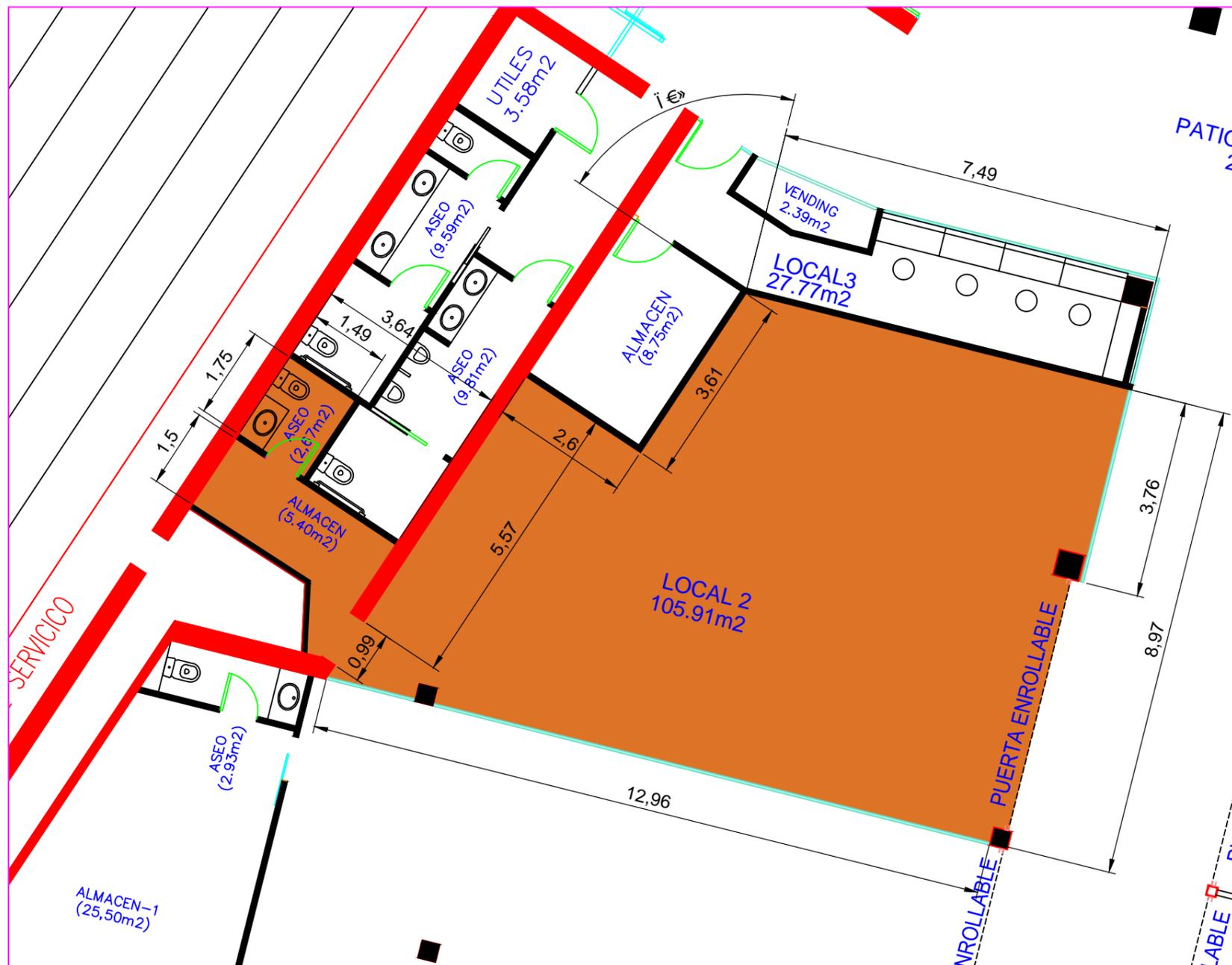
Manuel Vázquez Alvarez

PROMOTOR



Nº PLANO

3.01



LOCALIZACION LOCAL N°-2 EN EDIFICIO DOTACIONAL (E:1/500)

		luz	agua	voz y datos	climatiz
LOCAL 2	97.84 m ²	x		x	x
ALMACÉN LOCAL 2	5.40 m ²	x			
ASEO LOCAL 2	2.67 m ²	x	x		
Total superficie útil	105.91 m ²	x	x	x	x

NOTAS :

- 1.- COTAS A COMPROBAR EN OBRA, LAS COTAS AQUI INDICADAS SON LAS DE PROYECTO
- 2.- LA SITUACION DE ACOMETIDAS SE COMPROBARA EN OBRA.
- 3.- LAS SERVIDUMBRES DE INSTALACIONES GENERALES Y DE OTROS LOCALES COMERCIALES, SE COMPROBARAN EN OBRA.
- 4.- VER PLANO DE PLANTA PARA SITUACION



EDIFICIO DOTACIONAL EN CALLE MONTERO RIOS

PLANO: **PLANTA LOCAL N°-2**

LOCALIZACION: VIGO

FECHA: DICIEMBRE-2009 ESCALA: A3:1/200

DPTO. SERVICIOS TECNICOS Y OBRAS:

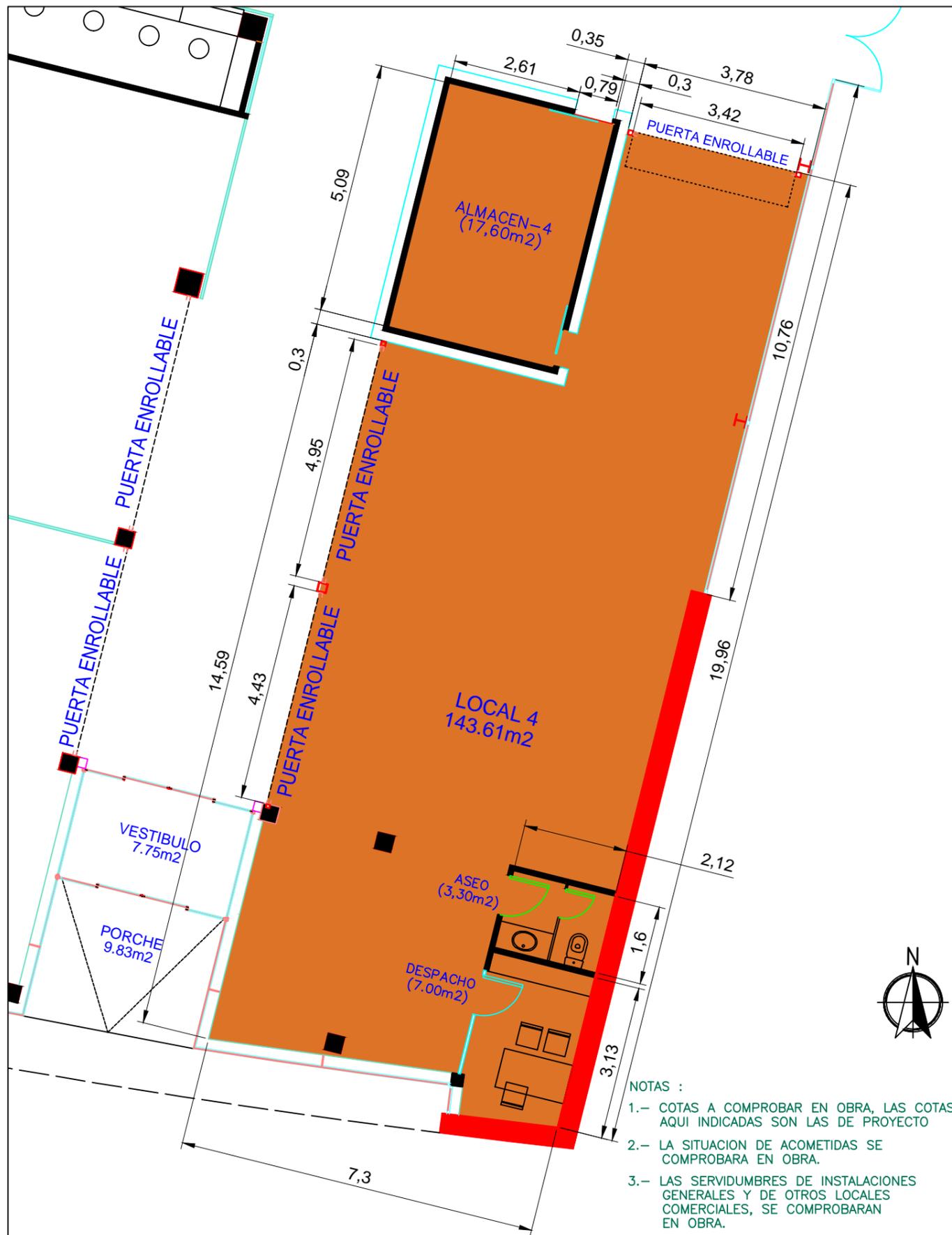
Manuel Vázquez Alvarez

PROMOTOR

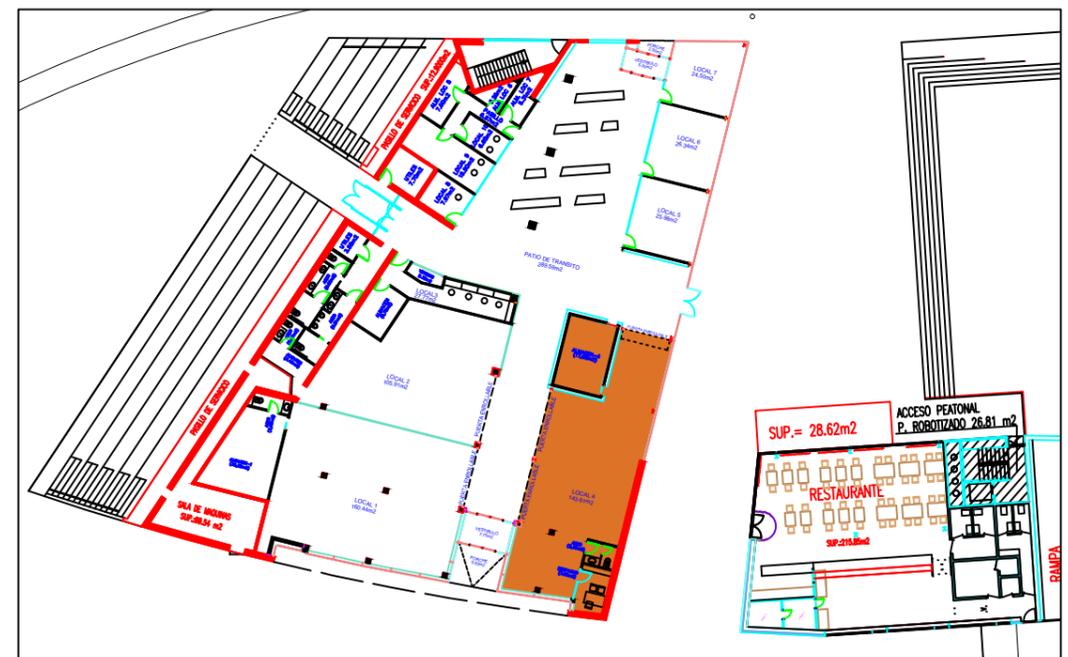


Nº PLANO

3.02



- NOTAS :
- 1.- COTAS A COMPROBAR EN OBRA, LAS COTAS AQUI INDICADAS SON LAS DE PROYECTO
 - 2.- LA SITUACION DE ACOMETIDAS SE COMPROBARA EN OBRA.
 - 3.- LAS SERVIDUMBRES DE INSTALACIONES GENERALES Y DE OTROS LOCALES COMERCIALES, SE COMPROBARAN EN OBRA.
 - 4.- VER PLANO DE PLANTA PARA SITUACION



LOCALIZACION LOCAL N°-4 EN EDIFICIO DOTACIONAL (E:1/500)

		luz	agua	voz y datos	climatiz
LOCAL 4	115.71 m2	x		x	x
DESPACHO LOCAL 4	7.00 m2	x		x	x
ASEO LOCAL 4	3.30 m2	x	x		
ALMACÉN LOCAL 4	17.60 m2	x			
Total superficie útil	143.61 m2	x	x	x	x

EDIFICIO DOTACIONAL EN CALLE MONTERO RIOS
PLANO: PLANTA LOCAL N°-4
 LOCALIZACION: VIGO
 FECHA: DICIEMBRE-2009 ESCALA: A3:1/100
 DPTO. SERVICIOS TECNICOS Y OBRAS:
 Manuel Vázquez Alvarez

PROMOTOR



CONSORCIO ZONA FRANCA DE VIGO

Nº PLANO

3.04



LOCALIZACION LOCAL N°-5 EN EDIFICIO DOTACIONAL (E:1/500)

	luz	agua	voz y datos	climatiz
LOCAL 5	x		x	x
ALMACÉN LOCAL 5	x			
Total superficie útil	x		x	x

NOTAS :

- 1.- COTAS A COMPROBAR EN OBRA, LAS COTAS AQUI INDICADAS SON LAS DE PROYECTO
- 2.- LA SITUACION DE ACOMETIDAS SE COMPROBARA EN OBRA.
- 3.- LAS SERVIDUMBRES DE INSTALACIONES GENERALES Y DE OTROS LOCALES COMERCIALES, SE COMPROBARAN EN OBRA.
- 4.- VER PLANO DE PLANTA PARA SITUACION



EDIFICIO DOTACIONAL EN CALLE MONTERO RIOS

PLANO: PLANTA LOCAL N°-5

LOCALIZACION: VIGO

FECHA: ABRIL-2010

ESCALA: A3:1/100

DPTO. SERVICIOS TECNICOS Y OBRAS:

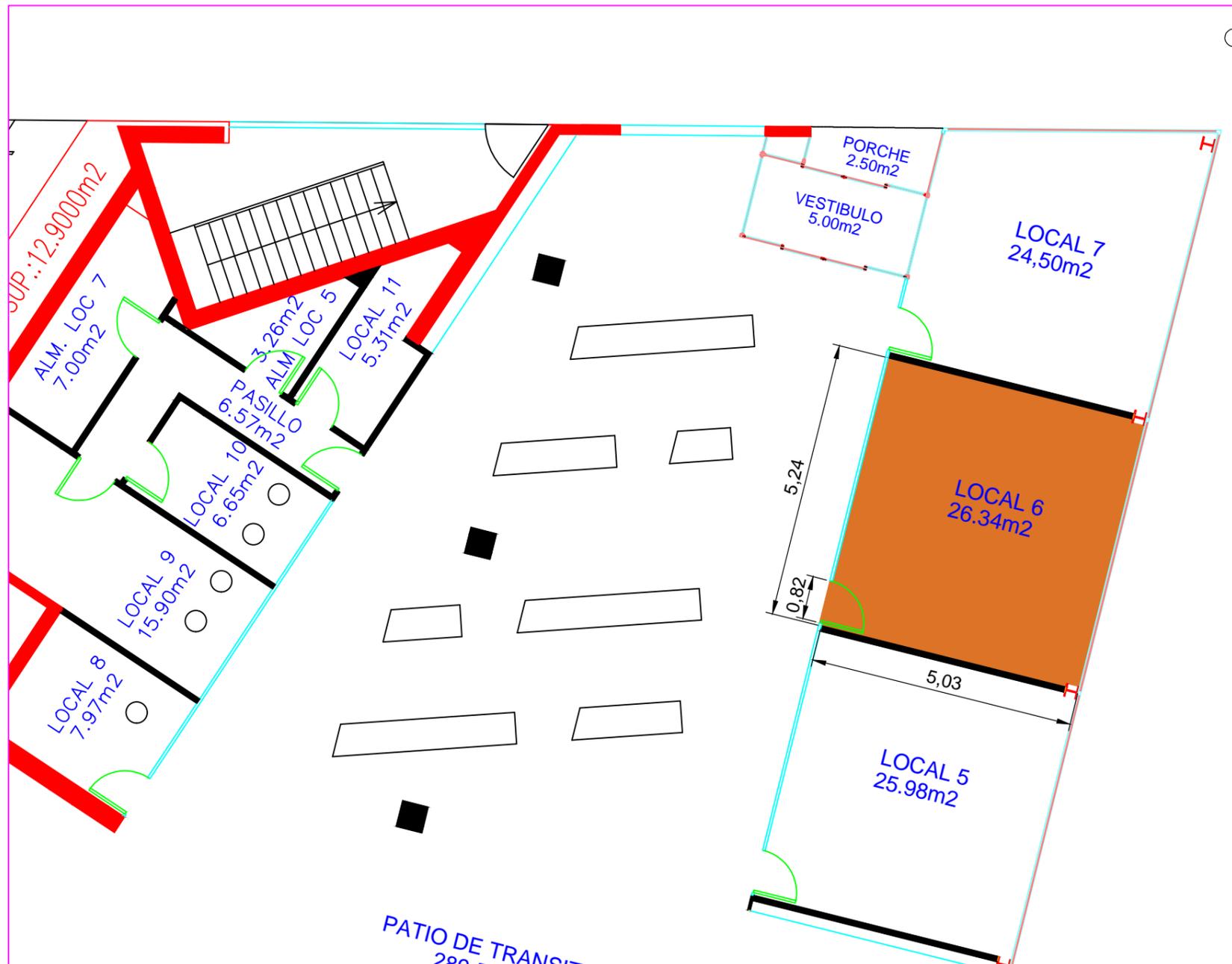
Manuel Vázquez Alvarez

PROMOTOR



Nº PLANO

3.05



LOCALIZACION LOCAL N°-6 EN EDIFICIO DOTACIONAL (E:1/500)

	luz	agua	voz y datos	climatiz
LOCAL 6	x		x	x
ALMACÉN LOCAL 6	x			
Total superficie útil	x		x	x

NOTAS :

- 1.- COTAS A COMPROBAR EN OBRA, LAS COTAS AQUI INDICADAS SON LAS DE PROYECTO
- 2.- LA SITUACION DE ACOMETIDAS SE COMPROBARA EN OBRA.
- 3.- LAS SERVIDUMBRES DE INSTALACIONES GENERALES Y DE OTROS LOCALES COMERCIALES, SE COMPROBARAN EN OBRA.
- 4.- VER PLANO DE PLANTA PARA SITUACION



EDIFICIO DOTACIONAL EN CALLE MONTERO RIOS

PLANO: PLANTA LOCAL N°-6

LOCALIZACION: VIGO

FECHA: ABRIL-2010

ESCALA: A3:1/100

DPTO. SERVICIOS TECNICOS Y OBRAS:

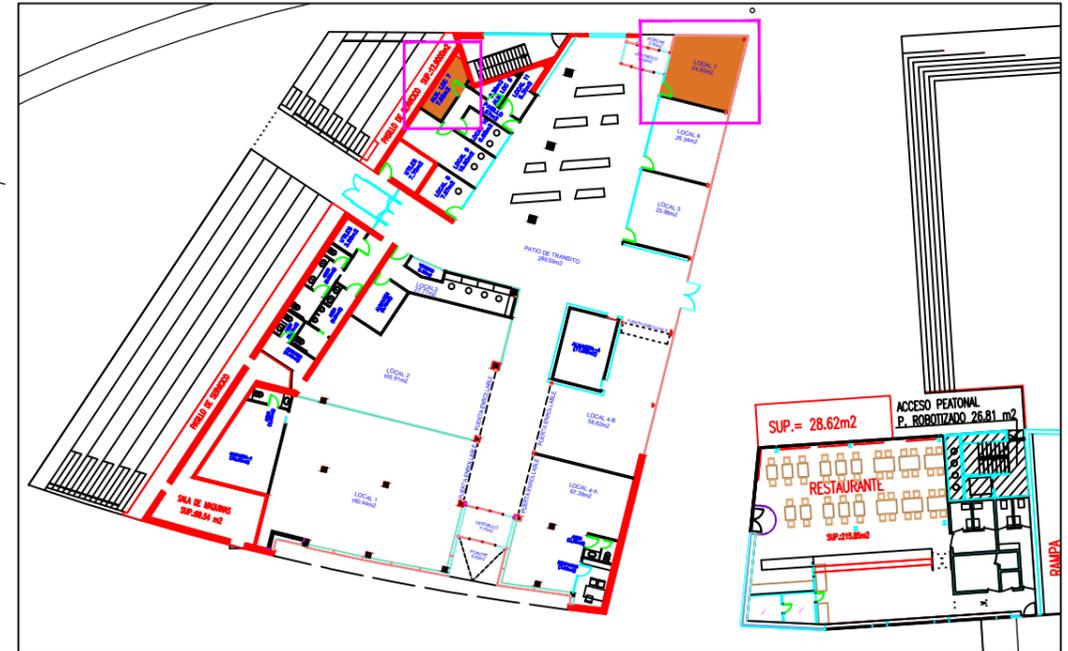
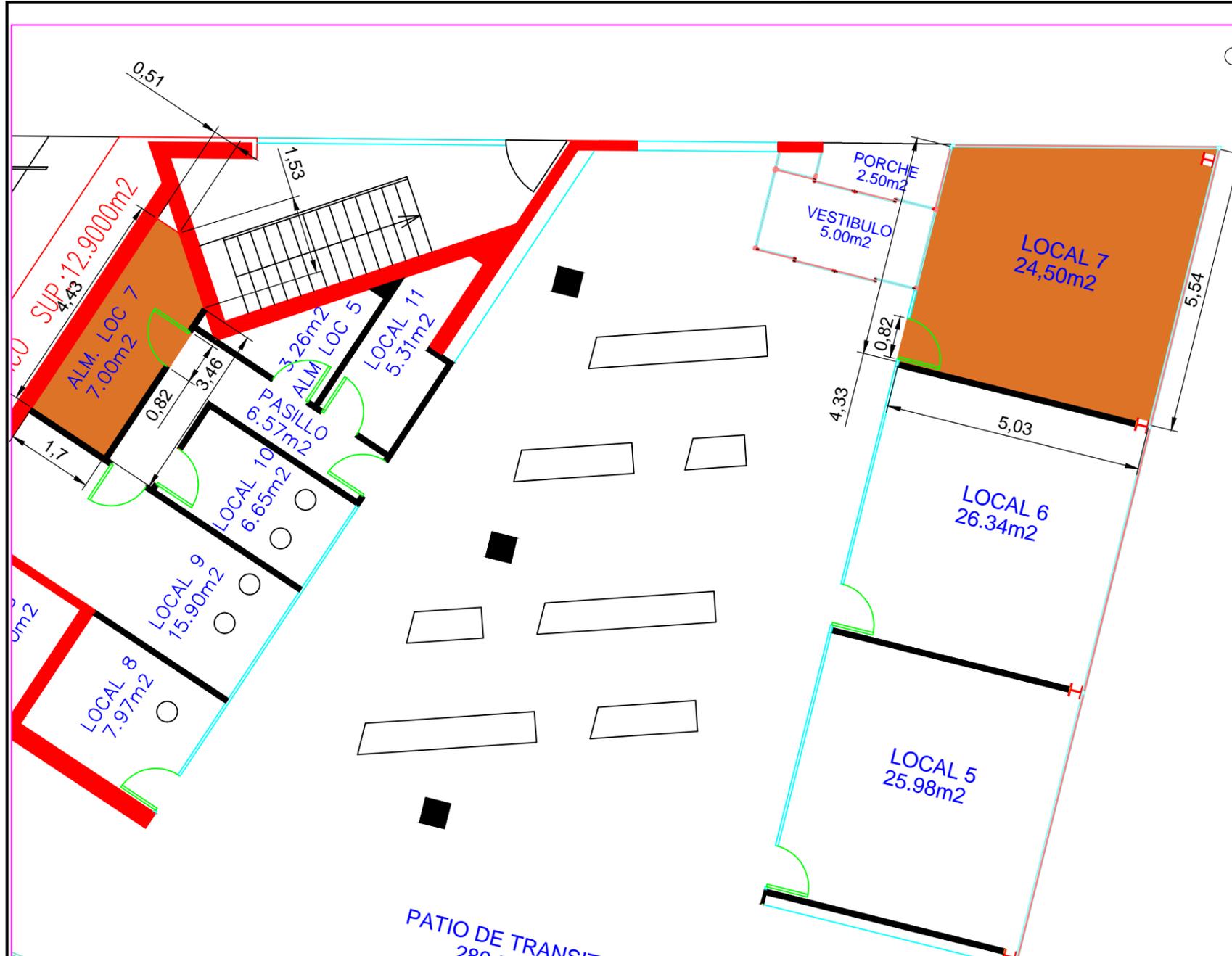
Manuel Vázquez Alvarez

PROMOTOR



Nº PLANO

3.06



LOCALIZACION LOCAL N°-7 EN EDIFICIO DOTACIONAL (E:1/500)

	luz	agua	voz y datos	climatiz
LOCAL 7	x		x	x
ALMACÉN LOCAL 7	x			
Total superficie útil	x		x	x

- NOTAS :
- 1.- COTAS A COMPROBAR EN OBRA, LAS COTAS AQUI INDICADAS SON LAS DE PROYECTO
 - 2.- LA SITUACION DE ACOMETIDAS SE COMPROBARA EN OBRA.
 - 3.- LAS SERVIDUMBRES DE INSTALACIONES GENERALES Y DE OTROS LOCALES COMERCIALES, SE COMPROBARAN EN OBRA.
 - 4.- VER PLANO DE PLANTA PARA SITUACION



EDIFICIO DOTACIONAL EN CALLE MONTERO RIOS
PLANO: PLANTA LOCAL N°-7
 LOCALIZACION: VIGO
 FECHA: ABRIL-2010 ESCALA: A3:1/100
 DPTO. SERVICIOS TECNICOS Y OBRAS:
 Manuel Vázquez Alvarez

PROMOTOR

ZFV
 CONSORCIO ZONA FRANCA DE VIGO

Nº PLANO
3.07

ANEXO III

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

ING/20/0007. "Oferta pública permanente para la adjudicación de los contratos de arrendamiento de locales y almacenes en el Edificio Dotacional situado en Montero Ríos/Jardines De Elduayen, en Vigo".

Fecha de la declaración:

ORGANO DE CONTRATACIÓN

URL: <http://www.zonafrancavigo.com>

Nombre: Consorcio Zona Franca de Vigo

D....., con NIF....., en nombre propio/en representación de la entidad.....(*señalar lo que proceda*), sociedad constituida en virtud de escritura pública(*reseñar los datos de la escritura*), con domicilio social en....., en relación con el procedimiento ya indicado, por la presente:

DECLARA RESPONSABLEMENTE:

- Que el compareciente, o la empresa a la que represento reúne los requisitos de plena capacidad jurídica y de obrar para contratar con el sector público, recogidos y exigidos en los artículos 65 y 84 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en lo sucesivo LCSP).
- Que el compareciente, o la empresa a la que represento ni sus administradores y/o representantes, no están incurso en causas de prohibición o incompatibilidad para contratar con el Consorcio de la Zona Franca de Vigo, y que no están incurso en la prohibición recogida en el artículo 95.2 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Que el compareciente o la entidad a la cual represento se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes; asimismo manifiesta estar dado de alta en el IAE, no haber causado baja y estar al corriente o exento de su pago.
- **(Solo incluir en el caso de que el licitador sea extranjero)** Que el compareciente o la entidad a la cual represento, en caso de resultar adjudicataria, se compromete a someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pueden surgir en la ejecución del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.
- Que el compareciente o la entidad a la cual represento, en caso de resultar adjudicataria, se compromete a salvaguardar la confidencialidad de la información manejada y al respeto estricto de la normativa sobre propiedad intelectual e industrial, así como la relativa al tratamiento de datos de carácter personal.

- Que el compareciente o la entidad a la cual represento se obliga expresa y formalmente al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que se derivan del presente Pliego de Condiciones y sus anexos, que se consideran parte integrante del mismo.

DATOS DEL LICITADOR

NIF:

Nombre/denominación social:

Teléfono:

Dirección de correo electrónico: El firmante de la declaración y la persona física/jurídica a la que represento, acepta el medio electrónico como medio de comunicación para la recepción de notificaciones relativas al proceso de licitación y ejecución del expediente antes señalado, indicando a estos efectos la siguiente dirección de correo electrónico a la cual deberán remitirse los avisos correspondientes al envío de dichas notificaciones a través de la Plataforma de Contratos del Sector Público (PCSP):

Asimismo, declara haber registrado un usuario en la PCSP con dicha dirección de correo electrónico.

DATOS DEL DECLARANTE

NIF:

Nombre:

Apellidos.

Cargo:

Fdo.

AL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

ANEXO IV
MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

ING/20/0007. "Oferta pública permanente para la adjudicación de los contratos de arrendamiento de locales y almacenes en el Edificio Dotacional situado en Montero Ríos/Jardines De Elduayen, en Vigo".

D....., con NIF....., en nombre propio/en representación de la entidad...(señalar lo que proceda), sociedad constituida en virtud de escritura pública(reseñar los datos de la escritura), con domicilio social en....., en relación con el procedimiento ya indicado, por la presente:

En relación con la oferta pública señalada, y en concreto estando interesado en el arrendamiento del inmueble/inmuebles que luego se dirán, se obliga, en el caso de resultar adjudicatario, a la formalización del contrato de arrendamiento con estricta sujeción a los requisitos y demás condiciones contenidas en el Pliego de Condiciones y sus anexos, y en su oferta, ofertando para ello el precio que también se señalará.

En relación con la oferta pública señalada, y en concreto estando interesado en el arrendamiento de (seleccionar la opción que en cada caso proceda):

OFERTA INDIVIDUAL:

Local/ almacén	Importe oferta económica €/m2 IVA no incluido	Importe IVA (21 %)

OFERTA SUCESIVA:

Primera preferencia

Local/ Almacén	Importe oferta económica €/m2 IVA no incluido	Importe IVA (21 %)

Segunda preferencia

Local/ almacén	Importe oferta económica €/m2 IVA no incluido	Importe IVA (21 %)

Tercera preferencia
(y así las sucesivas)

Local/ almacén	Importe oferta económica €/m2 IVA no incluido	Importe IVA (21 %)

Y en prueba de conformidad, y a todos los efectos, firma la presente

Fdo.

AL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

ANEXO V

DOCUMENTACIÓN QUE DEBEN APORTAR LAS EMPRESAS NO ESPAÑOLAS DE ESTADOS MIEMBROS DE LA UNIÓN EUROPEA Y LAS EMPRESAS EXTRANJERAS

A.) Las *empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea*, deberán aportar cuando así les sea requerido por el órgano de contratación, la siguiente documentación:

- 1) Las empresas individuales deberán presentar el documento de identidad personal de su país. Si la empresa fuera persona jurídica deberá presentar sus documentos constitutivos, traducidos de forma oficial al castellano o gallego, inscritos en un registro profesional o comercial cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo.
- 2) En el caso de que el/la licitador/a no actúe en nombre propio o se trate de persona jurídica, deberá aportar poder bastante que habrá de ser, asimismo traducido de forma oficial al castellano o gallego.
- 3) 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 al licitador.
- 4) Acreditación de no estar incurso en ninguna de las circunstancias enumeradas en el artículo 71 de la Ley de Contratos del Sector Público-LCSP. Dicha acreditación podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa según los casos y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario/a público/a u organismo profesional cualificado. Cuando esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable otorgada ante una autoridad judicial.
- 5) Certificado expedido por la autoridad competente del Estado miembro, traducido oficialmente al castellano o gallego, por el que se acredite que la empresa está en regla con sus obligaciones relativas al pago de sus obligaciones tributarias y cotizaciones de la Seguridad Social, según las disposiciones legales del Estado del órgano adjudicador.

B.) Aquellas empresas extranjeras de Estados no miembros de la Unión Europea, además de los requisitos expuestos en los seis apartados anteriores deberán acreditar:

- 7) Informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa, donde se certifique que la empresa tiene capacidad de obrar.
- 8) Que su Estado de procedencia admite la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración en forma sustancialmente análoga. Este extremo se justificará mediante el informe de la correspondiente Oficina Económica y Comercial de España en el exterior.

ANEXO VI

MODELO DE GARANTÍA MEDIANTE AVAL

La entidad.....(*razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca*), con NIF..... y domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en, en la calle/plaza/avenida....., CP....., y en su nombre (*nombre y apellidos de los apoderados*)..... con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

AVALA

A (*nombre y apellidos o razón social del avalado*)....., con NIF....., ante el Consorcio de la Zona Franca de Vigo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 36.5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, este aval se otorga en concepto de **GARANTÍA ADICIONAL** para responder de las obligaciones arrendaticias inherentes y derivadas del contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda a suscribir entre el Consorcio y el avalado, relativo al (*se indicará el inmueble/inmuebles de que se trate*), situado en el Edificio Dotacional *Montero Ríos/Jardines de Elduayen* de Vigo, tales como el pago de las rentas y demás gastos y cantidades asimiladas a la renta, la reparación de los desperfectos causados en dicho inmueble/s, y la obligación de devolverlo/s en el mismo estado que lo/s recibe.

El importe de este Aval asciende a la cantidad de (*en letra y número*).

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y **con compromiso de pago al primer requerimiento del Consorcio de la Zona Franca de Vigo.**

El presente aval estará en vigor hasta que el Consorcio de la Zona Franca de Vigo o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución.

El presente aval ha sido inscrito en esta misma fecha en el Registro Especial de Avaluos con número.....

.....(*Lugar y fecha*)
.....(*Razón social de la entidad*)
.....(*Firma de los apoderados*)

BASTANTEO DE PODERES



ANEXO VII

MODELO DE GARANTÍA MEDIANTE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN

Certificado número.....

La entidad aseguradora (*se expresará la razón social completa de la entidad aseguradora*), en adelante asegurador, con domicilio (*a efectos de notificaciones y requerimientos*) en....., en la calle/plaza/avenida....., CP....., y NIF....., y en su nombre (*nombre y apellidos de los representantes*).....con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de la verificación de la representación se reseña en la parte inferior de este documento,

ASEGURA

A (*nombre y apellidos o razón social del tomador del seguro*)....., con NIF....., en concepto de tomador de seguro, ante el Consorcio de la Zona Franca de Vigo, en adelante asegurado, hasta el importe de (*en letra y en número*)euros, en virtud de lo dispuesto en el artículo 36.5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Este seguro se otorga en concepto de **GARANTÍA ADICIONAL** para responder de las obligaciones arrendaticias inherentes y derivadas del contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda a suscribir entre el Consorcio y el avalado, relativo al (*se indicará el inmueble/inmuebles de que se trate*), situado en el Edificio Dotacional Montero Ríos/Jardines de Elduayen de Vigo, tales como el pago de las rentas y demás gastos y cantidades asimiladas a la renta, desperfectos en dicho/s inmueble/s y la obligación de devolverlo/s en el mismo estado que lo/s recibió.

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro. El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado **al primer requerimiento del Consorcio de la Zona Franca de Vigo**.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que el Consorcio de la Zona Franca de Vigo o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución.

.....(*Lugar y fecha*)

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN

ANEXO VIII

MODELO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

DOCUMENTO DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL Nº
XX/ALMACÉN Nº XX EN EL EDIFICIO DOTACIONAL MONTERO RÍOS/JARDINES DE ELDUAYEN
EN VIGO

En Vigo,

REUNIDOS

De una parte, **D. David Regades Fernández**, mayor de edad, provisto de N.I.F., en nombre y representación del **CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE VIGO**, N.I.F V-36.611.580, en calidad de Delegado del Estado en dicho organismo, cargo para el que fue nombrado por Real Decreto 837/2018, de 6 de julio de 2018 y con poderes suficientes para ello en virtud de acuerdo adoptado por el Comité Ejecutivo de la entidad en su reunión del día 27 de febrero de 2018, con el carácter de arrendador (designado en lo sucesivo como **ARRENDADOR**).

De otra, **D.** con D.N.I. nº, en nombre y representación de la mercantil, con N.I.F., en calidad de de la entidad....., según consta en Escritura de, otorgada ante el Notario de, D., el día de de, con el número de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil (en adelante, **ARRENDATARIA**).

Ambas partes se reconocen mutuamente la competencia y capacidad necesarias para formalizar el presente contrato, afirmando bajo su responsabilidad no estar comprendidos en ninguno de los supuestos de prohibición, incapacidad o incompatibilidad para contratar que el Ordenamiento Jurídico establece y, a tal efecto

EXPONEN

I.- El Consorcio de la Zona Franca de Vigo es titular de una concesión para la ocupación de terreno de dominio público portuario, en Montero Ríos/Jardines de Elduayen, en el que se construyó un Edificio Dotacional. La referida concesión se otorgó al Consorcio por un plazo de 30 años estando prevista la finalización de la misma para el **16 de julio de 2029**.

II.- Que en dicho edificio existen varios locales comerciales/almacén, entre ellos el señalado con el **número XX**, que dispone de una superficie de XXXX metros cuadrados. Se

identifica en el **Plano** que se adjunta al presente contrato como parte integrante del mismo, como **Anexo I**.

III.- El Consorcio de la Zona Franca de Vigo tramitó una **Oferta Pública Permanente** con el número de expediente **ING/20/0007** para la adjudicación de los contratos de arrendamiento de los inmuebles situados en el edificio dotacional sito en Montero Ríos/Jardines de Elduayen, a resultas de lo cual resultó adjudicataria del inmueble objeto de este contrato la entidad.....(en lo sucesivo ARRENDATARIA), según Resolución/acuerdo de fecha....., en los términos que figuran en el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas y Técnicas de la oferta, y los ofertados por la propia ARRENDATARIA.

De acuerdo con lo señalado en el Pliego de Condiciones, y previa la presentación de la documentación necesaria, las partes deben formalizar el correspondiente **Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda**, de acuerdo con lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y a tal fin lo llevan a término de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO.

Por el presente contrato, el **CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE VIGO**, en calidad de arrendador, arrienda a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** como arrendataria, el inmueble descrito en el Expositivo II de este documento.

El inmueble objeto de contrato se destinará única y exclusivamente, en su integridad y con exclusión de cualquier otro uso, a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

SEGUNDA. - DURACIÓN DEL CONTRATO.

La duración de este contrato será desde la fecha de **hasta el 30 de junio de 2029.**

Transcurrido el plazo de vigencia del presente contrato, éste se extinguirá sin que la ARRENDATARIA tenga derecho a beneficio, derecho especial y/o indemnización de clase alguna, en especial a ninguna indemnización o derecho de los recogidos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y que, teniendo el carácter de renunciables, no se le reconozcan expresamente en este contrato, quedando expresamente excluida la contemplada en el artículo 34 de la citada Ley.

Este contrato no podrá ser prorrogado.

Si llegado el término de vigencia del contrato, la ARRENDATARIA no efectuase el desalojo del inmueble, quedará obligada a indemnizar al ARRENDADOR con la suma del importe diario (calculado por referencia a meses de 30 días de duración) de la renta multiplicado por

tres por cada día transcurrido desde la fecha de finalización del plazo contractual o de sus prórrogas, en su caso, hasta aquélla en que el inmueble quede expedito y enteramente libre a disposición del ARRENDADOR.

La ARRENDATARIA podrá, con un preaviso escrito de **TRES MESES** a la fecha en que desee poner fin al contrato anticipadamente, **desistir** del mismo con anterioridad a la fecha fijada para su vencimiento. En tal caso la ARRENDATARIA no abonará al ARRENDADOR ninguna mensualidad por el tiempo que reste hasta la finalización prevista del contrato, a salvo las rentas correspondientes a los meses de obligado preaviso, y los gastos que estuvieren pendientes de abono a dicha fecha, y todo ello sin perjuicio de las eventuales responsabilidades a que quede afecta la fianza arrendaticia prestada, en los términos reseñados en el presente contrato.

TERCERA. - PRECIO DEL CONTRATO.

El precio del arriendo para el referido local/almacén nº XX se fija en la cantidad mensual de **XXXXX € (EN LETRA)**, IVA no incluido, a pagar por mensualidades anticipadas por la ARRENDATARIA al ARRENDADOR. El importe de la se le aplicará el incremento correspondiente al IVA, cantidad que se abonará simultáneamente con la mensualidad de renta correspondiente.

La renta, IVA y demás cantidades cuyo pago asume la ARRENDATARIA por medio del presente contrato, comenzarán a devengarse a partir de la fecha del presente contrato y serán abonadas por ésta al ARRENDADOR dentro de los cinco primeros días de cada mes, efectuándose el pago mediante domiciliación bancaria en la cuenta número xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, de la entidad xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, titularidad de la arrendataria.

CUARTA. - ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA.

Para todo el tiempo de duración del presente contrato, la renta será revisada el día 1 de Enero de cada año, y se llevará a cabo aplicando sobre la renta que correspondiera satisfacer en cada momento, el porcentaje de variación interanual de noviembre del año anterior del índice de precios de alquiler de oficinas a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) u organismo competente que lo sustituya.

En tanto en cuanto no se publique el mencionado índice de precios de alquiler de oficinas, se aplicará en su defecto el índice de garantía de la competitividad publicado por el INE.

Si llegadas las fechas de las correspondientes actualizaciones, no se conocieran los Índices, cualquiera que fuese la causa, se continuarán girando las rentas a tenor de la última satisfecha, sin perjuicio de que una vez conocidos dichos índices y junto con el primer recibo de renta actualizada se liquiden las diferencias atrasadas. La primera revisión se producirá

sobre la renta contractual y las sucesivas sobre las respectivas rentas revisadas. La revisión o actualización no precisará notificación previa al ARRENDATARIO.

El ARRENDADOR tendrá derecho a cobrar una renta superior a la que resulte de aplicar esta condición, si en virtud de disposiciones legales de aplicación a este contrato así se estableciera.

QUINTA. - POSESIÓN.

La posesión del inmueble y la entrega de las llaves tendrán lugar en la fecha de entrada en vigor del contrato. La ARRENDATARIA declara, tras haberlo examinado junto con todas sus instalaciones, recibirlo en perfectas condiciones de conservación, uso, limpieza y a su entera satisfacción.

La ARRENDATARIA manifiesta que recibe el inmueble completo, sin deterioros en los accesorios y/o anexos correspondientes a vidrios, llaves y bisagras de las puertas y demás útiles y complementos, obligándose a entregarlos en las mismas condiciones en que los recibe (a salvo el normal uso que pudiera darles) o, en su defecto, a satisfacer en metálico el importe de los desperfectos que existan a la terminación del contrato.

SEXTA. - GASTOS.

El pago de los importes correspondientes a los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble objeto del arrendamiento serán por cuenta de la ARRENDATARIA a partir de la fecha de toma de posesión del inmueble arrendado.

La ARRENDATARIA sufragará todos los gastos que ocasionen los servicios y suministros con que cuente el inmueble arrendado, tales como energía eléctrica, agua, gas y otros similares aunque los recibos correspondientes vengan a nombre del ARRENDADOR, así como los gastos necesarios para su conservación y mantenimiento y los gastos que ocasionen sus instalaciones, reparaciones, sustituciones o modificaciones que fuere preciso introducir, por ser exigidas por las compañías suministradoras de dichos servicios o por disposición legal, siendo así mismo de cuenta de la ARRENDATARIA el pago del importe de los recibos que por utilización, consumo u otros conceptos gire cualquiera de estas compañías suministradoras. La ARRENDATARIA se compromete, a su costa, a contratar con las respectivas compañías suministradoras aquellos servicios con los que no cuente el inmueble y sean necesarios para su utilización y/o por disposición normativa.

La ARRENDATARIA, sin ánimo exhaustivo o limitativo:

- Se hará cargo del pago de todos los gastos comunes del Edificio Dotacional (limpieza, energía eléctrica, climatización, vigilancia, mantenimiento, etc...), según se señala en el **Reglamento de Régimen Interior** que se adjunta como anexo al presente contrato (Anexo XI del Pliego de Condiciones de la oferta pública). La cantidad a pagar será la parte proporcional

correspondiente a la superficie del inmueble arrendado, conforme al coeficiente de participación recogido en el citado Reglamento de Régimen Interior del Edificio Dotacional.

- Abonará el coste que supongan los arbitrios, tasas, impuestos, etc., del Estado, Comunidad Autónoma o Ayuntamiento, derivados de la actividad o del negocio a explotar en el inmueble arrendado o cualesquiera otros. Se exceptúa el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) que correrá por cuenta del ARRENDADOR.

- Abonará, en su caso, el coste que suponga el Impuesto de actos jurídicos documentados correspondiente a este contrato.

Si la ARRENDATARIA solicitara la prestación de cualesquiera otros servicios adicionales ofrecidos por el Consorcio, abonará su coste y le serán de aplicación las tarifas vigentes en cada momento.

SÉPTIMA. - CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.

La ARRENDATARIA se obliga a:

- Mantener en buen estado de uso y conservación el inmueble arrendado.
- Abonar los desperfectos que se ocasionen, tanto en el propio inmueble arrendado como en el edificio que lo alberga, por los empleados o personas que realicen trabajos o servicios para la ARRENDATARIA, como consecuencia del desempeño de la actividad propia de la empresa, del traslado de muebles, la conducción de bultos en general, el atasco y desatasco de desagües, etc...La ARRENDATARIA, en tal caso, se obliga a sufragar tales reparaciones, bien mediante su reparación directa bajo la supervisión de los técnicos designados por el ARRENDADOR o bien mediante el abono del importe que ello supondría. Si fuere necesario realizar reparaciones de averías causadas por dolo, culpa o negligencia de la ARRENDATARIA, o bien derivadas del uso normal de las instalaciones, las obras se realizarán siempre por la ARRENDATARIA bajo la supervisión de los técnicos designados por el Consorcio de la Zona Franca de Vigo correspondiendo, en todo caso, a la ARRENDATARIA la obtención de los permisos y licencias que sean preceptivos y exigibles. Se procederá, igualmente, respecto a aquellas obras que sea preciso realizar para conservar y/o reponer el inmueble arrendado.
- Permitir y facilitar el acceso al ARRENDADOR o la persona que éste designe, a las instalaciones cuando ello sea necesario, a criterio del Consorcio de la Zona Franca de Vigo, para evitar daños o reducir la importancia de los mismos tanto en las instalaciones de uso común como en las privativas de cualquier usuario o en las destinadas al Consorcio de la Zona Franca de Vigo a su propio uso. Especialmente, en caso de incendio, facilitará el uso de las bocas de agua existentes en el inmueble arrendado, si las hubiere. En todo caso se respetarán las obligaciones establecidas en el Reglamento de Régimen Interior del Edificio Dotacional.

- Avisar por escrito, y a la mayor prontitud, desde el momento en que tenga conocimiento de su producción, de cualquier desperfecto que ocurra o daño que se cause en las instalaciones de uso común del edificio, tales como tuberías de agua, aparatos de calefacción y refrigeración, instalaciones eléctricas, etc. El ARRENDADOR procederá inmediatamente a su reparación por cuenta de la ARRENDATARIA. El ARRENDADOR no responderá, en ningún caso, de los daños o perjuicios que causen en las pertenencias de arrendataria estos desperfectos o daños en las instalaciones, ni tampoco los que sean consecuencia de las aguas de lluvia.
- Conservar, a su cargo, en perfecto estado y/o modificar, a su cargo, las instalaciones en la forma que requieran las autoridades administrativas o empresas suministradoras, para acomodarlas a las disposiciones legales o reglamentarias.

OCTAVA. -CESIÓN DEL INMUEBLE.

De conformidad con lo establecido en el párrafo 4º del artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, las partes contratantes excluyen expresamente la aplicación a este arrendamiento, de lo establecido en el artículo 32 de la misma Ley (cesión del contrato y subarriendo).

Consecuentemente, ambas partes convienen la prohibición expresa de la ARRENDATARIA de ceder, traspasar o subarrendar una parte o la totalidad del inmueble arrendado, siendo explotado directamente por la ARRENDATARIA, no pudiendo formar ninguna asociación ni figura jurídica similar ya que, en tal caso, se interpretaría la existencia de un traspaso no consentido. En todo caso, no se reputará cesión el cambio en la persona de la ARRENDATARIA como consecuencia de operaciones societarias, sin que ello pueda suponer indemnización alguna ni elevación de la renta, con renuncia a lo dispuesto en el artículo 32.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

NOVENA. - LICENCIAS.

La ARRENDATARIA deberá proveerse, por su cuenta y riesgo, de todas las autorizaciones, licencias y permisos que se requieran para la adecuada utilización del inmueble arrendado.

Cualquier responsabilidad (administrativa, civil, etc...), derivada de la falta o inadecuación de tales licencias será asumida, única y exclusivamente, por la ARRENDATARIA.

DÉCIMA. - SEGURO DEL INMUEBLE.

El ARRENDADOR no responderá de ningún tipo de daños producidos con motivo de la explotación o actividades desarrolladas en el inmueble, asumiendo la ARRENDATARIA, expresamente, la responsabilidad de los riesgos que puedan derivarse de su ocupación del inmueble arrendado así como la de indemnizar cuantos daños y/o perjuicios pudiera causar al propio inmueble, al ARRENDADOR o personas de él dependientes y/o a terceros en el uso y

disfrute del inmueble arrendado, eximiendo expresamente al ARRENDADOR de cualquier tipo de responsabilidad.

La ARRENDATARIA se hace responsable de la contratación de los seguros de daños materiales necesarios para asegurar el contenido del inmueble.

Asimismo, la ARRENDATARIA deberá tener contratado un Seguro de Responsabilidad Civil mediante el que queden cubiertos los daños personales y/o materiales y los perjuicios patrimoniales derivados de dichos daños, causados a terceros (incluido los daños causados al propio local arrendado), en el ejercicio de su actividad. Esta póliza de Responsabilidad Civil deberá garantizar como mínimo las siguientes coberturas y límites:

- Coberturas Mínimas:
 - a) Responsabilidad Civil de Explotación
 - b) Responsabilidad Civil Locativa
- Límite General - no podrá ser inferior a 150.000 euros por siniestro y año para los locales comerciales y almacenes de menos de 100 m². Para los locales comerciales de una superficie superior a los 100 m², el Límite General no podrá ser inferior a 300.000 euros por siniestro y año.
- Sublímite para RCivil Locativa – no podrá ser inferior a 60.000 euros por siniestro y año para los locales comerciales y almacenes de menos de 100 m². Para los locales comerciales de una superficie superior a los 100 m², el Sublímite para la RCivil Locativa no podrá ser inferior a 150.000 euros por siniestro y año..

En caso de que la ARRENDATARIA realice en algún momento obras en el inmueble arrendado deberá solicitar la correspondiente autorización al ARRENDADOR, quien llegado el momento y tras el estudio correspondiente del tipo de obra, podrá exigir la contratación de los seguros complementarios que se consideren necesarios para cubrir los riesgos correspondientes.

Asimismo, la ARRENDATARIA se compromete a:

- Tener contratado cualquier otro tipo de seguro de contratación obligatorio conforme a la legislación en vigor.
- Informar al ARRENDADOR de cualquier incidencia que afecte a la cobertura de las pólizas exigidas prestándose a colaborar en la resolución de dichas incidencias.
- Soportar, en caso de siniestro, cualquier diferencia que pueda surgir en el pago de las indemnizaciones, ya sea por aplicación de franquicias o por descubrimiento de cobertura en los seguros contratados.
- Reparar los daños y responder por aquellos riesgos que le corresponden pero que no estén asegurados por póliza, a fin de llevar a buen término las obligaciones y responsabilidades establecidas y asumidas en el presente contrato de arrendamiento.

- Abonar puntualmente las primas anuales y entregar anualmente al ARRENDADOR copia de los recibos de seguros contratados. En cualquier momento y a petición del ARRENDADOR, el ARRENDATARIO deberá probar que está al día en el pago de dichas primas de conformidad con las estipulaciones de las pólizas de seguros y que las pólizas cubren adecuadamente los riesgos detallados en el presente contrato. El ARRENDATARIO se compromete a no realizar ningún tipo de actos que pudiera limitar las coberturas o la anulación de la póliza que cubra el inmueble.

La contratación de los seguros y su mantenimiento en vigor nunca podrán ser inferiores a los obligatorios según las leyes y normas vigentes y su mantenimiento no variarán ninguna de las obligaciones de indemnización establecidas de forma legal.

En cualquier caso la ARRENDATARIA puede contratar cualquier tipo de seguro adicional que considere oportuno, siempre que sea comunicado al ARRENDADOR para evitar cualquier supuesto de doble seguro, debiendo desistir la ARRENDATARIA de su contratación en caso de que pudiera entrar en conflicto con cualquier otro seguro del ARRENDADOR.

DECIMOPRIMERA. - ACTIVIDADES PROHIBIDAS.

Sin ánimo exhaustivo, la ARRENDATARIA no podrá:

- Causar, ya sea por acción u omisión, molestias o daños a los demás arrendatarios así como almacenar o manipular en el inmueble arrendado ni áreas aledañas, bajo ningún concepto, sustancias explosivas o inflamables que hagan aumentar, por riesgo mayor que el normal, la prima del seguro de incendios, siendo responsable de cualquier perjuicio que la infracción origine. La ARRENDATARIA será directamente responsable de los daños causados por la misma o personal de ella dependiente si incumpliera esta obligación, sin perjuicio de la acción que pudiera ejercitar el ARRENDADOR o terceros perjudicados.
- Depositar en los lugares de uso común mercancía ni objeto alguno sin permiso expreso y previo del ARRENDADOR. No realizará ni omitirá acciones que puedan perjudicar los derechos e intereses de los demás inquilinos o locatarios, a los que no molestará ni causará daño.
- Acceder, por sí o por persona interpuesta, a las azoteas o tejados del inmueble arrendado, ni podrá colocar en los mismos antenas de radio y/o televisión, ni cualquier otro aparato de amarre y/o soporte sin que medie autorización escrita y previa del ARRENDADOR.
- Utilizar, cambiar y/o modificar el destino del inmueble o parte del mismo sin el consentimiento previo y expreso, por escrito, del ARRENDADOR.
- Realizar obras en el inmueble sin la previa autorización por escrito del ARRENDADOR y, si éste la otorgara, todas cuantas obras realizare quedarán en beneficio del inmueble,

sin derecho la ARRENDATARIA a solicitar indemnización alguna al ARRENDADOR. Si al término del periodo arrendaticio el ARRENDADOR optase por que se repusiese el inmueble al estado que tenía al inicio de este arrendamiento, se harán las obras por el ARRENDADOR, por cuenta y cargo de la ARRENDATARIA.

DECIMOSEGUNDA. - OBRAS.

La ARRENDATARIA realizará, a su costa, mediante proyecto que será sometido previamente a la aprobación o reparos del ARRENDADOR y bajo la supervisión de los técnicos designados por éste cualesquiera obras de acondicionamiento, sea cual sea su carácter, que exija la instalación de su empresa.

El ARRENDADOR podrá hacer las reparaciones, obras y mantenimientos en el inmueble arrendado, así como a realizar los cambios y/o modificaciones que estime conveniente, sin pagar por ello indemnización alguna a la ARRENDATARIA. Ésta, además, dará al ARRENDADOR las máximas facilidades para su realización, permitiendo la entrada en el inmueble al personal técnico y obrero encargado de ejecutarlas, así como la de los materiales y equipos necesarios, durante las horas que habitualmente rijan para el trabajo.

Tampoco tendrá derecho a indemnización alguna la ARRENDATARIA, en el caso de que, debido a las obras, hubiese que colocar una valla que interrumpiera la visión exterior del inmueble arrendado, siempre que tales obras no impidan el funcionamiento normal y desarrollo de la actividad propia de la ARRENDATARIA ocupante.

DECIMOTERCERA. - INSPECCIONES.

La ARRENDATARIA autoriza a las personas que el ARRENDADOR previamente designe, la entrada al inmueble arrendado cuantas veces lo requieran, para examinar el exacto cumplimiento de todas las estipulaciones recogidas en el presente contrato, siendo acompañados en sus visitas por el personal de la ARRENDATARIA y permitirá, así mismo, la entrada y paso de materiales y obreros para realizar las obras necesarias para el mantenimiento del inmueble. Estas entradas al inmueble arrendado serán anunciadas previamente, salvo casos de urgencia o necesidad y, en ningún caso, supondrán la paralización de la actividad que se desarrolla en el inmueble arrendado, salvo que las circunstancias así lo aconsejen.

DECIMOCUARTA. - DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.

A la terminación de la vigencia del contrato la ARRENDATARIA asume la obligación de restituir el inmueble arrendado al ARRENDADOR en el mismo y perfecto estado de conservación y mantenimiento en que manifiesta recibirlo, de manera que el ARRENDADOR, en su caso, pueda proceder de forma inmediata a arrendar nuevamente el inmueble.

Se fija un plazo de garantía de QUINCE DÍAS naturales a partir de la fecha de finalización del arrendamiento contratado. Durante este plazo, se procederá a la revisión del inmueble arrendado, y en el caso de que el mismo presentase vicios, defectos o malas condiciones de

funcionamiento o conservación, el ARRENDADOR tendrá derecho a reclamar de la ARRENDATARIA la subsanación de los mismos. Si la ARRENDATARIA no efectuase dicha subsanación, el ARRENDADOR podrá utilizar la fianza para hacer frente a los gastos de reparación, pintado, etc., del inmueble, y cualesquiera otros necesarios para restituir el inmueble a su estado originario.

DECIMOQUINTA. - OTRAS RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES

La ARRENDATARIA asumirá las siguientes responsabilidades y obligaciones:

- Observará, cumplirá estrictamente y hará que se cumplan por sus empleados, agentes, y demás personas de ella dependientes, todas las normas legales y reglamentarias establecidas en el Reglamento de Régimen Interior del Edificio Dotacional, así como y cualesquiera otras normas y reglas que, en el futuro, pudiera disponer el ARRENDADOR, o una disposición administrativa y/o legal.

Se adjunta al presente contrato como Anexo pasando a formar parte integrante del mismo, una copia de dicho Reglamento de Régimen Interior (unido como Anexo XI al Pliego de Condiciones de la oferta pública), a los efectos legales que sean oportunos.

- Efectuará la limpieza del inmueble objeto del presente contrato con una periodicidad que permita mantenerlo en buen estado.
- Pondrá a disposición del ARRENDADOR, a la fecha de formalización del presente contrato y cada vez que el contrato sea prorrogado o modificado, los documentos que aquél considere oportunos, acreditativos del cumplimiento de sus obligaciones con la Agencia Tributaria, la Seguridad Social, las relativas a la póliza de seguros o cualesquiera otras que el arrendador entienda necesarias.
- Cumplirá la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales comprometiéndose a aportar, en caso de que el ARRENDADOR se lo solicite, toda la documentación acreditativa de dicho extremo, en el plazo de cinco días hábiles a contar desde el día siguiente al de la recepción de dicho requerimiento.
- Asimismo, las partes asumen la obligación de informarse, mutua y puntualmente, de cualquier cambio de domicilio social que se produzca. La parte que no cumpla con dicha obligación no podrá oponer frente a la otra desconocimiento o la falta de comunicaciones o correspondencia.

DECIMOSEXTA. -FIANZA.

La ARRENDATARIA ha presentado justificante de ingreso en la cuenta del ARRENDADOR número IBAN, que éste último tiene abierta en la entidad ABANCA Corporación Bancaria, S.A. por importe de euros con céntimos (..... €), equivalente a dos mensualidades de renta, en concepto de fianza arrendaticia.

Dicha cantidad responderá, tanto del impago de las mensualidades de renta y demás cantidades asimiladas, como de los desperfectos ocasionados en el inmueble de los que sea responsable la ARRENDATARIA que no sean debidos al uso habitual de las instalaciones, así como de la obligación de devolverlo en el mismo estado en que lo recibe, si el Consorcio optara por esta solución.

Al finalizar la vigencia del contrato, la fianza será devuelta a la ARRENDATARIA, siempre y cuando no esté sujeta a las responsabilidades correspondientes.

Esta cantidad será objeto de actualización cada cinco años hasta la finalización del contrato y sus prórrogas. Para ello se tomará de referencia el importe de la renta que se esté aplicando en el momento de la correspondiente actualización. El Consorcio requerirá a los arrendatarios por escrito para que procedan a efectuar los ingresos correspondientes a dichas actualizaciones.

DECIMOSÉPTIMA. - GARANTÍA ADICIONAL

La ARRENDATARIA ha presentado garantía adicional por importe de euros con céntimos (..... €), equivalente a dos mensualidades de renta, para responder del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato.

Dicha garantía ha sido constituida en virtud de aval bancario, autorizado por la entidad e inscrito en el Registro Especial de Avaluos con el número// (....) o ha presentado justificante de ingreso en la cuenta del ARRENDADOR número IBAN, que éste último tiene abierta en la entidad ABANCA Corporación Bancaria, S.A.

Dicha cantidad responderá, tanto del impago de las mensualidades de renta y demás cantidades asimiladas, como de los desperfectos ocasionados en el inmueble de los que sea responsable la ARRENDATARIA que no sean debidos al uso habitual de las instalaciones, así como de la obligación de devolverlo en el mismo estado en que lo recibe, si el Consorcio optara por esta solución, y del cumplimiento de las restantes obligaciones contractuales.

Esta cantidad será objeto de actualización cada cinco años hasta la finalización del contrato. Para ello se tomará de referencia el importe de la renta que se esté aplicando en el momento de la correspondiente actualización. El Consorcio requerirá a los arrendatarios por escrito para que procedan a efectuar los ingresos correspondientes a dichas actualizaciones.

DECIMOCTAVA. - RESOLUCIÓN.

Serán causas de resolución del presente contrato las siguientes:

- a) El incumplimiento de la obligación de pago de la renta y/o de las cantidades asimiladas, durante dos mensualidades consecutivas o alternas, a lo largo de la vigencia del contrato.

- b) La destrucción total o parcial del edificio donde se encuentra el inmueble arrendado, por cualquier causa.
- c) El cambio de destino del inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y por escrito del ARRENDADOR.
- d) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el Reglamento de Régimen Interior del Edificio Dotacional, siempre que, requerida la ARRENDATARIA para su subsanación, ésta no la llevara a efecto en el plazo de un mes.
- e) El incumplimiento de cualquiera de las condiciones y/o obligaciones establecidas en este contrato, distintas a las anteriormente indicadas.
- f) El vencimiento del plazo de duración de la concesión administrativa relativa al edificio donde está situado el inmueble arrendado, lo cual no dará lugar a indemnización de clase alguna a favor de la ARRENDATARIA.

En el supuesto señalado en la letra a), se devengarán a favor del ARRENDADOR los intereses al tipo legal del interés de demora, establecido en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. Dichos intereses se devengarán desde el primero de mes, todo ello sin perjuicio de la facultad de instar el desahucio. El devengo de los intereses se producirá desde el momento en que la ARRENDATARIA incurra en mora, sin necesidad de ser requerida de pago por el ARRENDADOR.

Asimismo, el ARRENDADOR podrá proceder a tomar posesión del inmueble arrendado transcurrido un mes desde el requerimiento de pago y prevención de efectuar dicha ocupación de forma auténtica, con independencia de exigir la indemnización de daños y perjuicios a que pudiere tener derecho.

En el supuesto señalado en la letra b), se entenderá resuelto el arrendamiento sin responsabilidad alguna para el ARRENDADOR. Si la destrucción fuere consecuencia de una actuación dolosa, negligente o culposa de la ARRENDATARIA o del personal a su cargo, el ARRENDADOR exigirá y la ARRENDATARIA asumirá, todos los costes que suponga la devolución al estado anterior del inmueble dañado.

En los supuestos señalados en las letras c) y d), el ARRENDADOR podrá declarar resuelto el contrato y exigir la indemnización de daños y perjuicios a que pudiere tener derecho.

En el supuesto recogido en la letra e), el ARRENDADOR o ARRENDATARIA podrán, cualquiera de ellos, declarar resuelto el contrato sin que la otra parte tenga derecho a ninguna clase de indemnización.

En el supuesto señalado en la letra f), se entenderá resuelto el arrendamiento sin responsabilidad alguna para el ARRENDADOR.

DECIMONOVENA. –DATOS PERSONALES

En cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección de datos, a saber, el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (Reglamento General de protección de datos – RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de Derechos Digitales (LOPDGDD) y cumpliendo con el principio de transparencia reconocido por la normativa referida, el Consorcio de la Zona Franca de Vigo y el arrendatario informan que los datos incluidos en este documento y los recabados durante la vigencia de la relación contractual, serán tratados por ambas partes con la finalidad de gestionar la misma.

El tratamiento de los datos objeto del presente contrato tiene su base legitimadora, fundamentalmente, en la ejecución de la relación contractual entre el arrendatario y el Consorcio y en el ejercicio de los poderes públicos que tiene atribuidos el Consorcio.

Los datos personales podrán ser comunicados a las entidades públicas -estatales o autonómicas- competentes en base a los supuestos marcados por la ley, así como a otras entidades, según se requiera, en base a la relación contractual, como puedan ser, entidades financieras o entidades aseguradoras. En caso de que sea necesario publicar los datos del arrendatario, en base al principio de transparencia, los datos personales podrán ser publicados en los tablones y diarios o boletines oficiales correspondientes, no obstante, para ello se tendrán en cuenta las prescripciones establecidas en la disposición adicional séptima de la LOPDGDD.

Por otra parte, en el supuesto de que se proceda a la publicidad y difusión pública de las acciones que se realicen en el marco de la contratación, con el objeto de promover y divulgar la actividad del Consorcio, a través de los diferentes medios de comunicación y redes sociales públicas y privadas del Consorcio, se informa al arrendatario y éste consiente expresamente el tratamiento de imágenes, fotografías o vídeos. En este sentido, el arrendatario otorga su consentimiento y se compromete a obtener el consentimiento de cada una de las personas que sean objeto de captación de las citadas imágenes y su consecuente publicación, en los términos descritos en la presente cláusula.

Los datos tratados se conservarán durante la vigencia de la presente relación contractual, independientemente de los plazos prescripción establecidos legalmente y mientras duren los plazos de prescripción para el ejercicio de las acciones correspondientes. Se procederá a la supresión de los datos según la normativa en materia de eliminación de documentos por las Administraciones Públicas.

Por otra parte, el Consorcio informa que el titular de los datos podrá ejercer sus derechos a acceder, rectificar y suprimir los datos, a la portabilidad de los mismos, a la limitación en su tratamiento, así como a su oposición al mismo, debiendo ponerse en contacto con el Consorcio de la Zona Franca de Vigo a través de un escrito dirigido a la siguiente dirección: lopd@zonafrancavigo.com, acompañado de una fotocopia del DNI o documento identificativo similar. El ejercicio de los derechos indicados se llevará a cabo mediante escrito dirigido al domicilio o dirección indicada en el presente contrato, salvo que el arrendatario comunique, de forma fehaciente, otra dirección adicional.

En todo caso, se podrá consultar la información adicional sobre protección de datos en la Política de Privacidad del Consorcio publicada en su sitio web: www.zfv.es.

Por último, en caso de que el arrendatario, facilitase información o datos de carácter personal relativos a terceros diferentes del que realiza la comunicación, éste deberá, previo a la comunicación de los datos, informar a los titulares de los datos de los extremos incluidos en la presente cláusula, absteniéndose de incluirlos en caso de no obtener su consentimiento al respecto.

VIGESIMA. - DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES Y FACTURACIÓN.

A los efectos legales que acto seguido se indican la ARRENDATARIA designa como sus domicilios los siguientes:

- a) A efectos de realizar cualquier notificación legal o judicial:
- b) A efectos de la facturación:

EL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE VIGO designa como su domicilio a todos los efectos el sito en el Área Portuaria de Bouzas, s/n, en Vigo (C.P. 36208).

Asimismo, las partes asumen la obligación de informarse, mutua y puntualmente, de cualquier cambio de domicilio que se produzca. La parte que no cumpla con dicha obligación no podrá oponer frente a la otra desconocimiento o falta de comunicaciones o correspondencia.

VIGESIMOPRIMERA. - RÉGIMEN LEGAL APLICABLE y FUERO.

Tratándose de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, se sujeta a lo establecido para esta clase de arrendamientos en el párrafo 3º del artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, a cuyo tenor habrá de regirse, en primer lugar, por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la propia ley y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

Todas las dudas, incidencias y cuestiones que puedan surgir que afecten, directa o indirectamente, a la interpretación, cumplimiento o aplicación del contenido del presente contrato, serán sometidas a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales que por Ley resulten competentes.

En prueba de conformidad con cuanto antecede y para ser cumplido de buena fe, ambas partes firman el presente documento en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

(FIRMAS)

ANEXO IX

FORMULARIO INDICANDO ASPECTOS EVALUABLES REFERIDOS A LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR EN EL INMUEBLE

ING/20/0007. *“Oferta pública permanente para la adjudicación de los contratos de arrendamiento de locales y almacenes en el Edificio Dotacional situado en Montero Ríos/Jardines De Elduayen, en Vigo”.*

Fecha de la declaración:

ORGANO DE CONTRATACIÓN

URL: <http://www.zonafrancavigo.com>

Nombre: Consorcio Zona Franca de Vigo

D....., con NIF....., en nombre propio/en representación de la entidad.....(señalar lo que proceda), sociedad constituida en virtud de escritura pública(reseñar los datos de la escritura), con domicilio social en....., en relación con el procedimiento ya indicado, por la presente:

DECLARA RESPONSABLEMENTE:

Que la entidad compareciente y la actividad a la cual se dedica y desarrollará en el inmueble a cuyo arrendamiento opta, cumple con los siguientes requisitos (*marcar lo que en cada caso proceda con una “X”. Si la casilla de deja en blanco no se valorará*):

- Sector del turismo en el área de Vigo
- Actividades lúdico-deportivas en la Ría de Vigo
- Comercio de apoyo al turismo

El licitador compareciente se compromete, con carácter previo a la formalización del contrato, a aportar toda la documentación acreditativa de dichos extremos indicada en el Pliego de Condiciones.

Fdo.

AL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN



ANEXO X

MODELO ORDEN DE DOMICILIACIÓN DE ADEUDO DIRECTO – SEPA

ANEXO XI

REGLAMENTO DE USO INTERIOR

Artículo 1.- Objeto.

El presente Reglamento (RRI) tiene por objeto regular los detalles de la convivencia y adecuada utilización de los servicios, bienes comunes y privativos del Edificio Dotacional MONTERO RIOS, dentro de las limitaciones legales y contractuales que resulten de aplicación.

Artículo 2.- Obligatoriedad.

El presente Reglamento obligará a todos aquéllos que ocupen los locales o zonas comunes en arrendamiento, cesión o por cualquier otro título. Con esta finalidad, se incluirá como Anexo integrante de los contratos que el Consorcio suscriba con cualquier tercero para el uso y/o explotación de locales y/o zonas comunes.

Por ello, el Consorcio de la Zona Franca de Vigo (en adelante, CZFV) se obliga a imponer y hacer respetar este Reglamento a cualquier persona, física o jurídica, a la que ceda por cualquier título la ocupación o explotación de locales o zonas comunes, y éstos últimos, a su vez, se obligan a respetarlo y hacerlo respetar por las personas de ellos dependientes.

PRESCRIPCIONES GENERALES

Artículo 3.- Apertura de establecimientos

Toda persona, física o jurídica, que pretenda ejercer una actividad en el recinto deberá estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas, en el epígrafe correspondiente a la actividad que vaya a desarrollar en el Edificio y cumplir todos los trámites que exija el Ayuntamiento y, en su caso, cualquier otra Administración, para otorgar la licencia de actividad, sin la cual no podrá iniciar su actividad.

Artículo 4.- Horario.

El Edificio Dotacional permanecerá abierto al público diariamente los doce meses del año, salvo que concurran causas que obliguen o hagan aconsejable proceder a su cierre. En todo caso, el objetivo del CZFV es mantenerlo abierto al público durante el período más amplio posible, con las únicas limitaciones que pudieran derivarse de la normativa en vigor y siempre dentro del horario establecido a continuación para la apertura y cierre del Edificio Dotacional.

El horario de apertura del Edificio Dotacional MONTERO RIOS será de 6 a 23 h. de lunes a sábado y de 8 a 23 h los domingos y festivos siendo susceptible de modificarse posteriormente. Los locales comerciales del mismo se atenderán a la normativa establecida; será de su exclusiva responsabilidad el cumplimiento de la normativa que corresponda a cada uno de ellos, dentro de esta franja horaria.

Artículo 5.- Cierre Temporal.

El CZFV podrá, en cualquier momento, cerrar temporalmente todo o parte de las superficies donde sea necesario o conveniente efectuar trabajos de reparación o modificaciones. Salvo

urgencia ineludible, deberá advertir a los arrendatarios afectados con una antelación mínima de ocho (8) días sin que éstos tengan derecho a indemnización alguna por parte del CZFV.

Artículo 6.- Rótulos.

Salvo indicación expresa de lo contrario, no estará permitida la colocación de rótulos ni indicación alguna en los exteriores o fachadas del Edificio Dotacional. Si el CZFV lo autorizase, el arrendatario tendrá que respetar las especificaciones que aquél le indique.

Ningún anuncio ni inscripción publicitaria podrá ser fijada en la fachada exterior de las partes privadas, especialmente sobre las puertas, cristaleras, ventanas y cerramientos particulares sin la autorización del CZFV. Sin embargo, serán obligatorios los rótulos en la fachada interior del propio local, respetando las especificaciones dadas por el Consorcio.

Artículo 7. Emblemas y letreros especiales

La colocación de emblemas o rótulos especiales queda condicionada a la aprobación y a la autorización del CZFV y será de tal forma que en ningún momento pueda perjudicar a los restantes comerciantes del recinto.

Artículo 8.- Seguro.

Los arrendatarios tendrán que contratar y mantener durante la vigencia del contrato y sus prórrogas, un seguro de responsabilidad civil que cubra frente al CZFV (responsabilidad civil locativa) y frente a terceros (responsabilidad civil de explotación) los riesgos derivados de la actividad que va a desarrollar en el inmueble arrendado. La cuantía mínima a asegurar por responsabilidad civil será de

Superficie del local	Capital
Hasta 100 m ²	150.000,00 €
De 101 m ² á 500 m ²	300.000,00 €
Más de 500 m ²	600.000,00 €

El CZFV no responderá de ningún tipo de daños producidos con motivo de la explotación o actividades desarrolladas en el local, asumiendo el arrendatario, expresamente, la responsabilidad de los riesgos que puedan derivarse de su ocupación del local arrendado así como la de indemnizar cuantos daños y/o perjuicios pudiera causar al propio local, al CZFV o personas de él dependientes y/o a terceros en el uso y disfrute del local arrendado eximiendo expresamente al arrendador de cualquier responsabilidad

Si, producidos los daños, la cuantía excediera de la cobertura del seguro, tal exceso sería de entera responsabilidad de la arrendataria.

Los arrendatarios entregarán al arrendador, previamente a la firma del contrato, una copia de la póliza prevista en la presente estipulación obligándose a facilitar, anualmente, los documentos acreditativos de la vigencia de la referida póliza (copia del recibo).

Los arrendatarios se comprometen al puntual abono del recibo generado por la póliza reseñada anteriormente, tanto en el momento de su contratación como, en su caso, en el de sus renovaciones, así como a abonar cualquier otro recibo que se devengue o pudiera devengarse durante la vigencia de la póliza, siendo de su exclusiva responsabilidad cualquier defecto de cobertura originado por la falta de pago de los citados recibos.

En caso de siniestro, cualquier diferencia que pueda surgir en el pago de las indemnizaciones, ya sea por aplicación de franquicias u otro tipo de descubierto del seguro contratado, deberá ser soportada por los arrendatarios.

Artículo 9.- Seguridad.

Los arrendatarios están obligados a aportar toda la información que el CZFV le requiera para la elaboración del Plan de Seguridad del Edificio Dotacional. Dicho Plan de Seguridad será de obligado cumplimiento para los mismos.

CONDICIONES DE USO

I. CONDICIONES DE USO DE LAS PARTES COMUNES

Artículo 10.- Partes Comunes en General.

Cada uno de los arrendatarios tendrá libre acceso a las partes comunes, conforme a su destino, siempre y cuando no obstaculice con ello los derechos de los restantes arrendatarios y su buen funcionamiento, con las reservas siguientes:

- Las partes comunes deberán utilizarse únicamente como espacio de tránsito y de espera de los pasajeros, turistas y clientes, salvo autorización expresa del CZFV.
- Cuando uno o varios arrendatarios tengan la utilización exclusiva de una parte común (pared, conducciones, etcétera) será precisa la autorización del CZFV para la realización de cualquier obra o modificación, como si se tratara de una zona común ordinaria.
- Ningún arrendatario podrá practicar nuevos huecos en las paredes comunes.

Artículo 11.- Accesos.

Ningún arrendatario del Edificio Dotacional MONTERO RIOS podrá entorpecer las vías de acceso al Edificio.

Artículo 12. Utilización de las zonas de uso común.

Las zonas comunes deberán permanecer, en todo momento, libres de obstáculos o materiales.

El CZFV podrá retirar del Edificio Dotacional MONTERO RIOS los materiales y mercancías que incumplan lo anterior, siendo los gastos que se ocasionaren de cuenta y cargo de quien lo contraviniere.

Está expresamente prohibido ocupar las zonas comunes del Edificio Dotacional MONTERO RIOS por parte de los arrendatarios, salvo autorización expresa del CZFV en sentido contrario.

Artículo 13. Bienes de Equipo y Servicios Colectivos.

Los bienes de equipo (contadores, conducciones, etcétera) serán utilizados conforme a su destino, a las prescripciones establecidas por los Reglamentos en vigor, a las indicaciones de los instaladores, de los servicios de mantenimiento y a las decisiones adoptadas por el CZFV.

Los arrendatarios utilizarán las instalaciones, canalizaciones y redes de agua, electricidad, teléfono y demás conducciones, con las limitaciones de su capacidad y bajo reserva de no interferir a los restantes arrendatarios.

Ningún arrendatario podrá reclamar daños y perjuicios en caso de paralización prolongada de estos servicios por fuerza mayor, suspensión por necesidades de mantenimiento o por razones accidentales.

Artículo 14. Sistemas de Aire Acondicionado.

El CZFV regulará la utilización de los sistemas de aire acondicionado de las zonas comunes, y de las privativas cuando su utilización inadecuada perjudique el funcionamiento de los elementos y/o espacios comunes.

Artículo 15. Aprovisionamiento y Entregas.

1. Zonas.

Los aprovisionamientos de las tiendas, locales, almacenes y demás establecimientos del Edificio Dotacional, deberán realizarse obligatoriamente en el horario establecido por el CZFV.

El CZFV podrá variar los horarios establecidos para adecuarlos a una más efectiva operación de carga y descarga.

2. Responsabilidad.

Los arrendatarios serán los únicos responsables del posible incumplimiento de las normas por sus suministradores, por lo que deberán adoptar las medidas precisas y hacer las advertencias necesarias a los proveedores.

Artículo 16. Mantenimiento.

El CZFV se encargará del mantenimiento de las instalaciones comunes del Edificio Dotacional.

Los arrendatarios deberán facilitar el acceso a sus locales al equipo de mantenimiento del Edificio Dotacional MONTERO RIOS para realizar las reparaciones que fueran necesarias en los elementos comunes.

Artículo 17. Limpieza.

El CZFV se encargará de la limpieza de las zonas y elementos comunes del Edificio Dotacional MONTERO RIOS.

Artículo 18. Residuos.

Los arrendatarios están obligados a recoger y conservar en el local ocupado los residuos en recipientes adecuados, quedando prohibido hacerlo en cualquier otro lugar, teniendo que cumplir con las ordenanzas municipales relativas al depósito y horario de recogida de residuos.

Los residuos húmedos deberán recogerse en recipientes impermeables y cerrados. Los restos secos podrán trasladarse en recipientes abiertos que no podrán tener una capacidad superior a 200 litros.

En todo caso, el traslado de los recipientes deberá realizarse de forma tal que se eviten olores, ruidos y daños, quedando expresamente prohibido arrastrarlos sobre el suelo.

Por ningún motivo se permitirá que la basura sea depositada en las fachadas o en los frentes del Edificio Dotacional fuera de los contenedores que el Ayuntamiento de Vigo dispone para ello.

Artículo 19. Materias Peligrosas.

No se podrán introducir en el Edificio Dotacional MONTERO RIOS materias peligrosas, insalubres, molestas, malolientes o inflamables prohibidas por las normas legales, disposiciones de los servicios de seguridad o las que hagan aumentar, por riesgo mayor que el normal la prima del seguro de incendios, siendo responsable de cualquier perjuicio que dicha infracción ocasione.

II. CONDICIONES DE USO DE LAS PARTES PRIVATIVAS

Artículo 20.- Uso de las Partes Privativas.

Los usos a los que necesariamente deben destinarse los locales serán los inherentes al ejercicio de las actividades que estén establecidas en su contrato de arrendamiento. Los arrendatarios estarán, por otra parte, sometidos a las siguientes limitaciones cuya finalidad es la de evitar el perjuicio de los restantes arrendatarios del Edificio Dotacional.

1. Ocupación de los Locales.

Los locales deberán ser ocupados conforme al destino previsto en el correspondiente contrato de arrendamiento.

Los arrendatarios se obligan a respetar las instrucciones que el CZFV prescriba, el presente reglamento y, en su caso, las normas complementarias.

El CZFV está facultado para realizar un control de las actividades desarrolladas en los locales comerciales.

2. Tranquilidad.

Los arrendatarios del Edificio Dotacional deberán tomar las precauciones necesarias con el fin de no molestar a los ocupantes de los restantes locales, teniendo en cuenta las modalidades del uso de dichos locales.

3. Olores y Ruidos.

Se deberán adoptar todas las medidas necesarias para impedir y evitar la existencia de cualquier ruido anormal u olores desagradables.

Queda terminantemente prohibida la existencia de cualquier instalación de cocina y, en consecuencia, de cualquier instalación de gas o electricidad que pueda ser destinada a aquel fin.

La utilización de aparatos, equipos de música, altavoces, etcétera podrá realizarse, únicamente, de forma que no sean susceptibles de ser oídos desde el exterior del local.

Los arrendatarios deberán abstenerse de verter así como impedir el vertido de todo tipo de productos corrosivos o inflamables en los desagües y canalizaciones y, de manera general, no realizarán acto alguno que pueda deteriorar los indicados desagües y canalizaciones.

4. Obligaciones en materia de sanidad.

Los usuarios tienen la obligación de mantener los locales en las debidas condiciones sanitarias, realizando las periódicas revisiones que imponga la normativa vigente a cada sector de actividad.

5. Obligaciones Diversas.

Los arrendatarios deberán soportar, sin indemnización alguna, la ejecución de trabajos de mantenimiento y conservación necesarios o útiles en las partes comunes, cualquiera que sea la duración, bien entendido que tales trabajos deberán ser ejecutados en condiciones de reducir al máximo posible cualquier eventual molestia, debiendo prevenir, en todo caso, a los afectados con una antelación razonable de acuerdo en el carácter de la obra.

Todo arrendatario de un local en el que se encuentran instalaciones que, bien situadas en las partes privativas, bien accesibles desde tales partes privativas, afecten a los servicios o a los equipos comunes del inmueble deberán, sin indemnización alguna, permitir la existencia de tales instalaciones y el acceso, el uso, el mantenimiento, la reparación y la reposición de las mismas.

Los arrendatarios no podrán proceder a ninguna modificación ni utilizar para otros fines que el de su propio destino las repisas, cuadros eléctricos o falsos techos en los que se encuentren situadas las instalaciones (acometidas, cables, canalizaciones, etc.) útiles para los servicios o para el funcionamiento de elementos comunes o privados. Los medios de acceso practicados a tales fines, deberán permanecer constantemente accesibles y en buen estado de funcionamiento.

Teniendo en cuenta las particularidades técnicas que requieren ciertos elementos de equipamiento común, especialmente de climatización, así como su mantenimiento, reparación o transformación, y la importancia que puede tener para el funcionamiento general y el equilibrio de las instalaciones comunes, las partes de estos elementos que estén en zonas

privativas deberán ser mantenidas o reparadas por una de las empresas autorizadas por el CZFV, teniendo que asumir el coste la arrendataria.

6. Obras de Modificación.

Todo arrendatario podrá modificar, a sus expensas, la distribución interior y decoración de sus locales arrendados.

No obstante lo anterior, deberá someterse a la aprobación previa del CZFV las obras que puedan afectar a la vida normal del Edificio Dotacional o a la integridad del inmueble, regulando y supervisando su ejecución el CZFV.

Igualmente, previo el informe de los Técnicos designados por el CZFV, si así lo estiman conveniente para el caso, y en razón de la especialidad técnica de ciertas instalaciones comunes, podrá éste exigir que los trabajos en ellas concernientes sean efectuados por las empresas instaladoras o encargadas del control o mantenimiento del Edificio Dotacional, o por otras de reconocida solvencia técnica que deberá proponer el arrendatario correspondiente y ser aceptados por el CZFV.

La ejecución de los trabajos deberá ser efectuada bajo la responsabilidad del arrendatario y a su cargo, incluyendo los honorarios de los técnicos cuya consulta o servicios de control hayan sido requeridos por el CZFV.

Artículo 21. Mantenimiento.

Los titulares de cada explotación comercial deberán mantener en buen estado de uso, funcionamiento y exposición los locales, su decoración, escaparates, accesorios, equipamiento y entrada.

Artículo 22.- Limpieza.

Los locales se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza, debiendo respetarse las modalidades fijadas por el CZFV para la limpieza de los mismos, en particular en lo referente a horario y a la evacuación de basuras, cuando para ésta última se utilicen elementos comunes.

La utilización de detergentes y productos de limpieza en las partes privativas, que originen olores desagradables en las zonas comunes está prohibida.

Todo vertido de líquido o suciedad sobre las zonas comunes será eliminado de forma inmediata por el arrendatario que lo produjo; en caso de no hacerlo con la urgencia señalada, será ejecutado por los servicios del Edificio Dotacional con cargo al arrendatario.

Artículo 23.- Seguridad Contra incendios.

Cada arrendatario deberá equipar su local con las instalaciones necesarias para prevenir los incendios, de conformidad con el sistema general de seguridad del Edificio Dotacional, debiendo mantenerlas en buen estado de funcionamiento y conservación.

Los equipos contra incendios y tableros de mando deberán ser accesibles y visibles en todo momento debiendo, además, respetar las normas al respecto que sean dictadas por el CZFV.

El arrendatario tendrá la obligación de contratar, con una empresa de solvencia técnica reconocida, el mantenimiento y conservación de su instalación. El arrendatario deberá justificar, cuando sea requerido por el CZFV, la existencia y validez del contrato de mantenimiento citado.

Artículo 24.- Responsabilidad de los Arrendatarios de locales comerciales.

1. Los arrendatarios de locales comerciales serán responsables de sus actuaciones y de las de sus empleados.
2. Todos los anteriormente citados vendrán obligados a respetar las instrucciones que el CZFV disponga, el presente Reglamento de Régimen Interior y cualesquiera otros Reglamentos que estuvieran vigentes.
3. El cumplimiento de todas las normas de higiene, salubridad y policía serán obligatorias para todos los arrendatarios, sus empleados, representantes o proveedores de sus locales. En general, los arrendatarios y sus empleados, deberán comportarse de modo que el orden, la limpieza, la seguridad, la sanidad y la tranquilidad del inmueble sean respetados y conservados. En cumplimiento y vigilancia de cuanto antecede, el CZFV podrá inspeccionar las instalaciones y adoptar cuantas medidas y precauciones sean necesarias para impedir el deterioro de las mismas.
4. En el caso de que un arrendatario no atienda el mantenimiento de su local y, en consecuencia, afecte a zonas comunes, otros locales o al aspecto exterior del inmueble, el CZFV podrá adoptar las medidas oportunas para el mantenimiento preciso, con cargo al ocupante responsable.
5. El CZFV no responderá, en ningún caso, de los daños o perjuicios que se causen en las pertenencias del arrendatario o en las instalaciones como consecuencia de hurtos, robos, altercados, inundaciones, incendios ni tampoco los que sean consecuencia de las aguas de lluvia.

III.- GASTOS Y CARGAS

Artículo 25.- Gastos comunes generales.

Se considerarán gastos comunes todos aquellos que es necesario efectuar para el mantenimiento.

Se consideran, a título meramente enunciativo y no limitativo, los siguientes:

1. Las cargas relativas a la climatización que comprenderán todos los gastos de mantenimiento de la instalación colectiva frigorífica, el precio de la energía eléctrica y el agua consumida, utilizados para el funcionamiento de la instalación, así como todos aquellos gastos derivados de la instalación.

2. Los gastos relativos a la prevención y protección, tanto ciudadana como de las instalaciones y equipos de las partes comunes del inmueble o los destinados a la clientela.

3. Los gastos relativos a todo el mobiliario común y suministros para el funcionamiento de los elementos comunes generales del inmueble.

4. Los gastos relativos a los consumos de electricidad ocasionados por el funcionamiento de instalaciones comunes, los consumos de agua y su tratamiento.

5. Los gastos de limpieza y sus productos.

6. Los gastos que supongan la realización de los trabajos de mantenimiento de las partes comunes destinadas al público llevados a cabo por empresas especialistas, así como los gastos por consultas y trabajos realizados por profesionales.

Artículo 26.- Gastos Privativos.

1. Los gastos, de cualquier naturaleza, concernientes a las partes privativas del Edificio, serán soportados por el arrendatario del local. Sin embargo, si estos gastos tuvieran su origen en las partes comunes que repercutan en las partes privativas, (como averías de servicios), serán asumidos por todos los arrendatarios.

2. Los arrendatarios deberán pagar directamente a las compañías, sociedades o empresas interesadas:

- Las primas de todo seguro que contraten individualmente.
- Los impuestos, tasas y contribuciones derivadas de su ocupación individual.
- Las cuotas de alquiler de los contadores, los gastos de reposición y mantenimiento de cualquier contador que se encuentre en los locales privativos y destinados a su uso.
- Los consumos de agua, gas y energía eléctrica, controlados en sus contadores individuales, y no repercutidos en el título de cargas comunes.

3. Los arrendatarios que tengan el uso y disfrute exclusivo de un elemento que constituya una parte común vendrán obligados a asegurar el mantenimiento y a soportar la reparación de los daños ocasionados en el mismo.

Artículo 27.- Disposiciones Generales.

1. Coeficiente de participación en Gastos.

A efectos de determinar las obligaciones de cada local y su contribución a los gastos de conservación, mantenimiento, limpieza, seguros, suministros y gastos generales, cada local tendrá asignado un coeficiente proporcional a la superficie comercial en relación a la superficie comercial total del Edificio Dotacional.

Para ello, todos y cada uno de los locales comerciales soportarán las cargas enumeradas en el artículo 25, en base a un coeficiente de participación en dichos gastos que será calculado en

función de los metros cuadrados de superficie arrendados a cada local de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{C.P.G.} = \frac{\text{Superficie del local en m}^2}{560,64} \times 100$$

En el Anexo I figura la relación de dichos coeficientes.

2. Modificación del Reparto de Cargas.

El coeficiente de participación en el reparto de cargas anteriormente indicadas no podrá ser modificado en caso de no ocupación de locales, no utilización de la instalación de un servicio o de un elemento de equipo común.

Los costes de averías debidas a la acción, omisión o a negligencia de un arrendatario, serán enteramente a su cargo y deberán ser pagados exclusivamente por él.

3. Creación de nuevas cargas.

Cuando el CZFV decida la creación de nuevos servicios o elementos comunes, las cargas nuevas que resulten serán repartidas en las proporciones establecidas en los artículos anteriores.

4. Intereses moratorios.

Todos los pagos, que por cualquier concepto deba efectuar el arrendatario del local comercial de acuerdo con las disposiciones del presente Reglamento, causarán intereses moratorios de acuerdo con los porcentajes establecidos en el Contrato de Arrendamiento respectivo.

Artículo 28.- Imposición.

La normativa comprendida en el presente Reglamento no podrá ser invocada, en ningún supuesto, por los arrendatarios de los locales, cualquiera que sea el título de la ocupación, para amparar el incumplimiento de obligaciones contraídas contractualmente por ellos.

Artículo 29.- Modificación reglamentaria.

El presente Reglamento de Régimen Interior, así como cuantos otros de carácter especial o particular se redactasen con el fin de regular el funcionamiento del Edificio Dotacional podrán modificarse para adaptarse a un mejor funcionamiento del mismo, por el CZFV sin que ello suponga un incremento oneroso para el arrendatario. Dicha modificación deberá ser comunicada de forma fehaciente a todos los arrendatarios de locales en el Edificio.

IV. ADMINISTRACIÓN DEL RECINTO

Artículo 30.- Atribuciones al CZFV.

El Edificio Dotacional MONTERO RIOS será administrado por el CZFV y tendrá a su cargo, entre otras, las siguientes funciones:

- a) Vigilará la debida observancia y cumplimiento del presente Reglamento por parte de los arrendatarios.
- b) Resolverá las cuestiones relacionadas con el mantenimiento y conservación del edificio a fin de mantener el mismo y sus instalaciones, en las mismas condiciones de uso y destino en el que fue entregado a los arrendatarios.

Lo que las partes firman, en prueba de conformidad.

ANEXO I

PORCENTAJES DE OCUPACIÓN EN FUNCIÓN DE LOS METROS CUADRADOS ALQUILABLES

LOCALES	Metros cuadrados	PORCENTAJE
Local 1	160,44	28,62%
Local 2	105,91	18,89%
Local 3	27,77	4,95%
Local 4	143,61	25,62%
Local 5	25,98	4,63%
Local 6	26,34	4,70%
Local 7	24,50	4,37%
Local 8	7,97	1,42%
Local 9	15,90	2,84%
Local 10	6,65	1,19%
Local 11	5,31	0,95%
Almacén 5	3,26	0,58%
Almacén 7	7,00	1,25%
METROS TOTALES ALQUILABLES	560,64	100%