

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS, TÉCNICAS Y ECONÓMICAS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA SU USO COMO OFICINA PARA LA GERENCIA DE LEÓN, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO ABREVIADO.

Ref.: TSA0078344



1. OBJETO Y ALCANCE DEL PLIEGO

El presente Pliego tiene por objeto recoger las condiciones administrativas, técnicas y económicas básicas por las que se regirá el contrato de arrendamiento por parte de Empresa de Transformación Agraria, S.A., S.M.E., M.P. (en adelante TRAGSA) de un local destinado a oficinas en el término municipal de León.

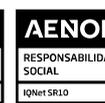
2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

El plazo previsto de duración del contrato de arrendamiento será de DOS (2) años, pudiéndose prorrogar la vigencia del contrato por TRES (3) periodos anuales adicionales, hasta el máximo de CINCO (5) años de duración del contrato.

Será preceptivo que se incorpore como estipulación del contrato la facultad de resolver anticipadamente el mismo, a instancia de TRAGSA, una vez transcurrido el primer año de vigencia, con un preaviso de dos meses, a la fecha de efectividad de la resolución, sin que tal acto conlleve ninguna penalización para TRAGSA.

La oficina propuesta por los licitadores deberá cumplir las siguientes características, debiéndose aludir a las mismas, de forma expresa, en la documentación presentada:

- ❑ **Superficie necesaria del LOCAL** (superficie construida sobre rasante). Se estiman unas necesidades mínimas de **60 m²**. Se podrán ofertar locales con mayor superficie hasta un máximo de **75 m²**
- ❑ **Antigüedad**. Se valorarán positivamente los locales de nueva o reciente construcción, y/o aquéllos que se encuentren en condiciones de ocupación inmediata, amueblados y con todas las instalaciones en perfecto estado de utilización. En todo caso, los locales propuestos deberán estar en condiciones de



cumplir con el uso que se prevé en este pliego, si bien se valorará muy positivamente que las obras de adecuación sean mínimas, o prácticamente innecesarias.

- ❑ **Uso/instalaciones.** Los locales propuestos deberán tener asociado, según la norma urbanística zonal aplicable, un uso específico o compatible con el terciario de oficinas. Asimismo, se deberá tener en cuenta, que habrán de soportar un elevado nivel de utilización de medios informáticos, por lo que se precisarán unas instalaciones adaptadas a esta circunstancia, tanto en lo relativo a iluminación, cableado estructurado, acometida de servicio de fibra óptica, comunicaciones, etc. En este sentido, los locales propuestos deberán contar con instalaciones modernas y adaptadas a la normativa correspondiente, tales como: iluminación, climatización y ventilación, protección contra-incendios y seguridad, sistemas de comunicaciones de voz y datos, falsos techos, suelos, mobiliario etc., fácilmente adaptables a la configuración de puestos de trabajo demandada por Tragsa.

Se valorará positivamente contar con sistema flexibles de ubicación de puestos de trabajo mediante suelo técnico, mobiliario o elementos análogos.

- ❑ **Servicios.** Deberá disponer de:

- ❑ Instalación eléctrica.
- ❑ Instalación de fontanería.
- ❑ Suministro de agua y luz.
- ❑ Instalación telefónica

- ❑ **Localización.** Sita en las proximidades de Calle Cruz Roja de León, en el término municipal de León.

- ❑ **Geometría/Acondicionamiento.** Se valorará preferentemente:

- Los locales que se ubiquen en edificios de nueva construcción y por tanto cuenten con instalaciones modernas.
- Los locales que se ubiquen en edificios representativos y de valor estético.
- Los locales que dispongan de buena iluminación natural.
- Los locales cuya disposición en planta facilite la distribución y aprovechamiento del espacio. A este respecto, los locales propuestos deberán ser preferentemente de geometría regular y exentos de elementos estructurales que obstaculicen la distribución del espacio interior. Se valorarán, por tanto, los locales que presenten una superficie diáfana y que posibiliten distribuciones posteriores. Igualmente, se valorará los locales que se distribuyan en el menor número de plantas posible, prefiriéndose aquellos locales cuya distribución horizontal se presente en una única planta, y se descartará aquellos cuya distribución se presente en dos o más plantas.
- Los locales que cuente con una sala de reuniones y un despacho dentro del espacio de oficinas.
- Los locales que cuenten con un cuarto Rack para instalación del servidor y la entrada de telecomunicaciones.

- Los locales que ya se encuentren acondicionados y por tanto presenten condiciones para ser utilizados con el menor número de obras de adecuación posible, debiendo dimensionarse las instalaciones de red de datos, calefacción, instalación eléctrica, etc, para dicho número de puestos. Se valorarán dichas obras de adecuación, estimando una duración de contrato de 5 años.
- ❑ **Condiciones Medioambientales/Ahorro de Energía.** Se valorará positivamente:
 - Los locales que presenten la mejor calificación energética.
 - Los locales que cuenten con la certificación y etiqueta ecológica de mejor nivel medioambiental.
 - Los locales que presenten los niveles de acondicionamiento que permitan obtener los mayores ahorros y eficiencia energética en materia energética y en consumo de agua.
 - Se valorarán las obras de reforma destinadas a mejorar la eficiencia energética del inmueble y a promover la protección medioambiental, que permitan obtener al menos una calificación energética de nivel C, una etiqueta ecológica LEED nivel Oro o etiqueta ecológica BREEAM nivel Muy Bueno, o equivalente, estimando una duración de contrato de 5 años.
- ❑ **Cumplimiento de normativa.** Los locales propuestos deberán cumplir la normativa específica que les sea de aplicación, tanto desde el punto de vista constructivo y estructural, como en lo relativo a los aspectos urbanísticos, medioambientales, de seguridad y salud laboral, y en especial, en lo relacionado con las exigencias específicas de las compañías suministradoras de agua, luz, gas, etc. Entre la documentación a aportar estará la información urbanística del inmueble (clasificación, calificación del inmueble y uso según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana), antecedentes urbanísticos de la finca, licencia de obras y licencia de primera ocupación. Será causa de resolución del correspondiente contrato la revocación o prohibición administrativa de las licencias y autorizaciones administrativas oportunas.
- ❑ **Disponibilidad del inmueble.** Se entenderá como fecha de disponibilidad de los locales la de la firma del correspondiente contrato de arrendamiento, y por tanto la de la entrega de llaves a Tragsa, o en su caso la que permita el acceso para empezar los trabajos de acondicionamiento que sean necesarios. Los locales deben estar disponibles para su uso inmediato.
- ❑ **Cargas/servidumbres.** A la formalización del arrendamiento el local deberá entregarse libres de cargas, gravámenes, arrendatarios, así como servidumbres que puedan condicionar su uso.
- ❑ **Régimen aplicable/regulación.** En relación con el local seleccionado, la figura contractual a utilizar será el arrendamiento para uso distinto del de vivienda, por lo que será de aplicación lo estipulado en el Título III de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- ❑ **Actualización de la renta.** Sólo se admitirán aquellas ofertas que o bien renuncien a la revisión de precios, o bien oferten como índice de revisión de renta el Índice de Precios de Alquiler de Oficinas a nivel autonómico, que se actualizará de forma anual, durante todo el contrato, teniendo en cuenta que hasta que no se publique dicho Índice de Precios de Alquiler de Oficinas por el Instituto Nacional de

Estadística, se aplicará sustitutoriamente, el Índice de Precios de Consumo de Alquiler de la Vivienda a nivel provincial.

3. PRESUPUESTO

Sin perjuicio de lo expresado en el anexo correspondiente de la PROPOSICIÓN ECONÓMICA de este pliego, el precio y gastos ofertados deberán expresarse según las formas establecidas a continuación:

- ❑ **Renta del local ofertada.** Se expresará el valor unitario (en euros/m²/mes) y el valor total referido a la superficie propuesta (en euros/mes). En ningún caso se admitirán propuestas **cuyo importe de renta unitario supere los 9,23 €/m² útiles/mes y/o 600 €/mes.**
- ❑ **Actualización de la renta.** Se expresará si el ofertante renuncia a la revisión de precios, o si por el contrario oferta la revisión de precios según el Índice de Precios de Alquiler de Oficinas a nivel autonómico (hasta su publicación se sustituirá por el Índice de Precios de Consumo de Alquiler de la Vivienda a nivel provincial).
- ❑ **Gastos de comunidad, otros servicios e IBI.** Serán por cuenta del propietario los gastos mensuales de la Comunidad de propietarios y el IBI. El precio de arrendamiento será neto, incluidos todos los gastos que considere el arrendatario.
- ❑ **Gastos.** En el caso de que sean de aplicación comisiones por gestión inmobiliaria, éstas deberán estar incluidas en el precio de la oferta, por lo que no deberán reflejarse como concepto independiente, ya que Tragsa no se hará cargo de las comisiones por gestión inmobiliaria.
- ❑ **Carencia.** Se valorará positivamente aquellas ofertas que oferten una carencia en la renta para compensar los tiempos de instalación y traslado desde las actuales oficinas al local que resulte adjudicado del presente pliego. La carencia no afectará en absoluto a la duración del contrato.

4. DISPOSICIONES RELATIVAS AL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN

Información general

Podrán tomar parte en el concurso las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo capacidad de obrar y que, en nombre propio o actuando en representación de terceros, puedan presentar ofertas de arrendamiento y de compraventa de locales, cumplan las condiciones expresadas en el presente pliego. A este respecto, se admitirán propuestas tanto de las personas físicas o jurídicas que ostenten directamente la propiedad de dichos locales, como de las que actúen en calidad de gestores patrimoniales de otras, o simplemente como agencias de promoción inmobiliaria, siempre y cuando puedan, en estos casos, acreditar que pueden ofertar en nombre de la propiedad, no siendo preciso que sea con carácter de exclusividad.

No obstante, lo anterior, si bien no se exige exclusividad con el fin de no limitar la concurrencia, los locales propuestos por cada licitante que no ostente la propiedad, **deberán contar con una declaración suscrita por la propiedad que garantice el arrendamiento preferencial a TRAGSA en las condiciones ofertadas, y durante el plazo mínimo de un mes a contar desde la fecha de presentación de la oferta.**

Sólo se admitirán las proposiciones que hagan referencia a arrendamientos de locales en el sentido expresado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, y más concretamente su Título III, referido a arrendamientos para uso distinto del de vivienda. Es por ello que, no se admitirán figuras tales como: subarrendos, cesiones de uso, etc., y en especial los denominados alquileres de servicios empresariales o

La presentación de la correspondiente proposición presupone la aceptación incondicionada, por parte del licitador, de todas las cláusulas de este pliego sin salvedad.

Plazo y lugar de presentación de las ofertas

Las ofertas deberán ser entregadas en sobre cerrado, indicando en el exterior del mismo el nombre de la empresa y el CIF, así como referencia **TSA0078344**, y con anterioridad a las 12:00 horas del día **25 de julio de 2024**, en las oficinas de TRAGSA, sitas en C/ Cobalto nº 3, Polígono Industrial San Cristóbal, 47012 (Valladolid), en horario de 08:00 a 18:00 de lunes a jueves, y los viernes, de 08:00 a 14:00, no teniéndose en consideración ninguna oferta que se haya recibido mediante procedimiento que no permita garantizar el secreto de la misma hasta la celebración del acto de apertura. Solo será admitida si llega antes de la fecha límite de presentación de las ofertas.

Una vez entregada o remitida la correspondiente oferta, no podrá ser retirada, salvo motivo justificado y, en todo caso, antes del acto de apertura, momento a partir del cual no será devuelta ninguna documentación presentada por los ofertantes hayan resultado o no adjudicatarios.

Los licitantes deberán presentar para participar en esta licitación la documentación que se referencia a continuación:

- Escritura que acredite la titularidad del inmueble.
- Nota simple registral correspondiente al inmueble a arrendar.
- Licencia de primera ocupación del inmueble objeto de arrendamiento.
- Toda la documentación que a juicio del licitante permita valorar las características, naturaleza y servicios de cada uno de los locales ofertados, a título de ejemplo cabe citar la siguiente: descripción técnica y de calidades del local/edificio, planos, croquis, fotografías, indicación de superficie útil, antigüedad del edificio, descripción suficiente de instalaciones, planos de planta e instalaciones a

escala indicando localización de elementos estructurales, localización precisa del edificio, redes de comunicaciones próximas, detalle del presupuesto de gastos de comunidad a repercutir, etc.

- ❑ Declaración responsable de la propiedad en la que conste su compromiso de asumir los requisitos especificados en el presente Pliego de Prescripciones de este concurso. En esta declaración deberá constar específicamente la garantía de mantener las condiciones ofertadas por un plazo mínimo de un mes, y en tal caso de mantener por ese plazo el compromiso de arrendamiento a Tragsa.
- ❑ Escritura de poder del representante de la empresa firmante de la oferta, en su caso
- ❑ Para el caso de personas físicas o jurídicas que actúen en nombre de la propiedad de los locales, deberán presentar la documentación que acredite dicha representación, no siendo necesario que sea en régimen de exclusividad.
- ❑ Proposición económica redactada según el modelo del anexo I.

La proposición económica se presentará sin tachaduras ni enmiendas que induzcan a duda.

Los licitantes podrán presentar una o varias propuestas, según su disponibilidad, entendiendo siempre que dichas soluciones deberán estar identificadas, justificadas y desarrolladas convenientemente en la documentación presentada, tanto en lo relativo a descripción técnica de cada local, como en lo referente a la documentación del Registro de la Propiedad y representación de la propiedad. En este sentido, deberá tenerse en cuenta que tendrán la consideración de ofertas alternativas, y por tanto llevarán su correspondiente proposición económica firmada y ajustada al modelo del anexo, la presentación de locales de oficinas de diferentes edificios, o la presentación de locales con una configuración de plantas diferente dentro de un mismo edificio.

A todos los efectos se entenderá que las ofertas presentadas por los licitantes comprenden, no sólo los conceptos de renta y gastos de servicios especificados en este pliego, sino también todos los gastos que la licitación y adjudicación conlleven.

Acto público de apertura

El acto público de apertura de las ofertas recibidas se celebrará el **25 de julio de 2024**, a las **13:00 horas**, en la dirección de las oficinas de TRAGSA anteriormente indicadas para la presentación de ofertas.

5. ADJUDICACIÓN

Con posterioridad al acto de apertura de ofertas, Tragsa procederá a su estudio y valoración, seleccionando al licitador cuya oferta considere más conveniente, teniendo en cuenta los criterios anteriormente expuestos al definir las características del inmueble a arrendar.

Tragsa podrá solicitar a los licitadores, con relación a su oferta, las aclaraciones e informaciones que considere precisas para adoptar su decisión una vez realizada la apertura de las proposiciones, antes de la adjudicación. Asimismo, con carácter previo a la adjudicación, Tragsa podrá visitar los locales ofertadas por los licitantes.

Tragsa tendrá alternativamente la facultad de adjudicar el contrato a la proposición más ventajosa, conforme a los criterios establecidos, o declarar desierto el concurso. En todo caso, y con independencia de la notificación de la adjudicación al adjudicatario, no se generará derecho económico alguno a favor de éste hasta que se formalice el correspondiente contrato.

6. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Seleccionada por el Grupo TRAGSA la oferta más adecuada, en consideración a los criterios señalados en el presente Pliego, y comunicada tal circunstancia al adjudicatario, se solicitará a éste que, con carácter previo a la formalización del contrato, presente la siguiente documentación en el caso de que no la hubiera adjuntado a la oferta económica:

- C.I.F.
- D.N.I del empresario o del representante de la empresa o entidad firmante de la oferta
- Escritura de poder del representante de la empresa firmante de la oferta, en su caso
- Escritura que acredite la titularidad del inmueble.

Formará parte del documento en que se formalice el contrato, un ejemplar de este Pliego, que será firmado por el adjudicatario.

El contrato se sujetará a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En ningún caso se considerará subarriendo, traspaso, o cesión la utilización de la nave arrendada por alguna de las empresas integrantes del Grupo TRAGSA.

7. FORMA DE PAGO

La renta se hará efectiva por meses anticipados, dentro de los primeros diez días del mes al que se corresponda, mediante transferencia bancaria, contra recibo mensual que acredite el pago y en el que se detallarán de forma separada, la renta mensual, el IVA que proceda, la retención practicada en su caso, así como el resto de los gastos generales o servicios que sean de aplicación.

En el caso de que el licitante (o propiedad a la que representa) no contemple esta forma de pago, deberá indicarlo a tal efecto en su oferta económica.

8. OBRAS DE ADECUACIÓN

El Grupo TRAGSA se reserva el derecho, una vez informada la propiedad del local arrendado, de realizar aquellas obras de carácter menor que considere convenientes, en orden a una adecuada funcionalidad, siempre previo consentimiento de la parte arrendadora, siempre y cuando éstas no pongan en peligro la seguridad del mismo por afectar a muros de carga y otros elementos esenciales de la finca.

En este sentido, el arrendador deberá comprometerse contractualmente a su autorización expresa.

A la finalización del contrato las obras ejecutadas quedarán en beneficio de la propiedad, si bien el Grupo TRAGSA podrá retirar las que tuvieran el carácter de no fijas y materiales de su propiedad que sean fácilmente desmontables.

El arrendador estará obligado, a realizar a su cargo todas las reparaciones necesarias a fin de conservarlas en estado de servir al uso al que se destinan y, sin que la realización de tales obras otorgue derecho alguno a elevar la renta correspondiente.

No obstante, lo anterior, en cualquier momento el Grupo TRAGSA podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, quedando obligado el arrendador a reintegrar íntegramente el importe satisfecho y a primer requerimiento del Grupo TRAGSA, con la presentación de la correspondiente factura.

9. DATOS DE CARÁCTER PERSONAL Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

En cumplimiento del Reglamento (UE) 2016/679 (RGPD) y de la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos de Carácter Personal y Garantía de los Derechos Digitales (LOPDYGD), así como de lo previsto en el art. 122, apart. 2, de la LCSP se incorpora al presente Pliego el Anexo VI (CLAUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS Y CONFIDENCIALIDAD) que formará parte integrante del clausulado del contrato.

10. PREVENCIÓN DE RIESGOS PENALES

El contratado se comprometerá a conocer y aceptar el Código Ético del Grupo Tragsa, el cual se puede consultar en la página web:

<https://www.tragsa.es/es/comunicacion/noticias/Documents/2020/codigo-eticogrupotragsa-2020.pdf>

y compartirá los principios básicos recogidos en el mismo, así como el compromiso de buen gobierno corporativo y políticas de transparencia del Grupo Tragsa, cumpliendo con los estándares internacionalmente aceptados respecto a estas materias.

Asimismo, el contratado se someterá al cumplimiento del Código Ético del Grupo Tragsa, comprometiéndose a comunicar cualquier riesgo o incumplimiento del que tenga conocimiento durante la vigencia del contrato.

11. CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN

El contratado se comprometerá y asumirá en el contrato a que, en la fecha de su entrada en vigor, ni la empresa adjudicataria, ni sus directivos, administradores, empleados o colaboradores, por si o por persona interpuesta habrá ofrecido, prometido, entregado, autorizado, solicitado o aceptado ningún beneficio, ventaja indebida, económica o de otro tipo, o insinuado que lo haría o podría hacerlo en algún momento futuro, o a llevarlo a cabo en el futuro, a una autoridad o funcionario público relacionado de algún modo con el contrato, o realizado o a realizar cualquier otro acto que pudiera suponer cualquier conducta contraria al Convenio OCDE, o al Código Penal Español.

En León, junio 2024

ANEXO I**MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA TSA**

Don, con domicilio en, provincia de, con D.N.I. nº, actuando en representación de la empresa en su calidad de, enterado de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación del ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA SU USO COMO OFICINA PARA LA GERENCIA DE LEÓN, Ref.: TSA0078344 declara que la parcela sito en la Calle, nº, término municipal de, cumple las condiciones establecidas en el Pliego de Prescripciones, y que según documentación justificativa que se adjunta, está en condiciones de proponerlo en nombre de, por las cantidades y condiciones particulares que a continuación se indican:

3. Condiciones económicas:

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR
SUPERFICIE DEL INMUEBLE	m ²	
RENTA UNITARIA DEL INMUEBLE	euros/m ² /mes	
RENTA TOTAL DEL INMUEBLE OFERTADO	euros/mes	

Notas:

- (1) Los importes anteriores han de reflejarse sin IVA.
- (2) La superficie de la parcela ofertada debe ser un valor próximo al requerido en el pliego de condiciones. En el caso de que la superficie disponible sea muy superior a la requerida por existir varias parcelas libres, se deberá seleccionar una configuración de parcelas concreta. Si se desea proponer parcelas diferentes se reflejará en otro impreso de oferta económica.
- (3) El precio de arrendamiento será neto, incluidos todos los gastos que considere el arrendatario.

(Lugar, fecha y firma del ofertante)