

## PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS, TÉCNICAS Y ECONÓMICAS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL PARA ALMACÉN DE OBRA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VIANA (NAVARRA) POR EL GRUPO TRAGSA.

**Expediente: TSA77045**

### 1. OBJETO 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 de un local para almacén de obra dentro del T.M. de Viana (Navarra), para las obras de la provincia de Alava.

### 2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

El plazo previsto de duración del contrato de arrendamiento será de DOCE (12) MESES, con posibilidad de prórroga anual, hasta una duración máxima del contrato de TREINTAISEIS (36) MESES.

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

Las naves propuestas por los licitadores deberán cumplir las siguientes características, debiéndose aludir a las mismas, de forma expresa, en la documentación presentada:

- ❑ **Superficie necesaria de almacén** (superficie construida sobre rasante). Se estiman unas necesidades de **entre 475 m<sup>2</sup> y 600 m<sup>2</sup>** aproximadamente.
- ❑ **Uso/instalaciones**. Las naves deberán contar con licencia de primera ocupación. Igualmente deberán tener asociado, según la norma urbanística zonal aplicable, un uso específico de nave almacén.
- ❑ **Geometría/acondicionamiento**. Deberá contar con: Aseo y ducha, oficina con al menos 50 m<sup>2</sup>, puerta automática, agua, luz y toma trifásica y altura mínima de almacén 6 m una puerta para acceso de camiones y vehículos pesados. Dimensiones mínimas 4x4 m.

Asimismo, se valorará preferentemente:

- ❑ Las naves que se encuentren ya acondicionadas y, por tanto, presenten condiciones para ser utilizadas sin obras de adecuación.
- ❑ Las naves cuya disposición en planta facilite la distribución y aprovechamiento del espacio. A este

respecto, las naves propuestas deberán ser preferentemente de geometría regular y exentos de elementos estructurales que obstaculicen la distribución del espacio interior. Se valorarán, por tanto, las naves que presenten una superficie diáfana, que posibiliten distribuciones posteriores y que se distribuyan en una única planta.

- ❑ **Localización.** La nave deberá encontrarse situada en las Juntas Administrativas de Viana, a menos de 2 km del casco histórico de T.M. de Viana (Navarra).
- ❑ **Accesos.** Los accesos a la nave deberán ser accesibles para vehículos articulados.
- ❑ **Cumplimiento de normativa.** Las naves propuestas 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, etc. Será causa de resolución del correspondiente contrato la revocación o prohibición administrativa de las licencias y autorizaciones administrativas oportunas.
- ❑ **Disponibilidad del inmueble.** Será necesario que la nave esté disponible para uso inmediato.
- ❑ **Cargas/servidumbres.** A la formalización del arrendamiento la nave 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 de la nave-almacén ofertada.** Se expresará el valor unitario (en euros/m<sup>2</sup>/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 1,65 €/m<sup>2</sup>/mes y/o 1000 €/mes.**
- ❑ **Actualización de la renta.** Se expresará si la 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 y otros servicios.** En cada una de las propuestas deberá especificarse los gastos que se consideran incluidos en el precio de la renta y, en su caso, los que conforme a la oferta presentada deberán ser de cuenta del arrendatario, al margen del importe de la renta.

En el caso de que en la oferta se especifique que los gastos de comunidad serán de cuenta del arrendatario, se expresarán los valores unitarios que procedan (en euros/m<sup>2</sup>/mes).

En el caso de que en la oferta se especifique que el impuesto de Bienes Inmuebles será de cuenta del arrendatario, se expresará el valor estimado proporcional al tiempo de duración del contrato que proceda (en euros/mes).

Asimismo, deberán indicarse los gastos de servicios que contractualmente se imputarán a TRAGSA, incluidos los impuestos y tasas municipales que fueran de aplicación, en el caso de que el licitante lo incluya en su oferta como parte a soportar por el arrendatario. En particular, se detallarán los gastos que el licitador entienda que debe incluir, como parte inseparable de su oferta, sin ser absorbidos por el importe de renta ofertado.

En el caso de que sean de ampliación comisiones por gestión inmobiliaria éstas deberán estar incluidas en el precio de la renta, por lo que no deberán reflejarse como concepto independiente, no haciéndose TRAGSA cargo de las comisiones por gestión inmobiliaria.

#### 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 de oficinas, 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, las naves propuestas por cada licitante **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 similares.

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 **TSA0077045**, y con anterioridad a las 12:00 horas del día **25 de enero 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.
- Toda la documentación que a juicio del licitante permita valorar las características, naturaleza y servicios de cada una de las nave-almacén ofertadas, a título de ejemplo cabe citar la siguiente: descripción técnica y de calidades, planos, croquis, fotografías, indicación de superficie construida, antigüedad del edificio, descripción somera 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.

- 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.

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 nave, como en lo referente a la documentación del Registro de la Propiedad y representación de la propiedad.

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.

## **5. ADJUDICACIÓN**

Con posterioridad al acto de apertura de ofertas, el Grupo 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.

Con posterioridad al acto de apertura, y con carácter previo a la adjudicación, el Grupo TRAGSA podrá solicitar a los licitadores, con relación a su oferta, las aclaraciones e informaciones que considere precisas para adoptar su decisión. Asimismo, con carácter previo a la adjudicación, el Grupo TRAGSA podrá visitar los locales ofertados por los licitantes.

El Grupo TRAGSA tendrá alternativamente la facultad de adjudicar el contrato a la proposición más ventajosa, conforme a los criterios establecidos, ó 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 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.
- Certificado firmado electrónicamente emitido por la entidad bancaria, con fecha del año en curso, de titularidad de cuenta bancaria en la que Tragsa deberá realizar los abonos de las facturas correspondientes.

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 de la nave arrendada, de realizar aquellas obras de carácter menor que considere convenientes, en orden a una adecuada funcionalidad, 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**

En cumplimiento de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD), el licitador queda informado que los datos personales facilitados o proporcionados entre el Grupo TRAGSA y aquel, serán incorporados a un fichero automatizado, titularidad de cada parte, consintiendo expresamente ambas partes el tratamiento automatizado de los datos facilitados, siendo la finalidad del tratamiento la adecuada gestión de las relaciones derivadas del presente procedimiento de licitación, consintiendo expresamente el tratamiento de los mismos para las finalidades informadas.

De ahí, que el acceso por ambas partes a los ficheros de datos de carácter personal, no tendrá la consideración legal de comunicación o cesión de datos, sino, en su caso, de simple acceso a los mismos como elemento necesario para la realización del objeto contractualmente establecido.

Para el ejercicio de los correspondientes derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de los datos facilitados, ambas partes podrán dirigirse a los correspondientes domicilios establecidos en el presente procedimiento. En caso de facilitar datos de terceras personas, ambas partes asumen el compromiso de informar a éstos de los extremos referidos.

En especial, quien resulte adjudicatario en el presente procedimiento estará sujeto a las disposiciones de la citada Ley Orgánica en los casos en los que se autorice la subcontratación, así como en los casos en los que se le facilite el acceso a ficheros que contengan datos de carácter personal en razón de la finalidad de la ejecución del contrato.

**En Valladolid, a 9 de enero de 2024.**

**ANEXO I**

**MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA TSA0077045**

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 LOCAL PARA ALMACÉN DE OBRA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VIANA (NAVARRA) POR EL GRUPO TRAGSA, Ref.: TSA0077045, declara que la Nave-Almacén sita 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:

**Condiciones económicas:**

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR
SUPERFICIE DE LA NAVE-ALMACÉN	m <sup>2</sup>	
RENTA UNITARIA DE LA NAVE-ALMACÉN	euros/m <sup>2</sup> /mes	
SUPERFICIE DEL PATIO ANEXO	m <sup>2</sup>	
<b>RENTA TOTAL DE LA NAVE-ALMACÉN OFERTADA</b>	<b>euros/mes</b>	
GASTOS UNITARIOS DE COMUNIDAD Y SERVICIOS DE LA NAVE-ALMACÉN DE CUENTA DE TRAGSA	euros/m <sup>2</sup> /mes	
<b>GASTOS TOTALES DE COMUNIDAD Y SERVICIOS DE LA NAVE-ALMACÉN DE CUENTA DE TRAGSA</b>	<b>euros/mes</b>	

Notas:

- (1) Los importes anteriores han de reflejarse sin IVA.
- (2) La superficie de la nave 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 naves libres, se deberá seleccionar una configuración de naves concreta. Si se desea proponer naves diferentes se reflejará en otro impreso de oferta económica.
- (3) Se reflejarán los gastos de comunidad y servicios sólo en los casos en los que estos gastos no estén incluidos en el valor de la renta correspondiente. Los servicios incluidos deberán quedar oportunamente reflejados en Referencias Técnicas. Deben incluir todos y cada uno de los conceptos que el arrendador gravará al Grupo TRAGSA, con excepción de los reflejados en el Pliego de Condiciones.
- (4) En el caso de que en la oferta se especifique que el Impuesto de Bienes Inmuebles será de cuenta del arrendatario, se expresará en Euros/año el valor estimado anual que proceda.

(Lugar, fecha y firma del ofertante)