

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS, TÉCNICAS Y ECONÓMICAS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UNA NAVE-ALMACÉN EN CAMERO NUEVO PARA VARIAS OBRAS DE LA PROVINCIA DE LA RIOJA.

REF.: TSA0083461

1. OBJETO DEL PLIEGO

El presente Pliego tiene por objeto recoger las condiciones técnicas y económicas básicas por las que se regirá la contratación por parte de la Empresa de Transformación Agraria, S.A., S.M.E., M.P., en adelante TRAGSA, del **ARRENDAMIENTO DE UN NAVE-ALMACÉN EN SANTO DOMINGO DE LA CALZADA PARAS VARIAS OBRAS DE LA PROVINCIA DE LA RIOJA.**

2. DESCRIPCIÓN OBJETO DEL CONTRATO

El plazo previsto de duración del contrato de arrendamiento será de UN (1) AÑO, con posibilidad de prorrogarlo por UN (1) AÑO hasta en 3 ocasiones más, hasta completar un máximo de CUATRO (4) AÑOS.

Asimismo, será preceptivo que se incorpore como estipulación del contrato la facultad de resolver anticipadamente el mismo, a instancia de la ARRENDATARIA, con un preaviso de dos meses a la fecha de efectividad de la resolución sin que tal acto conlleve ninguna penalización.

Los inmuebles propuestos por los licitantes deberán cumplir las siguientes características, debiéndose aludir a las mismas, de forma expresa, en la documentación presentada:

- ❑ **Superficie necesaria** (superficie construida sobre rasante). De las ofertas recibidas serán objeto de valoración aquellas que dispongan de al menos 90 m² útiles en planta baja y de forma diáfana.
- ❑ **Antigüedad.** Se valorarán positivamente los inmuebles de nueva o reciente construcción, y/o aquellas que cuenten con reformas recientes. En todo caso, los inmuebles 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, de forma que puedan ser utilizados con el menor número de obras de adecuación posible, y cuenten con instalaciones modernas y adaptadas a la normativa correspondiente, tales como: electricidad, iluminación, protección contra incendios y seguridad, etc. o
- ❑ **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. Así como cumplir con las instalaciones de protección contra incendios conforme a la normativa de aplicación: R.D. 2267/2004
- ❑ **Servicios:**
 - Instalación eléctrica.
 - Instalación de fontanería.
 - Suministro de agua y luz.

- ❑ **Otras características.** Debe disponer de al menos UN baño con ducha, inodoro y lavabo, UNA habitación para oficina.
- ❑ **Localización:** en T.T.M.M. de Santo Domingo de la Calzada.
- ❑ **Disponibilidad** del inmueble. Será necesario que la nave esté disponible para uso a partir del 30/06/2026.
- ❑ **Accesos.** Los accesos a la nave deberán ser accesibles para vehículos articulados. Tiene que constar con puerta para camión (mínimo 3,5 metros de anchura por 3,5 metros de altura)
- ❑ **Geometría/acondicionamiento.** Deberá tener una superficie lo más cuadrada posible, su longitud no podrá ser superior a dos veces su anchura (Por ejemplo, para una nave de 90 m², si tuviese 10 m de largo x 9 m de ancho CUMPLIRIA, y si tuviese 15 m de largo x 6 m de ancho (NO CUMPLIRIA). Se valora el estado del pabellón, el suelo no debe tener desconchones en el hormigón.
- ❑ **Cargas/servidumbres.** Las naves ofertadas deberán estar libres de cargas y servidumbres que puedan condicionar su utilización para el uso antes mencionado.
- ❑ **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, seguridad contra incendios, medioambientales, de seguridad y salud laboral, y en especial en lo relacionado con las exigencias específicas de las compañías suministradoras de agua, luz, etc. Será causa de resolución del correspondiente contrato la revocación o prohibición administrativa de las licencias y autorizaciones administrativas oportunas.
- ❑ **Actualización de la renta.** Se deberá especificar en la oferta el índice de revisión de renta que se actualizará de forma anual, según el Índice de Actualización de Precios del Instituto Nacional de Estadística, especificado por el ARRENDADOR durante toda la vigencia del contrato.
- ❑ **Obras en el pabellón.** El arrendatario permitirá la ejecución de obras para la adecuación a las necesidades de la empresa (colocar soportes en la pared, estanterías metálicas, etc.).

Asimismo, se valorará preferentemente:

- La nave que se encuentre ya acondicionada y, por tanto, presente condiciones para ser utilizada sin obras de adecuación. El alquilador podrá ofrecer las instalaciones requeridas (al menos UN baño con ducha), aun no disponiendo de ellas en el momento de la oferta, siempre que las tenga preparadas antes del 30/06/2026, sin coste alguno.

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 y parcela ofertadas.** 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 6,15 €/m²/mes y/o 553,5 €/mes.

- ❑ **Actualización de la renta.** Se expresará el índice de revisión de la renta. Este deberá corresponderse con el Índice de Precios de Alquiler de Oficinas a nivel autonómico, según certificación expedida por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que le sustituya. Hasta que se publique dicho Índice de Precios de Alquiler de Oficinas, se aplicará sustitutoriamente, el Índice de Precios de Consumo de Alquiler de la Vivienda a nivel provincial, según certificación expedida por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que le sustituya.
- ❑ **Otros servicios.** El precio de arrendamiento será neto, incluidos todos los gastos que considere el arrendatario.

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. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

a) Precio

- Puntuación máxima: 80 puntos.
- Fórmula de valoración: Se otorgarán 80 puntos a la oferta más económica.
 $P_x = P_{max} * (Pr - O_x) / (Pr - O_{mo})$

Donde

P_x = Puntuación que obtiene la oferta a valorar

P_{max} = Puntuación máxima

Pr = Presupuesto base de licitación

O_x = Importe de la Oferta a valorar

O_{mo} = Importe mejor oferta

No se admitirán ofertas cuyo valor total es CERO euros, caso de ofertarse quedará excluida de la licitación.

b) Criterios cualitativos: UBICACIÓN DEL INMUEBLE

- Puntuación máxima: 10 puntos.
- Fórmula de valoración: Se otorgarán 10 puntos al licitador cuyo inmueble ofertado se encuentra en T.T.M.M. de Santo Domingo de la Calzada. Siendo la puntuación de 0 puntos cuando el inmueble no cumpla esta condición.

c) Criterios cualitativos: ESTADO DEL INMUEBLE

- Puntuación máxima: 10 puntos.
- Fórmula de valoración: Se otorgarán 10 puntos al licitador cuyo inmueble ofertado se cumpla toda los requisitos (Baño con ducha, portón de 3.5 x 3.5 m, geometría), siendo la puntuación de 0 puntos cuando el inmueble no cumpla alguna de estas condiciones.

5. 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 inmuebles, 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 inmuebles, 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 inmuebles 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 inmuebles 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 **TSA0083461**, y con anterioridad a las 12:00 horas del día **12 de junio de 2026**, 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 del Registro de la Propiedad correspondiente actualizada.
- ❑ 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 inmuebles, 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 inmueble, 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.

Acto público de apertura

El acto público de apertura de las ofertas recibidas se celebrará el **12 de junio de 2026**, a las **13:00 horas**, en la dirección de las oficinas de TRAGSA anteriormente indicadas para la presentación de ofertas.

6. 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 inmuebles 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, 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.

7. 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.
- Nota simple del Registro de la Propiedad correspondiente actualizada.

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.

8. 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.

9. FIANZA

En garantía de las obligaciones asumidas en el contrato de arrendamiento correspondiente, así como para responder de los daños que pudieran ocasionarse en el inmueble arrendado, TRAGSA hará entrega, en el mismo acto de firma del contrato, la cantidad equivalente a **dos mensualidades de renta**, en concepto de fianza. En tal sentido, TRAGSA no admitirá contractualmente ninguna otra garantía adicional, ni la actualización de la fianza mencionada durante el período de contrato.

10. OBRAS DE ADECUACIÓN

El Grupo TRAGSA se reserva el derecho, una vez informada la propiedad del inmueble 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.

11. 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.

12. 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-etico-grupo-tragsa-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.

13.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.