



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

TSA0066988



CONTRATO N°: 302.772

OBJETO DEL CONTRATO: ARRENDAMIENTO POR PARTE DE EMPRESA DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSA) DE UNA NAVE PARA ALMACÉN DE OBRA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SORIA O GOLMAYO (SORIA).

ARRENDADOR: MARÍA BLANCA PÉREZ GARRIDO

C. I. F.: 12.205.997-N

En Soria, a 1 de abril de 2019

### REUNIDOS

De una parte: DÑA. MARÍA BLANCA PÉREZ GARRIDO, mayor de edad, con domicilio a efectos del presente contrato en C/ Cardedeu, 1, 08530 La Garriga, Barcelona, y con DNI nº 12.205.997-N.

De otra: D. FERNANDO LABRADOR GARCÍA y Dña. MÓNICA FERNÁNDEZ PABLO, mayores de edad, con domicilio en C/ Cobalto nº 3, Polígono San Cristóbal 47012, Valladolid, y con NIF números 50.801.109-C y

### INTERVIENEN

La Sra. PÉREZ GARRIDO, interviene en su propio nombre y representación. En adelante la ARRENDADORA.

Los Srs. LABRADOR GARCÍA y FERNÁNDEZ PABLO, en nombre y representación de la Empresa de Transformación Agraria, S.A., S.M.E., M.P., (TRAGSA), en adelante la ARRENDATARIA, con C.I.F. número A-28476208, domiciliada en Madrid, Calle Maldonado, 58, teniendo facultades bastantes para este acto, el primero, en virtud de la escritura de poder otorgada a su favor el 18 de enero de 2012, ante el notario de Madrid, Don Valerio Pérez de Madrid y Palá, con el número de protocolo 152; y la segunda, en virtud de la escritura de poder otorgada a su favor el día 6 de abril de 2011, ante el notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, con el número 995 de su protocolo, las cuales aseguran no les han sido revocadas ni disminuidas.

Los comparecientes, según intervienen, se reconocen entre sí la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse y, en tal sentido,

Código Seguro de Verificación (CSV): 25C1-4F2E-EFC0-8E17-4ABD  
Puede comprobar la integridad de este documento mediante el CSV en <http://csv.tragsa.es>  
Este documento contiene 19 página(s)



## MANIFIESTAN

I.- Que DÑA. MARÍA BLANCA PÉREZ GARRIDO es propietaria de la siguiente finca urbana: Nave-almacén sita en el Polígono de Carbonera, Nave A-dos, Calle B, Sector 8, de Golmayo, Soria, de una superficie construida de nave de 504,10 m<sup>2</sup> y una superficie de patio anexo de 175,45 m<sup>2</sup>. Se corresponde con la Finca Registral número 4.031 del Registro de la Propiedad nº 1 de Soria, con Referencia Catastral 6027201WM3262N0002KE.

6027201WM3262N0002KE.

II.- Que TRAGSA está interesada en ocupar el local que se describe en el expositivo anterior, por lo que ambas partes han convenido el arrendamiento del mismo y, en su virtud, formalizan el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO para uso distinto del de vivienda, conforme a las siguientes

## ESTIPULACIONES

**Objeto.** Que la ARRENDADORA cede en arrendamiento a TRAGSA, el local descrito en el expositivo primero de este documento, que se arrienda como cuerpo cierto, y libre de cargas y ocupantes a TRAGSA, que lo acepta.

que lo acepta. TRAGSA recibe en este acto las correspondientes llaves y la libre posesión y disposición del uso del local. Asimismo declara conocer y aceptar, por haberlo comprobado con anterioridad, las características y el estado de conservación del local, aceptándolo expresamente.

Destino. El citado local se destinará única y exclusivamente para almacén de TRAGSA en Soria, no pudiendo dedicarlo a usos distintos sin la previa y expresa autorización de la ARRENDADORA.

La ARRENDADORA declara que el citado local puede ser utilizado para dicho fin, de conformidad con lo que establecerán las normas urbanísticas aplicables al uso del local arrendado, declarando la ARRENDADORA que el local objeto de este contrato dispone de la totalidad de licencias y autorizaciones administrativas para el pleno funcionamiento de la actividad de almacén a que se destina, siendo causa de resolución del presente contrato la revocación o prohibición administrativa de las citadas licencias administrativas para la utilización del local al uso por el que se arrienda, en cuyo caso, serán por cuenta de la ARRENDADORA los daños y perjuicios que por ello se occasionen a TRAGSA.

**Duración.** La duración del presente contrato de arrendamiento será de UN (1) año, a contar desde la fecha de formalización del mismo. Transcurrido el plazo establecido, quedará extinguido el contrato.

No obstante lo prevenido en el párrafo anterior, la ARRENDADORA concede a la ARRENDATARIA el derecho a prorrogar la vigencia del contrato por períodos anuales hasta un máximo de CUATRO (4) anualidades adicionales, hasta completar una duración total de CINCO (5) AÑOS, si bien, se entenderá que la ARRENDATARIA ha hecho uso de la facultad de prórroga, si no efectuase notificación escrita al ARRENDADOR en el domicilio señalado en el presente contrato, indicando su voluntad de abandonar el local, con dos (2) meses de antelación a la fecha de terminación del período de vigencia del presente contrato o de cualquiera de sus sucesivas prórrogas si se ejerciere por la ARRENDATARIA el referido derecho de prórroga.

**Resolución anticipada.** La ARRENDATARIA podrá resolver el presente contrato una vez transcurrido el primer año de vigencia, bastando para ello que así se lo notifique al ARRENDADOR, con una antelación de dos (2) meses a la fecha prevista para su desalojo, sin que tal acto conlleve ninguna penalización, renunciando la ARRENDADORA a formular contra TRAGSA reclamación alguna por este concepto. Asimismo, la ARRENDATARIA podrá resolver el contrato de arrendamiento sin mediar preaviso, debiendo satisfacer en este supuesto la renta de los meses establecidos para el preaviso en esta misma cláusula.

**Renta.** Se fija como precio del arrendamiento la cantidad de SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS (785,00€) mes, o lo que es lo mismo, 1,56 euros/m<sup>2</sup>c/mes, pagadera por meses anticipados, dentro de los primeros diez (10) días del mes al que la renta corresponda, mediante ingreso por transferencia, contra recibo mensual que acredite el pago y en el que se detallarán de forma separada, la renta mensual, los impuestos que proceda, la retención de IRPF practicada, así como el resto de gastos generales o servicios que correspondan a la ARRENDATARIA al amparo del presente contrato.

TRAGSA se reserva el derecho de retener los pagos correspondientes a las facturas derivadas del contrato, emitidas con fecha posterior a la de pérdida de vigencia del certificado de estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias de la ARRENDADORA, hasta que ésta no acredite tal extremo mediante la presentación del correspondiente certificado en vigor.

**Revisión de la renta.** Transcurrido el primer año de contrato, la renta pactada se actualizará, aumentándose o disminuyéndose, conforme a las variaciones que en tal período haya experimentado 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 y Organismo que le sustituya.

Para dicha actualización se tomará como base la renta pactada y como variación del Índice de Revisión, la diferencia entre el existente en el mes anterior a la firma del contrato y el del mismo mes del año al que la revisión corresponde.

Para sucesivas revisiones se aplicará análogo criterio, sirviendo como base la renta revisada en el período anterior y como índice de Revisión el que corresponda entre el mes, tomado como final del período anterior y el correspondiente al mismo mes del año en que se pretenda la revisión.

La parte interesada en la aplicación de esta cláusula notificará por escrito a la otra al domicilio previsto en este contrato, su decisión al respecto, acompañando Certificación expedida por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituyera acreditativa del índice de Revisión a aplicar a la renta.

**Fianza.** En garantía de las obligaciones asumidas en el presente contrato, así como para responder de los daños que pudieran ocasionarse en el local, la ARRENDATARIA hace entrega, en el este mismo acto de firma del contrato, la cantidad de MIL QUINIENTOS SETENTA EUROS (1.570,00€), equivalente a dos mensualidades de renta, en concepto de fianza; fianza que deberá ser depositada en la Cámara oficial de la Propiedad Urbana u Organismo competente y sobre la que no existirá actualización alguna.

La mencionada fianza se liquidará por la ARRENDADORA a la finalización, resolución o extinción del contrato, debiendo devolver la ARRENDADORA a la ARRENDATARIA, en su integridad, la fianza así constituida y a primer requerimiento de ésta.

**Impuestos.** Sobre la referida renta, se aplicará el porcentaje de IVA que proceda, así como la retención del IRPF practicada cuyos importes deberán figurar en el recibo correspondiente al pago de la renta, como conceptos separados.

**Gastos.** Serán por cuenta de la ARRENDADORA:

- Todos los gastos de reparación y mejora que se destinen a mantener el local arrendado en las condiciones precisas para poder ser utilizado por TRAGSA al uso para el que se destina.
- Todas las contribuciones e impuestos que graven la finca urbana, incluido el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Los de gastos de Comunidad del local, ordinarios y extraordinarios

Serán por cuenta de la ARRENDATARIA:

- Los consumos de agua, luz, gas, teléfono y limpieza interior, pudiendo ser individualizables, correspondan al local arrendado.

Dichos gastos deberán figurar de forma individualizada en el recibo mensual.

  
**Obras.** La ARRENDADORA autoriza a la ARRENDATARIA para realizar aquellas obras que considere convenientes en orden a una adecuada funcionalidad del inmueble, siempre y cuando las mismas no pongan en peligro la seguridad del mismo por afectar a muros de carga y otros elementos esenciales de la finca.

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

La ARRENDADORA se obliga a realizar a su cargo en el local objeto del presente contrato, todas las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en estado de servir al uso al que se destina, debiendo la ARRENDATARIA poner en conocimiento a la ARRENDADORA la necesidad de las mismas y, sin que la realización de tales obras otorgue derecho alguno a elevar la renta del local.

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

**Prohibición.** La ARRENDATARIA no podrá subarrendar, traspasar o ceder el local a terceras personas, por cualquier título.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, en ningún caso se considerara subarriendo, traspaso, o cesión la utilización del local, por parte de alguna de las empresas integrantes del GRUPO TRAGSA.

**Tasas e Impuestos.** El presente arrendamiento se realiza libre de cargas y gravámenes, así como al corriente de pago de contribuciones e impuestos, tasas, gastos de comunidad y demás gastos que pudieran recaer sobre el local objeto del presente contrato.

Todos cuantos gastos y tributos se deriven del otorgamiento o cumplimiento del presente contrato, serán de cuenta y cargo de la ARRENDADORA.

**Regulación.** El presente contrato se regirá, por tratarse de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, por la voluntad de las partes expresada en el mismo, y en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre y demás preceptos imperativos de la misma, cuya aplicación no se excluye de forma expresa, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

**Responsabilidad medioambiental.** El ARRENDADOR manifiesta expresamente en este acto conocer y haber cumplido con las obligaciones que en materia medioambiental resultaran de aplicación a las actividades desarrolladas en los terrenos objeto del presente contrato y se comprometen a cumplir con todos los requisitos y exigencias legales que en materia de medio ambiente les sean de aplicación, en especial las concernientes a contaminación de los suelos y aguas, emisiones a la atmósfera, ruidos, olores, o cualquier actividad molesta, así como los derivados de la producción y gestión de residuos, especialmente los peligrosos, que se ajustan a los antedichos requisitos y exigencias legales en materia de medio ambiente, sin que, en ningún caso, pueda alegar en contrario justificación alguna en descargo de la referida responsabilidad, que se asume a todos los efectos y de forma expresa.

Asimismo, el ARRENDADOR declara, de forma veraz y exacta, que en los terrenos objeto del presente acuerdo no se ha desarrollado ninguna actividad relacionada en el anexo I o potencialmente contaminante o de cualquier otra índole que sea objeto de informe preliminar de situación y que, en consecuencia, no existe procedimiento administrativo ni resolución de declaración de suelo contaminado emitida por el órgano competente, todo ello de conformidad con la normativa sobre suelos contaminados de aplicación, dejando indemne en todo caso, a la arrendataria por las posibles responsabilidades civiles, penales o administrativas resultantes de su condición de poseedor de dichos terrenos.

**Resolución.** Las partes podrán resolver el presente contrato, además de por las causas previstas en el mismo y en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por las contempladas en el art.1124 del Código Civil, incluyéndose expresamente el cambio de destino del local, la prohibición administrativa para la actividad a la que se destina o la no reparación de los daños urgentes o que causen

graves molestias, o la falta de reintegro de las cantidades satisfechas por dicho concepto.

**Confidencialidad.**- La ARRENDADORA reconoce el carácter confidencial de toda la documentación y/o información a la que pueda tener acceso como consecuencia de la realización del objeto del contrato, comprometiéndose a mantener el carácter confidencial de todos los detalles relativos a la misma, y por tanto, a no revelar a terceras partes, directa o indirectamente, total o parcialmente, cualquier dato y/o información del que haya tenido conocimiento por la ejecución de las obras objeto del contrato.

**Datos de carácter personal.** La Presente cláusula tiene por objeto establecer las obligaciones y responsabilidades de las partes intervenientes respecto de los registros de tratamientos que contengan datos de carácter personal, a los cuales tengan acceso ambas partes exclusivamente para el cumplimiento del objeto del presente contrato, siempre que ello fuera necesario para llevar a cabo, directa o indirectamente el objeto del mismo.

De conformidad con los artículos 24 y siguientes del Reglamento (UE) 2016/679 General de Protección de Datos (RGPD), ambas partes en cuanto responsables de sus tratamientos quedan informadas que los datos personales facilitados o proporcionados entre éstas como consecuencia de la firma del presente contrato, se encuentran incorporados a los correspondientes registros de tratamientos automatizado, titularidad de cada parte consintiendo expresamente ambas partes, mediante la firma del presente contrato el tratamiento automatizado de los datos facilitados, siendo la finalidad del tratamiento la adecuada gestión de la relación contractual y consintiendo expresamente el tratamiento de los mismos para las finalidades informadas, de acuerdo con sus respectivas obligaciones de suministro de información a que se refieren los art. 13 y 14 del RGPD.

En caso de facilitar datos personales de trabajadores o de terceras personas, ambas partes asumen el compromiso previo de informar a éstos de los extremos referidos, así como de la finalidad y base legitimadora; en consecuencia, se garantizará que terceros no autorizados no accedan a dicha información, la transmitan, ni almacenen o reproduzcan por cualquier medio de reproducción manual, electrónico, magnético, óptico o cualquier otro, sustraerla o hacerla pública en cualquier forma o manera, habida cuenta del estado de la tecnología, la naturaleza de los datos almacenados y los riesgos a los que están expuestos, ya provenga de la acción humana o del medio físico o natural.

El acceso por ambas partes a los registros de tratamientos de datos de carácter personal no tendrán 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 y/o, en su caso, cumplimiento de una obligación legal que fuera aplicable a los respectivos responsables de los tratamientos. Las partes, además se obligan a mantener el más absoluto secreto y confidencialidad sobre los datos proporcionados y hacer cumplir el mismo deber de secreto y confidencialidad a aquellos de sus empleados que intervengan en cualquier fase del tratamiento de los datos.

Para el ejercicio de los correspondientes derechos previstos en los 15 a 22 del RGPD de acceso, rectificación, cancelación, oposición, portabilidad y olvido –ARCOPO- ambas partes podrán dirigirse a las correspondientes direcciones de correo electrónico o domicilios establecidos en el presente contrato. En caso de ser necesario facilitar datos de terceras personas, ambas partes asumen el compromiso de informar a éstos de los extremos referidos junto con la existencia de la previa base legitimadora para ello, así como facilitar el ejercicio de los citados derechos.

Ambas partes adoptarán y cumplirán las medidas de seguridad legalmente exigibles, de índole técnica y organizativa que garanticen la seguridad, disponibilidad e integridad, así como mantendrán la más absoluta confidencialidad respecto a los datos de carácter personal a los que hayan tenido acceso por la suscripción del presente contrato y relaciones negociales, evitando su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado, de conformidad con el estado de la tecnología en cada momento, la naturaleza de los datos y los posibles riesgos a los que estén expuestos, a cuyo fin aplicará las medidas de seguridad del nivel que proceda en función de la naturaleza de los datos objeto del tratamiento. Únicamente podrán cederlos a los organismos oficiales a los que estén legalmente obligados, de acuerdo con la legislación vigente, no pudiendo hacerlo con respecto a terceros privados, todo ello de conformidad con lo previsto en el art. 5 del RGPD y demás Normativa de aplicación.

En el supuesto de ser necesaria la realización de transferencias de datos personales a un tercer país u organización internacional, incluida la identificación de dicho tercer país u organización internacional y, en el

  
caso de las transferencias indicadas en el artículo 49 apartado 1, párrafo segundo del RGPD, será necesario aportar la documentación de garantías adecuadas.

En el momento de la finalización del contrato ambas partes destruirán o devolverán los datos de carácter personal, y destruirán y borrarán o inutilizarán sin posible impresión futura todos los soportes en los que hubiesen sido insertados estos datos sin conservar copia alguna de los mismos.

Toda controversia relativa a la protección de los datos personales tratados al amparo del presente contrato, las que guarden relación con él, al igual que las pudieren derivar por eventuales daños y perjuicios sufridos por una persona a resultas del tratamiento de sus datos personales en tratamientos por las partes ya sea como responsable y, en particular, las derivadas del derecho de indemnización, así como las que se deriven de ese acto o guarden relación con él- incluida cualquier cuestión relativa a su existencia, validez, terminación, interpretación o ejecución – será resuelta definitivamente mediante arbitraje de Derccho, administrado por un árbitro experto en Privacidad y RGPD, y certificado como Delegado de Protección de Datos. No obstante, también se podrá acudir al Tribunal de Arbitraje del Consejo Empresarial de Distribución (TACED) para la correspondiente designación de los árbitros.

**Prevención de riesgos penales.**- La ARRENDADORA manifiesta conocer y aceptar el Código Ético del GRUPO TRAGSA, que se puede consultar en la página web:

<http://www.tragsa.es/es/sostenibilidad-e-innovacion/nuestros-valores/Documents/Comportamiento%20ético/Código%20Ético%20del%20Grupo%20Empresarial%20Tragsa%202015.pdf>,

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

Asimismo, la ARRENDADORA se somete al cumplimiento del Código Ético del GRUPO TRAGSA, comprometiéndose a comunicar cualquier riesgo o incumplimiento del que tenga conocimiento durante la vigencia del contrato.

**Cláusula anticorrupción.**- La ARRENDADORA declara que, en la fecha de entrada en vigor del contrato, ni la empresa, ni sus directivos, administradores, empleados o colaboradores, por si o por persona interpuesta han ofrecido, prometido, entregado, autorizado, solicitado o aceptado ningún beneficio, ventaja indebida, económica o de otro tipo, o insinuado que lo hará 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 presente contrato, o realizado o a realizar cualquier otro acto que pueda suponer cualquier conducta contraria al Convenio OCDE, o al Código Penal Español.

**Gestión de la Calidad.**- En cumplimiento de lo que establece la norma UNE-EN-ISO 9001:2015, conforme a la cual las empresas del Grupo TRAGSA están certificadas, dentro de su epígrafe 8.4.3 "Información para los proveedores externos", le comunicamos que el Grupo TRAGSA tiene implantado un sistema para el seguimiento y evaluación de sus proveedores.

Dentro de este sistema, se dispone de un Registro de Proveedores Calificados, actualizado en función de las evaluaciones periódicas (anuales) o de las evaluaciones extraordinarias que se realicen a cada proveedor para cada tipo de artículo o servicio que haya proporcionado. Estas evaluaciones consisten en asignar una puntuación del 0 al 10, recogiendo globalmente los siguientes aspectos:

- Calidad del producto/servicio contratado (cumplimiento de requisitos especificados y expectativas incluyendo plazos, lugar de entrega, características y funcionalidad del producto, relación calidad/precio etc.)
- Calidad del servicio de venta/posventa (atención, trato, amabilidad, rapidez, Asistencia técnica y soporte, confianza, resolución de problemas, coordinación con el Grupo TRAGSA, etc.)
- Cumplimiento en materia de seguridad y salud laboral.
- Cumplimiento legal, respeto, y concienciación en materia medioambiental.

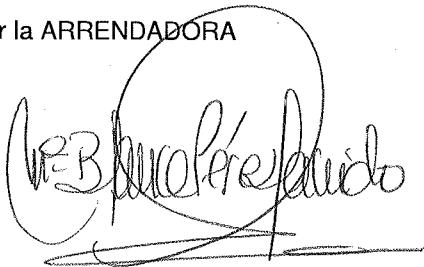
El histórico de evaluaciones de cada proveedor estará disponible para consulta de todas las unidades del Grupo TRAGSA".

**Fuero.** Para cuantas cuestiones se susciten como consecuencia de la interpretación o incumplimiento de las precedentes cláusulas, ambas partes se someten al fuero de los Juzgados y Tribunales de Soria, con renuncia expresa a cualquier otro que pudiera corresponderles.

## OTORGAMIENTO

Una vez leído y en prueba de conformidad con cuanto antecede, ambas partes suscriben el presente contrato, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.

Por la ARRENDADORA



DÑA. MARÍA BLANCA PÉREZ GARRIDO

Por la ARRENDATARIA

D. FERNANDO LABRADOR GARCÍA

Dña. MÓNICA FERNÁNDEZ PABLO

99

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS, TÉCNICAS Y ECONÓMICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR PARTE DE EMPRESA DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSA) DE UNA NAVE PARA ALMACÉN DE OBRA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SORIA O GOLMAYO (SORIA).**

**REF.: TSA0066988**

**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 por parte de la Empresa de Transformación Agraria, S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSA) de una nave para almacén de obra de la Gerencia de Zona de Soria en el término municipal de Soria o Golmayo (Soria).

**2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO**

El plazo previsto de duración del contrato de arrendamiento será de UN AÑO, con posibilidad de prórrogas anuales, hasta una duración máxima de contrato de cinco años.

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 por escrito de dos meses, a la fecha de efectividad de la resolución, sin que tal acto conlleve ninguna penalización.

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). De las ofertas recibidas serán objeto de valoración aquéllas que dispongan entre **475 m<sup>2</sup>** y **600 m<sup>2</sup>** construidos.

- Superficie necesaria de almacén** (superficie patio anexo). Tendrán preferencia aquellas naves que presenten con carácter gratuito espacios adicionales de almacenamiento o aparcamiento en espacios anexos a la nave (patios anexos para uso exclusivo de la nave). La superficie mínima necesaria es de 50 m<sup>2</sup> útiles.
- Antigüedad.** Se valorarán positivamente las naves almacén de nueva o reciente construcción, y/o aquéllas que cuenten con reformas recientes. 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, 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.
- Uso/instalaciones:**
  - Las naves deberán contar con licencia de primera ocupación y disponer de los boletines de agua y electricidad. Igualmente deberán tener asociado, según la norma urbanística zonal aplicable, un uso específico de nave almacén.
  - Las naves deberán disponer de instalación de alumbrado interior e iluminación de emergencia.
  - Se valorará preferentemente las naves que dispongan de alarma de incendios y preinstalación de sistema contra incendios.
  - Las naves deberán disponer de toma de agua interior.
  - Se valorará preferentemente las naves que dispongan de dos aseos independientes (cada uno de ellos con ducha).
- Geometría/acondicionamiento:**
  - Se valorará preferentemente 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.

- Se valorará preferentemente las naves que dispongan de buena iluminación natural.
  - Se valorará preferentemente las naves que dispongan de un suelo apropiado para el movimiento de cargas con maquinaria manual del tipo transpaletas.
  - Las naves deberán disponer de una altura libre mayor o igual a 4,20 metros. Se valorará preferentemente las naves que dispongan de una altura libre mayor a la indicada anteriormente.
  - Las naves deberán contar con una puerta para acceso de camiones y vehículos pesados, con una dimensión mínima de 4,35 metros x 4,20 metros.
- **Localización.** Las naves deberán encontrarse situadas en el término municipal de Golmayo o Soria (Soria), teniendo preferencia máxima aquellas que se localicen dentro de un Polígono industrial.
- **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, y en especial, en lo relacionado con las exigencias específicas de las compañías suministradoras de agua, luz, gas, etc. Será causa de resolución del correspondiente contrato de arrendamiento 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. La nave debe estar disponible para la fecha del 15 de marzo de 2019.
- **Cargas/servidumbres.** A la formalización del arrendamiento la nave deberá entregarse libres de cargas, gravámenes, arrendatarios, así como servidumbres que puedan condicionar su uso.
- **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 **2,50 Euros/m<sup>2</sup>/mes y/o 1.350,00 euros/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 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).

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 ningún caso se admitirán propuestas cuyo importe de gastos de comunidad y otros servicios supere los **0,15 Euros/m<sup>2</sup>/mes y/o 100,00 euros/mes.**

- El importe total de la renta de la nave-almacén ofertada, más los gastos de comunidad que sean de cuenta del arrendatario, no excederá de 1.400,00 euros/mes.**
- 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.

#### 4. DISPOSICIONES RELATIVAS AL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN

##### Información general

Podrán tomar parte en el procedimiento 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, que 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: subarriendos, 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 la referencia del concurso (**Ref.: TSA0066988**), y con anterioridad a las **14:00 horas del día 1 de marzo de 2019**, en las oficinas del GRUPO TRAGSA, **UNIDAD CENTRAL DE CONTRATACIÓN**, sitas en 28006 Madrid, Calle Conde de Peñalver, 84, 3<sup>a</sup> planta, en horario de 9:00 a 14:00 horas y de 16:00 a 18:00 horas, de lunes a jueves, y los viernes, de 9:00 a 14:00 horas, 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.

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 de la nave, redes de comunicaciones próximas, detalle del presupuesto de gastos de comunidad a repercutir, etc.
- Declaración responsable suscrita por el titular del inmueble en la que conste su compromiso de asumir los requisitos especificados en el presente Pliego de Prescripciones. 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 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 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.

#### Acto público de apertura

El acto público de apertura de las ofertas recibidas se celebrará el **día 4 de marzo de 2019, a las 10:00 horas**, en las oficinas del GRUPO TRAGSA sitas en Madrid, calle Maldonado, 58.

#### **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.

Con posterioridad al acto de apertura, y con carácter previo a la adjudicación, 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, TRAGSA podrá visitar los locales ofertados por los licitantes.

TRAGSA tendrá alternativamente la facultad de adjudicar el contrato a la proposición más ventajosa, conforme a los criterios establecidos, ó declarar desierto el procedimiento. 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 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 del contrato de arrendamiento, en su caso
- Escritura que acredite la titularidad del inmueble.
- Nota simple registral correspondiente al inmueble a arrendar.

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 considerara subarriendo, traspaso, o cesión la utilización de la nave arrendada por alguna de las empresas integrantes del Grupo TRAGSA (Empresa de Transformación Agraria, S.A., S.M.E., M.P. y/o Tecnologías y Servicios Agrarios, S.A., S.M.E., M.P.)

## 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. FIANZA

En garantía de las obligaciones asumidas en el contrato de arrendamiento correspondiente, así como para responder de los daños que pudieran ocasionarse en la nave-almacén arrendada, 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 establecido.

## 9. OBRAS DE ADECUACIÓN

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 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 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 de TRAGSA, con la presentación de la correspondiente factura.

## 10. 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 TRAGSA y aquél, 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.

Madrid, 11 de febrero de 2019

## ANEXO I

### MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

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 procedimiento de licitación para el **“ARRENDAMIENTO DE UNA NAVE PARA ALMACÉN DE OBRA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE GOLMAYO (SORIA)”, REF.: TSA0066988** declara que el local de almacén número/lcra ..... , situado en planta/nivel ..... , sito en la Calle ..... , nº ..... , 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
<b>ARRENDAMIENTO DE LOCAL</b>		
SUPERFICIE DEL LOCAL OFERTADO (CONSTRUIDA)	m2c	
RENTA UNITARIA DEL LOCAL OFERTADO	Euros/m2c/mes	
<b>RENTA TOTAL DEL LOCAL OFERTADO</b>	<b>Euros/mes</b>	
GASTOS DE SERVICIOS DEL LOCAL DE CUENTA DE TRAGSA, EN SU CASO, UNITARIO.	Euros/m2c/mes	
GASTOS DE SERVICIOS DEL LOCAL DE CUENTA DE TRAGSA, EN SU CASO.	Euros/mes	
<b>IMPORTE TOTAL DE ARRENDAMIENTO</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 en valor unitario. 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)

