

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS, TÉCNICAS Y ECONÓMICAS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN ALQUILER DE UNA NAVE ALMACÉN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE POZUELO DEL PARAMO (LEÓN) O DE MAIRE DE CASTROPONCE (ZAMORA) PARA LA OBRA PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DE LOS REGADÍOS DE LA ZONA REGABLE DEPENDIENTE DEL CANAL DEL PÁRAMO BAJO. SECTOR VII DE RIEGO. TUBERIA DE ABASTECIMIENTO, RED DE RIEGO Y TELECONTROL (LEÓN-ZAMORA).**

**Ref.: TSA0069666**

## **1. OBJETO DEL PLIEGO**

El presente Pliego tiene por objeto recoger las condiciones administrativas, técnicas y económicas básicas por las que se registrá el contrato de arrendamiento de un local para almacén de obra en la zona de los términos municipales de Pozuelo del Páramo (León) o Maire de Castroponce (Zamora).

## **2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO**

El plazo previsto de duración del contrato de arrendamiento será de UN AÑO, con posibilidad de prórrogas por períodos de medio año, hasta una duración máxima de contrato de dos años.

Será preceptivo que se incorpore como estipulación del contrato la facultad de resolver anticipadamente el mismo, a instancia de TRAGSA, una vez transcurrido seis 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 500 m<sup>2</sup> y 600 m<sup>2</sup>** aproximadamente. 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.

- ❑ En el caso de disponer de terreno anexo o patio a las instalaciones que pueda ser utilizado por Tragsa en el arrendamiento se deberá dejar constancia de ello en la oferta de la superficie disponible.
- ❑ **Uso/instalaciones.** Las naves deberán contar con licencia de primera ocupación y disponer de los boletines de electricidad (el boletín de electricidad se puede omitir presentando una factura de suministro actual que justifique que la instalación se encuentra en alta de servicio).
- ❑ En el caso de arrendarse una parte de instalaciones, que cumplan lo requerido, deberá especificarse sobre un plano de planta la zona que se pretende arrendar, teniendo acceso para vehículos desde el exterior de la edificación.
- ❑ **Disponibilidad de Aseo.** Las instalaciones deberán de disponer al menos de un aseo para el uso del personal.
- ❑ **Servicios.** Deberá disponer de:
  - ❑ Instalación eléctrica.
  - ❑ Instalación de fontanería.
  - ❑ Suministro de agua y luz.
- ❑ **Localización.** Dentro del municipio de Pozuelo del Páramo (León) o Maire de Castroponce (Zamora).
- ❑ **Accesos.** Los accesos deberán ser para todo tipo de vehículos con una capacidad de la puerta de acceso para la entrada de un camión al inmueble.
- ❑ **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.
- ❑ **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.
- ❑ **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.

### 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 1,25 €/m<sup>2</sup>/mes y/o 675 €/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.
- ❑ **El consumo de electricidad,** se abonará independientemente del alquiler, en función de la energía consumida. Para ello Tragsa se hará cargo del abono de la potencia contratada hasta un máximo de 15KW que se estiman las necesidades. El consumo de energía se establecerá en función de las demandas sean exclusivamente de Tragsa o compartidas desde una misma unidad de medida. En el caso de ser compartida la demanda, para ello la facturación de la energía consumida será aquella que venga de la diferencia del consumo del mes en alquiler de Tragsa menos el consumo realizado justificado mediante factura anterior de un periodo sin actividad de Tragsa.

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 naveas propuestas 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: 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 en el exterior del mismo el nombre de la empresa y el CIF, así como referencia **TSA0069666**, y con anterioridad a las 12:00 horas del día **29 de septiembre de 2020**, 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.

#### Acto público de apertura

El acto público de apertura de las ofertas recibidas se celebrará el **29 de septiembre de 2020**, 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, 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.

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.

## **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 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**

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 14 de septiembre de 2020

**ANEXO**

**MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA TSA0069666**

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 ALQUILER DE UNA NAVE ALMACÉN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE POZUELO DEL PARAMO (LEÓN) O DE MAIRE DE CASTROPONCE (ZAMORA) PARA LA OBRA PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DE LOS REGADÍOS DE LA ZONA REGABLE DEPENDIENTE DEL CANAL DEL PÁRAMO BAJO. SECTOR VII DE RIEGO. TUBERIA DE ABASTECIMIENTO, RED DE RIEGO Y TELECONTROL (LEÓN-ZAMORA) Ref.: TSA0069666., 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:

**3. 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 O TERRENO ANEXO DISPONIBLE	m <sup>2</sup> /mes	
<b>RENTA TOTAL DE LA NAVE-ALMACÉN OFERTADA</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) El precio de arrendamiento será neto, incluidos todos los gastos que considere el arrendatario.

(Lugar, fecha y firma del ofertante)