PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS, TÉCNICAS Y ECONÓMICAS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UNA NAVE - ALMACÉN POLÍGONO DE LA CURISCADA(TINEO) O EN EL POLÍGONO DE EL ZARRÍN EN LA ESPINA (SALAS). (ASTURIAS) POR TRANSFORMACIÓN AGRARIA, S.A. (TRAGSA)

REF: TSA0067825

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 una nave-almacén en el Polígono de La Curiscada(Tineo) o en el Polígono de El Zarrín en La Espina (Salas). por la empresa TRANSFORMACIÓN AGRARIA, S.A. (TRAGSA).

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

El plazo previsto de duración del contrato de arrendamiento será de UN (1) AÑO, con posibilidad de prorrogarlo por CUATRO AÑOS ADICIONALES, hasta completar un máximo de CINCO (5) 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 de almacén (superficie construida sobre rasante). De **300 a 550 m2.**
- **Distribución.** La nave deberá tener una distribución que permita su máximo aprovechamiento. Se considerará positivamente que la nave sea diáfana y sin columnas.
- **Acondicionamiento.** Se considerará preferentemente las naves-almacén que ya se encuentren acondicionadas y por tanto presenten condiciones óptimas para ser utilizadas con el menor número de obras de adecuación posibles. La nave-almacén debe contar con licencia de primera ocupación y disponer de los boletines de agua.
- **Otras características.**

Portón con anchura mínima de 4 metros y altura mínima de 4 metros.
Altura mínima interior de la nave de 5 metros.
Dimensión mínima interior: ancho 10 metros y largo 30 metros.
Con ventanas o cubierta por donde entre la luz natural.
Con agua corriente y servicios.
Con luz eléctrica.

- **Localización.** La nave deberá encontrarse en Polígono de La Curiscada(Tineo) o en el Polígono de El Zarrín en La Espina (Salas).

- **Cargas/servidumbres**. Las naves ofertadas deberán estar libres de cargas y servidumbres que puedan condicionar su utilización para el uso antes mencionado.

- **Disponibilidad del inmueble.** Será necesario que la nave esté disponible para la fecha del 1 de octubre de 2019, con un perido de disponibilidad para realizar la mudanza de 15 días sin pagar renta.

- **Régimen aplicable/regulación**. En relación con la nave seleccionada, la figura contractual a utilizar será la del arrendamiento para uso distinto del de vivienda, por lo que será de aplicación lo estipulado en el Titulo III de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

La nave-almacén seleccionada se destinará a almacén. En este sentido, el arrendador deberá garantizar y declarar contractualmente (en el contrato de arrendamiento a suscribir) que la nave-almacén podrá ser utilizada para dicho fin, de conformidad con las normas urbanísticas aplicables. En tal sentido, será causa de resolución del correspondiente contrato, la revocación o prohibición administrativa de las licencias y autorizaciones administrativas oportunas.

3. PRESUPUESTO

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

- **Renta de la nave ofertada**. Se expresará el valor unitario (en euros/m²/mes) y el valor total referido a la superficie propuesta (en euros/mes).
  En ningún caso se admitirán propuestas cuyo importe de renta unitario supere los **1.35 euros/metro cuadrado/mes**
- En el caso de que sean de aplicación 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 de locales, 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-almacén 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**.

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 fuera del sobre el remitente (razón social y CIF) y la referencia que figura en el encabezamiento (**TSA0067825**), y con anterioridad a las **14:00 horas del día 17 de septiembre de 2019**, en las oficinas de TRAGSA, sitas en Vía Pasteur 29-31, Polígon del Tambre, 15890 Santiago de Compostela en horario de 08:00 a 14:00 de lunes a viernes, 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.

Acto de apertura pública

El acto público de apertura de las ofertas recibidas se celebrará el día 18 **de septiembre de 2019, a**

las 10:00 horas, en las oficinas de TRAGSA, sitas en le POLÍGONO DEL TAMBRE, VIA PASTEUR 29-31, 15890 SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA)

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

- Toda la documentación que a juicio del licitante permita valorar las características, naturaleza y servicios de cada uno de los locales ofertados, a título de ejemplo cabe citar la siguiente: descripción técnica y de calidades del local/edificio, planos, croquis, fotografías, indicación de superficie 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.
- Para el caso de personas físicas o jurídicas que actúen en nombre de la propiedad de los locales, deberán presentar la documentación que acredite dicha representación, no siendo necesario que sea en régimen de exclusividad.
- Proposición económica redactada según el modelo del Anexo I
- Datos del ofertante Anexo II

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

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

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

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 local 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 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

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:

- 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.
- Plano en planta y localización.
- Licencia urbanistica
- Nota simple del registro de la propiedad (si el inmueble esta registado).

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 del local arrendado 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

TRAGSA se reserva el derecho, una vez informada la propiedad de la nave-almacén, de realizar aquellas obras de carácter menor que considere convenientes, en orden a una adecuada funcionalidad del local arrendado, siempre y cuando éstas se adapten a la estética del edificio y a las normas establecidas por la comunidad de propietarios, en su caso, y 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 en el local que se arrienden, 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.

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 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.

ANEXO I

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA REF: TSA0067825

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 "CONCURSO PÚBLICO PARA EL ARRENDAMIENTO DE UNA NAVE-ALMACÉNPOR TRANSFORMACIONES AGRARIAS, S.A. (TRAGSA)", declara que la nave-almacén número/letra ....., situado en....., sito en ....., 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
SUPERFICIE DE LA NAVE-ALMACÉN	m²	
RENTA UNITARIA DE LA NAVE-ALMACÉN	euros/m²/mes	
RENTA TOTAL DE LA NAVE-ALMACÉN	**euros/mes**	

(Lugar, fecha y firma del ofertante)

ANEXO II

DATOS DEL OFERTANTE

Razón Social/Nombre y Apellidos	NIF/CIF

Domicilio	C.P. y Población

Persona de contacto a efectos del procedimiento de licitación	Teléfono	Fax

Dirección	e-mail