

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS, TÉCNICAS Y ECONÓMICAS PARA EL ARRENDAMIENTO DE NAVE DESTINADA A USO DE ALMACÉN PRÓXIMA (≤ 20 KM) A PZA. DE LA RÍA, 6 BAJO – RUTIS, CULLEREDO (A CORUÑA) POR PARTE DE EMPRESA DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSA)

REF: TSA0078821

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 situada a una distancia no superior a 20 km medida desde la ubicación de la nave declarada por el licitador hasta de la oficina de Tragsa localizada en Pza. de la Ría, 6 Bajo - RUTIS - 15174 - Culleredo (A Coruña) con coordenadas UTM (ETRS 89, Huso 29) X= 550.247; Y=4.797.497.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

El plazo previsto de duración del contrato de arrendamiento será de **UN (1) AÑO**, con posibilidad de prorrogarlo anualmente por **DOS (2) AÑOS ADICIONALES**, hasta completar un **máximo de TRES (3) 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 350 m² construidos para uso almacén**.
- **Distribución.** Almacén de planta baja con una altura no inferior a 8,00 m.
- **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.

- **Uso/instalaciones:** Las naves deberán contar con las autorizaciones urbanísticas necesarias que permita su uso.
- **Otras características:**
 - Local de planta baja con una altura $\geq 8,00\text{m}$.
 - El portón de entrada tendrá $\geq 4,50\text{m}$ de altura y $\geq 4,50\text{m}$ de ancho
 - Con luz natural.
 - Estará situado al nivel de la calle, con acceso directo desde ésta.
 - Dispondrá de un mínimo de un aseo compuesto por lavabo, inodoro y ducha, dotados de agua fría y caliente.
 - Diáfana: Amplia zona de aparcamiento y de maniobrabilidad para vehículos grandes
 - Suministro eléctrico, luminarias y tomas eléctricas
- **Localización.** La nave estará situada **a una distancia no superior a 20 km medida desde la ubicación de la nave declarada por el licitador hasta la oficina de Tragsa localizada en Pza. de la Ría, 6 Bajo - RUTIS - 15174 - Culleredo (A Coruña)** con coordenadas UTM (ETRS 89, Huso 29) X=550.247; Y=4.797.497. La distancia será calculada con un decimal mediante la aplicación Google Earth por la ruta más corta tomando carreteras autorizadas, aptas y accesibles.
- **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 15 de octubre de 2024**, valorándose preferentemente aquellas naves propuestas que estén disponibles para uso inmediato.
- **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 Título III de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.



La nave 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 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.

Los inmuebles propuestos 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, etc.

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 construida** propuesta (en euros/mes). En ningún caso se admitirán propuestas cuyo importe de renta unitario supere los **3,957 €/m²/mes y 1.385 euros/mes** para la nave.
- Actualización de la renta.** No aplica
- Gastos de comunidad y otros servicios.** Será por cuenta del arrendador.
- Impuestos del inmueble:** Será por cuenta del arrendador.
- Consumos de agua:** Será por cuenta del arrendatario.
- Consumos de luz y teléfono/telecomunicaciones:** Será por cuenta del arrendatario.
- 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 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 la nave, 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 dicha nave, 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, la nave propuesta por cada licitante **deberá 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 (**TSA0078821**), y con anterioridad a las **14:00 horas del día 30 de septiembre de 2024**, en las oficinas de TRAGSA, sitas en Vía Pasteur 29-31, Polígono del Tambre, 15890 Santiago de Compostela en horario de 09:00 a 14:00 y de 16:00 a 18:00 de lunes a jueves, y los viernes de 9:00 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.

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 **01 de octubre de 2024, 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:

- Escritura o nota simple registral que acredite la titularidad del inmueble.



- Licencia de primera ocupación o de actividad del inmueble objeto de arrendamiento.
- Plano en planta de la distribución del inmueble.
- Memoria descriptiva del inmueble detallando calidades, accesos, instalaciones (climatización, eléctricas y telecomunicaciones).
- 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, y en tal caso de mantener por ese plazo el compromiso de arrendamiento a TRAGSA.
- Proposición económica redactada según el modelo del Anexo I.
- Anexo II adjunto al presente pliego, debidamente cumplimentado.

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.

A todos los efectos se entenderá que las ofertas presentadas por los licitantes comprenden, no sólo los conceptos de arrendamiento 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 de la nave 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 la nave ofertadas 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.
- 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.

Formará parte del documento en que se formalice el contrato, un ejemplar de este Pliego, que será firmado por el adjudicatario.

El contrato se sujetará a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En ningún caso se considerará subarriendo, traspaso, o cesión la utilización de la nave arrendada por alguna de las empresas integrantes del Grupo TRAGSA.

7. FORMA DE PAGO

La renta se hará efectiva por meses anticipados, dentro de los primeros diez días del mes al que se corresponda, mediante transferencia bancaria, contra recibo mensual que acredite el pago y en el que se detallarán de forma separada, la renta mensual, el IVA que proceda, la retención practicada en su caso, así como el resto de los gastos generales o servicios que sean de aplicación.

En el caso de que el licitante (o propiedad a la que representa) no contemple esta forma de pago, deberá indicarlo a tal efecto en su oferta económica.



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

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 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 facilite el acceso a ficheros que contengan datos de carácter personal en razón de la finalidad de la ejecución del contrato.

En Santiago de Compostela, a 12 de septiembre de 2024



ANEXO I

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA REF: TSA0078821

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 NAVE DESTINADA A USO DE ALMACÉN PRÓXIMA (≤ 20 KM) A PZA. DE LA RÍA, 6 BAJO - RUTIS, CULLEREDO (A CORUÑA) POR PARTE DE EMPRESA DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSA)” Ref.: TSA0078821, 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 NAVE ALMACEN | UNIDAD | VALOR ofertado (importes sin IVA) |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| SUPERFICIE CONSTRUIDA DE LA NAVE | m ² | [.....] |
| RENTA UNITARIA DE LA NAVE | euros/m ² /mes | [.....] |
| RENTA TOTAL DE LA NAVE | euros/mes | [.....] |

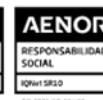
LOCALIZACION DE LA NAVE OFERTADA

| OFICINAS TRAGSA CORUÑA | | LOCALIZACIÓN NAVE OFERTADA | |
|------------------------|-------------|----------------------------|---------|
| X=550.247 | Y=4.797.497 | E ____. | N ____. |

No se admitirán ofertas de naves localizadas a una distancia **superior a a VEINTE (20) km** respecto a la oficina de Tragsa ubicada en Pza. de la Ría, 6 Bajo - RUTIS - 15174 - Culleredo (A Coruña). **La distancia será calculada con un decimal mediante la aplicación Google Earth por la ruta más corta tomando carreteras autorizadas, aptas y accesibles.**

(Lugar, fecha y firma del ofertante)

[.....]



ANEXO II

DATOS DE LA EMPRESA:

| Razón Social | NIF |
|----------------------|----------------------|
| <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Domicilio Social | C.P. y Población |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> |

| Persona de contacto a efectos del procedimiento de licitación | Teléfono | Fax |
|---|----------------------|----------------------|
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Dirección | e-mail | |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | |

