

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES PARA EL ARRENDAMIENTO DE TRES LOCALES COMERCIALES SITUADOS EN LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SUR DEL COMPLEJO EMPRESARIAL RIO55 BUSINESS PARK, PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE PATRIMONIO, M.P.S.A.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Cláusula 1. Entidad Contratante.

La entidad contratante es la Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, M.P.S.A. (en adelante, SEGIPSA), con NIF: A28464725 y domicilio social en la calle José Abascal nº 4 – 3ª planta (28003 Madrid).

Cláusula 2. Naturaleza del Contrato, régimen jurídico aplicable.

El contrato a que dé lugar el presente Pliego será un contrato privado, excluido de la aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), a tenor de lo dispuesto en el artículo 9.1. de la misma.

No obstante, al amparo del artículo 4 de la LCSP, se deben cumplir los principios de dicho texto legal para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Las relaciones jurídicas derivadas de esta contratación se registrarán por lo establecido en el presente Pliego, en el contrato y sus anexos, por las normas y documentación mencionadas en los mismos, por las normas urbanísticas de aplicación y subsidiariamente por el ordenamiento jurídico privado, rigiéndose en cuanto a sus efectos y extinción por el derecho privado, siendo competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción de estos contratos, el orden jurisdiccional civil.

Cláusula 3. Objeto de los contratos y situación de los locales.

El presente Pliego tiene por objeto fijar las condiciones de las ofertas, y, en su caso, posterior adjudicación de los contratos de arrendamiento de tres locales comerciales situados en la planta baja del edificio sur del complejo empresarial Rio55 Business Park, en el Paseo de los Melancólicos, con vuelta a la Calle Mármol.

El proceso se organizará en **TRES LOTES**, correspondientes a cada uno de los locales cuyas superficies útiles se indican a continuación:

- **Lote 1:** Local nº 1 – **109,13 m²**
- **Lote 2:** Local nº 2 – **172,06 m²**
- **Lote 3:** Local nº3 – **257,57 m²**

Los inmuebles figuran inscritos en el Registro de la Propiedad número 25 de Madrid, al tomo nº 3.601, libro 3.601, folio 219, finca nº 87.038, inscripción 3ª. Código Registral Único: CRU: 28106000884599.

El edificio destinado para uso de oficinas de la Administración Pública cuenta con una superficie alquilable de 13.752,89 m2, y está situado en un parque empresarial verde dentro de la M-30 en el

suroeste de la ciudad, con más de 8.648 m² de zonas verdes y certificaciones de sostenibilidad *Breeam Very Good* y *Well Gold*.

Dentro de este complejo, SEGIPSA ofrece tres locales comerciales que se encuentran en bruto. Su ubicación, superficie, y zonas que comprende, son las que se establecen en el **plano que se adjunta al presente pliego**.

Los adjudicatarios deberán realizar, por tanto, las obras necesarias en los locales para su adecuación a la actividad concreta que pretenden desarrollar. El número de empleados previstos en el inmueble referido será de aproximadamente 1.000 en caso de ocupación completa.

Cláusula 4. Publicidad.

Estas condiciones de comercialización se han anunciado en la página web de SEGIPSA y en portales inmobiliarios especializados.

Cláusula 5. Información a interesados. Visita a las Instalaciones.

Cualquier pregunta, petición de información adicional o solicitud de visita, deberá realizarse por correo electrónico, antes de la fecha límite de recepción de ofertas, a través de la siguiente dirección de correo electrónico: inmobiliaria@segipsa.es

Cláusula 6. Renta a aplicar y Carencia del contrato.

La renta mínima se fija en 7,4 €/m² mes, más IVA, en los 3 Lotes. Las ofertas que no alcancen la renta mínima establecida serán rechazadas.

Se establece un **periodo máximo de carencia de seis meses**, desde la firma del contrato, para la ejecución de las obras de adecuación necesarias, en el que no se devengaran las cuotas de arrendamiento pactadas.

Cláusula 7. Duración del contrato de arrendamiento.

La duración del contrato de arrendamiento se pactará entre SEGIPSA y los adjudicatarios, de acuerdo a la viabilidad del plan de negocio que pretendan desarrollar.

CAPÍTULO II. REQUISITOS MÍNIMOS PARA LA CONTRATACIÓN

Cláusula 8. Capacidad.

Podrán tomar parte en el proceso las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en alguna prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica y financiera, y técnica o profesional de conformidad a lo previsto en las Cláusulas 10 y 11 del presente Pliego.

Las personas jurídicas solo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

En el caso de que al proceso se presenten empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o de los Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, la

acreditación de su capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones se podrá realizar bien mediante consulta en la correspondiente lista oficial de operadores económicos autorizados de un estado miembro, bien mediante la aportación de la documentación acreditativa de los citados extremos, que deberá presentar, en este último caso, en el plazo concedido para la presentación de la garantía definitiva.

Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo deberán justificar mediante informe que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con los entes del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 LCSP, en forma sustancialmente análoga. Dicho informe será elaborado por la correspondiente Oficina Económica y Comercial de España en el exterior y se acompañará de la documentación que se presente.

Las uniones de empresarios que se constituyan temporalmente para contratar, podrán hacerlo sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor, siendo necesario, no obstante, que se acompañe el compromiso de constitución de la unión.

Los empresarios que concurran agrupados en uniones temporales quedarán obligados solidariamente y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

A efectos del proceso, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la constituyan y la participación de cada uno, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del contrato.

La duración de las uniones temporales de empresarios será coincidente, al menos, con la del contrato hasta su extinción.

Si durante la tramitación de un procedimiento y antes de la formalización del contrato se produjese la modificación de la composición de la unión temporal de empresas, ésta quedará excluida del procedimiento. Quedará excluida también del procedimiento de adjudicación del contrato la unión temporal de empresas cuando alguna o algunas de las empresas que la integren quedase incurso en prohibición de contratar.

Las operaciones de fusión, escisión y aportación o transmisión de rama de actividad de que sea objeto, alguna o algunas de las empresas integradas en una unión temporal, no impedirá la continuación de ésta en el procedimiento de adjudicación. En el caso de que la sociedad absorbente, la resultante de la fusión, la beneficiaria de la escisión o la adquirente de la rama de actividad, no sean empresas integrantes de la unión temporal, será necesario que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en prohibición de contratar y que se mantenga la solvencia y la capacidad exigida.

Una vez formalizado el contrato con una unión temporal de empresas, se observarán las siguientes reglas:

- (1) Cuando la modificación de la composición de la unión temporal suponga el aumento del número de empresas, la disminución del mismo, o la sustitución de una o varias por otra u

otras, se necesitará la autorización previa y expresa de SEGIPSA. En todo caso será necesario que se mantenga la solvencia o clasificación exigida y que en la nueva configuración de la unión temporal las empresas que la integren tengan plena capacidad de obrar y no estén incursas en prohibición de contratar.

- (II) Cuando tenga lugar respecto de alguna o algunas empresas integrantes de la unión temporal operaciones de fusión, escisión o transmisión de rama de actividad, continuará la ejecución del contrato con la unión temporal adjudicataria. En el caso de que la sociedad absorbente, la resultante de la fusión, la beneficiaria de la escisión o la adquirente de la rama de actividad, no sean empresas integrantes de la unión temporal, será necesario que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en prohibición de contratar y que se mantenga la solvencia y la capacidad exigida.
- (III) Cuando alguna o algunas de las empresas integrantes de la unión temporal fuesen declaradas en concurso de acreedores y aun cuando se hubiera abierto la fase de liquidación, continuará la ejecución del contrato con la empresa o empresas restantes siempre que estas cumplan los requisitos de solvencia exigidos.

Cláusula 9. Prohibiciones para contratar.

No podrán contratar las personas físicas o jurídicas en quienes concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo 71 LCSP, que se aplica en el presente proceso, aunque se trate de un contrato excluido de la aplicación de la LCSP.

Cláusula 10. Solvencia económica y financiera.

Para participar en el proceso, los interesados deberán acreditar que tienen suscrita o van a suscribir si resultan adjudicatarios, una **póliza de seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales** por importe igual o superior a la renta anual.

Cláusula 11. Solvencia técnica o profesional.

Para participar en el proceso, los interesados deberán acreditar su **experiencia en el sector de la actividad que pretenden desarrollar mediante una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años** que incluya importe, fechas y el destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.

Cláusula 12. Verificación de las condiciones de aptitud.

SEGIPSA podrá pedir, en cualquier momento, a los candidatos que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos de las condiciones de aptitud y ausencia de prohibiciones para contratar, cuando considere que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración, y resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el contrato.

Asimismo, las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar deberán subsistir en el momento de perfección del contrato.

CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTO DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO

Cláusula 13. Presentación de las proposiciones.

La fecha final de presentación de proposiciones será el **12 de septiembre de 2023**. Las proposiciones se presentarán en el **Registro General de SEGIPSA**, en horario de 9:00 a 14:00 de lunes a viernes, sito en la planta 3ª de la Calle José Abascal nº 4, 28003 de Madrid.

La presentación de proposiciones no generará a los interesados ningún derecho a ser indemnizado por los gastos en que se haya podido incurrir para la preparación y presentación de las ofertas.

SEGIPSA se reserva el derecho de dejar desierto el proceso total o parcialmente.

Cláusula 14. Contenido de las proposiciones.

14.1. Disposiciones generales sobre el contenido de las proposiciones.

Las proposiciones que deberán ajustarse a lo previsto en este Pliego, serán secretas y se arbitrarán los medios que garanticen tal carácter hasta el momento de apertura de las mismas.

En cualquier caso, se desecharán aquellas ofertas que careciesen de concordancia con la documentación examinada, varíen sustancialmente el modelo establecido o comporten error manifiesto en el importe de la proposición.

Las proposiciones deberán ajustarse a lo previsto en este Pliego y su presentación supone la aceptación incondicionada por el interesado del contenido de la totalidad de dichas cláusulas o condiciones, sin salvedad ni reserva alguna.

14.2. Proposiciones y contenido.

Las personas o entidades que deseen tomar parte en el presente proceso deberán presentar sus proposiciones en un único sobre, firmado por el interesado o persona que lo represente, con el siguiente contenido:

- Documentación de carácter general.
- Plan de negocio.
- Propuesta económica.

El sobre deberá llevar la siguiente configuración y lema.

CONFIDENCIAL
PROCESO PARA EL ARRENDAMIENTO DE TRES LOCALES COMERCIALES SITUADOS EN LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SUR DEL COMPLEJO EMPRESARIAL RIO55 BUSINESS PARK, PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE PATRIMONIO, M.P.S.A.
Nombre de la empresa:

Contenido del sobre:

14.2.1 Documentación de carácter general.

A. Declaración responsable múltiple del proponente, en la que se incluirá:

Declaración responsable del proponente, aceptando la comunicación por medios electrónicos y señalando una dirección de correo electrónico para la recepción de avisos de comunicaciones y notificaciones. En caso de uniones temporales de empresas, deberá señalarse una única dirección de correo electrónico para estas comunicaciones.

Se adjunta modelo de declaración responsable múltiple como **Anexo I** de este Pliego.

En el caso de que se participe en unión temporal de empresas:

Compromiso de constitución de Unión Temporal de Empresas (UTE), en el que deberán indicar los nombres y circunstancias de los empresarios que la constituyan, la participación de cada uno de ellos, el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal, en caso de resultar adjudicatarios, y la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a SEGIPSA. Este documento deberá estar firmado por cada uno de los representantes de las empresas que concurren con carácter de unión temporal.

B. Documentación acreditativa de requisitos previos.

B.1. Documentación necesaria para acreditar la personalidad y capacidad de obrar.

Personas físicas.

Las personas físicas acreditarán su personalidad mediante la presentación de su **DNI o su pasaporte**.

Personas jurídicas españolas.

En el caso de personas jurídicas españolas acreditarán su capacidad de obrar mediante **escritura de constitución, estatutos o acto fundacional** en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuera, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro Público que corresponda, según el tipo de persona jurídica.

Asimismo, deberán acompañar fotocopia del **número de identificación fiscal**.

Empresarios no españoles nacionales de un Estado Miembro de la Unión Europea.

Si los proponentes pertenecen a un Estado miembro de la Unión Europea distinto de España o es signatario del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, la capacidad de obrar se acreditará mediante su **inscripción en el registro procedente**, de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidos.

Demás empresarios extranjeros.

Los demás proponentes extranjeros acreditarán su capacidad de obrar mediante informe de la **Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular**

en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa en el que se haga constar que figura inscrita en el Registro correspondiente o en su defecto que actúa con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato.

Asimismo, y a efectos de considerarlo apto para optar a la adjudicación del contrato, el proponente deberá acreditar mediante un informe de reciprocidad expedido por la Misión Diplomática Permanente Española, que su Estado de procedencia admite, a su vez, la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 LCSP en forma sustancialmente análoga.

B.2. Documentación necesaria para acreditar la representación.

La representación se acreditará mediante la **aportación del poder notarial** otorgado a favor del representante que lo habilite para presentar oferta y firmar el contrato de resultar adjudicatario, inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil y la fotocopia de su DNI.

En el caso de que alguno de los proponentes sea una unión temporal de empresarios se estará a lo dispuesto más adelante en esta cláusula (B.5).

B.3. Documentación acreditativa de la solvencia económica y financiera.

La existencia de un **seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales** se efectuará por medio de certificado expedido por el asegurador, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro, y mediante el documento de compromiso vinculante de suscripción, prórroga o renovación del seguro, en los casos en que proceda. Se podrá presentar igualmente un compromiso de la compañía de seguros de conceder dicho seguro en los términos indicados en la Cláusula 10, en el caso de resultar adjudicatario.

En el caso de que alguno de los proponentes sea una unión temporal de empresarios se estará a lo dispuesto más adelante en esta cláusula (B.5).

B.4. Documentación acreditativa de la solvencia técnica o profesional.

La **experiencia profesional en el sector de la actividad que pretenden desarrollar**, se acreditará mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.

B.5. Unión Temporal de Empresas.

Cuando dos o más empresas participen en el proceso agrupadas en unión temporal de empresas, cada uno de los empresarios que la componen deberá acreditar su personalidad, capacidad, y representación.

B.6. Empresas vinculadas.

Únicamente, las empresas pertenecientes a un mismo grupo, entendiéndose por tales las que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42 del Código de Comercio y que presenten

distintas proposiciones para concurrir individualmente a la adjudicación, deberán presentar declaración en la que hagan constar esta condición.

También deberán presentar declaración explícita aquellas sociedades que, presentando distintas proposiciones, concurren en alguno de los supuestos alternativos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, respecto de los socios que la integran.

B.7. Declaración responsable de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar que establece el artículo 71 LCSP.

Declaración responsable, de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar que establece el artículo 71 LCSP. Esta declaración comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. Sin perjuicio del derecho de SEGIPSA a solicitar dichos certificados al que resulte mejor postor.

Se adjunta modelo de declaración como **Anexo I** de este Pliego.

Todos los documentos que se presenten de no ser originales, deberán tener carácter de auténticos conforme a la legislación vigente y las empresas extranjeras deberán presentar su documentación traducida de forma oficial al castellano.

14.2.2 Plan de negocio.

Los interesados deberán presentar su plan de negocio en euros (€), impuestos excluidos, en el que se definirá la actividad concreta que pretenden desarrollar, así como los requisitos y recursos necesarios para ponerlo en marcha.

La propuesta incluirá, al menos, el detalle de la inversión por parte del interesado, de las obras, remodelaciones y diseño necesario para adaptar el espacio a su modelo de negocio.

El interesado incluirá en su plan de negocio, **una propuesta del número de años de arrendamiento necesarios para la viabilidad y rentabilidad del mismo.**

14.2.3 Propuesta económica.

Se incluirá la oferta económica, que se ajustará al modelo que se adjunta como **Anexo II** de este Pliego.

Los interesados podrán presentar oferta a uno, dos o los tres lotes. Se priorizarán las propuestas que se reciban dirigidas al arrendamiento de más de un local.

No se aceptarán aquellas proposiciones que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente la oferta.

Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del interesado de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por SEGIPSA, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

Cláusula 15. Criterios de adjudicación del contrato.

Se establece como único criterio de valoración el importe de la oferta económica que se reciba, que únicamente se considerará en el caso de que la documentación general presentada sea conforme a lo establecido en el presente pliego y el plan de negocio que se pretenda implantar sea viable y compatible con el usuario del edificio y el objeto social de la Sociedad.

Se dará prioridad al arrendamiento por un mismo ofertante del mayor número de locales. Si se recibieran ofertas de un mismo interesado por los tres locales, no se valorarán el resto de ofertas por dos o un local. En el caso de que no se recibieran ofertas de un mismo interesado por tres locales y se recibiera oferta por dos locales no se valorarán las ofertas por un solo local.

Cláusula 16. Calificación y valoración de las proposiciones.

Concluido el plazo de presentación de proposiciones, SEGIPSA procederá, a la calificación de la documentación de carácter general, y si observase defectos materiales en la documentación presentada, lo notificará por correo electrónico al proponente correspondiente, concediéndole un plazo no superior a **3 días hábiles** para que lo subsane.

Si la documentación de un interesado contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, no será admitido al proceso. Asimismo, la falta de subsanación en plazo será motivo para la no admisión de la oferta.

Finalizado el plazo de subsanación, en su caso, se procederá a la valoración de las propuestas de plan de negocio y las ofertas económicas, SEGIPSA informará del resultado final a los interesados.

Cláusula 17. Documentación acreditativa de requisitos previos y de adjudicación.

Se requerirá al interesado seleccionado para que, en el **plazo máximo de diez días hábiles**, a contar desde el siguiente a aquel en que haya recibido el requerimiento, presente los documentos relacionados a continuación (en el caso de empresas extranjeras, deberán presentar la documentación exigida traducida al castellano).

17.1 Documentación acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias:

- **Certificación positiva de la Agencia Estatal de Administración Tributaria** (o Administración tributaria correspondiente) de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias a efectos de contratar con el Sector Público.
- **Justificante de estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas** y al corriente en el pago del mismo, aportando al efecto el alta referida al ejercicio corriente o copia de la carta de pago del último ejercicio, a la que se acompañará una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula de este impuesto. En caso de que el adjudicatario estuviese exento del pago de este impuesto deberá presentar una declaración justificativa al respecto.

17.2 Documentación acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de la Seguridad Social.

- **Certificación positiva de la entidad correspondiente de la Seguridad Social** de encontrarse al corriente de sus obligaciones con la Seguridad Social.

17.3 Unión Temporal de Empresas.

Si alguno de los adjudicatarios del contrato es una Unión Temporal de Empresas, antes de la formalización del contrato deberá remitir a SEGIPSA la **escritura pública de constitución**, así como el nombramiento de un representante o apoderado único de la unión, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven del contrato hasta la extinción del mismo.

Cláusula 18. Adjudicación del Contrato y devolución de documentación.

18.1 Adjudicación del Contrato.

SEGIPSA, adjudicará el contrato al interesado, que reuniendo las condiciones establecidas en el presente Pliego haya sido elegido por haber presentado la mejor propuesta. Esta adjudicación se realizará dentro de los **quince días hábiles** siguientes a la recepción de la documentación.

La propuesta de adjudicación del contrato no crea derecho alguno en favor del proponente, que no los adquirirá, frente a SEGIPSA, mientras no se haya formalizado el contrato.

Este proceso podrá declararse desierto por SEGIPSA, total o parcialmente, aunque se haya presentado una oferta que cumpla lo exigido en el presente Pliego, sin tener por ello los proponentes derecho alguno a ser indemnizados por los costes soportados para la preparación y presentación de la correspondiente documentación al proceso.

18.2. Devolución de documentación.

Cumplidos tres meses desde la fecha de publicación de la adjudicación, los proponentes dispondrán de un **plazo de un mes** para retirar la documentación general presentada. Transcurrido dicho plazo, pasará a disposición de SEGIPSA, que procederá, en su caso, a su destrucción, sin que pueda realizarse ninguna reclamación al respecto.

Cláusula 19. Formalización del Contrato.

La formalización del contrato deberá efectuarse en el **plazo máximo de un mes**, desde la notificación de la adjudicación.

No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin su formalización previa.

CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Cláusula 20. Principio de riesgo y ventura. Contenido del contrato.

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista.

Los adjudicatarios se obligan, por el hecho de presentar oferta, a ejecutar el proyecto que presenten para la explotación del local, siendo de su cuenta y riesgo todos los gastos que sean necesarios para la explotación del mismo.

Los proyectos de obras han de estar suscritos por profesional legalmente habilitado y visados por el colegio profesional correspondiente, previa solicitud de las autorizaciones, licencias municipales o permisos oficiales legalmente exigidos, cuya obtención es responsabilidad exclusiva del arrendatario.

Antes de la ejecución de las obras, los proyectos de adecuación del local deben estar aprobados por SEGIPSA. La ejecución de las obras deberá ajustarse al proyecto presentado por el adjudicatario y aprobado por SEGIPSA, y se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del adjudicatario.

Una vez terminadas las obras, se comunicará a SEGIPSA para el reconocimiento de las mismas por la Dirección Técnica de la empresa. Si las obras construidas difieren de las obras aprobadas, SEGIPSA podrá ordenar al adjudicatario que adapte las obras al proyecto aprobado en el plazo que se fije al efecto o resolver el contrato.

Serán de cuenta y cargo del adjudicatario la obtención de las licencias y autorizaciones administrativas de cualquier organismo público o privado que sean necesarias para la iniciación y la posterior realización de la actividad que pretenden desarrollar, así como la obligación de abonar en los plazos voluntarios establecidos, el importe de los tributos, gastos y exacciones derivados de las licencias y autorizaciones referidas, renunciando a cualquier reclamación a SEGIPSA para el supuesto de que, por las autoridades competentes, se denegaren las licencias de construcción o explotación del negocio que pretenda llevar a cabo.

El adjudicatario asume el riesgo de construcción, siendo de su cargo cualquier desviación al alza que sufra el coste de construcción, respecto del presupuesto inicial.

El adjudicatario acepta el estado físico, jurídico y urbanístico en que se encuentra el local, no pudiendo plantear reclamación alguna a SEGIPSA.

Todos los gastos e impuestos que se deriven de la adjudicación, serán de cuenta y cargo del adjudicatario.

Finalizado el contrato las obras revertirán a SEGIPSA, sin que por ello adquiera el arrendatario derecho a indemnización, ni compensación de tipo alguno. El arrendatario sólo podrá retirar del inmueble el mobiliario y elementos accesorios que no afecten a las instalaciones del local.

Con la excepción de las obras descritas anteriormente, el adjudicatario no podrá practicar ningún otro tipo de obra en el local, sin previo permiso por escrito de SEGIPSA.

El arrendamiento quedará extinguido por cumplimiento cuando transcurra el plazo establecido o, en su caso, cuando concluya la prórroga expresamente acordada.

A la finalización del plazo del arrendamiento, automáticamente sin necesidad de requerimiento alguno, el adjudicatario quedará obligado a dejar libre el inmueble.

A la finalización del plazo contractual deberán quedar igualmente extinguidos todos los contratos y subcontratos vinculados a la explotación del local para actividad que pretendan desarrollar. Cualquier deuda relativa a dichos contratos vinculados a la explotación del local, revertirán en la figura del adjudicatario.

No existirá vinculación laboral alguna entre el personal que se destine a la ejecución del contrato y SEGIPSA, por cuanto aquél queda expresamente sometido al poder direccional y de organización

de la empresa adjudicataria en todo ámbito y orden legalmente establecido y siendo, por tanto, ésta la única responsable y obligada al cumplimiento de cuantas disposiciones legales resulten aplicables al caso, en especial en materia de contratación, Seguridad Social, prevención de riesgos laborales y tributaria, por cuanto dicho personal en ningún caso tendrá vinculación jurídico-laboral con SEGIPSA, y ello con independencia de las facultades de Control e Inspección que legal y/o contractualmente correspondan a la misma.

Cláusula 21. Resolución del contrato.

La resolución del contrato podrá tener lugar por alguno de los siguientes supuestos:

(I) Los contemplados en el artículo 211.1, letras a), b), c) (debiendo entenderse referido a SEGIPSA cuando habla de La Administración), d), f) e i) de la LCSP, los cuales serán de aplicación por analogía.

(II) Asimismo, podrán ser causa de resolución del contrato las siguientes:

- La falta de acreditación por parte del adjudicatario del cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social por un plazo superior a 6 meses.
- La imposibilidad de ejecutar el contrato como consecuencia de la concurrencia de alguna de las causas de prohibición para contratar previstas en el artículo 71 de la LCSP, y ésta subsista durante un periodo superior a 6 meses.

(III) La cesión del contrato sin previa autorización de SEGIPSA o la subcontratación realizada sin la misma autorización.

(IV) Además, son causas específicas de la resolución del presente contrato, sin perjuicio de otras previstas en la legislación aplicable, las siguientes:

- La falta de acondicionamiento durante los seis meses iniciales de contrato del local y/o la no puesta en funcionamiento de la actividad que pretendan desarrollar, en el indicado plazo y/o la falta de uso del local durante los seis meses siguientes de contrato, sin justa causa, serán causas de resolución.
- La falta de pago de tres rentas mensuales consecutivas o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al adjudicatario.
- La realización de daños causados dolosamente en el inmueble o de obras no consentidas en el mismo cuando el consentimiento del arrendador sea necesario.
- Cuando en el inmueble tenga lugar actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- La obstrucción voluntaria y reiterada por el adjudicatario del control en la ejecución del contrato por parte de SEGIPSA.
- El mutuo acuerdo entre las partes.
- El incumplimiento reiterado de las normas sobre vigilancia, control e inspección sanitaria, así como los requisitos y obligaciones exigidos en materia de Seguridad Social y Laboral.

(V) Cualesquiera otras causas de resolución contenidas en el presente Pliego.

Las responsabilidades, daños y perjuicios a que diere lugar el incumplimiento de las obligaciones por parte del adjudicatario, se harán efectivas mediante la toma de posesión del local.

CAPÍTULO V. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Cláusula 22. Derechos y prerrogativas de SEGIPSA.

De conformidad con lo establecido en el presente Pliego, y dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y los efectos señalados en las Leyes, SEGIPSA ostenta los siguientes derechos y prerrogativas:

- 1) Cobrar la renta mensual abonada por el adjudicatario.
- 2) Vigilar y controlar el cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario a cuyo efecto podrá inspeccionar la actividad, sus instalaciones y el local, así como la documentación relacionada con el objeto del arrendamiento.
- 3) Cualesquiera otras establecidas en los documentos que revisten carácter contractual o, en general, en la normativa que resulte de aplicación.

Cláusula 23. Derechos del adjudicatario.

En la ejecución del contrato, el adjudicatario tendrá los siguientes derechos:

- 1) Recibir, de acuerdo con lo previsto en este Pliego, el inmueble objeto de contrato.
- 2) Destinar el bien inmueble a la actividad que pretenden desarrollar, y obtener retribuciones por dicha actividad.
- 3) Proponer a SEGIPSA las mejoras o modificaciones en el inmueble que estime conveniente para una mejor gestión y explotación del mismo.

Cláusula 24. Obligaciones del adjudicatario.

En la ejecución del contrato, se entenderán como obligaciones generales del adjudicatario las siguientes:

- 1) Realización de las obras de acondicionamiento general del local, y su equipamiento.
- 2) Abono de la renta en los términos y condiciones establecidos en el presente Pliego.
- 3) Disponer del personal necesario para el desarrollo de su modelo de negocio, respecto del que ostentará, a todos los efectos, la condición de empresario. Cumplir bajo su exclusiva responsabilidad las disposiciones vigentes en materia laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo, así como las condiciones salariales de los trabajadores conforme al Convenio Colectivo sectorial de aplicación.

- 4) Tener acreditada la formación que resultare exigible, tanto el titular como todos sus empleados, para el desarrollo de la actividad que pretenden desarrollar.
- 5) Cumplir el horario de cierre legalmente establecido para este tipo de actividad en la normativa vigente, así como el de apertura establecido en su propuesta.
- 6) Conservar el local y zonas complementarias en buen estado, cuidando que estén limpios, libres de residuos y en perfectas condiciones higiénico-sanitarias, depositando las basuras, embalajes y desperdicios en los lugares señalados para ello dentro del horario establecido.
- 7) Prestar el servicio con la continuidad convenida y garantizar a los particulares el derecho a utilizarlo, y cuidar el orden en el interior del recinto en todo momento, en las condiciones establecidas.
- 8) Realizar las obras de mantenimiento, conservación y reparación necesarias para mantener el inmueble para el objeto a que se destina conforme a lo dispuesto en este pliego. En caso de realizarse obras de mejora, estas requerirán de autorización por parte del arrendador con una antelación de dos meses, y se pactará mediante acuerdo previo.
- 9) Facilitar el control e inspección del inmueble y del cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Pliego a SEGIPSA.
- 10) Mantener durante toda la vida del contrato los compromisos derivados del Pliego y las asumidas en la oferta, y, asimismo, llevar adecuados controles de carácter financiero y operativo en la administración del arrendamiento.
- 11) Deberá dar de alta los suministros de agua, electricidad, etc..., y vendrá obligado a satisfacer los gastos que se produzcan por cuotas de enganches a las redes, y los consumos correspondientes al inmueble, así como la adquisición, conservación, reparación, adaptación o sustitución de los aparatos contadores.
- 12) Serán de cuenta del adjudicatario todos los impuestos municipales, locales o estatales que graven la explotación de la actividad.
- 13) Igualmente, serán de cuenta del adjudicatario los costes de:
 1. Revisión y mantenimiento de las instalaciones eléctricas.
 2. Desratización, desinsectación y desinfección.
 3. Revisión de extintores.
 4. Mantenimiento de instalaciones.
 5. Mantenimiento de electrodomésticos.
 6. Mantenimiento de cualquier otro servicio no especificado en este Pliego.
- 14) El adjudicatario deberá designar para el seguimiento del servicio un coordinador técnico o responsable, integrado en su propia plantilla, que actuará como interlocutor frente a SEGIPSA, canalizando la comunicación entre la empresa contratista, de un lado, y SEGIPSA a través del citado responsable, de otro lado, en todo lo relativo a las cuestiones derivadas de la ejecución del contrato.

Cláusula 25. Obligaciones en materia medioambiental, social o laboral.

SEGIPSA exigirá al adjudicatario que en la ejecución del contrato cumpla con las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral establecidas en el derecho de la Unión Europea, el derecho nacional, los convenios colectivos o por las disposiciones de derecho internacional medioambiental, social y laboral que vinculen al Estado. En caso de incumplimiento de alguna de estas medidas, SEGIPSA podrá resolver el contrato como causa justificada.

Cláusula 26. Otras obligaciones a asumir por el contratista.

Los adjudicatarios deberán cumplir cuantas obligaciones fiscales les sean aplicables, tanto vigentes, como aquéllas que se promulguen durante la ejecución del contrato.

Será obligación de los adjudicatarios indemnizar todos los daños y perjuicios que causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato.

Cláusula 27. Confidencialidad y protección de datos.

El adjudicatario debe respetar el carácter confidencial de la información a la que tengan acceso con ocasión de la ejecución del contrato, que por SEGIPSA se determine como tal, debiendo mantener dicha confidencialidad durante todo el tiempo que la información tenga tal carácter.

El adjudicatario deberá guardar confidencialidad sobre los siguientes datos:

El adjudicatario, en la realización de los trabajos contratados, adecuará sus actuaciones a la legislación de protección de datos vigente en cada momento, concretamente a las disposiciones del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento General de Protección de Datos o “RGPD”, así como a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales.

Todas las obligaciones referidas en esta cláusula afectan tanto a los datos de carácter personal contenidos en ficheros digitales o automatizados como a los que se encuentren en ficheros en papel, almacenados en archivadores u otros medios.

El adjudicatario, sea persona física o jurídica, y el personal a su servicio que tenga acceso o realice cualquier tratamiento con los datos de carácter personal, tendrá la consideración de encargado del tratamiento y el acceso a la información de carácter personal necesario para la realización de los trabajos no supondrá cesión ni comunicación de datos, a efectos de lo dispuesto en la legislación de protección de datos, cuando se cumpla lo previsto en ella en relación con la figura del encargado de tratamiento, que en cualquier caso deberá constar por escrito.

Cláusula 28. Prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

El adjudicatario por el hecho de participar en el proceso, queda sometido a las disposiciones contenidas en la Ley 10/2010 de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo.

ANEXO I

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE CAPACIDAD Y SOLVENCIA PARA PARTICIPAR EN EL “PROCESO PARA EL ARRENDAMIENTO DE TRES

LOCALES COMERCIALES SITUADOS EN LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SUR DEL COMPLEJO EMPRESARIAL RIO55 BUSINESS PARK, PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE PATRIMONIO, M.P.S.A.”

D/Dña., con NIF....., como representante de la sociedad con NIF: y domicilio social en, calle, actuando como tal en el procedimiento para el “Arrendamiento de tres locales comerciales situados en la planta baja del edificio sur del complejo empresarial Rio55 Business Park”

DECLARA:

Que la información consignada en la presente declaración es exacta y veraz y se facilita con pleno conocimiento de las consecuencias de carácter grave que conllevaría una falsa declaración.

Que la sociedad está válidamente constituida, y que conforme a su objeto social puede presentarse al proceso, así como que el firmante de la declaración ostenta la debida representación para la presentación de la proposición, y de aquella.

Que aportará acreditación suficiente de los requisitos consignados en la presente declaración cuando así se le solicite por parte de la Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, M.P.S.A. (en adelante, SEGIPSA).

Que cumple con toda la normativa en vigor que pueda resultar de la aplicación para la ejecución del contrato, y en especial, se compromete a cumplir con lo dispuesto en la normativa de anticorrupción, de prevención de blanqueo de capitales, de intimidad, privacidad y protección de datos, de hacienda pública y seguridad social, medioambiental y de propiedad intelectual e industrial.

1. INFORMACIÓN DEL PROPONENTE.

1.1. DATOS GENERALES DEL PROPONENTE:

Razón Social: _____

NIF: _____

Dirección: _____

Dirección de internet (página web en su caso): _____

Correo electrónico de contacto: _____

Teléfono: _____

Persona/s de contacto: _____

1.2. OFERTAS DE UNIONES DE EMPRESARIOS (Cumplimentar únicamente en caso de que se trate de una UTE)

Participa en el proceso conjuntamente con otro/s operadores económicos: **SI** **NO**

En caso afirmativo:

- Nombre del grupo/UTE: _____

- Los operadores que presentan proposición conjunta son (Identificar todos, haciendo constar sus funciones y participación):

Operador	Funciones	Participación %

• Representante del grupo/UTE:

- Nombre: _____ Apellidos: _____

- Dirección: _____

- Correo Electrónico: _____

- Teléfono: _____

- Cargo en el grupo/Calidad en la que actúa: _____

- Alcance de su representación: _____

En caso de concurrir en unión temporal de empresas, se adjuntará declaración responsable, firmada por todos los miembros, de su compromiso de formalizar la UTE en caso de resultar adjudicataria.

1.3.- INDICACIÓN DE LOS LOTES A LOS QUE SE PRESENTA EL PROPONENTE.

Lote 1

Lote 2

Lote 3

2. DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE PROHIBICIONES E INCOMPATIBILIDADES.

Declara, asimismo:

- Que la citada Sociedad/UTE, sus administradores y representantes legales, así como el firmante, no se hallan incurso en prohibiciones para contratar, según lo dispuesto en los artículos 71 a 73 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- Que la citada Sociedad se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y no tiene deudas en periodo ejecutivo, y si las tiene, están garantizadas.

- Que el proponente, por la presente renuncia a cualquier fuero que pudiera corresponderle en las controversias que se produzcan con motivo de la contratación, sometiéndose para estos asuntos y cualesquiera otros relacionados con el correspondiente contrato a los Juzgados y Tribunales Españoles.

3. ACEPTACIÓN DE COMUNICACIÓN POR MEDIOS ELECTRÓNICOS.

Declara, asimismo:

Que el firmante de la declaración y la persona física/jurídica a la que representa, acepta recibir comunicaciones y notificaciones en la siguiente dirección de correo electrónico:
.....@.....

Ena.....de.....2023

Firma:

ANEXO II

OFERTA ECONÓMICA, QUE SE PRESENTA A LA SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE PATRIMONIO, M.P.S.A.

D./Dña. con D.N.I.:, como
representante de la sociedad
con N.I.F.: y domicilio en, calle.....

Presenta Oferta Económica para el **“PROCESO PARA EL ARRENDAMIENTO DE TRES LOCALES
COMERCIALES SITUADOS EN LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SUR DEL COMPLEJO EMPRESARIAL
RIO55 BUSINESS PARK, PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL DE GESTIÓN
INMOBILIARIA DE PATRIMONIO, M.P.S.A.”**, por la siguiente **RENTA ANUAL (más IVA)**:

LOTE 1: EUROS ANUALES (más IVA)

LOTE 2: EUROS ANUALES (más IVA)

LOTE 3: EUROS ANUALES (más IVA)

Duración propuesta del contrato de arrendamiento de cada uno de los lotes a los que se oferta:
..... años.

**Los interesados podrán presentar oferta a uno, dos o los tres lotes. Se priorizarán las propuestas
que se reciban dirigidas al arrendamiento de más de un local.**

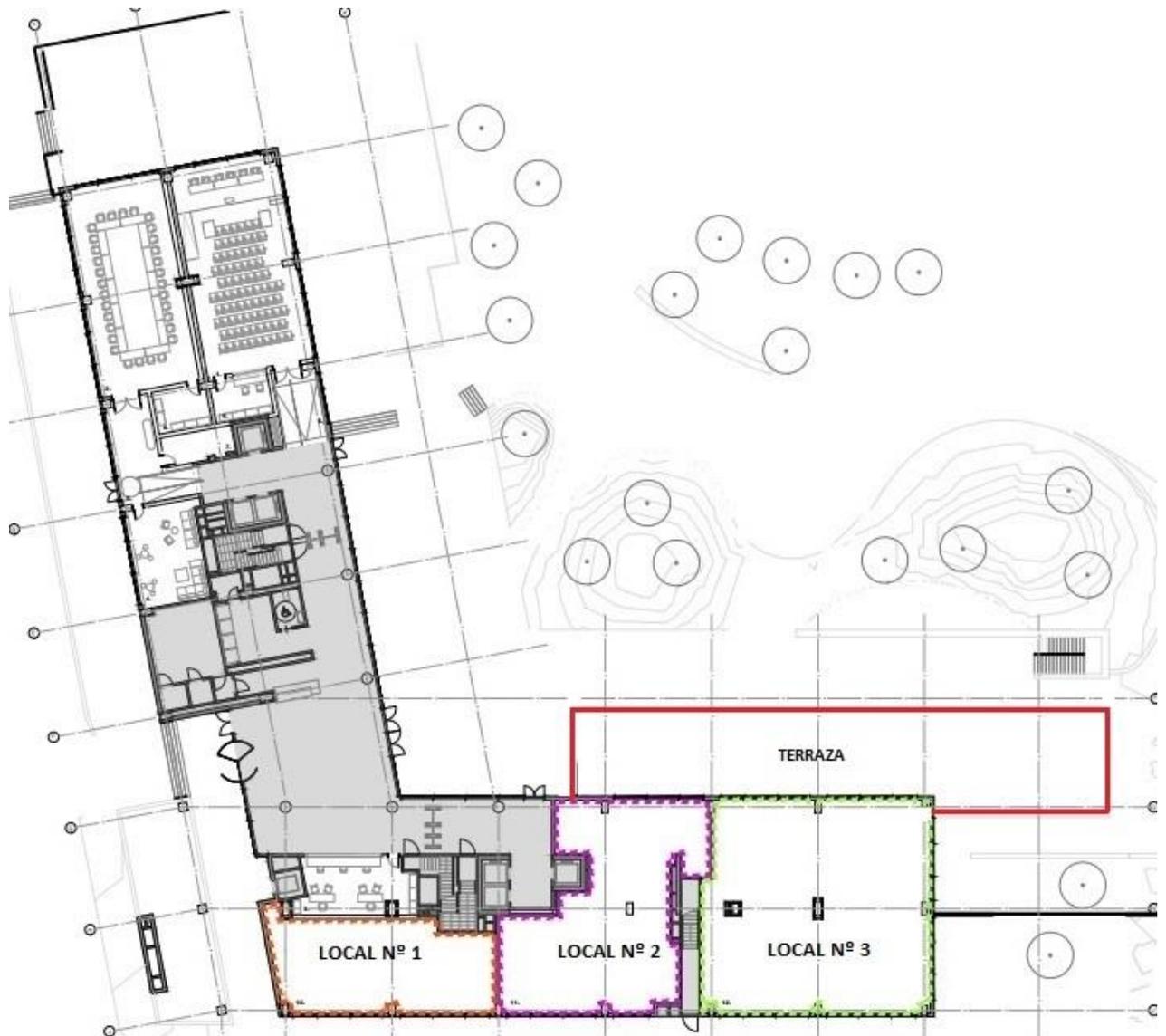
Los interesados habrán de presentar ofertas económicas **“al alza”**. No se admitirán ofertas
inferiores a la renta establecida en la cláusula 6 del presente Pliego.

La presentación de esta oferta implica el conocimiento y la aceptación de las condiciones y
requisitos que se exigen en el Pliego que regirá la adjudicación del Contrato.

Todas las ofertas deben ser firmes y serán válidas, desde la recepción de las mismas por parte de
SEGIPSA, hasta la posible firma del contrato.

En, a de de 2023

Fdo.:



Local nº 1 - 109.13 m². Local nº 2 - 172.06 m². Local nº3 - 257,57 m².