

PLIEGO DE BASES POR EL QUE SE RIGE EL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN RÉGIMEN ARRENDATICIO, DE DOS INMUEBLES: EDIFICIO DEL CENTRO COMERCIAL DE LA ESTACIÓN DE POZUELO DE ALARCÓN (CALLE ANTONIO DÍAZ Nº 1) Y APARCAMIENTO (CALLE MARTINA GARCÍA Nº 2), T.M. POZUELO DE ALARCÓN (MADRID)

Nº DE EXPEDIENTE 321-2019-0133

Julio 2019

## ÍNDICE

|                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ENTIDAD CONVOCANTE Y ANTECEDENTES .....                                                                                   | 3  |
| 1.1. ENTIDAD CONVOCANTE .....                                                                                                | 3  |
| 1.2. ANTECEDENTES .....                                                                                                      | 3  |
| 2. OBJETO Y ALCANCE DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS .....                                                             | 3  |
| 2.1. OBJETO .....                                                                                                            | 3  |
| 2.2. ALCANCE.....                                                                                                            | 3  |
| 3. RENTA DE LICITACIÓN .....                                                                                                 | 4  |
| 4. VIGENCIA DEL CONTRATO .....                                                                                               | 5  |
| 5. CONDICIONES URBANÍSTICAS.....                                                                                             | 5  |
| 6. OBRAS.....                                                                                                                | 5  |
| 7. CAPACIDAD DE LOS CONCURRENTES.....                                                                                        | 6  |
| 8. PROCESO DE INFORMACIÓN Y ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN.....                                                                    | 7  |
| 9. PRESENTACIÓN DE OFERTAS.....                                                                                              | 7  |
| 9.1. SOBRE NÚMERO 1: Documentación Jurídica y Administrativa .....                                                           | 7  |
| 9.2. SOBRE NÚMERO 2: Capacidad económica y técnica del licitador.....                                                        | 8  |
| 9.3. SOBRE NÚMERO 3: Oferta económica .....                                                                                  | 9  |
| 10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN .....                                                                                          | 9  |
| 11. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN .....                                                                                      | 9  |
| 12. ADJUDICACIÓN .....                                                                                                       | 10 |
| 13. FIANZA PROVISIONAL .....                                                                                                 | 10 |
| 14. OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE CONTRATOS.....                                                                           | 11 |
| 15. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES QUE REGULAN LA CESIÓN OBJETO DE PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS..... | 11 |
| 15.1. NATURALEZA DE LA CESIÓN .....                                                                                          | 11 |
| 15.2. DESTINO .....                                                                                                          | 11 |
| 15.3. VIGENCIA .....                                                                                                         | 12 |
| 15.4. RENTA.....                                                                                                             | 12 |
| 15.5. INTERESES DE DEMORA .....                                                                                              | 12 |
| 15.6. GARANTIA DEFINITIVA.....                                                                                               | 12 |
| 15.7. GARANTÍA ADICIONAL .....                                                                                               | 13 |
| 15.8. LICENCIAS .....                                                                                                        | 13 |
| 15.9. SERVIDUMBRES Y AFECCIONES A TERCEROS.....                                                                              | 14 |
| 15.10. OBRAS.....                                                                                                            | 14 |
| 15.11. CONSERVACIÓN Y MEJORAS .....                                                                                          | 15 |
| 15.12. RENUNCIA A LA COMPENSACIÓN POR LAS MEJORAS Y AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES                                              | 16 |
| 15.13. RESPONSABILIDADES .....                                                                                               | 17 |
| 15.14. GASTOS A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA .....                                                                         | 18 |
| 15.15. OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.....                                                                            | 18 |
| 15.16. OBLIGACIONES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL.....                                                                           | 19 |
| 15.17. CONTRATOS PREEXISTENTES .....                                                                                         | 20 |
| 15.18. SUBARRIENDO Y CESIÓN .....                                                                                            | 20 |
| 15.19. EXCLUSIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO .....                                                                  | 21 |
| 15.20. RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO .....                                                                             | 21 |
| 15.21. INTEGRACIÓN DEL CONTRATO .....                                                                                        | 22 |
| ANEXOS .....                                                                                                                 | 23 |

## 1. ENTIDAD CONVOCANTE Y ANTECEDENTES

### 1.1. ENTIDAD CONVOCANTE

El proceso de concurrencia de ofertas al que se refieren las presentes Bases es convocado por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, en lo sucesivo Adif.

Adif es una Entidad Pública Empresarial dentro de la clasificación que para los organismos públicos se establece en el artículo 84.1.a) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, adscrita al Ministerio de Fomento, que se rige por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como por su Estatuto aprobado por el Real Decreto 2395/2004 de 30 de diciembre, y demás normas que le sean de aplicación.

### 1.2. ANTECEDENTES

Actualmente existe un contrato de arrendamiento con vigencia hasta el día 31 de octubre de 2019 y se han autorizado contratos de subarrendamiento hasta el 31 de octubre de 2021, en los cuales el adjudicatario de la presente concurrencia se debe subrogar.

## 2. OBJETO Y ALCANCE DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS

### 2.1. OBJETO

Este Pliego establece las Bases que regirán el proceso de concurrencia de ofertas para la cesión temporal, en régimen arrendaticio, como consecuencia de la finalización del mencionado Contrato de Arrendamiento el 31 de octubre de 2019 con la actual empresa arrendataria, de los inmuebles detallados a continuación del complejo de la Estación de Pozuelo de Alarcón.

| ID. ACTIVO | DESCRIPCIÓN      | REFERENCIA CATASTRAL | DIRECCIÓN                                                   | SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup> | SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> |
|------------|------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 15.598     | CENTRO COMERCIAL | 2279101VK3727N0001GU | CL ANTONIO DÍAZ Nº 1<br>28224-POZUELO DE ALARCÓN (MADRID)   | 2.712*                            | 4.047                                |
| 303.563    | APARCAMIENTO     | 2180201VK3728S0001JO | CL MARTINA GARCÍA Nº 2<br>28224-POZUELO DE ALARCÓN (MADRID) | 1.744                             | 1.272                                |

\*La Dirección General de Catastro considera una superficie de parcela de 2.434 m<sup>2</sup>, sin embargo, y teniendo en cuenta la ocupación real del inmueble, deben ser considerados a los efectos del Proceso de Concurrencia 2.712 m<sup>2</sup>.

Se acompañan planos de situación y detalle de los inmuebles como **Anexo I** del presente Pliego.

### 2.2. ALCANCE

La adjudicación en régimen arrendaticio de los citados inmuebles conlleva:

- Explotar, desde la finalización el 31 de octubre de 2019 del contrato de arrendamiento existente, los inmuebles arrendados por el periodo establecido en el presente Pliego, asumiendo los costes directos e indirectos asociados a esa explotación y no admitiéndose usos que puedan perjudicar el buen nombre de Adif.

- La realización de las obras de restauración y rehabilitación integral o parcial de los inmuebles y de sus espacios libres anexos con todo lo que ello implica (redacción y tramitación de documentos técnicos, obtención de licencias necesarias y ejecución de las obras).
- La tramitación urbanística en caso de ser necesaria (redacción y tramitación de documentos de gestión de planeamiento hasta su aprobación definitiva).
- La implantación de la actividad propuesta en la oferta.
- En caso de precisar obras de afección o modificación de los inmuebles o de instalaciones existentes en el mismo, asumir dichos costes previa autorización de Adif.
- Realizar a su cuenta y cargo todas las gestiones en los Organismos Competentes para la obtención de las licencias, aprobaciones o autorizaciones pertinentes.
- Subrogarse en los contratos de subarrendamiento vigentes en los locales comerciales.
- Asumir íntegramente todos los gastos, impuestos, tasas, contribuciones especiales o cualquier otro tributo, actual o que surgiera durante el periodo de vigencia del contrato a celebrar, atribuible a los inmuebles o a las obras, construcciones, instalaciones, edificaciones o actividades vinculadas directa o indirectamente al arrendamiento.
- Asumir todos los gastos de conservación y mantenimiento de los inmuebles objeto de esta licitación.
- Restituir gratuitamente a Adif, terminado el periodo de vigencia del contrato, los inmuebles en perfecto estado de conservación y uso sin derecho a recibir ninguna indemnización por las inversiones realizadas en dichos inmuebles.

### 3. RENTA DE LICITACIÓN

No se considerarán las ofertas recibidas por cuantías inferiores al siguiente cuadro de rentas anuales, impuestos excluidos:

| Período                         | Renta mínima anual (imp. excluidos) |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Años 1º y 2º                    | 120.000 €                           |
| Desde el 3º al 5º año           | 135.000 €                           |
| Desde el 6º al 10º año          | 175.000 €                           |
| Desde el 11º al 15º año         | 200.000 €                           |
| Desde el 16º año al vencimiento | 250.000 €                           |

El licitador podrá presentar una oferta que plantee incrementos adicionales a las rentas mínimas fijas anuales en cualquiera de los años del contrato.

Alternativamente, el licitador podrá ofertar una renta variable, fijada exclusivamente en un porcentaje sobre los ingresos anuales brutos de explotación de las actividades realizadas. En este caso, se garantizará a Adif el cobro de unas rentas mínimas anuales que no podrán ser inferiores a las recogidas en el cuadro de rentas precedente.

Mensualmente se facturará la parte proporcional de la renta anual fija o de la renta mínima garantizada en caso de renta variable, que se hubiese ofertado.

En caso de oferta de renta variable, se regulará de acuerdo al Anexo VI – CONDICIONES RELATIVAS A LA RENTA VARIABLE.

No se admitirán a la concurrencia las ofertas que establezcan el pago de la renta mediante otras fórmulas alternativas no reflejadas en el presente Pliego.

La oferta deberá estar firmada por el licitador, y su importe deberá ser neto, excluidos todos los gastos, arbitrios, tasas, contribuciones y demás tributos, los cuales se abonarán separadamente y serán íntegramente por cuenta y cargo del adjudicatario.

#### 4. VIGENCIA DEL CONTRATO

La duración de la cesión temporal en régimen arrendaticio será de **VEINTE (20) años** contados desde la fecha de firma del correspondiente contrato de arrendamiento.

#### 5. CONDICIONES URBANISTICAS

Los inmuebles están incluidos en el Área de Planeamiento Incorporado API 4.2-01 "Estación F.F.C.C." del vigente Plan General.

El planeamiento que se incorpora es la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón en la Estación del Ferrocarril aprobada por Orden del 4 de junio de 1986 del Consejero de OT.MA y V. de la C.A.M.

#### 6. OBRAS

Se prohíbe la realización de cualquier tipo de obras en los inmuebles arrendados sin el consentimiento expreso y por escrito de Adif.

Serán por cuenta y cargo del adjudicatario las obras de remodelación, construcción y primer establecimiento que precise para el desarrollo y explotación de la actividad propuesta, así como cuantas instalaciones se precisen para disponer de suministros como energía eléctrica, agua, gas, refrigeración, calefacción, teléfono, etc. Igualmente serán de su cuenta y cargo todas aquellas licencias o permisos necesarios para la ejecución de dichas obras e instalaciones.

El adjudicatario deberá someter a la aprobación de Adif el Proyecto de las obras a acometer; debiendo pronunciarse Adif sobre el proyecto en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles desde su recepción. Transcurrido ese plazo sin contestación de Adif se entenderá tácitamente aprobado. Dicho Proyecto además de cumplir las normas urbanísticas y generales de edificación e instalaciones, deberá cumplir la legislación y normativa que se establecen para el sector ferroviario.

El adjudicatario se compromete a realizar durante los cinco (5) primeros años de vigencia del contrato, obras y mejoras por un valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL (250.000) euros (I.V.A. excluido), ya sean propuestas por el propio adjudicatario o requeridas por Adif, sin perjuicio de aquellas obras que por encima de este importe el adjudicatario considere beneficiosas para la explotación de la actividad propuesta.

Si no se hubiese ejecutado la totalidad de las obras y mejoras necesarias o requeridas por Adif en la cuantía de la inversión mínima recogida en presupuesto durante los primeros cinco (5) años, la parte arrendataria abonará a Adif, incrementado en un 25% en concepto de penalización, el importe correspondiente a las obras sin ejecutar.

A tal fin, la evolución de la ejecución de dichas obras y su adecuación a los proyectos acordados podrá ser comprobada en cualquier momento por el personal de Adif.

No obstante, aunque la ejecución de las obras se llevará a cabo bajo la vigilancia y seguimiento de Adif, dicha función de vigilancia y seguimiento en ningún caso eximirá de responsabilidad al adjudicatario o a quién lleve a cabo las obras por los defectos o fallos que puedan derivarse de la ejecución o estado de ellas.

Al finalizar el contrato las construcciones e instalaciones realizadas deberán ser objeto de entrega gratuita a Adif, no percibiendo el adjudicatario ninguna contraprestación o indemnización. De igual forma, las obras e instalaciones llevadas a cabo por el adjudicatario no podrán ser aplicadas a la compensación de cualquier desperfecto o deterioro que haya podido producirse en los inmuebles y que se detecte a la finalización o resolución del arrendamiento.

## 7. CAPACIDAD DE LOS CONCURRENTES

Podrán tomar parte en el proceso de concurrencia de ofertas las personas físicas o jurídicas nacionales o extranjeras ya sea individualmente o agrupándose siempre que tengan, de acuerdo con el Derecho español, personalidad jurídica propia y capacidad de contratar.

No podrán tomar parte en el proceso de concurrencia de ofertas los incursos en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en el artículo 71 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

### **Solvencia técnica y financiera.**

Con objeto de asegurar la viabilidad de la operación, las empresas o asociaciones de empresas que presenten ofertas deberán cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos, referidos a valores medios de los tres (3) últimos ejercicios y reflejados en las Cuentas Anuales aprobadas y presentadas en el Registro Mercantil:

1. Fondos Propios: DOSCIENTOS CINCUENTA MIL (250.000) euros.
2. Importe Neto de la Cifra de Negocio: UN MILLÓN QUINIENTOS MIL (1.500.000) euros.

En el caso en el que concurren asociaciones de empresas se sumarán los valores individuales correspondientes.

Cuando una empresa forme parte de un grupo de sociedades que cumpla los requisitos del artículo 42 del Código de Comercio, se considerarán las cifras de las cuentas consolidadas del grupo.

En el caso de tratarse de una persona física deberá presentar actuaciones realizadas en los 3 últimos ejercicios en los que se haya realizado una inversión mínima de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL (250.000) euros y hayan obtenido unos ingresos anuales superiores a UN MILLÓN QUINIENTOS MIL (1.500.000) euros.

## 8. PROCESO DE INFORMACIÓN Y ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN

La información y documentación será facilitada en la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Centro, sita en la Av. de Pío XII nº 97-97 bis, 28036-Madrid, hasta el día 17 de septiembre de 2019 en horario de 9.00 a 14.00 horas, excluyendo sábados, domingos y festivos.

En el teléfono 91.300.64.87 y 91.748.85.01 se podrán solicitar las aclaraciones adicionales que se precisen.

## 9. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Los interesados presentarán su oferta en mano en las oficinas de la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Centro, en los horarios ya señalados, entregando un sobre colector cerrado con el lema "PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL (ARRENDAMIENTO) DEL EDIFICIO DEL CENTRO COMERCIAL DE LA ESTACIÓN DE POZUELO DE ALARCÓN Y APARCAMIENTO, T.M. POZUELO DE ALARCÓN (MADRID), Nº EXP. 321-2019-0133"

Adif entregará un recibí acreditativo de la presentación de la documentación.

El plazo de presentación terminará a las **12,00 horas** del día **19 de septiembre de 2019**.

En la licitación, cada licitador no podrá presentar más de una oferta, no podrá suscribir ninguna propuesta en agrupación con otros si lo ha hecho individualmente y no podrá figurar en más de una agrupación de licitadores. Tampoco será admitida la propuesta presentada individualmente por quien figure como Apoderado, Administrador o miembro del Consejo de Administración de una persona jurídica licitadora.

El licitador que presente la oferta deberá ser necesariamente el arrendatario de los inmuebles, no aceptándose ninguna oferta por parte de personas físicas o jurídicas que no sean las que van a ocupar los inmuebles objeto de la presente concurrencia, salvo que se trate de una sociedad formada al efecto por el licitador.

El sobre colector citado contendrá tres (3) sobres cerrados, numerados y firmados en el cierre, conteniendo la siguiente documentación firmada en todas sus hojas por el licitador:

### 9.1. SOBRE NÚMERO 1: Documentación Jurídica y Administrativa

El sobre contendrá:

1. Fotocopia legitimada notarialmente del Documento Nacional de Identidad en vigor del licitante persona física o que comparezca en representación de persona jurídica.
2. Copia de la escritura de constitución de la sociedad debidamente inscrita en el Registro Mercantil correspondiente y de la tarjeta del CIF; Copia de Poder Notarial bastante para acreditar la representación de la sociedad para presentar la oferta, cuando se trate de apoderados.
3. Declaración responsable de no estar incurso la empresa en las prohibiciones para contratar (según modelo adjunto como **Anexo II**), y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las vigentes obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. En caso de resultar adjudicatario, esta Declaración será complementada con las certificaciones emitidas por los Órganos Competentes, referidas al mes anterior al de la fecha de presentación de la oferta.

4. Fianza provisional, constituida mediante Aval bancario conforme con lo contemplado en la Base 13ª y de conformidad con el Modelo de Aval que se adjunta a las presentes Bases como **Anexo III**. Los avales constituidos por quienes no resulten adjudicatarios, serán devueltos a los mismos una vez adjudicados los inmuebles. El aval de quien resulte adjudicatario quedará afecto al cumplimiento de las obligaciones que le correspondan hasta la formalización del contrato de arrendamiento.
5. En caso de que el licitador sea una agrupación de empresas, compromiso irrevocable de asociarse constituyendo una Sociedad Anónima o Limitada, con expresión del porcentaje de participación accionarial de cada empresa que conjuntamente licite, debiendo cumplir los requisitos contemplados en la Base 7ª.
6. En caso de concurrir personas jurídicas unidas bajo una misma licitación, deberán designar a la persona o entidad de las concursantes que ostentará la plena representación de todos frente a Adif hasta el definitivo otorgamiento del contrato que regule las relaciones jurídicas derivadas del consenso y la adjudicación.
7. Este Pliego de Bases, signado en todas sus hojas y rubricado en la última.

En cualquier momento del proceso, Adif podrá solicitar de los concurrentes la información adicional que estime necesaria.

## **9.2. SOBRE NÚMERO 2: Capacidad económica y técnica del licitador**

El sobre número 2 contendrá la documentación justificativa de la capacidad económica y técnica del ofertante, en lo referente a los siguientes aspectos:

1. Fondos propios.
2. Importe neto de la cifra de negocios.
3. Cuentas anuales aprobadas y presentadas en el Registro Mercantil de los tres últimos años.
4. Descripción de la actividad propuesta a desarrollar en los inmuebles arrendados.
5. Cuantos otros documentos considere oportunos el licitador a fin de acreditar su capacidad o solvencia económica.
6. Experiencia en explotación de proyectos de similares o análogas características e información sobre actuaciones análogas desarrolladas en los 5 últimos ejercicios por el licitador, incluyendo:
  - a) Nombre de la actuación.
  - b) Localidad donde se desarrolló la actuación.
  - c) Superficie en metros cuadrados de cada actuación.
  - d) Actividad desarrollada.
7. Cuantos otros documentos considere oportunos el licitador a fin de acreditar la capacidad o solvencia técnica-profesional.



### 9.3. SOBRE NÚMERO 3: Oferta económica

La oferta deberá estar firmada por el licitador y su importe deberá ser neto, excluidos todos los gastos, arbitrios, tasas, contribuciones y demás tributos, los cuales se abonarán separadamente y serán íntegramente por cuenta y cargo del adjudicatario.

El licitador deberá cumplimentar el Modelo de Oferta normalizado, adjunto como **Anexo V** al presente Pliego de Bases.

No se admitirán a la concurrencia las ofertas que no cumplan las condiciones de la Base 3ª o que establezcan el pago de la renta mediante otras fórmulas alternativas no reflejadas en el presente Pliego.

## 10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Las ofertas presentadas se valorarán con arreglo a los criterios que se definen en el siguiente cuadro, no aceptándose las ofertas que planteen actividades que pudieran perjudicar la imagen de Adif o del conjunto de la Estación de Pozuelo de Alarcón:

| CRITERIOS DE VALORACIÓN                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1. EXPERIENCIA EN OPERACIONES SIMILARES A LA OFERTADA | Se valorará la experiencia y capacidad del licitador en la explotación de proyectos similares al de la propuesta ofertada en los últimos cinco (5) años:<br>- Hasta 3 proyectos: 5 puntos<br>- 4 o más proyectos: 10 puntos                                                                                                                                                                                                                                                   | 10 puntos (máximo) |
| 2. OFERTA ECONÓMICA                                   | Se valorará exclusivamente la suma, para la totalidad de años, de las rentas fijas, o mínimas garantizadas en caso de rentas variables, que se hayan ofertado considerando las rentas para los diferentes años por su valor actual neto, con un índice de actualización del 3% anual. A la mayor oferta obtenida se le asignará la totalidad de puntos y al resto de participantes se les irán asignando los puntos de forma proporcional a las rentas actualizadas ofertadas | 90 puntos (máximo) |

## 11. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Dentro de los treinta (30) días siguientes a la conclusión del plazo fijado para la presentación de proposiciones, la Mesa de Licitación constituida al efecto, examinará la documentación recogida en los sobres 1 y 2, no admitiendo a la concurrencia a los licitadores que no hayan presentado la documentación requerida.

Si se apreciara la existencia de errores subsanables, se notificará a los interesados para que en un plazo máximo de cinco (5) días procedan a dicha subsanación. Transcurrido este plazo, la Mesa determinará qué licitantes se ajustan a los criterios de selección señalados en el Pliego, pudiendo solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere precisos y que se relacionen con el objeto del Concurso.

Los referidos plazos podrán ser ampliados por Adif cuando por motivos técnicos o de aclaración de ofertas los considerase necesarios para una mejor y motivada resolución.

Una vez examinada y declarada bastante por la Mesa de Licitación la documentación aportada, el día 27 de septiembre de 2019 a las 11,00 horas, en las oficinas de la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Centro se procederá a la lectura de la lista de licitadores admitidos, los rechazados y sobre las causas del rechazo y se realizará la apertura de los sobres que contengan las proposiciones económicas.

Si existiera un empate entre las mejores puntuaciones, la propuesta de adjudicación recaerá sobre el que haya presentado la oferta económica más alta conforme al criterio de puntuación establecido. En caso de que continuara el empate, la propuesta de adjudicación recaerá sobre el que hubiera ofertado renta variable, y, si tampoco ese fuera un criterio distintivo, resultará adjudicatario el primero que hubiera presentado su oferta, para lo cual se atenderá a la fecha de entrada en el registro de la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Centro de Adif.

Determinada por la Mesa la proposición más ventajosa, se levantará acta, sin que la propuesta de adjudicación cree derecho alguno a favor del adjudicatario propuesto.

## 12. ADJUDICACIÓN

En un plazo máximo de quince (15) días desde la apertura de las ofertas económicas se comunicará a todos los licitantes el resultado de la adjudicación.

En ningún caso existirá responsabilidad por parte de Adif en caso de desistimiento antes de la adjudicación o por el hecho de que la concurrencia sea declarada desierta, aunque existan propuestas que cumplan los requisitos exigidos, cualquier que sea la causa de dicha decisión.

## 13. FIANZA PROVISIONAL

Como ya se ha señalado, en el momento de presentar la oferta en el sobre 1 "Documentación Jurídica y Administrativa", cada ofertante acreditará la constitución de un aval, en concepto de fianza provisional, por importe de DIEZ MIL (10.000 €) euros, de conformidad con el modelo que se incorpora a estas Bases como **Anexo III**.

Esta fianza quedará depositada en las dependencias de Adif y responderá del cumplimiento por el ofertante de todas las condiciones establecidas en estas Bases, de la oferta que realice y del mantenimiento de ésta última.

Si el adjudicatario no compareciere y suscribiere los documentos contractuales que regulen definitivamente las relaciones jurídicas entre las partes en el lugar y fecha señalados por Adif, la fianza será ejecutada en favor de Adif, extinguiéndose el derecho del adjudicatario, lo que permitirá a Adif, en su caso, considerar adjudicatario al ofertante que hubiese quedado en segundo lugar, y si éste renunciara, al tercero, y así sucesivamente.

Caso de no resultar aprobada la adjudicación, se procedería a la devolución al interesado de la fianza constituida sin que proceda ningún tipo de reclamación por parte del ofertante. En caso de resultar adjudicatario le será devuelta la fianza a la fecha de la firma del correspondiente contrato de arrendamiento, una vez que sea entregada la garantía definitiva regulada en la Base 15ª.6.

Las fianzas provisionales entregadas por quienes no resultaran adjudicatarios serán reintegradas, previa petición, una vez resuelta la concurrencia y, en todo caso, en un plazo no superior a un (1) mes desde que se resuelva la adjudicación.

#### **14. OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE CONTRATOS**

Con la comunicación del resultado de la concurrencia se citará al licitante que haya resultado adjudicatario para la firma del contrato, que deberá formalizarse en un plazo máximo de quince (15) días desde dicha comunicación.

La no comparecencia y firma del contrato por parte del adjudicatario serán causa de revocación de la adjudicación y motivo de ejecución del aval, siendo designado adjudicatario, en su caso, el licitador con la siguiente mejor puntuación. Junto con la notificación de su designación se enviará al nuevo adjudicatario la convocatoria para la firma del contrato, en un plazo no mayor de tres (3) días.

El adjudicatario queda obligado a pagar todos los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento y formalización del mencionado documento contractual. Este documento contractual se elevará a público a instancia de cualquiera de las partes, corriendo los gastos derivados de ello de cuenta del adjudicatario y obligándose éste a entregar a Adif gratuitamente una copia autorizada de la correspondiente escritura pública.

El licitador no podrá condicionar la firma del contrato a aspectos ajenos o contrarios a lo establecido en este Pliego, ya sea una consulta urbanística previa, autorización, licencia, aprobación, permiso u otros acuerdos y/o negociaciones con Adif o con un tercero.

#### **15. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES QUE REGULAN LA CESIÓN OBJETO DE PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS**

##### **15.1. NATURALEZA DE LA CESIÓN**

Los inmuebles objeto del proceso de concurrencia de ofertas se adjudicarán en régimen arrendaticio, regulándose esencialmente con sujeción a los términos y condiciones que se especifican en este documento.

Los inmuebles se entregarán como cuerpo cierto, en la situación física y posesoria en que se encuentren cuando se formalice el contrato.

El arrendamiento de los inmuebles permitirá al arrendatario la explotación integral de los mismos durante el periodo de vigencia del contrato.

##### **15.2. DESTINO**

El adjudicatario, y los subarrendatarios que pudieran contratar con él, deberán destinar los inmuebles a los usos establecidos en su propuesta que deberán definirse expresa y detalladamente en el contrato a suscribir y que estarán permitidos por las normativas aplicables, entre ellas el planeamiento urbanístico municipal.

Las actividades a desarrollar en los inmuebles arrendados serán en todo caso compatibles con la explotación del resto de las instalaciones que componen el Sistema General Ferroviario en la Estación de Pozuelo de Alarcón, que la arrendataria manifiesta expresamente conocer.

No se aceptarán las ofertas que planteen actividades que pudieran perjudicar la imagen de Adif o del conjunto de la Estación de Pozuelo de Alarcón.

El adjudicatario deberá realizar todas las tramitaciones necesarias para la obtención de los permisos y autorizaciones necesarios por su cuenta y riesgo.

### 15.3. VIGENCIA

El plazo de duración de la cesión arrendaticia, que tendrá carácter improrrogable, salvo comunicación expresa y por escrito de Adif, será de **VEINTE (20) años** a contar desde la firma del correspondiente contrato.

A la conclusión de la vigencia del mismo se producirá la restitución a Adif de los inmuebles objeto de la presente concurrencia.

Si, una vez finalizado el contrato por cualquiera de las causas previstas en el mismo, el arrendatario no dejara libre y a disposición de Adif los inmuebles arrendados, deberá abonar a esta entidad pública, en concepto de indemnización, el importe equivalente a dos (2) mensualidades de la última renta en vigor por cada mes o fracción de retraso.

### 15.4. RENTA

Se ajustará a la oferta efectuada por el licitador con sujeción a los términos y condiciones al efecto fijados en las presentes Bases.

Mensualmente se facturará la parte proporcional de la renta mínima garantizada anual que se hubiese ofertado.

El pago incluirá la renta ofertada más el IVA correspondiente.

### 15.5. INTERESES DE DEMORA

En caso de demora en el pago de la renta o cantidades asimiladas que deba satisfacer el arrendatario, estas devengarán a favor de Adif, sin necesidad de intimación previa, el interés legal previsto en el art. 7.2 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales desde la fecha en que se produzca el impago, todo ello sin perjuicio de la facultad de Adif en orden a instar la resolución del contrato.

El devengo de los intereses se producirá en el momento en que el arrendatario incurra en mora, sin necesidad de resultar requerido de pago por Adif. Cualquier pago que a partir de dicho momento efectúe el arrendatario se imputará, en primer lugar, a los intereses devengados.

### 15.6. GARANTIA DEFINITIVA

En concepto de garantía, el adjudicatario entregará en el acto de firma del contrato, mediante ingreso en efectivo o entrega de aval bancario (de conformidad con el modelo que se incorpora a estas Bases como **Anexo IV**) la cantidad correspondiente a DOS (2) MENSUALIDADES de la renta fija ofertada, con validez hasta el buen fin del contrato o sus prórrogas si las hubiere, para responder del cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones.

La constitución de esta garantía no será obstáculo para que Adif pueda instar el desahucio por falta de abono de cualquier cantidad a cuyo pago venga obligada en virtud de este

contrato o por Ley y en ningún caso servirá para fijar por anticipado el límite máximo de la responsabilidad del arrendatario, de manera que si los daños y perjuicios ocasionados a Adif superan la cantidad garantizada, el arrendatario responderá por la diferencia, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

En el séptimo año de vigencia del contrato, se actualizará el importe de esta garantía hasta equipararla a las dos mensualidades de la renta fija ofertada para ese momento. Las actualizaciones posteriores se llevarán a cabo, en su caso, en los siguientes tramos que se acordaran de revisión de la renta fija.

Constituida esta garantía, Adif devolverá el aval entregado en concepto de fianza provisional.

En el caso de ejecución total o parcial de la garantía por incumplimiento del adjudicatario, éste deberá reponerla a su total importe en el plazo de siete (7) días hábiles contados desde el siguiente a la fecha de ejecución de la misma.

Extinguido el contrato y siempre que no existan responsabilidades por parte del arrendatario, Adif devolverá la garantía señalada.

#### **15.7. GARANTÍA ADICIONAL**

Asimismo el adjudicatario entregará a Adif, en concepto de garantía adicional, mediante transferencia bancaria, la cantidad CINCUENTA MIL (50.000) euros para responder del exacto y cabal cumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento que se suscriba hasta el buen fin del mismo y de sus posibles prórrogas.

#### **15.8. LICENCIAS**

El adjudicatario se responsabilizará de la obtención ante las autoridades competentes de todas aquellas licencias y autorizaciones que sean necesarias para la realización de obras e instalaciones y para el desarrollo de su actividad en los inmuebles arrendados, incluidas las reguladas por la normativa ferroviaria que sea de aplicación, así como del abono de los importes que se derivasen de su obtención.

El adjudicatario aportará las licencias urbanísticas y administrativas y las certificaciones técnicas de todo tipo necesarias para la instalación y explotación del elemento de que se trate.

En caso de no concesión o posterior retirada de cualquiera de las licencias precisas para el funcionamiento de los elementos instalados se procederá a la resolución del contrato de arrendamiento y, en su caso, a la inmediata retirada de los elementos instalados.

No será exigible responsabilidad alguna a Adif si por los organismos competentes, ya sean estatales, autonómicos o municipales, no se concedieran las correspondientes licencias para la apertura y funcionamiento de la actividad, o se prohibieran o restringieran las mismas una vez concedidas, pudiendo repetir Adif contra el adjudicatario cualquier cantidad que se le reclamase por los referidos organismos en virtud de cualquier infracción cometida con las preceptivas licencias

### 15.9. SERVIDUMBRES Y AFECCIONES A TERCEROS

El adjudicatario asumirá íntegramente el coste de las posibles obras derivadas de su implantación que pudieran afectar a espacios no incluidos en el presente Proceso de Concurrencia de Ofertas y será el responsable de cuantos desperfectos y perjuicios puedan producirse en las instalaciones y zonas comunes del complejo de la Estación Pozuelo de Alarcón (estación, centro comercial, espacios libres, espacios de circulación, etc.) así como los que puedan producirse en las instalaciones y servicios urbanos existentes como consecuencia de las obras o actividades realizadas por el adjudicatario.

Asimismo, será de su exclusiva responsabilidad los accidentes que pudieran producirse como resultado de una defectuosa señalización, limpieza y protección de las mismas, aún en el caso de que la ejecución de aquellas se llevase a cabo por empresa contratada o subcontratada diferente al adjudicatario.

Además, el adjudicatario deberá adoptar las siguientes medidas e indicaciones:

a) Infraestructura ferroviaria.

Es importante tener presente en todo momento que se trata de inmuebles sobre los que incide en gran medida una infraestructura ferroviaria en uso que genera afecciones sobre los mismos. Por lo tanto, las obras y la explotación a realizar por el adjudicatario deberán cumplir con lo regulado en la legislación sectorial ferroviaria y no podrán afectar negativamente en ningún caso a la operativa de dicha infraestructura ferroviaria.

Por tal motivo, son de aplicación las disposiciones de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario y del Reglamento que la desarrolla, con rango ambas de normas materiales de ordenación directamente aplicables.

El adjudicatario facilitará el acceso a los inmuebles cedidos al personal designado por Adif que requiera realizar labores de mantenimiento, reparación o cualquier otra necesaria para el desarrollo de la actividad ferroviaria.

b) Instalaciones de suministros.

La implantación a realizar por el adjudicatario deberá contar con las instalaciones totalmente independizadas del resto del complejo de la estación, atendiendo a lo dispuesto en la normativa vigente.

c) Publicidad exterior.

Las instalaciones y actividades de publicidad exterior (incluyendo la fachada interior a la Estación de Ferrocarril), cualquiera que fuese el sistema utilizado y su ubicación, deberán someterse previamente tanto a las condiciones establecidas en su normativa sectorial como a la autorización expresa de Adif.

### 15.10. OBRAS

Se prohíbe la realización de cualquier tipo de obras en los inmuebles arrendados sin el consentimiento expreso y por escrito de Adif, autorizándose con la firma del contrato, la ejecución de las obras de adecuación necesarias para su primera ocupación según la documentación presentada.

En todo caso, y sin perjuicio del necesario consentimiento anteriormente mencionado, serán por cuenta y cargo del adjudicatario las obras de remodelación, construcción y primer establecimiento que considere necesarias realizar en los inmuebles para una mayor y mejor adecuación a su destino, así como cuantas instalaciones se precisen para disponer de suministros como energía eléctrica, agua, gas, refrigeración, calefacción, teléfono, etc. Igualmente serán de su cuenta y cargos todas las licencias y permisos necesarios para la ejecución de dichas obras e instalaciones.

El adjudicatario deberá someter a la aprobación de Adif el Proyecto de las obras a acometer; debiendo pronunciarse Adif sobre el proyecto en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles desde su recepción. Transcurrido ese plazo sin contestación de Adif se entenderá tácitamente aprobado. Dicho Proyecto además de cumplir las normas urbanísticas y generales de edificación e instalaciones, deberá cumplir la legislación y normativa que se establecen para el sector ferroviario.

El adjudicatario se compromete a realizar durante los cinco (5) primeros años de vigencia del contrato, obras y mejoras por un valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL (250.000) euros (I.V.A. excluido), ya sean propuestas por el propio adjudicatario o requeridas por Adif, sin perjuicio de aquellas obras que por encima de este importe el adjudicatario considere beneficiosas para la explotación de la actividad propuesta.

Si no se hubiese ejecutado la totalidad de las obras y mejoras necesarias o requeridas por Adif en la cuantía de la inversión mínima recogida en presupuesto durante los primeros cinco (5) años, la parte arrendataria abonará a Adif, incrementado en un 25% en concepto de penalización, el importe correspondiente a las obras sin ejecutar.

A tal fin, la evolución de la ejecución de dichas obras y su adecuación a los proyectos acordados podrá ser comprobada en cualquier momento por el personal de Adif.

No obstante, aunque la ejecución de las obras se llevará a cabo bajo la vigilancia y seguimiento de Adif, dicha función de vigilancia y seguimiento en ningún caso eximirá de responsabilidad al adjudicatario o a quién lleve a cabo las obras por los defectos o fallos que puedan derivarse de la ejecución o estado de ellas.

Al finalizar el contrato las construcciones e instalaciones realizadas deberán ser objeto de entrega gratuita a Adif, no percibiendo el adjudicatario ninguna contraprestación o indemnización. De igual forma, las obras e instalaciones llevadas a cabo por el adjudicatario no podrán ser aplicadas a la compensación de cualquier desperfecto o deterioro que haya podido producirse en los inmuebles y que se detecte a la finalización o resolución del arrendamiento.

#### **15.11. CONSERVACIÓN Y MEJORAS**

El adjudicatario habrá de mantener y conservar en buen estado todos los inmuebles cedidos (instalaciones, obras, construcciones y edificaciones situadas sobre y bajo la rasante).

Desde la firma del contrato el adjudicatario será el único responsable del mantenimiento y conservación de los inmuebles y, en su caso, deberá hacer frente a su cuenta y cargo a los requerimientos municipales en esta materia.

El adjudicatario se compromete a realizar durante los cinco (5) primeros años de vigencia del contrato, obras y mejoras por un valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL (250.000) euros (I.V.A. excluido), ya sean propuestas por el propio adjudicatario o requeridas por Adif, sin perjuicio de aquellas obras que por encima de este importe el adjudicatario considere beneficiosas para la explotación de la actividad propuesta.

Si no se hubiese ejecutado la totalidad de las obras y mejoras necesarias o requeridas por Adif en la cuantía de la inversión mínima recogida en presupuesto durante los primeros cinco (5) años, la parte arrendataria abonará a Adif, incrementado en un 25% en concepto de penalización, el importe correspondiente a las obras sin ejecutar.

El adjudicatario cuidará de la conservación de los inmuebles, para lo que efectuará por su cuenta y cargo todas las reparaciones que fuesen necesarias para ello, cualquiera que fuera su naturaleza y durante toda la vigencia del arrendamiento, así como cualesquiera otras de rehabilitación en prevención de cualquier género de daño o menoscabo en los inmuebles o a terceros y las que fueran ordenadas por los Organismos Competentes.

Todas las instalaciones de climatización, contraincendios, seguridad, baja y media tensión de los inmuebles cedidos, cumplirán con la normativa existente actualmente. Para ello, se realizarán los proyectos y se ejecutarán las obras que sean necesarias. Asimismo se registrarán ante la Administración competente.

Del mismo modo, se realizarán las operaciones de mantenimiento así como las revisiones del Ministerio de Industria que sean exigidas según su periodicidad, todo ello en virtud de la normativa y reglamentos vigentes.

Cuando por razones justificadas debidamente acreditadas Adif constate un notable deterioro en los inmuebles cedidos que pudiera suponer un peligro para las personas o cosas y el adjudicatario no atendiera los requerimientos de Adif o de las autoridades competentes en materia de conservación de edificios, adoptando las medidas correctoras oportunas (tras haberse efectuado un previo requerimiento fehaciente al efecto otorgando un plazo máximo de dos (2) meses para la realización de los correspondientes trabajos), Adif podrá resolver unilateralmente el contrato suscrito sin que el adjudicatario tenga derecho a ninguna indemnización.

#### **15.12. RENUNCIA A LA COMPENSACIÓN POR LAS MEJORAS Y AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES**

El adjudicatario renuncia expresamente a exigir a Adif indemnización por las mejoras introducidas en los inmuebles arrendados o por cualquier otro concepto que traiga su causa en este contrato o como consecuencia de su resolución o extinción, quedando las mejoras introducidas que no puedan ser desmontadas y sean de la clase que sean, en titularidad de Adif.

Todas las obras, edificaciones construidas, instalaciones e inversiones efectuadas por el adjudicatario, de cualquier naturaleza o carácter, salvo el mobiliario de carácter no fijo introducido por el adjudicatario, quedarán o revertirán a favor de Adif al finalizar el período de vigencia pactado o en el momento en que se produjera alguna de las causas de resolución o extinción pactadas, sin que se derive de ello contraprestación o indemnización alguna a favor del adjudicatario por las inversiones realizadas.

A tales efectos, el arrendatario deberá realizar a su costa las obras y trabajos que exige la entrega de las instalaciones, servicios y construcciones, en condiciones de absoluta



normalidad para las prestaciones a que están destinadas. El cumplimiento de esta obligación queda garantizado con la garantía definitiva constituida por el adjudicatario.

La reversión comprende exclusivamente las obras e instalaciones ejecutadas y de ninguna forma, ni por ningún concepto, puede considerarse como sucesión de empresa. En consecuencia, Adif no se subrogará en las relaciones laborales establecidas con motivo de la explotación por el adjudicatario, siendo de cuenta de este último las indemnizaciones que, en su caso, correspondan por el cese de la actividad. De igual modo, serán de cuenta y cargo del adjudicatario cualesquiera otros perjuicios o costes que se deriven para Adif por la eventual subrogación de Adif en el personal del adjudicatario a la finalización del contrato de arrendamiento.

No serán objeto de reversión los elementos o instalaciones que sean móviles o desmontables y cuya retirada no produzca daños en los inmuebles cedidos o edificados, que requieran para su reparación la ejecución de obras.

No obstante lo anterior, si por necesidades del servicio público ferroviario o por razones urbanísticas en general se decidiera por Adif o la administración actuante un cambio de uso del inmueble objeto de este arrendamiento que conllevara la extinción anticipada de este contrato, Adif vendrá obligado a resarcir al arrendatario con las cantidades equivalentes a la inversión no amortizada, siempre que tal inversión hubiera sido previamente y de forma expresa y escrita, autorizada por Adif.

A estos efectos, se establece que todas las inversiones debidamente autorizadas por Adif quedarán amortizadas en su totalidad a la finalización del período de vigencia pactado, siendo para estos supuestos el período de amortización el equivalente a las anualidades que restaren hasta finalizar la referida vigencia o cualesquiera de las prórrogas, mediante un sistema de amortización lineal.

### **15.13. RESPONSABILIDADES**

El adjudicatario es el único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a Adif o a terceros y sean consecuencia directa o indirecta de sus actividades en el inmueble arrendado.

Quedará Adif igualmente exento de toda responsabilidad respecto a los actos que cometiesen las personas dependientes del adjudicatario frente a terceros, respecto a los cuales responderá siempre el arrendatario.

A estos efectos, y para responder de las obligaciones mencionadas, el adjudicatario tomará a su cargo, desde la toma de posesión del inmueble y por todo el período de vigencia del arrendamiento, una Póliza de seguro de responsabilidad civil, por cuantía no inferior a UN MILLÓN (1.000.000,00) de euros, para la cobertura del riesgo de daños corporales y/o materiales causados a terceros. Dicha póliza contendrá una cláusula de no repetición contra Adif, obligándose el adjudicatario a revalorizar automáticamente el capital de garantía de esta Póliza conforme al Índice de Precios al Consumo.

En caso de ejecución de obras de algún tipo, y mientras dure la ejecución de las mismas, el adjudicatario tomará a su cargo, además de la póliza señalada, una Póliza de todo riesgo de construcción, por la cuantía de las obras a ejecutar, para la cobertura del riesgo durante la ejecución de la obra. Dicha póliza deberá cubrir a todos los intervinientes en la ejecución

de la obra, previendo una responsabilidad cruzada y una responsabilidad civil patronal con un sublímite por víctima de CIENTO VEINTE MIL (120.000,00) euros.

Finalizadas las obras e implantada la actividad en el edificio construido, el adjudicatario deberá incrementar el importe del seguro de responsabilidad civil señalado en primer lugar, a cuantía ilimitada, debiendo respetar el resto de las especificaciones.

Estas pólizas serán contratadas con una Compañía de Seguros de reconocida solvencia, entregando el adjudicatario a Adif una copia de mismas en un máximo de treinta (30) días desde la firma del presente contrato, en el caso de la póliza de responsabilidad civil, o desde el surgimiento del riesgo potencial, en la póliza de todo riesgo construcción, debiendo abonar puntualmente las primas del seguro, extremo éste sobre el que Adif podrá exigirle la oportuna justificación siempre que lo considere necesario.

#### **15.14. GASTOS A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA**

Serán de exclusiva cuenta y cargo de la parte arrendataria, con íntegra indemnidad para Adif:

- Todos los impuestos, tasas, contribuciones especiales y exacciones parafiscales que se impongan, tanto ahora como en el futuro, directa o indirectamente sobre los inmuebles arrendados, aquellos que traigan su causa de los contratos que se formalicen, así como los que graven las actividades que se desarrollen como consecuencia de la actividad del adjudicatario en los inmuebles objeto del mismo.
- Los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono o cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles o no de individualización mediante aparatos contadores serán de cuenta y cargo de la parte arrendataria, contratándolos a su costa con las empresas suministradoras, y siendo también de su cuenta: la eventual adquisición, instalación, reparación y sustitución de los correspondientes aparatos contadores; los gastos de instalación, conservación, reparación o sustitución de las instalaciones de tales suministros desde el punto que disponga la compañía suministradora hasta los inmuebles arrendados y el costo de las modificaciones que en las mismas deba realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso.
- Los gastos generales para el adecuado sostenimiento de los inmuebles, sus servicios, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización y que correspondan a los inmuebles arrendados o a sus accesorios en función de lo establecido en el art. 20.1 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.).

El pago de los gastos mencionados se acreditará, de forma separada por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del mismo, a través de la factura centralizada emitida por Adif a efectos del pago por la parte arrendataria.

#### **15.15. OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA**

La parte arrendataria se obliga a:

- Observar cuanta norma emita Adif para el desarrollo de actividades mercantiles dentro de recintos ferroviarios. En particular, deberá observar las prescripciones derivadas de la Ley 38/2015, del Sector Ferroviario, en relación con las obras y actuaciones a realizar en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria.

- Ejecutar en los inmuebles arrendados las obras necesarias para adaptarlos al uso al que están destinados, garantizando la seguridad de las actividades que se realicen en los mismos y la integridad de las instalaciones y del servicio público ferroviario.
- Conservar en su actual estado y configuración los inmuebles, reparando los deterioros que pudieran producirse los mismos, asegurando su conservación y limpieza en perfecto estado e impidiendo toda usurpación o novedad dañosa por parte del tercero desarrollando las medidas de seguridad de los inmuebles arrendados a su cuenta y cargo y siempre coordinadas con los servicios de Seguridad de Adif.
- Usar los inmuebles con la diligencia debida, destinándolos única y exclusivamente al uso descrito en la parte expositiva.
- Permitir en todo tiempo la entrada en los inmuebles ocupados a los trabajadores de Adif o de terceros, debidamente acreditados, encargados de obras e instalaciones que tengan relación con esos inmuebles.
- Devolver a Adif, al extinguirse el contrato, los inmuebles arrendados en perfecto estado de limpieza y conservación, libres de cualesquiera enseres o materiales y con su actual estructura y configuración, salvo autorización al respecto de Adif durante la vigencia del contrato, en cuyo caso la devolución de los mismos se hará según lo previsto en dicha autorización. Adif queda autorizado a ejecutar en su nombre dichas tareas, incluida la retirada y el depósito de los elementos existentes, una vez transcurrido un (1) mes desde la entrega de la posesión, siendo a cargo del adjudicatario los gastos generados.

#### **15.16. OBLIGACIONES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL**

En materia de Responsabilidad Medioambiental, cumplirá en todo momento la legislación aplicable, que deberá conocer previamente a su relación contractual con Adif en todo aquello que le pudiera afectar. El adjudicatario deberá contar con todas las licencias y autorizaciones medioambientales precisas para la implantación y desarrollo de la actividad en los inmuebles arrendados, comprometiéndose a acreditar su obtención o, en su caso, su innecesariedad a Adif.

En materia de Gestión de Residuos, retirará los residuos de cualquier tipo y en cualquier estado físico producidos a consecuencia de su actividad en instalaciones de Adif y notificará con antelación suficiente la posible generación de vertidos, contaminación, emisión a la atmósfera o generación de olores, ruidos o vibraciones que pudieran resultar molestos durante su trabajo en instalaciones de Adif y que no podrán suponer en ningún caso problemas de tratabilidad, que en todo caso, serán evacuados por el arrendatario o sus proveedores.

Si, pese a lo indicado, Adif asumiera algún coste no previsto por causa del trabajo del adjudicatario o de su producto, esta cantidad será repercutida a la parte arrendataria, quien se obliga a satisfacerla.

Si se hubieran llevado a cabo actividades susceptibles de provocar la contaminación de los inmuebles, antes de un mes de la finalización del contrato, remitirá a Adif un informe sobre los residuos generados, su clase y cantidad, junto con los correspondientes certificados emitidos por el gestor de residuos autorizado que los haya retirado, del

sistema empleado y de las medidas de prevención existentes, aportando los certificados existentes al efecto.

Así mismo, llegada la extinción del contrato, el adjudicatario deberá aportar Certificado emitido por entidad independiente acreditando su correcto estado así como las actuaciones que se hayan llevado a cabo para su limpieza.

#### **15.17. CONTRATOS PREEXISTENTES**

Conforme a lo establecido en la Base 1ª.2., el Adjudicatario se subroga en la posición del actual arrendatario, en sus relaciones con los proveedores y subarrendatarios existentes a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento, hasta la finalización de sus respectivos plazos de vigencia, que en todo caso no podrán exceder el 31 de octubre de 2021.

La información al respecto se podrá obtener en las señas, fechas y horarios indicados en la Base 8ª.

#### **15.18. SUBARRIENDO Y CESIÓN**

El Adjudicatario podrá suscribir nuevos contratos de subarriendo con terceros, de los espacios de los inmuebles cedidos para el desarrollo de las actividades objeto de su oferta.

A la terminación de la vigencia contractual, el Adjudicatario vendrá obligado, sin necesidad de previo aviso por Adif, a dejar expeditos los inmuebles objeto de arrendamiento. Tal extinción determinará automáticamente y de pleno derecho la extinción de cuantas relaciones jurídicas haya concertado el arrendatario con terceros. El plazo máximo para entregar la posesión de los inmuebles a Adif a la terminación de la vigencia contractual y en las condiciones antes señaladas será de un (1) mes.

A la terminación del Contrato de Arrendamiento, por cualquier causa distinta de la finalización del período de vigencia del mismo, el Adjudicatario cederá a Adif los derechos que como subarrendadora le correspondan por los contratos de arrendamiento que hubiere suscrito con terceros. Adif podrá resolver los mismos o respetarlos en su carácter de subarrendatarios hasta la finalización del plazo de vigencia de su contrato de subarriendo, siempre y cuando los mismos respeten y cumplan fielmente las obligaciones asumidas en virtud de dichos contratos y no contradigan o difieran de las pactadas por ADIF y el Adjudicatario en el contrato de arrendamiento.

El Adjudicatario no podrá transmitir, ceder o traspasar a terceros o a empresas vinculadas con la misma, por cualquier título, el contrato de arrendamiento sin el previo consentimiento expreso y escrito de Adif.

A los mencionados efectos, el Adjudicatario deberá notificar fehacientemente a Adif la cesión pretendida, quién a su vez deberá manifestar su aceptación o rechazo en el plazo de un (1) mes desde dicha notificación. Transcurrido el mencionado plazo sin manifestación contraria o de disenso de Adif se entenderá tácitamente denegada la cesión.

El Adjudicatario no podrá otorgar facultad de subarriendo a los subarrendatarios con la que aquel hubiese suscrito contrato de subarriendo, y ello salvo autorización previa y expresa de Adif.

Las indemnizaciones que como consecuencia de los incumplimientos de las obligaciones mencionadas se derivasen a subarrendatarios, serán de cuenta y cargo del Adjudicatario con absoluta indemnidad para Adif.

En el caso en el que el Adjudicatario del presente proceso de concurrencia de ofertas fuese una agrupación de empresas y éstas, en aplicación de lo dispuestos en estas Bases, constituyeran una Sociedad Anónima o Limitada entre ellas, y habida cuenta de que la adjudicación se hace en función de la personalidad de los licitadores, será necesario también el previo consentimiento expreso y escrito de Adif para la transmisión de cualquier participación en el accionariado de dicha Sociedad, entendiéndose como cesión o traspaso inconsentido la no concurrencia de ese consentimiento previo.

La no concurrencia de las autorizaciones de Adif previstas en la presente Base será causa suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento a concertar.

#### **15.19. EXCLUSIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO**

El adjudicatario renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto para el caso de venta de los inmuebles arrendados.

La no concurrencia de las autorizaciones de ADIF previstas en la presente Base será causa suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento a concertar.

#### **15.20. RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO**

El contrato podrá resolverse por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Cuando por necesidades del servicio público ferroviario o por razones urbanísticas se decidiera por Adif o la administración actuante el cambio de uso de los inmuebles.
- b) La falta de pago de la renta pactada o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera asumido o correspondiera a la parte arrendataria.
- c) La falta de prestación y depósito de las garantías pactadas o de sus posteriores actualizaciones.
- d) La no realización de las inversiones previstas en la Base 6ª, 15ª.10 y 15ª.11.
- e) La falta de cobertura en los seguros convenidos, ya sea originaria o sobrevenida.
- f) No destinar la parte arrendataria los inmuebles a la actividad expresamente pactada.
- g) La realización en los inmuebles de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- h) La imposición de una sanción administrativa grave en relación con el ejercicio de la actividad que lleve a cabo la parte arrendataria en los inmuebles arrendados.
- i) El subarriendo, cesión o traspaso inconsentidos.
- j) La realización de daños causados dolosamente en los inmuebles, o de obras no consentidas expresamente y por escrito por Adif.
- k) Finalización, denegación o retirada de las licencias administrativas, que fueran necesarias para el desarrollo de su actividad.
- l) La inclusión de la parte arrendataria en cualquier tipo de procedimiento concursal.

m) Incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones expresamente pactadas.

En caso de resolución por cualquiera de las causas enunciadas, con excepción de la prevista en la letra a), se procederá a la ejecución total o parcial de la fianza, sin perjuicio de reclamar todos los daños y perjuicios que excedan del importe de la misma.

Así mismo, el presente contrato se extinguirá:

- a) Por transcurso del plazo de vigencia contractual establecido.
- b) Por extinción de la personalidad jurídica del arrendatario.
- c) Por la pérdida, por cualquier causa, de los inmuebles arrendados.
- d) Por las demás causas de extinción de las obligaciones y contratos.

En ninguno de los casos previstos en esta Estipulación tendrá el adjudicatario derecho a indemnización alguna o reducción de la renta pactada para la totalidad de la vigencia del contrato, con la salvedad de la compensación económica prevista en el apartado 15.10 para las inversiones no amortizadas en el supuesto de resolución contemplado en el apartado a).

#### **15.21. INTEGRACIÓN DEL CONTRATO**

El contrato que se formalice de conformidad con lo establecido en este Pliego, se regirá por sus propios términos y pactos; en lo no previsto en dicho contrato, en cuanto no se oponga a lo aquí establecido, por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario; por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; por el Código Civil; por la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.) y sus modificaciones; y por las demás normas vigentes que le sean aplicables.

Quedan excluidos de su aplicación los artículos de la L.A.U. que se relacionan a continuación, de conformidad con lo establecido en su artículo 4:

- Art. 30 de la L.A.U. en relación con lo dispuesto en los arts. 21, 22, 23 y 26 del mismo cuerpo legal.
- Art. 31 de la L.A.U. en relación con lo dispuesto en el art. 25 de la misma Ley.
- Art. 32 de la L.A.U.
- Art. 34 de la L.A.U.

Las partes aceptan expresamente hacer suyas las exclusiones citadas si se predicara en cualquier instancia cualquier otra naturaleza jurídica del contrato.

## ANEXOS

## ANEXO I: Planimetría





## ANEXO II: Declaración responsable de no estar incurso en prohibiciones para contratar

**MODELO DE DECLARACIÓN EXPRESA RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSA LA EMPRESA EN PROHIBICIÓN DE CONTRATAR Y ESTAR AL CORRIENTE DEL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y DE SEGURIDAD SOCIAL.**

Don/Doña

---

Como

---

De la empresa

---

en relación con el "PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL (ARRENDAMIENTO) DEL EDIFICIO DEL CENTRO COMERCIAL DE LA ESTACIÓN DE POZUELO DE ALARCÓN Y APARCAMIENTO, T.M. POZUELO DE ALARCÓN (MADRID), Nº EXP. 321-2019-0133"

**DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD**

1. Que la empresa a que representa se encuentra al corriente del cumplimiento de las Obligaciones Tributarias y de Seguridad Social impuestas por las Disposiciones vigentes.
2. Que la empresa a la que representa, sus representantes y sus administradores no están incurso en ninguna de las restantes prohibiciones de contratar señaladas en el artículo 71 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

La adjudicación de contratos a personas que se hallen comprendidas en alguno de los supuestos mencionados será nula de pleno derecho, con los efectos, en su caso indemnización de daños y perjuicios que se prevén en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Y para que así conste en la referida concurrencia expido la presente en \_\_\_\_\_  
a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019.

EL LICITADOR,

## ANEXO III: Modelo de aval provisional

## MODELO DE AVAL BANCARIO

\_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS  
MADRID

Muy Sres. nuestros:

El ..... (Banco) y en su nombre D. .... , con representación bastante para obligarse en este acto, según resulta del poder notarial otorgado con fecha ..... ante el Notario de ..... D. .... , nº de protocolo ....., garantizamos a ese ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS la cantidad de ..... EUROS (EN NÚMERO €), por cuenta de ..... , cuya cantidad es representativa de la fianza que se le exige por esa Entidad Pública a ..... , con domicilio en ..... y CIF \_\_\_\_\_, para responder del cumplimiento y mantenimiento de su oferta relativa al

"PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL (ARRENDAMIENTO) DEL EDIFICIO DEL CENTRO COMERCIAL DE LA ESTACIÓN DE POZUELO DE ALARCÓN Y APARCAMIENTO, T.M. POZUELO DE ALARCÓN (MADRID), Nº EXP. 321-2019-0133", de conformidad con las Bases 9ª.1 y 13ª de dicho Pliego, convocado por Adif con fecha \_\_\_\_\_ y hasta el buen fin de la operación.

Declara este banco que renuncia a toda discusión y se obliga, para el supuesto de incumplimiento de la oferta expresada, a pagar la suma garantizada de .....Euros. (en número de Euros) en su lugar y derecho al primer requerimiento del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif) y sin que ésta deba justificar su incumplimiento, insolvencia o negativa del pago, puesto que Adif puede recurrir, para cubrirse de la suma de que se trata, bien contra el deudor principal, bien contra la entidad que garantiza, ya que una y otra quedan solidariamente obligadas.

En todo caso, el firmante se somete a la jurisdicción de los Tribunales de Madrid.

Les saludamos atentamente,

ADVERTENCIAS.-

- 1º.- Sólo se admitirán avales bancarios y de Cajas de Ahorros.
- 2º.- Se redactarán en papel con membrete del Banco o Caja de Ahorros.
- 3º.- No se admitirán si su redacción difiere del texto del modelo.
- 4º.- Debe figurar el número de aval y del registro.
- 5º.- El aval llevará sello y firma legible.
- 6º.- Será intervenido por fedatario público.

## ANEXO IV: Modelo de aval definitivo

## MODELO DE AVAL BANCARIO

..... a ..... de ..... de 2019

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS  
MADRID

Muy Sres. nuestros:

El ..... (Banco) y en su nombre D. .... , con representación bastante para obligarse en este acto, según resulta del poder notarial otorgado con fecha ..... ante el Notario de ..... D. .... , nº de protocolo ....., garantizamos a ese ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS la cantidad de ..... EUROS (EN NÚMERO €), por cuenta de ..... , cuya cantidad es representativa de la fianza que se le exige por esa Entidad Pública a ..... , con domicilio en ..... y CIF \_\_\_\_\_, para responder del cumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento firmado con Adif.

"PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL (ARRENDAMIENTO) DEL EDIFICIO DEL CENTRO COMERCIAL DE LA ESTACIÓN DE POZUELO DE ALARCÓN Y APARCAMIENTO, T.M. POZEULO DE ALARCÓN (MADRID), Nº EXP. 321-2019-0133", de conformidad con la Base 15ª.6 de dicho Pliego, convocado por Adif con fecha \_\_\_\_\_ y hasta el buen fin de la operación.

Declara este banco que renuncia a toda discusión y se obliga, para el supuesto de incumplimiento de la oferta expresada, a pagar la suma garantizada de .....Euros. (en número de Euros) en su lugar y derecho al primer requerimiento del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif) y sin que ésta deba justificar su incumplimiento, insolvencia o negativa del pago, puesto que Adif puede recurrir, para cubrirse de la suma de que se trata, bien contra el deudor principal, bien contra la entidad que garantiza, ya que una y otra quedan solidariamente obligadas.

En todo caso, el firmante se somete a la jurisdicción de los Tribunales de Madrid.

Les saludamos atentamente,

ADVERTENCIAS.-

- 1º.- Sólo se admitirán avales bancarios y de Cajas de Ahorros.
- 2º.- Se redactarán en papel con membrete del Banco o Caja de Ahorros.
- 3º.- No se admitirán si su redacción difiere del texto del modelo.
- 4º.- Debe figurar el número de aval y del registro.
- 5º.- El aval llevará sello y firma legible.
- 6º.- Será intervenido por fedatario público.

## ANEXO V: Modelo de oferta económica



### MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

Don/Doña

domiciliado en \_\_\_\_\_  
 provincia de \_\_\_\_\_ calle \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ con  
 Documento Nacional de Identidad nº \_\_\_\_\_, actuando en nombre (propio o  
 de la Empresa que representa) (En el caso de que el firmante actúe como Director, Apoderado,  
 etc., hará constar claramente el apoderamiento o representación ), enterado del anuncio de la  
 presente licitación y de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación en público  
 procedimiento del contrato con denominación:

“PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL (ARRENDAMIENTO) DEL EDIFICIO DEL  
 CENTRO COMERCIAL DE LA ESTACIÓN DE POZUELO DE ALARCÓN Y APARCAMIENTO, T.M. POZUELO DE  
 ALARCÓN (MADRID), Nº EXP. 321-2019-0133”.

Acepta íntegramente las obligaciones que del mismo resulten, con estricta sujeción al Pliego de  
 Bases que regulan el mismo y a las condiciones y requisitos exigidos en la legislación vigente y  
 presenta, de conformidad con la Base 9ª.3. del citado Pliego, la siguiente oferta económica:

Renta Ofertada:

- Porcentaje de ingresos brutos de Renta Variable (en caso de ofertarse) y Rentas fijas o mínimas anuales  
 garantizadas:

|          |            |   |       |         |
|----------|------------|---|-------|---------|
| Año 1º   | _____      | % | _____ | €       |
| Año 2º:  | _____      | % | _____ | €       |
| Año 3º:  | _____      | % | _____ | €       |
| Año 4º   | _____      | % | _____ | €       |
| Año 5º:  | _____      | % | _____ | €       |
| Año 6º:  | _____      | % | _____ | €       |
| Año 7º   | _____      | % | _____ | €       |
| Año 8º:  | _____      | % | _____ | €       |
| Año 9º:  | _____      | % | _____ | €       |
| Año 10º  | _____      | % | _____ | €       |
| Año 11º: | _____      | % | _____ | €       |
| Año 12º: | _____      | % | _____ | €       |
| Año 13º  | _____      | % | _____ | €       |
| Año 14º: | _____      | % | _____ | €       |
| Año 15º: | _____      | % | _____ | €       |
| Año 16º: | _____      | % | _____ | €       |
| Año 17º: | _____      | % | _____ | €       |
| Año 18º  | _____      | % | _____ | €       |
| Año 19º: | _____      | % | _____ | €       |
| Año 20º: | _____      | % | _____ | €       |
|          | TOTAL NETO |   |       | _____ € |

Las cantidades indicadas no incluyen IVA.

*(La oferta que se haga, expresará claramente la cantidad en euros)*

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019

EL LICITADOR,

## **ANEXO VI: CONDICIONES RELATIVAS A LA RENTA VARIABLE**

## **CONDICIONES RELATIVAS A LA RENTA VARIABLE**

### **1. RENTA VARIABLE**

Renta variable: La renta convenida por el arrendamiento del inmueble es una cantidad en euros (incrementada con el IVA correspondiente) determinada por la aplicación, sobre la cifra de ventas verificadas obtenidas de las actividades realizadas en el inmueble arrendado por cada año natural del porcentaje ofertado por el adjudicatario.

En el punto 3 de la presente Estipulación se establecen las normas y definiciones necesarias para determinar la cifra de ventas y, consiguientemente, el importe de la renta variable.

### **2. RENTA MÍNIMA GARANTIZADA**

Sin perjuicio de lo anteriormente convenido, como Renta mínima garantizada, que se abonará de forma fija, el arrendatario está obligado a abonar a Adif, mensualmente durante todo el periodo de vigencia del contrato la doceava parte de la cantidad ofertada. A dicha cantidad deberá agregársele el IVA correspondiente.

### **3. DETERMINACIÓN DE LA CIFRA DE VENTAS.**

Se entiende por cifra o volumen de ventas o ingresos, el importe percibido (IVA excluido), por todos los productos, bienes o mercancías vendidos, cedidos en alquiler o bajo licencia; cualquier cantidad percibida por servicios prestados a favor de su clientela, así como cualquier otro ingreso resultante de actividades realizadas por cualquier persona con su autorización, en el inmueble arrendado (sin prejuzgar la regularidad de estas últimas actividades).

Para la determinación de la renta variable, se entiende que comprende como "cifra de ventas", a la suma de todas las cantidades de dinero o a la cantidad o valor de cualquier otra retribución recibida o a recibir por toda:

- Mercancía o mercadería vendida, alquilada, prestada, arrendada o dispuesta de cualquier otro modo;
- Servicios vendidos, prestados o realizados y
- Cualquier otro negocio de cualquier tipo que el arrendatario realice en, desde o sobre el inmueble en relación con un negocio realizado en, desde o sobre el inmueble.

Para calcular el Volumen de ventas, se incluirá lo siguiente:

- Toda cantidad recibida o a recibir de pedidos que se originan o reciben o aceptan en el Inmueble, aun cuando la entrega o prestación pueda realizarse desde otro lugar diferente del inmueble.
- Toda cantidad recibida o a recibir de ventas realizadas o servicios prestados por medio de aparatos mecánicos de venta en el inmueble, incluida la venta electrónica, o por medios informáticos o telemáticos.
- Toda cantidad recibida o a recibir de ventas y servicios que la arrendataria, en el curso normal y acostumbrado de sus actividades, debería atribuir al negocio.

Al calcular el Volumen de ventas:

- Toda venta a crédito o basada en plazos se tratará como una venta por el precio total al contado en la fecha en que se ha realizado la venta o transacción independientemente del momento o momentos en que se reciba el pago;
- Todo depósito realizado por un cliente se incluirá en el momento de la recepción, pero se deducirá cuando se abone o devuelva.

No se realizarán deducciones al calcular el Volumen de Ventas por:

- Deudas incobrables o dudosas; o
- En el caso de transacciones pagadas con tarjeta de crédito, los descuentos o comisiones pagaderas por la arrendataria al proveedor del crédito.

No se incluirán al calcular el Volumen de Ventas (o si se han incluido de otro modo se deducirán):

- El impuesto sobre el valor añadido;
- La cantidad de cualquier devolución en metálico o crédito dado a un cliente por mercancía devuelta pero sólo si la devolución en metálico o el crédito no excede el precio de venta de las mercancías según se incluyó originalmente en el Volumen de Ventas;
- Descuentos o devoluciones realizados respecto a mercancías o servicios defectuosos o insatisfactorios pero sólo si los reembolsos o devoluciones no exceden del precio de venta de las mercancías o la cantidad cargada por los servicios según se incluyeron originalmente en el Volumen de Ventas;

A los efectos de este párrafo la arrendataria incluye a cualquier otra persona que realice un negocio en, desde o sobre el inmueble y se refiere a la arrendataria y todas las demás personas que así realicen un negocio, si hay más de una.

#### **4. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.**

A los fines del conocimiento por Adif de la cifra de ventas, la arrendataria asume y acepta las siguientes obligaciones:

a) Entrega de documentos.

La arrendataria entregará a Adif, antes del 31 de enero de cada año, una declaración firmada relativa a la cifra de ventas total del año concluido.

b) Contabilidad.

La arrendataria deberá llevar los libros y documentos precisos que establezcan la cifra de ventas realizadas. Estos libros y documentos deberán conservarse por la arrendataria durante los tres años siguientes a contar desde el final de cada año; y deberán facilitarse a Adif dentro de los treinta (30) días siguientes a partir desde la fecha en que se solicitara la entrega.

Adif podrá solicitar igualmente las cuentas anuales de la Sociedad presentadas en el Registro Mercantil, con indicación de las cantidades relativas a la actividad realizada en los inmuebles objeto del concurso.

c) Control contable.

Dentro de los tres (3) años siguientes a la presentación de cualquier estado de ingresos anual, Adif tendrá derecho a verificar por medio de una firma externa de auditoría de reconocido prestigio el control de los libros y documentos de la arrendataria correspondientes al inmueble y la justificación de la cifra de ventas realizada. Si del control realizado se apreciara que la arrendataria ha abonado a Adif, en concepto de renta variable, una cantidad inferior a la debida, la diferencia será líquida y exigible debiendo la arrendataria abonarla de forma inmediata a Adif.

Si como resultado de la verificación y control realizado se comprobara que la cifra real de ventas es superior en un 2% a la cifra de ventas declarada, todos los gastos producidos por el control contable serán de cargo de la arrendataria, sin perjuicio de los demás derechos, acciones o sanciones a que hubiere lugar.

## 5. SANCIONES.

Cualquier ocultación o tentativa de ocultación en relación con la cifra de ventas, facultará para resolver el arrendamiento. Sin perjuicio de lo anterior, y con independencia del pago de la renta que corresponda por la cifra de ventas no declarada, la arrendataria deberá abonar en concepto de penalización o indemnización a tanto alzado e irreducible, una cantidad igual al doble de la renta que se derive de la parte de la cifra de ventas no declarada.

## 6.- DEVENGO Y PAGO DE LA RENTA.

a) Renta mínima garantizada: la renta mínima garantizada se devengará en la parte proporcional por meses anticipados.

b) Renta variable: el pago de la renta variable se verificará entre los días 01 y 05 de febrero de cada año.

Si la renta variable anual determinada fuera superior a la suma de las cantidades abonadas mensualmente por renta mínima garantizada durante dicho ejercicio, la arrendataria deberá abonar la diferencia en el plazo máximo de cinco (5) días, a contar desde la notificación de Adif.

Este pago se entenderá hecho a reserva y sin perjuicio del derecho de Adif al control y verificación de la cifra de ventas declarada.

Excepcionalmente, la primera liquidación de renta variable corresponderá al periodo transcurrido entre la fecha en que comience a devengarse la renta y el 31 de diciembre de ese año. La última liquidación de renta variable corresponderá al periodo transcurrido entre el último 1 de enero y la fecha de finalización del arrendamiento (ya sea por expiración del plazo o por resolución del mismo por cualquier causa).

La obligación de la arrendataria de hacer frente a la renta pactada en el presente contrato, tanto la variable como la mínima garantizada, se establece con independencia de la obtención o no de beneficios derivados de la explotación de su negocio en el inmueble arrendado.