



PLIEGO DE BASES PARA EL ARRENDAMIENTO POR CONCURRENCIA PÚBLICA DE NAVE INDUSTRIAL DE 496,80 M² CONSTRUIDOS, SOBRE PARCELA DE SUELO URBANO DE 1.935,80 M², SITUADA EN LA AVENIDA DE ANDALUCÍA Nº 31, T.M. DE RONDA (MÁLAGA)

PLIEGO DE BASES PARA EL ARRENDAMIENTO POR CONCURRENCIA PÚBLICA DE NAVE INDUSTRIAL DE 496,80 M² CONSTRUIDOS, SOBRE PARCELA DE SUELO URBANO DE 1.935,80 M², SITUADA EN LA AVENIDA DE ANDALUCÍA Nº 31, EN EL T.M. DE RONDA (MÁLAGA)

Nº DE EXPEDIENTE 2023/5711-1

MARZO 2023

Índice

1.	ENTIDAD CONVOCANTE	3
2.	OBJETO Y ALCANCE DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS.....	3
2.1.	OBJETO.....	3
2.2.	ALCANCE.....	3
3.	DURACIÓN DEL CONTRATO Y RENTA MÍNIMA DE LICITACIÓN.....	4
3.1.	DURACIÓN DEL CONTRATO.....	4
3.2.	RENTA MÍNIMA DE LICITACIÓN.....	4
4.	OBRAS.....	4
5.	CAPACIDAD DE LOS CONCURRENTES.....	4
6.	PROCESO DE INFORMACIÓN Y ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN.....	5
7.	PRESENTACIÓN DE OFERTAS.....	5
7.1.	SOBRE NÚMERO 1: Documentación Jurídica y Administrativa.....	5
7.2.	SOBRE NÚMERO 2: Solvencia económico-financiera.....	6
7.3.	SOBRE NÚMERO 3: Oferta económica.....	6
8.	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.....	6
9.	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.....	6
10.	ADJUDICACIÓN.....	7
11.	FIANZA PROVISIONAL.....	7
12.	OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE CONTRATO.....	8
13.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATO.....	8
13.1.	NATURALEZA DE LA CESIÓN.....	8
13.2.	DESTINO.....	8
13.3.	DURACIÓN.....	8
13.4.	RENTA.....	9
13.5.	FIANZA LEGAL Y GARANTÍA DEFINITIVA.....	9
13.6.	GASTOS A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA.....	9
13.7.	INTERESES DE DEMORA.....	10
13.8.	OBRAS.....	10
13.9.	LICENCIAS.....	10
13.10.	RENUNCIA A LA COMPENSACIÓN POR LAS MEJORAS Y AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES...11	11
13.11.	RESPONSABILIDADES.....	11
13.12.	OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.....	12
13.13.	OBLIGACIONES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL.....	13
13.14.	EXCLUSIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO Y PROHIBICIÓN DE CESIÓN.....	13
13.15.	RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO.....	13
13.16.	INTEGRACIÓN DEL CONTRATO.....	14
ANEXOS		15

1. ENTIDAD CONVOCANTE

La concurrencia regulada por las presentes Bases es convocada por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, en adelante Adif.

Adif es una Entidad Pública Empresarial adscrita al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que se rige por la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, por la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público, así como por su Estatuto, aprobado por R.D. 2395/2004. En defecto de estas normas se le aplicará el ordenamiento jurídico-privado.

2. OBJETO Y ALCANCE DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS

2.1. OBJETO.

Este Pliego de Bases establece las condiciones que regirán la concurrencia pública de ofertas para la adjudicación del arrendamiento de la nave industrial de 496,80 m² construidos, sobre parcela de suelo urbano de 1.935,80 m², situada en el recinto de la estación de Ronda, en Avenida de Andalucía, nº 31, 29400-Ronda (Málaga), para destinarla a actividades empresariales.

La nave y la parcela objeto de arrendamiento se corresponden con los activos inmobiliarios de Adif con códigos 44.862 y 45.029, respectivamente, y referencia catastral 7195126UF0679N0001PQ.

Se acompaña, como Anexo I al presente Pliego de Bases, planos de situación y de detalle de los inmuebles.

2.2. ALCANCE

El arrendamiento conlleva, entre otras, las siguientes obligaciones del arrendatario:

- Destinar los inmuebles objeto de arrendamiento a una actividad empresarial concreta por el periodo establecido en el presente Pliego, asumiendo los costes directos e indirectos asociados de la explotación y no admitiéndose usos que puedan perjudicar el buen nombre de Adif.
- Realizar, por su cuenta y cargo y de conformidad con la legalidad urbanística vigente, las obras e instalaciones de acondicionamiento necesarias para el desarrollo de la actividad, previa autorización del proyecto por parte de Adif.
- Realizar, por su cuenta y cargo, todas las gestiones ante los organismos competentes para la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias tanto para la ejecución de las obras e instalaciones como para desarrollar la actividad.
- Asumir íntegramente todos los gastos y tributos durante el periodo de vigencia del arrendamiento que se atribuyan a los inmuebles o a las obras, instalaciones o actividades vinculadas directa o indirectamente al arrendamiento.
- Asumir todos los gastos de conservación y mantenimiento de los inmuebles objeto de arrendamiento.
- A la extinción del contrato de arrendamiento, restituir la nave y la parcela a Adif en las normales condiciones de limpieza y conservación. Las construcciones e instalaciones realizadas durante la vigencia del contrato deberán ser demolidas o desmontadas, salvo pacto en contrario, en cuyo caso se entregarán a Adif de forma gratuita y libre de cargas y gravámenes.

3. DURACIÓN DEL CONTRATO Y RENTA MÍNIMA DE LICITACIÓN.

3.1. DURACIÓN DEL CONTRATO

El arrendamiento se establecerá por un periodo de OCHO (8) años, a contar desde la firma del correspondiente contrato.

A la conclusión de la vigencia de éste 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 él, la parte arrendataria no dejara libre y a disposición de Adif la nave y la parcela arrendadas, deberá abonar a esta entidad pública, en concepto de indemnización, el importe equivalente a dos mensualidades de la última renta en vigor por cada mes o fracción de retraso.

3.2. RENTA MÍNIMA DE LICITACIÓN

El arrendamiento de la nave y la parcela descritas queda sujeto a una renta mínima de licitación de 1.700 €/mes (excluido IVA), pagadera mensualmente desde la firma del contrato de arrendamiento. No obstante, se contempla la posibilidad de ofrecer una carencia en el pago de la renta, no superior a los dos meses desde el inicio del contrato, para llevar a cabo las obras de acondicionamiento necesarias y la obtención de licencias.

La renta mínima ofertada por el adjudicatario del contrato se incrementará en un 5% cada 3 años (contados a partir del inicio del contrato), tomando como base para las sucesivas revisiones la renta revalorizada (renta más incrementos) como consecuencia de actualizaciones precedentes.

El licitador deberá presentar su propuesta en el modelo de oferta económica que se adjunta al presente pliego como **Anexo V**.

4. OBRAS.

Serán por cuenta y cargo del arrendatario las obras de acondicionamiento que precise para el desarrollo y explotación de la actividad propuesta, así como cuantas instalaciones se precisen para 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.

Será también de cuenta y cargo del arrendatario, en caso de ser necesario, el levantamiento de las afecciones de la parcela relativas a redes de servicio que pudieran existir bajo su rasante o sobre su rasante y cuyas modificaciones de trazado deberá ejecutar a su costa en caso de ser necesarias.

5. CAPACIDAD DE LOS CONCURRENTES.

Podrán tomar parte en el proceso de concurrencia de ofertas los autónomos, Pymes u otras empresas 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 los artículos 71 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

6. PROCESO DE INFORMACIÓN Y ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN.

La información y documentación se puede obtener a través de la página web de Adif <http://www.adif.es> y en las oficinas de la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur, sita en la Av. de Kansas City s/n (Estación de Santa Justa) 41007-Sevilla, desde el día 1 de marzo de 2023 en horario de 9.00 a 14.00 horas, excluyendo sábados, domingos y festivos, expidiendo Adif recibí acreditativo de su entrega.

En los teléfonos 954 485 506 y 954 485 378 se podrán solicitar las aclaraciones adicionales que se precisen.

7. PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

Los interesados presentarán su oferta en mano en las oficinas de la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur, en los horarios ya señalados, entregando un sobre colector cerrado con el lema “PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN LA CONCURRENCIA PÚBLICA PARA EL ARRENDAMIENTO DE NAVE INDUSTRIAL DE 496,80 M² CONSTRUIDOS, SOBRE PARCELA DE SUELO URBANO DE 1.935,80 M², SITUADA EN LA AVENIDA DE ANDALUCÍA Nº 31, EN EL T.M. DE RONDA (MÁLAGA)”

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

El plazo de presentación terminará a las 11.00 horas del día 23 de marzo de 2023.

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 del inmueble, no aceptándose ninguna oferta por parte de personas físicas o jurídicas que no sean las que van a ocupar el inmueble 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:

7.1. 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 11ª 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 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 de cada empresa que conjuntamente licite, debiendo cumplir los requisitos contemplados en la BASE 5.
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.

7.2. SOBRE NÚMERO 2: Solvencia económico-financiera.

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

1. Descripción de la actividad a desarrollar en el inmueble arrendado e importe de la inversión prevista para la primera ocupación.
2. Cuenta de actividad previsional (proyecto de inversión).
3. Cuantos otros documentos se consideren oportunos por el licitador a fin de acreditar la capacidad o solvencia económica y técnico-profesional.

7.3. 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.

8. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Las ofertas presentadas se valorarán con arreglo al único criterio de mejor oferta económica presentada.

9. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

Dentro de los cinco (5) días hábiles 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 tres días hábiles 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 11 de abril de 2023 a las 12:00 horas, en las oficinas de la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur se procederá a la lectura de la lista de licitadores admitidos, los rechazados y sobre las causas del rechazo y se realizará la apertura del sobre número 3 que contienen las ofertas económicas.

Si existiera un empate entre las propuestas presentadas, resultará adjudicatario el primero que hubiera presentado su oferta, para lo cual se atenderá a la fecha y hora de entrada en el registro de la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur 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.

10. ADJUDICACIÓN

En un plazo máximo de cinco (5) días hábiles 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.

11. FIANZA PROVISIONAL

Como ya se ha señalado, en el momento de presentar la oferta en el sobre Número 1 "Documentación Jurídica y Administrativa", cada ofertante acreditará la constitución de un aval, en concepto de fianza provisional, por importe de TRES MIL CUATROCIENTOS EUROS (3.400 €), 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 13.5 y se hayan cumplido por parte del adjudicatario las obligaciones a las que se refiere el apartado 4 de la Base 7.1 de este Pliego.

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.

12. OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE CONTRATO.

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 diez (10) días hábiles 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 diez (10) días hábiles.

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.

13. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATO.

13.1. NATURALEZA DE LA CESIÓN

Los inmuebles objeto del Concurso (nave+parcela) se adjudicarán en régimen arrendaticio, regulándose esencialmente con sujeción a los términos y condiciones especificados en esta Base 13^a.

Los inmuebles se entregarán como cuerpo cierto, en la situación física y posesoria en que se encuentren cuando se formalice su toma de posesión, no siendo susceptible de reclamación a Adif como consecuencia de las diferencias en la medición de superficie no superiores a un 5% o cualesquiera otras de tipo posesorio, urbanístico, material o físico, conociendo así mismo el licitante su estado de conservación.

13.2. DESTINO

El arrendatario destinará los inmuebles a usos permitidos por el planeamiento urbanístico municipal, no admitiéndose usos que puedan perjudicar el buen nombre de Adif.

Los usos a los que se destinen estos inmuebles deberán definirse expresa y detalladamente en el contrato a suscribir, siendo responsabilidad del arrendatario antes de suscribir el contrato la consulta al Ayuntamiento acerca de las condiciones urbanísticas del inmueble.

El arrendamiento de estos inmuebles no implicará o comportará en modo alguno un derecho de exclusividad en el ejercicio de los usos y actividades respecto a otros que pudieran desarrollarse en otros inmuebles propiedad de Adif situados en las proximidades del recinto. En consecuencia, el arrendatario no podrá reclamar o exigir a Adif que no se desarrollen actividades o usos análogos a los que implante en los inmuebles arrendados.

13.3. DURACIÓN

La duración del arrendamiento será de OCHO (8) AÑOS a contar desde la firma del correspondiente contrato.

A la conclusión de la vigencia se producirá la restitución a Adif de los inmuebles objeto de arrendamiento.

Si, una vez finalizado el contrato por cualquiera de las causas en él previstas, 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 mensualidades de la última renta en vigor por cada mes o fracción de retraso.

13.4. RENTA

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

El pago incluirá la renta ofertada más el IVA correspondiente.

13.5. FIANZA LEGAL Y GARANTÍA DEFINITIVA

A la firma del contrato, el arrendatario entregará, mediante transferencia bancaria, la suma de dos mensualidades de la renta ofrecida en concepto de fianza.

Así mismo, en concepto de garantía, el arrendatario entregará, mediante ingreso en efectivo o aval bancario (según modelo incluido en el **Anexo IV**) el importe correspondiente a dos mensualidades de la renta establecida, con validez hasta el buen fin del contrato o sus prórrogas, para responder del cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones.

La constitución de esta fianza y 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.

Una vez constituida las referidas fianza y garantía, Adif devolverá el aval entregado en concepto de fianza provisional.

En el caso de ejecución total o parcial de la fianza 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 su ejecución.

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

13.6. GASTOS A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA

Serán de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario, 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.
- 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 del arrendatario, 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.

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

13.7.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 del 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.

13.8.OBRAS

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

El arrendatario deberá someter el proyecto correspondiente a la aprobación previa de Adif, que se pronunciará sobre él en un plazo máximo de 20 días hábiles desde su recepción. Transcurrido ese plazo sin contestación de Adif se entenderá aprobado tácitamente.

Las obras o instalaciones se ajustarán en todo caso al proyecto presentado y aprobado y deberán concluirse en el plazo máximo explicitado en el proyecto.

La ejecución se llevará a cabo bajo la vigilancia y seguimiento de Adif, si bien dicha función de vigilancia y seguimiento en ningún caso eximirá de responsabilidad al arrendatario o a quién lleve a cabo las obras por los defectos o fallos que puedan derivarse de la ejecución o estado de ellas.

Salvo pacto en contrario, al finalizar el contrato las construcciones e instalaciones realizadas deberán ser demolidas o desmontadas. En caso de mantenerse alguna de las obras o instalaciones al finalizar el periodo de vigencia, éstas deberán ser objeto de entrega gratuita a Adif, no percibiendo el arrendatario ninguna contraprestación o indemnización por este motivo; de igual forma, las obras e instalaciones ejecutadas por el arrendatario no podrán ser aplicadas a la compensación de cualquier deterioro o contaminación que haya podido producirse en los suelos de Adif y que se detecte a la finalización o resolución del arrendamiento.

El arrendatario será responsable de cuantos desperfectos y perjuicios puedan producirse en las instalaciones adyacentes, así como los que puedan producirse en las instalaciones y servicios urbanos existentes como consecuencia de las obras o actividades realizadas.

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

13.9.LICENCIAS

El arrendatario se responsabilizará de la obtención ante las autoridades competentes de todas aquellas licencias y autorizaciones que sean necesarias para la realización de la actividad, así como de obras e instalaciones que se autoricen por Adif, corriendo por su cuenta y cargo y los importes que se derivasen de su obtención.

El arrendatario no podrá proceder al inicio de actividad hasta que no aporte la correspondiente licencia.

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 esas se prohibieran o restringieran una vez concedidas, pudiendo repetir Adif contra el arrendatario cualquier cantidad que se le reclamase por los referidos organismos en virtud de cualquier infracción cometida con las preceptivas licencias.

13.10. RENUNCIA A LA COMPENSACIÓN POR LAS MEJORAS Y AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES

El arrendatario 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 el 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.

Así, en caso de que se pactara su no demolición o desmontaje, todas las obras, edificaciones, instalaciones e inversiones ejecutadas por el arrendatario, de cualquier naturaleza o carácter, salvo el mobiliario de carácter no fijo introducido por el arrendatario, 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 arrendatario por las inversiones realizadas o pendientes de amortización .

La entrega en perfecto estado de las obras o instalaciones que así se acuerde queda garantizada con la garantía definitiva constituida por el arrendatario.

La reversión comprenderá 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 arrendatario, siendo por cuenta y cargo de este último las indemnizaciones que, en su caso, correspondan por el cese de la actividad.

No serán objeto de reversión los elementos o instalaciones que sean móviles o desmontables y cuya retirada no produzca daños en el inmueble cedido o edificado, que requieran para su reparación la ejecución de obras de rehabilitación.

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

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, mediante un sistema de amortización lineal.

13.11. RESPONSABILIDADES

El arrendatario 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 los inmuebles arrendados.

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

A estos efectos, y para responder de las obligaciones mencionadas, el arrendatario tomará a su cargo, desde la toma de posesión de los inmuebles y por todo el período de vigencia del arrendamiento, una Póliza de seguro de responsabilidad civil, por cuantía no inferior a CIENTO CINCUENTA MIL (150.000,00) Euros, para la cobertura del riesgo de daños corporales y/o materiales causados a terceros. La póliza contendrá una cláusula de no repetición contra Adif, obligándose el arrendatario 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 su ejecución, el arrendatario 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, el arrendatario 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 arrendatario a Adif una copia de ellas en un máximo de treinta (30) días desde la firma del contrato, en el caso de la póliza de responsabilidad civil, o desde el surgimiento del riesgo potencial, en la póliza de todo riesgo de construcción, debiendo abonar puntualmente las primas del seguro, extremo éste sobre el que Adif podrá exigirle la oportuna justificación siempre que lo considere necesario.

13.12. OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA

El arrendatario 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 e instalaciones necesarias para adaptarlos al uso al que están destinados, garantizando la seguridad de las actividades que se realicen en ellos.
- Conservar en su actual estado y configuración la nave y la parcela arrendadas, asegurando su conservación y limpieza en perfecto estado e impidiendo toda usurpación o novedad dañosa por parte del tercero.
- Usar los inmuebles arrendados con la diligencia debida, destinándolos única y exclusivamente al uso descrito en la parte expositiva.
- Devolver a Adif, al extinguirse el contrato, los inmuebles arrendados en perfecto estado de limpieza y conservación, libre 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 estos 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, en el plazo de un mes desde la finalización del contrato, siendo a cargo del arrendatario los gastos generados.

13.13. 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 arrendatario 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 innecesidad 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 arrendatario o de su producto, esta cantidad será repercutida al arrendatario, quien se obliga a satisfacerla.

Si se hubieran llevado a cabo actividades susceptibles de provocar la contaminación del suelo, remitirá a Adif, antes del 30 de enero de cada año, 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 arrendatario deberá aportar Certificado emitido por entidad independiente acreditando su correcto estado, así como las actuaciones que se hayan llevado a cabo para su limpieza.

13.14. EXCLUSIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO Y PROHIBICIÓN DE CESIÓN

El arrendatario renunciará expresamente a los derechos de tanteo y retracto para el caso de venta de la nave y la parcela arrendadas.

Así mismo, el arrendatario no podrá ceder, traspasar ni subarrendar por ningún título los inmuebles arrendados sin el consentimiento expreso y escrito de Adif. La cesión, traspaso o subarriendo inconscientes serán causa suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento.

13.15. RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El contrato podrá resolverse por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Cuando fuera necesario recuperar la nave y la parcela por Adif para atender necesidades del servicio ferroviario de interés general o por razones urbanísticas.
- b) La falta de pago de la renta pactada o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera asumido o correspondiera al arrendatario.
- c) La falta de prestación y depósito de las garantías pactadas o de sus posteriores actualizaciones.
- d) La falta de cobertura en los seguros convenidos ya sea originaria o sobrevenida.
- e) No destinar el arrendatario los inmuebles a la actividad expresamente pactada.
- f) La imposición de una sanción administrativa grave en relación con el ejercicio de la actividad que lleve a cabo el arrendatario en los inmuebles arrendados.

- g) El subarriendo, cesión o traspaso inconsentidos.
- h) La realización de daños causados dolosamente en los inmuebles objeto de arrendamiento, o de obras no consentidas expresamente y por escrito por Adif.
- i) Finalización, denegación o retirada de las licencias administrativas que fueran necesarias para el desarrollo de su actividad.
- j) La admisión a trámite del expediente de concurso de acreedores voluntario o necesario de la parte arrendataria.
- k) El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones expresamente pactadas, en cuyo caso se procederá a la ejecución de la fianza, sin perjuicio de reclamar todos los daños y perjuicios que excedan de su importe.

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 tendrá el arrendatario 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 12.10 para las inversiones no amortizadas en el supuesto de resolución contemplado en el apartado a).

13.16. 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 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil y demás normas vigentes que le sean aplicables.



PLIEGO DE BASES PARA EL ARRENDAMIENTO POR CONCURRENCIA PÚBLICA DE NAVE INDUSTRIAL DE 496,80 M² CONSTRUIDOS, SOBRE PARCELA DE SUELO URBANO DE 1.935,80 M², SITUADA EN LA AVENIDA DE ANDALUCÍA Nº 31, T.M. DE RONDA (MÁLAGA)

ANEXOS



PLIEGO DE BASES PARA EL ARRENDAMIENTO POR CONCURSO PÚBLICO DE NAVE INDUSTRIAL DE 496,80 M² CONSTRUIDOS, SOBRE PARCELA DE SUELO URBANO DE 1.935,80 M², SITUADA EN LA AVENIDA DE ANDALUCÍA Nº 31, T.M. DE RONDA (MÁLAGA)

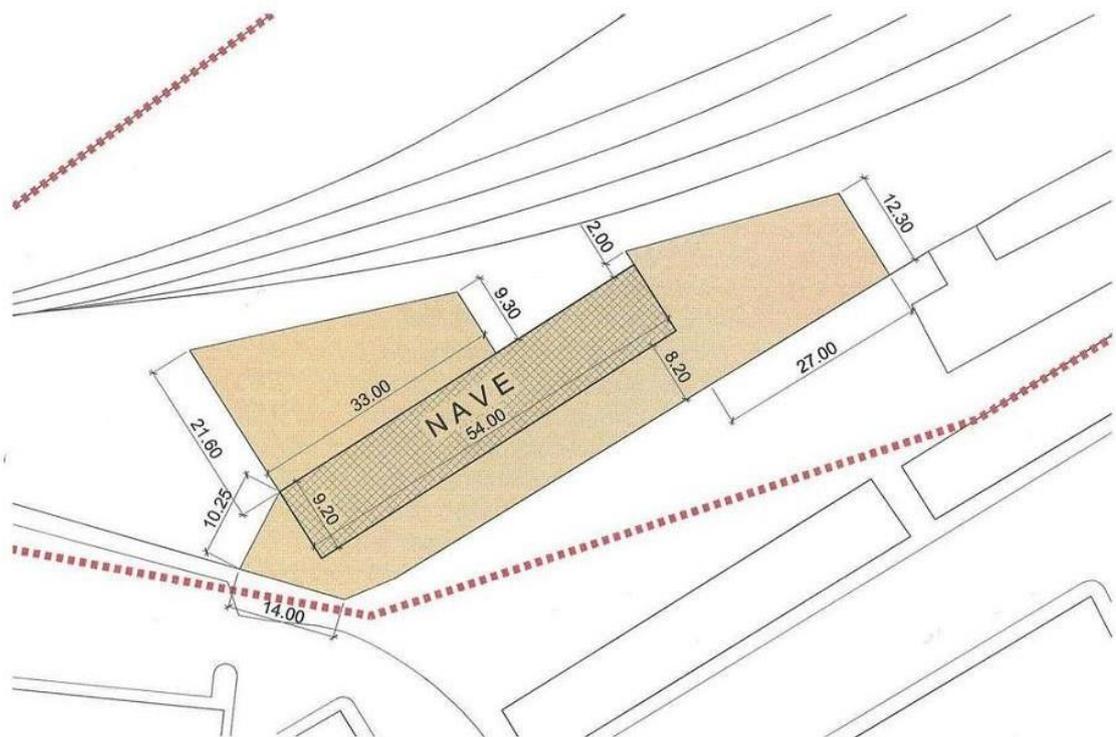
ANEXO I: Planimetría

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO DE DETALLE

LÍNEA BOBADILLA-ALGECIRAS
ESTACIÓN DE RONDA



	SUPERFICIE SOLAR:	1.935,80 m ²
	SUPERFICIE CONSTRUIDA:	496,80 m ²

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

Como

De la empresa

En relación con “EL ARRENDAMIENTO POR CONCURRENCIA PÚBLICA DE NAVE INDUSTRIAL DE 496,80 M² CONSTRUIDOS, SOBRE PARCELA DE SUELO URBANO DE 1.935,80 M², SITUADA EN LA AVENIDA DE ANDALUCÍA Nº 31, EN EL T.M. DE RONDA (MÁLAGA). EXPEDIENTE Nº 2023/5711-1”

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 (artículo 146.1.c) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público).
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 60 del Texto Refundido de la Ley 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 el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Y para que así conste en la referida concurrencia expido la presente en _____ a _____ de _____ de 2023.

EL LICITADOR,



PLIEGO DE BASES PARA EL ARRENDAMIENTO POR CONCURSO PÚBLICO DE NAVE INDUSTRIAL DE 496,80 M² CONSTRUIDOS, SOBRE PARCELA DE SUELO URBANO DE 1.935,80 M², SITUADA EN LA AVENIDA DE ANDALUCÍA Nº 31, T.M. DE RONDA (MÁLAGA)

ANEXO III: Modelo de aval provisional

MODELO DE AVAL BANCARIO

..... a de de 2023

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

“ARRENDAMIENTO POR CONCURRENCIA PÚBLICA DE NAVE INDUSTRIAL DE 496,80 M² CONSTRUIDOS, SOBRE PARCELA DE SUELO URBANO DE 1.935,80 M², SITUADA EN LA AVENIDA DE ANDALUCÍA Nº 31, EN EL T.M. DE RONDA (MÁLAGA). EXPEDIENTE Nº 2023/5711-1”,

de conformidad con la Base 7.1.4 y 11 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 deEuros. (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.



PLIEGO DE BASES PARA EL ARRENDAMIENTO POR CONCURSO PÚBLICO DE NAVE INDUSTRIAL DE 496,80 M² CONSTRUIDOS, SOBRE PARCELA DE SUELO URBANO DE 1.935,80 M², SITUADA EN LA AVENIDA DE ANDALUCÍA N° 31, T.M. DE RONDA (MÁLAGA)

ANEXO IV: Modelo de aval definitivo

MODELO DE AVAL BANCARIO

..... a de de 2023

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 firmado con Adif para “EL ARRENDAMIENTO POR CONCURRENCIA PÚBLICA DE NAVE INDUSTRIAL DE 496,80 M² CONSTRUIDOS, SOBRE PARCELA DE SUELO URBANO DE 1.935,80 M², SITUADA EN LA AVENIDA DE ANDALUCÍA Nº 31, EN EL T.M. DE RONDA (MÁLAGA). EXPEDIENTE Nº 2023/5711-1”

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 deEuros. (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.



PLIEGO DE BASES PARA EL ARRENDAMIENTO POR CONCURSO PÚBLICO DE NAVE INDUSTRIAL DE 496,80 M² CONSTRUIDOS, SOBRE PARCELA DE SUELO URBANO DE 1.935,80 M², SITUADA EN LA AVENIDA DE ANDALUCÍA N° 31, T.M. DE RONDA (MÁLAGA)

ANEXO V: Modelo de oferta económica

MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

Don _____
domiciliado en _____ provincia de _____
calle _____ nº _____ con D.N.I. 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 Pliego de Bases que rige “EL ARRENDAMIENTO POR CONCURRENCIA
PÚBLICA DE NAVE INDUSTRIAL DE 496,80 M² CONSTRUIDOS, SOBRE PARCELA DE SUELO URBANO DE 1.935,80 M²,
SITUADA EN LA AVENIDA DE ANDALUCÍA Nº 31, EN EL T.M. DE RONDA (MÁLAGA). EXPEDIENTE Nº 2023/5711-1”,
acepta íntegramente las obligaciones que en él se establecen y ofrece una RENTA ANUAL igual a
_____ (indicar en letra y guarismo la renta anual ofertada).

La renta ofertada no incluye el IVA.

En _____ a __ de _____ de 2023.

EL LICITADOR,