

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES
DE LA DIRECCIÓN DE ESTACIONES DE VIAJEROS

EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN

Nº EXPEDIENTE: 2023-164-00036

OBJETO: Arrendamiento en la estación de València Nord de un local para destinarlo a la actividad de cafetería y de un espacio accesorio para terraza.

DURACIÓN DEL CONTRATO: 7 años

PROCEDIMIENTO: Abierto

FORMA DE ADJUDICACIÓN: Varios criterios

IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN: 215.594,21.- €

ÓRGANO DE CONTRATACIÓN: Subdirector de Coordinación y Estrategia Comercial

FECHA INICIO EXPEDIENTE DE LICITACIÓN: 4 de junio de 2024

I. DISPOSICIONES GENERALES

1.- OBJETO.

El objeto de contratación es el definido en el apartado A del Anejo 1 (llamado "Cuadro de Características del Pliego") del Pliego de Condiciones Particulares, en adelante PCP, que forma parte integrante este pliego.

La ubicación del inmueble que es objeto de contratación se define en el apartado B del Anejo 1 del PCP.

En el curso de este Pliego, cuando en el apartado B del Anejo 1 del PCP se definan varios inmuebles, la expresión inmueble se entenderá referida a todos y cada uno de ellos.

Las características técnicas del inmueble, así como cualquier otro dato relacionado con el mismo, se definen en el apartado H Anejo 1 del PCP.

Revestirán carácter contractual:

- el presente Pliego de Condiciones Particulares y sus Anejos, planos y condiciones específicas del inmueble objeto de contratación,
- el "Pliego de Condiciones Generales de arrendamientos de edificación para uso distinto del de vivienda, de ADIF" aprobado por el Consejo de Administración de la entidad pública empresarial ADIF en su sesión de 1 de abril de 2016.

2.- ACTIVIDAD A DESARROLLAR.

La actividad a desarrollar en el inmueble que es objeto de contratación será exclusivamente la señalada en el apartado C Anejo 1 del PCP.

Las actividades a desarrollar en el inmueble objeto de contratación no tendrán el carácter de exclusividad en el ámbito de la estación.

El inicio de la actividad se deberá formalizar mediante acta específica, a firmar entre ADIF y el Arrendatario.

3.- DURACIÓN DEL OBJETO DE CONTRATACIÓN.

La duración del objeto de contratación, será la indicada en el apartado D del Anejo 1 del PCP.

Se podrá prorrogar la duración, si así se recoge en el citado apartado, mediante acuerdo previo, expreso, y siempre por escrito de las partes, por un plazo que no podrá exceder de la mitad del contrato inicial, conforme las limitaciones establecidas en los artículos 106.3 y 107.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

4.- OFERTA TÉCNICA.

Los ofertantes deberán presentar el Modelo Original debidamente firmado y sellado.

No se admitirán los Modelos que se presenten fotocopiados o escaneados. La contravención de este principio conllevará la desestimación de las ofertas, quedando excluido el ofertante de la continuidad en el proceso del expediente afectado

En el caso de que se valore la inversión el adjudicatario dispondrá de 6 meses, desde la fecha de inicio de la actividad, para presentar a ADIF la justificación documental de la inversión total inicial realizada, presentando facturas conformadas y justificantes de pago. En el supuesto de que la inversión realizada no alcance cifra

comprometida en su oferta, el adjudicatario estará obligado a abonar a ADIF la diferencia, en concepto de inversión no realizada, hasta alcanzar el total de la

inversión comprometida, en el plazo máximo de un mes desde la notificación por ADIF. En el caso de que no se realice el pago, ADIF podrá deducir la cantidad de la garantía adicional entregada.

Cuando en el apartado C del Anejo 1 del PCP se admitan propuestas de actividades complementarias a la principal, en el momento de presentación de la oferta, deberá incluirse cuanta información detallada de las mismas sea necesaria para valorar la aceptación por parte de ADIF de dichas actividades.

Asimismo los licitadores podrán aportar cuanta información, relativa a su empresa o a la actividad a desarrollar en el inmueble objeto de contratación, consideren necesaria para la mejor valoración del conjunto de su oferta.

5.- OFERTA ECONÓMICA.

El tipo de renta admitido será, exclusivamente, el indicado en el apartado L del Anejo 1 del PCP.

A la renta que resulte adjudicada se le añadirá el importe del IVA que, reglamentariamente, corresponda en cada caso y momento.

Será facultad de ADIF rechazar aquellas proposiciones que tengan, omisiones, errores o tachaduras, que impidan conocer claramente todo aquello que ADIF estime fundamental para considerar la Oferta.

Cada licitador solo podrá presentar una proposición económica, salvo indicación en contra definida en el apartado L del Anejo 1 del PCP.

En ningún caso se admitirá la presentación de distintos tipos de renta por el mismo licitador para el mismo expediente. La contravención de este principio conllevará la desestimación de la oferta, quedando excluido el ofertante de la continuidad en el proceso del expediente afectado.

Tampoco podrán suscribir ninguna oferta conjunta con otros licitadores si lo ha hecho individualmente. La contravención de este principio producirá la desestimación de todas las ofertas presentadas por el licitador.

La renta anual contratada, a abonar a ADIF, podrá actualizarse en base a lo definido en el **Anejo 1**. En el caso de rentas variables con mínimo garantizado, será la renta mínima la cantidad a actualizar.

Estas actualizaciones tendrán efecto siempre y cuando no venga recogida en contrato la renta mínima para cada anualidad.

5.1.- RENTAS VARIABLES.

Cuando el tipo de renta admitida consista en renta variable (en todo o en parte), en el **apartado L** del Anejo 1 del PCP se definirá la renta mínima garantizada y, en el **apartado M** del Anejo 1 del PCP se definirá la consideración y tratamiento a efectos de valoración de la oferta.

Solo se admitirán ofertas con renta variable cuando el licitador se comprometa formalmente a facilitar a ADIF, para cada ejercicio durante el cual esté vigente el contrato, información auditada sobre el volumen de ventas brutas del año. El adjudicatario se compromete, asimismo, a permitir a ADIF el examen de los justificantes y documentación que éste pueda interesar para comprobar la veracidad de la información facilitada.

En caso de que el adjudicatario con renta variable, dejase de presentar a ADIF información auditada de alguno de los ejercicios de vigencia del contrato, según se establece en el párrafo anterior, conllevará la modificación de la renta variable en renta fija durante el resto de la vigencia del contrato, tomando como valor la renta mínima garantizada del último ejercicio, con un incremento del CINCUENTA POR CIENTO (50%), sin perjuicio de la consideración de incumplimiento contractual, que podrá dar lugar a la inmediata resolución del Contrato, con ejecución de la garantía adicional depositada.

5.2.- AUDITORÍAS

5.2.1.- El Adjudicatario se obliga a aceptar que ADIF, durante la vigencia del contrato que se adjudique, pueda instalar en los locales objeto de la licitación, un sistema de control de ventas, o en su ausencia, de operaciones, con el fin de que se efectúe la transmisión de toda la información de los ingresos de la actividad en tiempo real a ADIF. Este sistema deberá enviar a ADIF, en el formato que se establezca, al menos el importe de todos los tiques de venta en tiempo real y desde el punto donde se ha realizado dicha venta. Asimismo deberá enviar un resumen del día al final de cada día contable de venta, o en su ausencia, de operaciones.

5.2.2.- ADIF podrá exigir que se realice una auditoría anual, o bien aplicar otro medio de verificación de los ingresos con objeto de contrastarlos con los facilitados por el Adjudicatario, siendo su coste a cargo del Adjudicatario si el resultado de dicha auditoría presentase anomalías o contradicciones con los datos facilitados, estando obligado el Adjudicatario a abonar a ADIF la renta correspondiente a la diferencia puesta de manifiesto por el resultado de la auditoría. Sin perjuicio de lo anterior y con independencia del pago de la renta de la diferencia que corresponda, el Adjudicatario deberá abonar, en concepto de penalidad o indemnización, una cantidad equivalente a TRES (3) veces la diferencia detectada.

5.2.3.-Igualmente, como consecuencia de lo indicado en el párrafo anterior, el Adjudicatario vendrá obligado a la instalación inmediata en los locales objeto de la licitación, del sistema de control de ventas determinado por ADIF, y definido en los párrafos precedentes, con el fin de que se efectúe la transmisión de toda la información de los ingresos de la actividad en tiempo real a ADIF.

En este caso, la instalación de toda la infraestructura necesaria será por cuenta y cargo del Adjudicatario, debiendo estar instalada y operativa en el plazo máximo de tres (3) meses desde la fecha de notificación del resultado de la auditoría.

5.2.4.-Todos los trabajos de puesta en servicio del punto de conexión a la red multiservicio de ADIF y los mecanismos de integración con el servidor del Adjudicatario, entrarán dentro del ámbito de actuación de ADIF y serán facturados al Adjudicatario con arreglo a los precios en vigor. Igualmente, para cualquier conexión externa a las estaciones de ADIF, el coste de los componentes necesarios, su contratación, instalación

y posterior mantenimiento operativo, serán por cuenta del Adjudicatario. La realización de estas conexiones estará supeditada a la supervisión técnica de ADIF.

II. LICITACIÓN

6.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

La contratación se llevará a cabo mediante el procedimiento y forma de adjudicación que se indica en el apartado F del Anejo 1 del PCP.

7.- CAPACIDAD Y REQUISITOS DE LOS LICITADORES.

Podrán tomar parte en el presente procedimiento las personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras que tengan capacidad de obrar plena y reúnan los requisitos enumerados en el apartado 9.2.1. de este pliego (sobre nº 1 Documentación Administrativa) y en el apartado G del Anejo 1 del PCP.

Asimismo cuando se estime necesario, ADIF podrá solicitar a los licitadores acreditación suficiente de solvencia económica, financiera, técnica y profesional para realizar la actividad a desarrollar en el objeto de contratación.

8.- GARANTÍA PROVISIONAL.

Para poder participar en este proceso de contratación, cada licitador habrá de constituir una garantía provisional por el importe figurado en el apartado J del Anejo 1 del PCP, mediante aval de entidades bancarias, Cajas de Ahorros o Compañías de Garantía Recíproca debidamente registradas, conforme al modelo que figura como ANEJO 2 DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES o mediante cheque bancario a favor de ADIF, acompañándose a la oferta en el sobre nº 1.

Esta garantía responderá del cumplimiento por el licitador de todas las condiciones establecidas en el presente proceso, en especial de la veracidad de la oferta que presente y del mantenimiento de la misma.

Las garantías provisionales presentadas en este proceso por los licitadores que no resultaran adjudicatarios serán devueltas a los licitadores no adjudicados.

El adjudicatario recuperará la garantía provisional sólo tras haber presentado:

- a). en su caso la fianza obligatoria señalada en el art. 36.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos
- b). la garantía adicional, a la que se refiere el art. 36.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en aquellos casos que proceda
- c). los documentos reseñados en la carta de adjudicación que se hayan establecido como requisitos para suscribir el contrato con ADIF.

9.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

9.1.- PRESENTACIÓN.

Los licitadores deberán presentar su oferta, en la forma, plazo y lugar indicadas en el anuncio de licitación y en el apartado I del Anejo 1 del PCP.

Las ofertas deberán de presentarse al menos en castellano.

Las proposiciones se ajustarán a lo establecido en este Pliego. Su presentación supone por parte del licitador la aceptación incondicional de las cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con ADIF.

Ningún licitador podrá suscribir proposición en unión temporal con otros licitadores si lo ha hecho individualmente, ni figurar en más de una unión temporal.

9.1.1.- ACEPTACIÓN DE LA LICITACIÓN.

La mera presentación de proposiciones implica, por parte del firmante de la oferta, la aceptación, sin reserva, del contenido del presente documento y sus Anejos, así como

del compromiso de suscribir el correspondiente contrato, en la fecha que ADIF le indique caso de resultar adjudicatario.

El incumplimiento por el adjudicatario de las obligaciones que adquiere en virtud de la presentación de su oferta, dará lugar a la pérdida de la garantía provisional a favor de ADIF.

9.2.- DOCUMENTOS Y SOBRES A PRESENTAR.

Las ofertas constarán de TRES sobres, cerrados (de forma que se pueda constatar su no manipulación), y firmados por el licitador o persona que le represente.

En cada uno de los sobres se incluirá la documentación requerida, obligatoriamente en papel.

Además se incluirá en formato digital (CD, pendrive) cuando se señale en el apartado correspondiente del Anejo 1 del PCP, teniendo en cuenta que, en este soporte, los documentos serán copia fiel de los presentados en papel, por lo que, en caso de que los documentos contengan firmas, deberán incluirse con las mismas.

En caso de discrepancia entre la información contenida en los distintos soportes utilizados, prevalecerá la que se presente en papel.

La presentación de la oferta implicará la aceptación, por parte del licitador, de las condiciones del presente Pliego, y la declaración de que reúne todas y cada una de las condiciones necesarias para que le sea adjudicado el objeto de este Proceso.

En cada uno de los cuales se hará constar:

9.2.1.- SOBRE Nº 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

9.2.1.1.- REQUISITOS COMUNES A TODOS LOS LICITADORES.

En forma bien visible, y sin que sea preciso para su lectura abrir el sobre, se consignará lo siguiente:

SOBRE Nº 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Nº EXPEDIENTE:

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:

LICITADOR:

En el SOBRE Nº1 se incluirán los Documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos para licitar:

A.) Garantía provisional de acuerdo con lo indicado en el apartado 8 de este Pliego.

B.) Carta Compromiso de la persona física o, en su caso, del representante de la Sociedad o Entidad Jurídica, en el modelo que se adjunta como ANEJO 4.

C.) Si el firmante de una oferta lo hace en representación de una Sociedad u otra Entidad Jurídica presentará copia de la Escritura pública en que conste que está facultado para presentar la citada oferta en nombre de la Sociedad o Entidad Jurídica que representa, lo que se acreditará con el documento autorizado correspondiente en el caso de ser seleccionada.

Los empresarios personas físicas incluirán copia del DNI/NIF o Pasaporte o Autorización de Residencia u otro documento oficial de identificación.

9.2.1.2.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA LOS LICITADORES EXTRANJEROS.

Además de los requisitos comunes señalados en el apartado anterior, los licitadores extranjeros deberán presentar documentos justificativos de los siguientes apartados:

D.) CAPACIDAD DE OBRAR.

La capacidad de obrar se acreditará, en caso de ser adjudicatario, aportando la documentación indicada en los puntos 17.2.E) y 17.2. F) de este Pliego.

E.) SUMISIÓN DE LA JURISDICCIÓN ESPAÑOLA.

Deberán de presentar una declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles, de cualquier orden, para todas las incidencias que, de modo directo o indirecto, pudieran surgir del proceso de contratación y del contrato resultante; declaración con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

9.2.2.- SOBRE Nº2: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

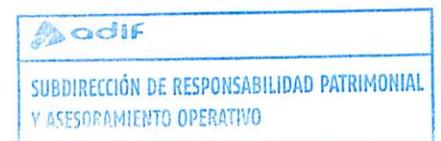
En forma bien visible y sin que sea preciso para su lectura abrir el sobre, se consignará lo siguiente:

<u>SOBRE Nº 2: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA</u>
Nº EXPEDIENTE:
OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:
LICITADOR:

Contendrá los datos y la documentación necesaria para valorar los aspectos definidos en el apartado K del Anejo 1 del PCP.

Los licitadores cumplimentarán el ANEJO 1.B del PCP, definido en el apartado K, respondiendo a todos los aspectos técnicos específicos que se piden e indicarán en qué página de la documentación técnica presentada se encuentra la información del aspecto a valorar. Asimismo, se podrá agregar cualquier otra información que considere el licitador de interés para esta convocatoria.

9.2.3.- SOBRE Nº 3: PROPOSICIÓN ECONÓMICA.



En forma bien visible, y sin que sea preciso para su lectura abrir el sobre, se consignará lo siguiente:

SOBRE Nº 3: PROPOSICIÓN ECONÓMICA

Nº EXPEDIENTE:

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:

LICITADOR:

9.2.3.1- PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

La proposición económica se presentará, exclusivamente, en el modelo correspondiente para cada caso que figura como ANEJO 1.C.1 o ANEJO 1.C.2 en el PCP.

La oferta económica será firmada por la persona interesada o por el representante de la Sociedad facultado para ello y sellada con el sello de la Empresa.

9.2.3.2- PREVISIÓN DE CUENTA DE EXPLOTACIÓN.

Cuando en el apartado L del Anejo 1 del PCP se solicite "cuenta de explotación previsional" de la actividad a desarrollar en el inmueble objeto de contratación, se incluirá en este sobre nº 3, cumplimentado por cada uno de los años de vigencia del contrato, el modelo que figura como ANEJO 1.D al PCP.

10.- VALIDEZ DE LA OFERTA.

Las ofertas presentadas mantendrán su validez durante un periodo de seis (6) meses contado a partir de la fecha de apertura de las ofertas económicas.

11.- CONSULTAS Y ACLARACIONES.

El licitador, en el plazo máximo de 10 días naturales a contar desde la fecha de publicación de la licitación en la página Web de ADIF, podrá solicitar aclaración, por escrito, sobre cuantas dudas surjan en la interpretación de las condiciones exigidas en

el presente Pliego y en el resto de la documentación aplicable al procedimiento. ADIF publicará en su página web aquellas respuestas y aclaraciones para conocimiento e interpretación del presente Pliego. Todo ello dentro de la más absoluta transparencia del proceso.

Estas consultas serán dirigidas por correo certificado con acuse de recibo, por correo electrónico o por fax a la dirección indicada en el apartado 0 del Anejo 1 del PCP.

Para los actos de comunicación con el Órgano de Contratación distintos de la presentación o anuncio del envío de las proposiciones, los licitadores podrán emplear el correo electrónico.

En todo caso, el Órgano de Contratación podrá comunicarse con los licitadores a través del correo electrónico y del telefax de la persona de contacto que éstos deberán designar en su proposición.

Este Pliego será accesible desde la siguiente dirección de Internet: <http://www.adif.es>

12.- COMISIÓN DE VALORACIÓN.

El Órgano de Contratación, salvo en los procedimientos negociados sin publicidad, estará asistido por una Comisión de Valoración (CV) que será el órgano competente para la valoración de las ofertas que, previos los trámites que se establezcan, elevará a aquél la correspondiente propuesta.

En los procedimientos negociados sin publicidad la constitución de la CV será potestativa para el Órgano de Contratación.

13.- LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

Las ofertas se podrán presentar en mano en la forma, lugar y plazo indicado en el apartado I del Anejo 1 del PCP.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, deberán dirigirse a la oficina indicada en el párrafo anterior, debiendo justificarse la fecha y hora de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar a la unidad responsable de contratación en el

mismo día la remisión de la oferta mediante fax o telegrama, en el que consignará el número asignado por la unidad responsable de contratación que figura en el presente Pliego y en el anuncio de licitación, fecha y hora máxima de presentación de proposiciones, nombre o denominación social de la empresa y el número del

certificado del envío asignado por la Oficina de Correos que ha realizado la remisión de la proposición. Sin la concurrencia de ambos requisitos (justificación de la fecha de imposición del envío y anuncio a la unidad responsable de contratación), no será admitida la documentación, si es recibida por la unidad responsable de contratación con posterioridad a la fecha y hora de terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurridos, no obstante, los diez días naturales siguientes a la finalización del plazo de presentación de ofertas sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

14.- APERTURA DE PROPOSICIONES.

14.1.- APERTURA SOBRES ADMINISTRATIVO Y TÉCNICO (SOBRES Nº 1 y Nº 2)

La Comisión de Valoración (CV), una vez concluido el plazo de admisión de ofertas, procederá a la calificación del contenido del sobre nº 1 de cada uno de los licitadores, admitiendo a los licitadores cuya documentación sea suficiente para concurrir a este Proceso.

En el caso de que la CV observara defectos formales subsanables en la documentación presentada, comunicará a los licitadores los defectos observados, concediéndoles un plazo no superior a cinco días naturales para que el licitador los subsane, con apercibimiento de exclusión en caso de no efectuar dicha subsanación. Si la documentación contuviese defectos sustanciales o diferencias materiales no subsanables se rechazará la proposición comunicándose a los interesados.

Una vez admitidos los licitadores por la CV, ésta procederá a la apertura y valoración de las ofertas técnicas (sobre nº 2), de aquellos licitadores, cuya documentación resulte acorde con lo solicitado.

14.2.- APERTURA SOBRE PROPOSICIÓN ECONÓMICA (SOBRE Nº 3)

Con anterioridad a la apertura de las proposiciones económicas, la Comisión de Valoración (CV) informará a los licitadores de todas aquellas incidencias que se hayan

producido en los actos de apertura de la documentación administrativa y técnica, así como de la valoración técnica obtenida por cada uno de los licitadores.

Se procederá a la apertura y lectura públicas de las "Proposiciones Económicas" (sobre nº 3) de aquellos licitadores no excluidos, en el lugar, fecha y hora indicado en el apartado N del Anejo 1 del PCP.

15.- VALORACIÓN.

15.1.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

Los criterios de valoración del presente proceso y valoración global de las ofertas se realizarán conforme a lo indicado en el apartado M del Anejo 1 del PCP.

15.2.- VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.

La Comisión de Valoración (CV) y en su caso el Órgano de Contratación, analizará y valorará las ofertas técnicas y económicas de las ofertas presentadas y consideradas por la CV como válidas, emitiendo y elevando al Órgano de Contratación informe de la valoración Técnica y económica de las ofertas presentadas.

15.2.1.- OFERTA TÉCNICA.

Se realizará la valoración de cada uno de los aspectos definidos en el apartado K del Anejo 1 del PCP y con los criterios de valoración definidos para cada apartado en el apartado M del Anejo 1 del PCP, en base a los datos proporcionados por el licitador sobre cada uno de los aspectos de la Oferta Técnica presentada y cualesquiera otros extremos que se consideren de interés.

La valoración máxima por este concepto será la definida en el apartado M del Anejo 1 del PCP.

15.2.2.- OFERTA ECONÓMICA.

Se realizará la valoración de cada uno de los aspectos definidos en el apartado L del Anejo 1 del PCP y con los criterios de valoración definidos en el apartado M del Anejo 1 del PCP.

El criterio de valoración de las ofertas con renta variable vendrá determinado en el apartado M del Anejo 1 del PCP.

La valoración máxima por este concepto será la definida en el apartado M del Anejo 1 del PCP.

16.- PROCEDIMIENTO NEGOCIADO.

16.1.- ASPECTOS A NEGOCIAR.

Cuando en el apartado F del Anejo 1 del PCP se defina que el proceso de contratación es negociado, se indicarán en el mismo los aspectos objeto de negociación.

16.2.- PROCESO DE NEGOCIACIÓN.

El órgano de contratación negociará con los licitadores las ofertas que éstos hayan presentado para adaptarlas a los requisitos indicados en el presente pliego.

Este proceso se podrá realizar de forma sucesiva, a fin de reducir progresivamente el número de ofertas a negociar o adecuación de las ofertas a los requisitos indicados.

Se realizará la valoración de las ofertas presentadas según lo indicado el apartado 15 de este pliego.

En el expediente deberá dejarse constancia de las invitaciones cursadas, de las ofertas recibidas y de las razones para su aceptación o rechazo, así como de las negociaciones realizadas y sus fechas.

17.- ADJUDICACIÓN.

Una vez obtenida la valoración total (Técnica y Económica) por el inmueble, la oferta adjudicada será la que obtenga mayor valoración. En caso de igualdad en la valoración total para el inmueble tendrá preferencia la oferta con mayor valoración técnica, salvo que se le dé preferencia a otro criterio definido en el apartado M (Criterios de Valoración) del Anejo 1 del PCP.

El Órgano de Contratación tendrá, alternativamente, la facultad de adjudicar el contrato a la proposición más ventajosa mediante la aplicación de los criterios de valoración señalados en el presente Pliego, o desistir o renunciar a la adjudicación del expediente objeto de la contratación, motivando en todo caso su resolución, sin que por ello tengan derecho los candidatos a reclamar compensación o indemnización por ningún concepto a ADIF.

17.1.- COMUNICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

Dentro de los 50 días naturales siguientes a la fecha de apertura de las ofertas económicas el Órgano de Contratación comunicará al licitador cuya oferta sea adjudicada, que deberá presentar los documentos que se indican en la Condición siguiente para proceder a la elaboración del contrato.

17.2.- PRESENTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.

El licitador cuya oferta sea adjudicada, dentro de los 21 días naturales siguientes a la comunicación a que se refiere la Condición anterior, deberá presentar los documentos siguientes, en función de su personalidad jurídica:

- A) Declaración responsable, debidamente actualizada y otorgada ante Notario, Autoridad administrativa u Organismo profesional cualificado de no estar comprendido en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el art. 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

B) Documentos justificativos actualizados de encontrarse al corriente de pago de sus obligaciones tributarias, a la Seguridad Social y justificante de estar dado de

alta y, en su caso de estar, al corriente del pago del Impuesto de Actividades Económicas (IAE).

C) En el caso de Sociedades y otras Entidades Jurídicas deberán presentar copia autorizada de la escritura de constitución y, en su caso, modificación, debidamente inscrita en el registro Mercantil o en los Registros Oficiales correspondientes, y, en su caso, copia autorizada de la escritura que acredite la representación de la Sociedad o Entidad Jurídica por parte de la persona que firme la oferta y que firmará el contrato que se establezca si fuera distinta.

D) En el caso de que varias Empresas se hayan presentado como Unión Temporal deberán presentar la escritura de constitución de la Unión Temporal designando a la persona que ha de ostentar la representación de la Unión Temporal.

Asimismo presentarán los documentos que se indican en los puntos A) y B) por lo que se refiere a cada Sociedad que forme parte de la Unión Temporal.

E) Los empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea, acreditarán su capacidad de obrar mediante la presentación de los documentos a que se refiere el art. 84 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

F) Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar mediante la presentación de los documentos a que se refiere el art. 84 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

G) Por parte del adjudicatario presentará la garantía definitiva, indicada en el apartado J del Anejo 1 del PCP, mediante aval de entidades bancarias, Cajas de Ahorros o Compañías de Garantía Recíproca debidamente registradas, conforme al modelo que figura como ANEJO 3 a este Pliego de Condiciones Particulares o mediante cheque bancario o transferencia bancaria a favor de ADIF.

H) Cuando el objeto de contratación sea el arrendamiento de un local, el Adjudicatario entregará en concepto de fianza legal regulada en el art. 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en metálico o cheque bancario a favor de ADIF, una cantidad equivalente a dos mensualidades de la renta, que será depositada en el organismo correspondiente.

En el caso de que el licitador adjudicado no presentase en el plazo indicado los documentos exigidos o éstos fuesen incorrectos se le comunicará que la selección ha quedado sin efecto alguno, perdiendo la fianza provisional.

En tal caso el Órgano de Contratación, podrá seguir el proceso de preadjudicación, seleccionando la siguiente mejor oferta.

El Órgano de Contratación comunicará a los demás participantes el resultado de la Petición Pública de Ofertas convocada.

18.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Una vez recibidos los documentos exigidos en el punto 17.2 se procederá, por parte de ADIF, a la redacción del contrato para llevar a cabo la formalización de éste en un plazo no superior a 45 días naturales desde la fecha de recepción de los documentos.

III. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

19.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATO.

Las condiciones y circunstancias específicas del contrato se definen en el apartado Ñ del Anejo 1 del PCP.

Cuando el objeto de contratación sea el arrendamiento de un inmueble, formará parte integrante del contrato el "Pliego de Condiciones Generales de arrendamientos de edificación para uso distinto del de vivienda, de ADIF" aprobado por el Consejo de Administración de la entidad pública empresarial ADIF en su sesión de 1 de abril de 2016 que se adjunta como ANEJO 1.E del PCP.

El contrato entrará en vigor en la fecha de su otorgamiento, a partir de la cual surtirá los efectos jurídicos y económicos que le sean propios.

19.1.- RÉGIMEN JURÍDICO.

El Régimen Jurídico con respecto a la preparación y adjudicación de esta licitación es la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

En cuanto a los efectos y extinción es de aplicación el derecho privado, los términos propios del contrato, el pliego y, subsidiariamente, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y demás normas legales que sean de aplicación.

De conformidad con lo expuesto, para la resolución de cuantas cuestiones puedan derivarse de la preparación y adjudicación del contrato serán competentes los órganos del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

Toda controversia relativa a sus efectos y extinción será competente el Orden Jurisdiccional Civil.

19.2.- CESIÓN.

El Adjudicatario no podrá ceder, traspasar ni subcontratar, por ningún título, el objeto de esta licitación salvo que ADIF lo autorice, expresamente, por escrito.

La cesión, traspaso o subcontratación in consentidos serán causa suficiente para la resolución del contrato.

19.3.- ENTREGA DEL INMUEBLE E INICIO DE ACTIVIDAD.

La entrega del inmueble se realizará a partir de la adjudicación y una vez formalizado el contrato correspondiente.

La recepción de los locales se realizará, obligatoriamente, en el plazo máximo de treinta días a contar desde la fecha en que ADIF notifique al arrendatario estar en disposición de entregarlo.

Esta entrega se documentará mediante la firma del Acta correspondiente que deberá ser firmada por ambas partes.

Será causa de resolución del contrato el que el arrendatario no haya recepcionado el local mediante la correspondiente firma del Acta de Entrega.

El Adjudicatario, como condición indispensable y previa para firmar el acta de entrega del local, habrá tomado a su cargo una póliza de seguros – conforme a lo señalado en la DÉCIMA de las condiciones del Pliego de Condiciones Generales – en la que se incluyan las coberturas de riesgos de incendios y daños en general, así como la responsabilidad civil para la cobertura de daños corporales y/o materiales causados a terceros que garantice, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente hasta el importe mínimo figurado en el apartado Ñ.5 del Anejo 1 del PCP.

El arrendatario garantizará la puesta en servicio de la actividad, como máximo, dentro del plazo indicado en el apartado Ñ.9 del Anejo 1 del PCP y siempre tras haber

realizado antes de ese plazo, las obras propuestas en su oferta y previamente consentidas por ADIF, salvo que se indique otro proceder en el citado apartado.

La fecha de inicio de la actividad constará en un Acta de Inicio de Actividad que firmarán las partes contratantes.

19.4.- LICENCIAS Y OBRAS.

El Adjudicatario deberá obtener y solicitar, por su propia cuenta, todas las licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar la actividad.

Serán por cuenta y cargo del Adjudicatario la realización de las obras necesarias para la adaptación del inmueble. Las inversiones realizadas se deberán amortizar, obligatoriamente, como máximo en el periodo de vigencia del contrato, salvo que se defina otro periodo de amortización en el Anejo 1.

El Adjudicatario deberá presentar a ADIF la justificación documental de la inversión efectuada, diferenciada por obra civil y mobiliario (facturas conformadas y justificantes de pago debidamente autenticados), tanto de la puesta en marcha de la actividad como de las inversiones que realice a lo largo del período de vigencia y que hubieran sido propuestas en su oferta.

19.5.- CAMBIO DE INMUEBLE Y RESOLUCIÓN POR OBRAS.

Si por necesidades del servicio público ferroviario, o en virtud de disposiciones administrativas, o en ejecución de planes urbanísticos, o a consecuencia de las obras de remodelación de la Estación, ADIF precisase ocupar el inmueble arrendado, el Adjudicatario devolverá su posesión a ADIF, libre de cualquier responsabilidad, al primer requerimiento que ADIF le dirija.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 13 del Pliego de Condiciones Generales el arrendatario tendrá derecho a optar entre suspender el contrato o desistir del mismo sin que ello genere indemnización de ninguna clase.

Además, y siempre que sea posible, ADIF ofrecerá un inmueble alternativo al Adjudicatario, pudiendo éste optar por resolver el contrato, en cuanto al inmueble afectado, o por continuar desarrollando su actividad previo el traslado al nuevo inmueble y corriendo con los gastos de traslado, adaptación del nuevo inmueble y continuación de la actividad, sin derecho a indemnización alguna por parte de ADIF, aunque, de común acuerdo, podrá variarse la renta pactada.

19.6.- REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR.

En las estaciones que así se indique en el apartado Ñ.6 del Anejo 1 del PCP disponen de un Reglamento de Régimen Interior.

Este Reglamento de Régimen Interior deberá ser cumplido por el Adjudicatario al objeto de regular y coordinar su actividad con todas las actividades que se desarrollen en dichas estaciones y se incluirá como ANEJO 1.F al PCP.

En estos casos conllevará, además, aparejado a la renta, el pago de un porcentaje de participación en los Gastos Comunes y de los Gastos de Publicidad y Promoción que determine el Reglamento de Régimen Interior.

19.7.- SEGUROS.

El Adjudicatario (conforme a lo adelantado en el punto 19.3) como condición indispensable y previa para firmar el acta de entrega del local, habrá tomado a su cargo una póliza de seguros en la que se incluyan las coberturas de riesgos de incendios y daños en general, así como la responsabilidad civil para la cobertura de daños corporales y/o materiales causados a terceros que garantice, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente hasta el importe mínimo figurado en el apartado Ñ.5 del Anejo 1 del PCP.

En las pólizas de incendios y daños se designará a ADIF como beneficiario de la misma, por lo que será éste el que, en su caso, perciba directamente las

indemnizaciones que abone la compañía de seguros, aplicándolas a la reconstrucción y/o reparación del inmueble e instalaciones siniestrados. Si los gastos de reparación y/o reconstrucción fueran superiores al importe de la indemnización, el Adjudicatario cubrirá la diferencia.

Como condición indispensable para firmar el acta de entrega del local objeto de la contratación, el Adjudicatario deberá exhibir el original y entregar a ADIF una copia del ejemplar de las pólizas suscritas al efecto.

Periódicamente, y durante toda la duración del contrato, ADIF podrá exigir, y el adjudicatario estará obligado a presentar, la documentación precisa que acredite estar al corriente en el pago de la cuota de las pólizas de estos seguros. Dicho incumplimiento dará lugar a la resolución del contrato.

19.8.- UTILIZACION DE MARCAS.

El adjudicatario deberá probar a ADIF estar en posesión de los títulos que le legitimen para utilizar y disponer de la marca y de la imagen de la misma que oferte, aportando la documentación que lo acredite.

El adjudicatario deberá facilitar en soporte digital, y en distintos formatos, la marca con suficiente calidad para su reproducción a gran escala.

En caso de disponer de manual de marca también habrá de facilitarlo.

La mera presentación de la oferta por parte del adjudicatario supone su autorización expresa para que ADIF pueda hacer uso de su marca para la difusión informativa de la actividad comercial.

En las estaciones donde estén implantadas las marcas comerciales de ADIF, **vialía o tiendas de la estación**, el adjudicatario debe cumplir el manual de la marca comercial de ADIF atendiendo a las directrices de implantación homogénea en los locales comerciales de la estación. Asimismo promocionará activamente las citadas marcas comerciales, **vialía o tiendas de la estación**, dentro de su local, con las instrucciones que ADIF comunique para sus acciones de comunicación y promoción.

19.9.- GASTOS Y TRIBUTOS.

Serán por cuenta del Adjudicatario la totalidad de los tributos de cualquier clase que, en la actualidad gravan, o puedan gravar en el futuro, el ejercicio de la actividad a

desarrollar en el inmueble o que recaigan o puedan recaer sobre el inmueble ocupado, aunque se hubieran liquidado a ADIF. Igualmente serán por cuenta del Adjudicatario los gastos y tributos que puedan recaer sobre este contrato o sobre cualquiera de las operaciones físicas o jurídicas que motive.

Expresamente se conviene que el Adjudicatario se hará cargo del Impuesto de Bienes Inmuebles que recaiga sobre el inmueble, aunque se hubiese liquidado a ADIF.

19.10.- SUMINISTROS.

Los suministros que se hagan precisos para el perfecto desarrollo de la actividad a realizar en el inmueble, salvo que en el apartado Ñ del Anejo 1 del PCP se indique lo contrario, se contratarán directamente por cuenta y cargo del Adjudicatario con las respectivas empresas suministradoras.

Caso de no ser posible, el Adjudicatario se obliga a hacer efectivo a ADIF el importe total de los consumos que se generen por los suministros que ésta le facilite.

El Adjudicatario renuncia a reclamar a ADIF los posibles daños y perjuicios que le puedan ocasionar las incidencias de cualquier clase en estos suministros, siempre que dichas incidencias no se deban a causas imputables a ADIF.

19.11.- PENALIZACIÓN POR RETRASO EN LA DEVOLUCIÓN DE LA POSESIÓN.

Con independencia de las rentas derivadas por ocupación indebida si, finalizada la vigencia del contrato, el Adjudicatario no dejase libre el inmueble (mediante la firma de la correspondiente Acta de Devolución y entrega de las llaves) a disposición de ADIF, éste podrá imponer al Adjudicatario el pago de una indemnización, en concepto de daños y perjuicios, por un importe igual a una anualidad de la renta por cada mes de ocupación indebida o a la parte proporcional.

Esta indemnización, en concepto de penalización por retraso en la devolución de la posesión será independiente y no constituirá obstáculo para una posterior reclamación de los daños, perjuicios y lucro cesante que se haya causado a ADIF, en la parte que exceda de dicho importe.

Esta indemnización se hará efectiva a ADIF con independencia de la ejecución de los avales bancarios depositados por el Adjudicatario a la firma del Contrato.

19.12.- RESOLUCION ANTICIPADA DEL CONTRATO POR VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO.

Cuando el Adjudicatario formule la resolución anticipada del contrato, vendrá obligado a preavisar a ADIF conforme al plazo determinado señalado en el apartado Ñ.7 del Anejo 1 del PCP, antes de la fecha en que sea efectiva la resolución, manteniendo la actividad durante dicho período, con el fin de permitir a ADIF la formalización de una nueva adjudicación.

Además ADIF podrá exigir, en el apartado Ñ.8 del Anejo 1 del PCP, una indemnización en concepto de penalización.

20.- GASTOS DE PUBLICACIÓN.

Los gastos de publicación del anuncio de esta Licitación Pública, serán con cargo al Adjudicatario y, si fueran varios Adjudicatarios, proporcionales a los importes adjudicados a cada uno de ellos.

21.- INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.

Asimismo, las Bases de esta Licitación Pública podrán consultarse en la página WEB de ADIF : <http://www.adif.es>

Para cualquier información o aclaración relativa a esta Licitación Pública de Ofertas, los interesados pueden dirigirse al departamento de ADIF definido en el apartado 0 del Anejo 1 del PCP.

22.- CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS

El Adjudicatario se comprometerá a mantener en secreto todos los datos e informaciones facilitados por Adif y que sean concernientes al objeto del contrato, debiendo el adjudicatario mantener dicha información en reserva y secreto y no revelarla de ninguna forma, en todo o en parte, a ninguna persona física o jurídica que no sea parte del contrato.

Los datos personales serán tratados por la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) con la finalidad de realizar la gestión y el mantenimiento de la relación contractual. La base jurídica que legitima el tratamiento es la ejecución del contrato. Sus datos serán conservados durante el tiempo que establezcan las leyes aplicables y no se cederán a terceros salvo obligación legal.

Puede acceder a sus datos, rectificarlos o suprimirlos, oponerse al tratamiento y solicitar su limitación dirigiendo su petición a la dirección: correo electrónico del delegado dpd.adif@adif.es o por correo postal en Calle Sor Ángela de la Cruz, 3-7ª Planta, 28020 – Madrid acompañando fotocopia de su DNI o pasaporte.

IV. ANEJOS

Forman parte integrante del presente Pliego de Condiciones Particulares los siguientes ANEJOS:

ANEJO 1 del Pliego de Condiciones Particulares (“Cuadro de Características del Pliego”) en adelante PCP.

- **Anejo 1.A del PCP.**– Fichas técnicas con las características y particularidades de los locales y planos de los locales objeto de la licitación.
- **Anejo 1.B del PCP.**– Modelo de Oferta Técnica. Este modelo se incluirá en el sobre nº 2 de la Oferta.
- **Anejo 1.C.1 del PCP.**– Modelo de Oferta Económica para renta fija. Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta.
- **Anejo 1.C.2 del PCP.**– Modelo de Oferta Económica para renta variable. Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta.
- **Anejo 1.D del PCP.**–Modelo de Cuenta de Explotación Previsional. Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta.
- **Anejo 1.E del PCP.**– “Pliego de Condiciones Generales de arrendamientos de edificación para uso distinto del de vivienda, de ADIF” aprobado por el Consejo de Administración de la entidad pública empresarial ADIF en su sesión de 1 de abril de 2016
- **Anejo 1.F del PCP.**– En su caso modelo de Reglamento de Régimen Interior de la estación.
- **Anejo 1.G del PCP.**–Modelo de Contrato de Arrendamiento.

ANEJO 2: Modelo de aval bancario para la garantía provisional. Este modelo se incluirá en el sobre nº 1 de la Oferta

ANEJO 3: Modelo de aval bancario para la garantía adicional definitiva.

ANEJO 4: Modelo de carta compromiso. Este modelo se incluirá en el sobre nº 1 de la Oferta.

ANEJO 1 DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES (PCP)

"CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO (CCP)"

A. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN.

Arrendamiento en la estación de València Nord de un local para destinarlo a la actividad de cafetería y de un espacio accesorio para terraza.

Opcionalmente, se admite la instalación dentro del local destinado a la actividad de cafetería de una máquina expendedora de tabaco y hasta un máximo de dos máquinas recreativas tipo "B", de acuerdo con la legislación vigente en cada momento, con la renta indicada en el apartado E. IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN. Para ello, se deberá presentar la solicitud de implantación en la presente licitación (Anejo 1.C.2), o ser propuestas por el adjudicatario durante la vigencia del contrato. En este último caso, la renta fija será la que corresponda al año del contrato, de conformidad con la renta indicada en el apartado E. IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN.

En cualquier caso, la instalación de las máquinas recreativas tipo "B" deberá estar sujeta a lo previsto en las siguientes normas, que resultan de aplicación:

- Real Decreto 2110/1998, de 2 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Máquinas Recreativas y de Azar.
- Ley 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego.
- Ley 1/2020, de 11 de junio, de la Generalitat, de regulación del juego y de prevención de la ludopatía en la Comunitat Valenciana.
- DECRETO 97/2021, de 16 de julio, del Consell, de medidas urgentes para la aplicación de la Ley 1/2020, de 11 de junio, de la Generalitat, de regulación del juego y de prevención de la ludopatía en la Comunitat Valenciana.

El acondicionamiento del local y del espacio será a cuenta y cargo del adjudicatario. Los detalles constructivos y detalles de acabados y materiales quedan reflejados en las fichas técnicas del local y espacio.

La estación se encuentra en estos momentos afectada por las OBRAS DE EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE LA RESTAURACIÓN DE LAS FACHADAS Y CUBIERTAS DE LA ESTACIÓN DE VALENCIA NORD; FASE CUBIERTAS Y NAVES LATERALES, FASE MARQUESINA HISTÓRICA PRINCIPAL Y FASE FACHADAS Y CARPINTERÍAS. Estas obras afectan en distintos momentos y fases tanto al exterior de los locales, a su carpintería (puertas y ventanas) y a los accesos a los mismos, como a la propia estación y a los flujos de viajeros. También pueden ocasionar molestias por los ruidos y la suciedad propias de una obra. Está previsto que las obras duren al menos hasta el año 2026.

B. UBICACIÓN.

Estación: València Nord.

Nº de local:

- Cafetería: SAP 14.688 (60,75 m²).

Nº de espacio:

- Terraza: SAP 14.971 (45,00 m²).

La ubicación y la superficie aproximada del local y del espacio se describen en los planos que se adjuntan como **Anejo 1.A** de este CCP. En el mismo **Anejo 1.A** se incluyen las fichas técnicas del local y del espacio.

C. ACTIVIDAD A DESARROLLAR.

Cafetería y terraza.

D. VIGENCIA DEL OBJETO DE CONTRATACIÓN.

El contrato entrará en vigor en la fecha de su firma y finalizará a los 7 años (84 meses) desde la fecha de inicio de la actividad, que quedará recogida en un acta firmada por representantes de ambas partes, y como máximo a los 60 días naturales de la entrega del local y del espacio.

La recepción del local y del espacio por parte del adjudicatario se realizará como máximo a los 30 días naturales a contar desde su puesta a disposición por parte de ADIF. Un retraso en la recepción del local y del espacio por causas imputables al adjudicatario podrá acarrear la resolución del contrato.

Se podrá prorrogar la duración de la vigencia, mediante acuerdo previo, expreso y siempre por escrito entre las partes, por un plazo que no podrá exceder de la mitad de la vigencia del contrato inicial, conforme a las limitaciones establecidas en los artículos 106.3 y 107.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

E. IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN (1).

E.1 Para el caso de Renta Fija: **NO PROCEDE**

E.2 Para el caso de Renta Variable:

La Renta Mínima Garantizada Anual de Licitación se relaciona en la tabla siguiente. El porcentaje de renta variable ofertado por el licitador para cada anualidad deberá ser igual o superior al que se detalla en la misma.

	RENTA MÍNIMA GARANTIZADA DE LICITACIÓN ANUAL SIN IVA	% VARIABLE MÍNIMO ANUAL	VIGENCIA CONTRATO EN MESES	RENTA MÍNIMA GARANTIZADA DE LICITACIÓN TOTAL CONTRATO SIN IVA
AÑO 1	29.000,00.- €	18%	84	215.594,21.- €
AÑO 2	29.580,00.- €			
AÑO 3	30.171,60.- €			
AÑO 4	30.775,03.- €			
AÑO 5	31.390,53.- €			
AÑO 6	32.018,34.- €			
AÑO 7	32.658,71.- €			

La Renta Mínima Garantizada Anual de Licitación está fijada por ADIF, es de obligado cumplimiento, será la que venga recogida en el contrato y no se podrá presentar ninguna oferta alternativa sobre ella.

El licitador únicamente podrá ofertar un porcentaje variable sobre las ventas según se indica en el apartado L.- OFERTA ECONÓMICA.

A los solos efectos de valoración de las ofertas económicas y para que el licitador pueda calcular el porcentaje de renta variable a ofertar, en el Anejo 1.C.2 del PCP (Modelo de Oferta Económica para renta variable) ADIF ha fijado las ventas previstas durante los años de vigencia del contrato. Estas ventas no se podrán modificar y serán sobre las que se realice la simulación de ingresos con los que valorar la oferta económica.

En el importe mínimo de licitación fijado en la tabla anterior, no se incluye el importe correspondiente a la máquina expendedora de tabaco y a las máquinas recreativas tipo "B", cuya solicitud es opcional para los licitadores, cuyas rentas fijas son las siguientes:

	RENTA FIJA ANUAL SIN IVA POR MÁQUINA EXPENDEDORA DE TABACO (1)	RENTA FIJA ANUAL SIN IVA POR CADA MÁQUINA RECREATIVA TIPO "B" (1)
AÑO 1	180,00.- €	4.000,00.- €
AÑO 2	183,60.- €	4.080,00.- €
AÑO 3	187,27.- €	4.161,60.- €
AÑO 4	191,02.- €	4.244,83.- €
AÑO 5	194,84.- €	4.329,73.- €
AÑO 6	198,74.- €	4.416,32.- €
AÑO 7	202,71.- €	4.504,65.- €
TOTAL	1.338,18.- €	29.737,13.- €

La máquina expendedora de tabaco y las máquinas recreativas tipo "B" no tienen renta variable, sólo la renta fija señalada en la tabla anterior.

En el caso de formalizarse una prórroga conforme a lo recogido en el apartado D. VIGENCIA DEL OBJETO DE CONTRATACIÓN, la renta mínima garantizada y la renta correspondiente a la máquina expendedora de tabaco y a las máquinas recreativas tipo "B", en el caso de que el adjudicatario hubiese solicitado su implantación en la presente licitación o durante la vigencia del contrato, se actualizarán con un incremento del 2% anual.

E.3.- VALOR ESTIMADO DE CONTRATO.

El valor estimado para la totalidad del contrato, incluyendo posibles prórrogas, es de 335.217,31.- € (impuestos excluidos).

(1) Contratación opcional. La máquina expendedora de tabaco y las máquinas recreativas tipo "B" podrán ser solicitadas en la presente licitación (Anejo 1.C.2), o propuestas por el adjudicatario durante la vigencia del contrato. En este último caso, la renta fija será la que corresponda al año del contrato, de conformidad con la tabla anterior.

F. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

Procedimiento: Abierto

Adjudicación: Con varios criterios (Técnicos y Económicos)

Resultará adjudicatario el licitador que obtenga mayor puntuación una vez sumados los puntos obtenidos por la oferta técnica más los obtenidos en la oferta económica, de acuerdo con lo reflejado en el apartado M. CRITERIOS DE VALORACIÓN de este CCP.

La presentación de proposiciones implica la aceptación incondicional por el licitador de las bases de licitación y sus Anejos.

Los licitadores deberán presentar en el lugar y fecha que se indique en el anuncio de la licitación la siguiente documentación:

- **SOBRE Nº 1 (Documentación Administrativa y Solvencia):**

El sobre nº 1 se rotulará:

EXPEDIENTE: 2023-164-00036

SOBRE Nº 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y SOLVENCIA

OBJETO DE CONTRATACIÓN: Arrendamiento en la estación de València Nord de un local para destinarlo a la actividad de cafetería y de un espacio accesorio para terraza.

LICITADOR:

Dentro del sobre nº 1 se incluirá copia íntegra exacta de la documentación que se incluya en papel, en soporte informático digital (Memoria USB), que contendrá la documentación libre de software malicioso o virus informáticos que dificulten o imposibiliten su lectura, siendo responsabilidad del licitador velar por el cumplimiento de esta previsión. La presencia de software malicioso o virus informático que imposibilite acceder al contenido esencial del sobre conllevará la exclusión del licitador. Salvo que se trate de documentos firmados digitalmente, en caso de divergencia, siempre prevalecerá la oferta entregada en papel, firmada y sellada, frente a la misma información remitida en soporte informático.

En el sobre nº 1, además de la documentación solicitada en el punto 9.2.1. del Pliego de Condiciones Particulares, deberá incorporarse la siguiente documentación:

- 1. Declaración responsable.** Se adjunta, para su cumplimentación, modelo de declaración responsable como **Anejo 1.H** de este CCP.
- 2. Compromiso de constitución de Unión Temporal de Empresas (U.T.E.), en su caso, u otra fórmula asociativa:**

Ningún licitador podrá suscribir proposición en unión temporal con otros licitadores si lo ha hecho individualmente, ni figurar en más de una unión temporal. La contravención de este principio producirá la desestimación de todas las proposiciones presentadas por el licitador.

Los empresarios que concurren agrupados en uniones temporales quedarán obligados solidariamente y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo.

Cuando dos o más empresas acudan a la licitación constituyendo una Unión Temporal, u otra fórmula asociativa legalmente reconocida, cada uno de los empresarios que la componen deberá acreditar su capacidad y solvencia, acumulándose a efectos de la determinación de la solvencia de la Unión Temporal las características acreditadas para cada uno de los integrantes de la misma.

Para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz la Unión Temporal, u otra fórmula asociativa, será necesario que los empresarios que deseen concurrir integrados en ella indiquen, en documento privado, los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a ADIF. Dicho documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la Unión.

Si durante la tramitación de un procedimiento y antes de la formalización del contrato se produjese la modificación de la composición de la unión temporal de empresas, esta quedará excluida del procedimiento. No tendrá la consideración de modificación de la composición la alteración de la participación de las empresas siempre que se mantenga la misma solvencia y capacidad a la exigida en el PCP.

Quedará excluida también del procedimiento de adjudicación del contrato la unión temporal de empresas cuando alguna o algunas de las empresas que la integren quedase incurso en prohibición de contratar o presentara deudas vencidas y pendientes de pago con Adif, a la fecha de presentación de ofertas.

Durante la vigencia del contrato, la modificación en la fórmula asociativa del adjudicatario -ya sea en denominación, número de socios, o porcentajes de representación- deberá ser autorizada previamente por ADIF a quien se le

comunicará por escrito. En cualquier caso, la nueva composición de la Unión o asociación deberá cumplir los requisitos de solvencia establecidos en el presente Pliego y las empresas que la compongan deberán tener plena capacidad de obrar y no estar incursas en prohibición de contratar.

Los licitadores deberán tener en cuenta que, en cualquier momento del procedimiento, la Comisión de Valoración o el Órgano de Contratación les podrá solicitar que aporten la documentación acreditativa de los datos indicados en las declaraciones responsables. De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en plazo se entenderá que el licitador ha retirado injustificadamente su oferta. Si del examen de la documentación aportada se comprueba que no cumple los requisitos establecidos en este pliego, quedará excluido del proceso de licitación.

La Comisión de Valoración podrá solicitar a los licitadores que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos, cuando consideren que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración, cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el contrato.

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar a las que se refieren los apartados anteriores deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de formalización del contrato. Entre estas circunstancias se encuentra la obligación de no tener deudas vencidas y pendientes de pago con ADIF. ADIF verificará la información facilitada, a este respecto, en la declaración responsable. En caso de que el Adjudicatario presentara deudas vencidas y pendientes de pago con ADIF, a la fecha de presentación de ofertas, quedará excluido de la licitación. Esta circunstancia deberá mantenerse durante todo el proceso de licitación hasta la formalización del contrato.

El no cumplimiento de dichos requisitos determinará el rechazo de la oferta en el proceso de licitación.

- **SOBRE Nº 2 (DOCUMENTACIÓN TÉCNICA)** que incluirá toda la documentación definida en el apartado K de este PCP.

El sobre nº 2 se rotulará:

LICITADOR: EXPEDIENTE: 2023-164-00036

SOBRE Nº 2: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

OBJETO DE CONTRATACIÓN: Arrendamiento en la estación de València Nord de un local para destinarlo a la actividad de cafetería y de un espacio accesorio para terraza.

LICITADOR:

Dentro del sobre nº 2 se incluirá copia íntegra exacta de la documentación que se incluya en papel, en soporte informático digital (Memoria USB), que contendrá la documentación libre de software malicioso o virus informáticos que dificulten o imposibiliten su lectura, siendo responsabilidad del licitador velar por el cumplimiento de esta previsión. La presencia de software malicioso o virus informático que imposibilite acceder al contenido esencial del sobre conllevará la exclusión del licitador.

Salvo que se trate de documentos firmados digitalmente, en caso de divergencia, siempre prevalecerá la oferta entregada en papel, firmada y sellada, frente a la misma información remitida en soporte informático.

Los ofertantes deberán presentar el Modelo original debidamente firmado y en su caso sellado. La contravención de este principio conllevará la desestimación de la oferta quedando excluido el ofertante de la continuidad en el proceso del expediente afectado.

- **SOBRE Nº 3 (PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y CUENTA DE EXPLOTACIÓN PREVISIONAL)**

El sobre nº 3 se rotulará:

EXPEDIENTE: 2023-164-00036

SOBRE Nº 3: PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y CUENTA DE EXPLOTACIÓN PREVISIONAL

OBJETO DE CONTRATACIÓN: Arrendamiento en la estación de València Nord de un local para destinarlo a la actividad de cafetería y de un espacio accesorio para terraza.

LICITADOR:

Para presentar la propuesta económica, los licitadores utilizarán el Anejo 1.C.2 facilitado por ADIF.

Confidencialidad y Protección de Datos:

Las Partes Contratantes se comprometerán a mantener en secreto todos los datos e informaciones facilitados y que sean concernientes al objeto del contrato, debiendo

mantener dicha información en reserva y secreto y no revelarla de ninguna forma, en todo o en parte, a ninguna persona física o jurídica que no sea parte del contrato.

Las partes reconocen que toda la información a la que se pueda tener acceso en el marco del contrato ya sea relacionada con la prestación del servicio o relacionada con la actividad u organización de alguna de las partes, en adelante, la información, tiene carácter confidencial, por lo que las partes acuerdan no divulgarla y mantener la más estricta confidencialidad respecto a dicha información advirtiendo en su caso, de dicho deber de confidencialidad y secreto a sus empleados, asociados y a cualquier persona que por su relación profesional o personal deba o pueda tener acceso a la misma.

Ninguna de las partes podrá reproducir, modificar, hacer pública o divulgar a terceros la información sin la previa autorización escrita y expresa de la otra parte, salvo en aquellos aspectos en que la información fuera pública y notoria por medios ajenos a las partes, o en caso de documentos que sean públicamente accesibles, las partes se comprometen a poner los medios necesarios para que la información no sea divulgada y/o cedida, evitando su pérdida, robo o sustracción.

Ambas partes advertirán sobre la existencia del deber de confidencialidad a sus empleados, asociados y a toda persona a la cual se le facilite haciéndose responsable del uso indebido que estos puedan hacer de la información relacionada con el contrato, y así mismo se comprometen a poner en conocimiento de la otra parte cualquier acción o incidente por parte de terceros que pueda atentar contra la confidencialidad de esta.

Las disposiciones relativas a la confidencialidad previstas en este contrato se aplicarán durante su vigencia y prevalecerán durante un plazo de cinco años, inmediato a su terminación.

Los datos personales tratados en virtud del presente contrato serán tratados por cada una de las partes conforme a las disposiciones del Reglamento General de Protección de Datos (UE 679/2016) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de Derechos Digitales. Cada una de las partes será responsable del tratamiento de los datos personales recabados de la otra parte.

Los interesados pueden ejercitar su derecho a solicitar el acceso a sus datos, rectificación, supresión, limitación o a oponerse al tratamiento, así como el derecho a la portabilidad de los datos, cuando proceda, dirigiendo un escrito acompañando una fotocopia del Documento Nacional de Identidad u otro homólogo (NIE) con asunto Protección de Datos a las siguientes direcciones:

- Para ADIF, E.P.E. (N.I.F. Q-2801660-H)

Dirección postal: Avenida Pio XII, nº 97 bis, de Madrid C.P. 28036.

legalizados por el Registro Mercantil o en su caso los modelos de declaraciones tributarias que correspondan.

Solvencia Técnico / Profesional: Haber tenido abiertos al público en algún momento, dentro de los tres años inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta, dos o más locales de la actividad objeto de la presente licitación, explotados directamente por la empresa licitante. Los licitadores deberán aportar declaraciones tributarias censales de actividades económicas y locales abiertos, certificados de actividad, contratos ejecutados o documentos similares donde conste que, la empresa que presenta oferta ha tenido abiertos al público en algún momento, dentro de los tres años inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta, dos o más locales de la actividad objeto de la presente licitación, explotados directamente por la empresa licitante.

Cuando el licitador sea una empresa de nueva creación su solvencia Técnico / Profesional se acreditará presentando la siguiente documentación:

- Indicación de, al menos, dos personas de las que dispondrá el adjudicatario para la ejecución del contrato con una experiencia profesional mínima de cinco años en la actividad de cafetería, debiendo presentar la documentación acreditativa pertinente cuando le sea requerida por los servicios dependientes del órgano de contratación. Esto no implica que estas personas no puedan ser sustituidas durante el desarrollo del contrato por otras personas con la misma experiencia mínima requerida, previa autorización del responsable del contrato. La experiencia se acreditará mediante el Curriculum Vitae (CV).

Para acreditar la solvencia, el licitador podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que durante toda la duración de la ejecución del contrato dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar. Cuando un licitador desee recurrir a las capacidades de otras entidades, demostrará que va a disponer de los recursos necesarios mediante la presentación a tal efecto del compromiso por escrito de dichas entidades.

El no cumplimiento de dichos requisitos determinará el rechazo de la oferta en el proceso de licitación.

H. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL LOCAL Y DEL ESPACIO.

Las características técnicas se adjuntan en los planos y fichas técnicas que se relacionan en el **Anejo 1.A** de este CCP.

I. FECHA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

Las ofertas se presentarán en la siguiente dirección:

Departamento: Jefatura Comercial Este de la Subdirección de Gestión Comercial

Dirección: Estación de València Nord, C/ Xàtiva, 24 - 46007 València

Asimismo, las ofertas se podrán presentar por correo en la forma establecida en la cláusula 13 del Pliego de Condiciones Particulares.

El plazo de presentación será el establecido en el anuncio de la licitación.

J. GARANTÍAS

J.1.- Provisional:

J.1.1.- Por importe de 3.000.- €.

Los ofertantes deberán depositar esta garantía provisional mediante:

- Aval (según modelo que se adjunta como **Anejo 2** del Pliego de Condiciones Particulares) o
- Transferencia bancaria a una de las siguientes cuentas de las que ADIF es titular:
 - o Banco Santander: ES10 0049 1500 0020 1013 2343
 - o Banco Bilbao Vizcaya Argentaria: ES67 0182 2370 4400 1019 0003

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la perfección del contrato.

J.2.- Definitivas:

J.2.1.- Fianza L.A.U. (Ley de Arrendamientos Urbanos): Se constituirá por un importe equivalente a 2 mensualidades de la Renta Mínima Garantizada del primer año, mediante transferencia bancaria a favor de ADIF.

En el caso de formalizarse una prórroga conforme a lo recogido en el apartado D. VIGENCIA DEL OBJETO DE CONTRATACIÓN, en el momento de suscripción de la misma, el adjudicatario estará obligado a la actualización de la Fianza L.A.U. para hacerla coincidir con dos mensualidades de la Renta Mínima Garantizada vigente al comienzo del periodo de prórroga.

J.2.2.- Garantía adicional: Por un importe equivalente a la Renta Mínima Garantizada del primer año, que podrá constituirse mediante:

- Aval (según modelo que se adjunta como **Anejo 3** del Pliego de Condiciones Particulares) o
- Transferencia bancaria a favor de ADIF.

En el caso de formalizarse una prórroga conforme a lo recogido en el apartado D. VIGENCIA DEL OBJETO DE CONTRATACIÓN, en el momento de suscripción de la misma, el adjudicatario estará obligado a la actualización de la garantía adicional para hacerla coincidir con la Renta Mínima Garantizada vigente al comienzo del periodo de prórroga.

K.- OFERTA TÉCNICA.

Cumplimentar el Modelo que se adjunta como Anejo 1.B de este CCP. Este modelo se incluirá en el sobre nº 2.

Los ofertantes deberán presentar el Modelo Original debidamente firmado y en su caso sellado. La contravención de este principio conllevará la desestimación de las ofertas, quedando excluido el ofertante de la continuidad en el proceso del expediente afectado.

En el interior del sobre nº 2 se hará constar una relación numérica de los documentos que contiene, firmada y en su caso sellada.

K.1 PROYECTO DE IMPLANTACIÓN:

El objetivo es conocer de forma amplia y explícita la idea y concepto de la propuesta comercial.

K.1.1. – Marca:

Memoria descriptiva de la marca con la que se pretende explotar la actividad, aportando manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías corporativas, papelería...), manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación, acabados...) y manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y orientación de cómo debe gestionarse el negocio). En todo caso, se aportará copia del registro de la marca con la que pretende explotar la actividad y de la documentación que acredite estar en posesión del derecho legítimo para su utilización y comercialización en esta licitación.

K.1.2. Presencia y propuesta de actividades en Redes Sociales (RRSS):

- Presencia: Se presentará una descripción de las RRSS en las que está presente la marca, así como un análisis de su actividad, teniendo en cuenta

el número de perfiles diferentes, número de seguidores, las publicaciones realizadas y alcance de las publicaciones.

- Propuesta: Se presentará un plan de acción en RRSS que incluya una propuesta de actividades del establecimiento al que se opta y que se comprometen a realizar y plazos concretos de ejecución. Se valorará el número de acciones propuestas, los plazos de ejecución, el impacto de las mismas y su originalidad.

K.1.3.- Programas de Responsabilidad Social (RS):

Se presentará memoria de RS de la empresa y se valorará el número y alcance de las propuestas a realizar.

K.1.4. – Proyecto Técnico:

Proyecto de adecuación del local y del espacio aportando la máxima definición posible:

- Coherencia del presupuesto.
- Anteproyecto de adecuación del local y del espacio aportando la máxima definición posible (Planos y bocetos, diseño del local y del espacio, equipamiento, distribución de interiores, ...). La terraza dispondrá de un cerramiento delimitador del espacio, de diseño acorde con un edificio catalogado como Bien de Interés Cultural (BIC), que diariamente pueda ser fácilmente recogido en el interior del local para la limpieza del espacio o, en momentos de gran afluencia de viajeros, para evitar obstáculos a los flujos de personas.
- Memoria de Instalaciones.
- Memoria de Mobiliario.

K.1.5. – Inversión CAPEX total inicial: Presupuesto detallado de la inversión CAPEX total inicial prevista por partidas con desglose de mediciones. Dicha inversión en inmovilizado/activo no corriente deberá corresponder, necesariamente, a obra civil, pavimentos, infraestructuras, mobiliario, cristalería, equipos informáticos, electrónicos y/o de comunicación, etc., no pudiendo incluirse, a efectos de justificación, cualesquiera inversiones en OPEX realizadas por el arrendatario (salarios, arrendamientos, licencias, servicios profesionales, suministros, consumos, cantidades destinadas al pago de redacción de la oferta...).

Desde la fecha de inicio de la Actividad, el adjudicatario dispondrá de 6 meses para presentar a ADIF la justificación documental de la inversión CAPEX total inicial realizada, presentando facturas y justificantes de pago que acrediten la inversión.

En el supuesto de que la inversión realizada en CAPEX y/o la falta de su adecuada justificación no alcance cifra comprometida en su oferta, el adjudicatario estará obligado a abonar a ADIF la diferencia, en concepto de inversión no realizada, hasta alcanzar el total de la inversión comprometida, en el plazo máximo de un mes desde la notificación por ADIF. En el caso de que no se realice el pago, ADIF podrá deducir la cantidad de la garantía adicional entregada, debiendo reponerla el adjudicatario en el plazo máximo de 15 días naturales desde que se produzca la reducción de la misma.

L.- OFERTA ECONÓMICA.

Cumplimentar el Modelo que se adjunta como Anejo 1.C.2 de éste CCP.

Los ofertantes deberán presentar el Modelo Original debidamente firmado y en su caso sellado, debiendo incluirlo como ya se ha mencionado en el sobre n.º 3. La contravención de este principio conllevará la desestimación de las ofertas, quedando excluido el ofertante de la continuidad en el proceso del expediente afectado.

IMPORTANTE:

Para valorar y comparar las ofertas únicamente se utilizará la Renta Total ofertada por los licitadores por el local y el espacio, por el total de la vigencia del contrato, de acuerdo con los porcentajes ofertados sobre las ventas previstas fijadas por ADIF.

A los solos efectos de valoración de las ofertas económicas y para que el licitador pueda calcular el porcentaje de variable a ofertar, en el Anejo 1.C.2 del PCP (Modelo de Oferta Económica para renta variable) ADIF ha fijado las ventas previstas durante los años de vigencia del contrato. Estas ventas no se podrán modificar y serán sobre las que se realice la simulación de ingresos con los que valorar la oferta económica.

L.1.- Renta Fija: NO ADMITIDA

L.2.- Renta Variable: El ofertante deberá determinar el porcentaje variable a aplicar a las ventas brutas anuales, es decir, desde el primer euro ingresado, excluido el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), obtenidas por el Adjudicatario de la explotación del local y del espacio objeto de este Pliego de Bases. El *porcentaje variable* ofertado deberá cumplir todas las condiciones siguientes:

- Ser igual o superior al 18% (apartado E. IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN).
- Ser el mismo para todos los meses de cada año.
- Ser igual o mayor al del año anterior.
- No ser mayor en 2 puntos porcentuales respecto al porcentaje ofrecido en el año anterior.

- Estar expresado con un solo decimal.

La Renta anual a abonar a ADIF será la cantidad MAYOR de las dos siguientes:

- La Renta Mínima Garantizada Anual establecida por ADIF, recogida en el apartado E. IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN de este CCP, y que figurará expresamente en el contrato.
- La cantidad resultante de aplicar el porcentaje variable ofertado para cada año, que vendrá recogido en el contrato, a las ventas brutas anuales **REALES**, es decir, desde el primer euro ingresado, excluido el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), obtenidas ese año por el Adjudicatario de la explotación del local y del espacio objeto de este Pliego de Bases.

El pago de la Renta Mínima Garantizada Anual a cuenta establecida en el contrato se realizará proporcionalmente por meses adelantados. La diferencia, si la hubiera, entre la cantidad variable resultante y la abonada como Renta Mínima Garantizada Anual, se facturará anualmente en el mes de enero.

L.3.- Renta Mínima Garantizada Anual:

La Renta Mínima Garantizada Anual será la establecida por ADIF, recogida en el apartado E. IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN de este CCP, y que figurará expresamente en el contrato.

L.4.- Cuenta de Explotación Previsional: Cumplimentar el Modelo que se adjunta como Anejo 1.D de este CCP.

Pese a no ser objeto de valoración en esta licitación, los ofertantes deberán cumplimentar el modelo que se adjunta como **Anejo 1.D** de éste CCP, para cada uno de los años de vigencia del contrato.

Necesariamente los porcentajes de renta variable a figurar en esta Cuenta de Explotación Previsional deben de coincidir con los figurados en la Oferta Económica (**Anejo 1.C.2**).

M. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

M.1.- Valoración Oferta Técnica. Máximo 25 Puntos desglosados en:

- M.1.1.- Marca:** Máximo 6 puntos.
- M.1.2.- Presencia y propuesta de actividades en Redes Sociales:** Máximo 2 puntos.
- M.1.3.- Programas de Responsabilidad Social:** Máximo 1 punto.
- M.1.4.- Proyecto Técnico:** Máximo 9 puntos.
- M.1.5.- Inversión CAPEX total inicial:** Máximo 7 puntos.

Se adjunta a este PCP "Anejo 1.B.1. Criterios de Valoración de la Oferta Técnica" en el que se contempla el reparto de las puntuaciones máximas de cada apartado.

La puntuación mínima de la oferta técnica deberá ser de al menos 10 puntos para que el licitador continúe en el proceso de licitación y que sea valorada su oferta económica. Todas las ofertas que no alcancen este mínimo serán rechazadas.

M.2.- Valoración Oferta Económica: Máximo 75 puntos.

En acto público, en la fecha que se establezca en el anuncio de la licitación, se realizará la apertura de las ofertas económicas de los licitadores admitidos (sobre nº 3), dando lectura de las ofertas presentadas.

M.2.1.- Renta Fija: NO ADMITIDA.

M.2.2.- Renta Variable: Para realizar el cálculo de la valoración de la oferta económica, ADIF ha fijado unas ventas previstas e inalterables para cada uno de los años de vigencia del contrato.

La mayor puntuación recaerá sobre el licitador que presente mayor Renta Total ofertada por el local, por el total de la vigencia del contrato, resultante de aplicar los porcentajes ofertados sobre las ventas previstas y fijadas por ADIF, realizándose un reparto proporcional entre el resto de las ofertas presentadas.

M.3.- Clasificación de ofertas:

La Comisión de Valoración clasificará las proposiciones presentadas, en orden decreciente. De acuerdo con dicha clasificación, la Comisión de Valoración requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta, para que, dentro del plazo de cinco días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente y envíe la siguiente documentación justificativa de las circunstancias a las que se refiere el apartado G.- del presente Anejo, si no se hubiera aportado con anterioridad.

En el caso de que dos o más candidatos obtengan la misma puntuación final, el desempate se realizará en función del siguiente criterio:

- Considerando en primer lugar la oferta que presente una mayor puntuación en el criterio de mayor ponderación asignada, continuando con el siguiente criterio y así sucesivamente. No obstante, si persistiese el empate, se solicitará a los licitadores que hayan empatado, que presenten una nueva oferta en el plazo de 48 horas.

Resultará adjudicatario el licitador que obtenga mayor puntuación, una vez sumados los puntos obtenidos en su oferta económica más los obtenidos en su oferta técnica.

ADIF puede ejercer la facultad de declarar desierto el procedimiento conforme a lo establecido en la disposición 17 del PCP, o desistir de la adjudicación del expediente objeto de esta contratación, sin que por ello tengan derecho los candidatos a reclamar compensación ni indemnización por ningún concepto a ADIF.

N. APERTURA DE PROPOSICIONES.

Las aperturas se realizarán en:

Departamento: Jefatura Comercial Este de la Subdirección de Gestión Comercial

Dirección: Estación de València Nord, C/ Xàtiva, 24 - 46007 València

La fecha de apertura será la establecida en el anuncio de licitación.

Ñ. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATO.

Ñ.1.- Actividad a desarrollar en el local y el espacio: La definida en la carta de adjudicación, concordante con la recogida en el apartado C.

Ñ.2.- Inicio del pago de la renta: Desde la firma del Acta de Inicio de Actividad.

Cuando por cualquier causa este Acta de Inicio de Actividad no se hubiera firmado dentro de los 60 días naturales siguientes a la firma del acta de entrega del local y del espacio, el arrendatario está obligado a abonar la renta a partir, y desde, el 61º día siguiente a la firma del acta de entrega del local y del espacio.

Ñ.3.- Suministros: El adjudicatario deberá contratar directamente toda clase de suministros que requiera la explotación de la actividad, siendo de su cargo, tanto los consumos que genere como la instalación de las acometidas que resulten.

Si lo anterior no fuera factible, serán facilitados por ADIF al adjudicatario, que abonará su consumo, para lo cual instalará a su cargo los contadores correspondientes.

Ñ.4.- Información de la actividad: El adjudicatario se obliga a aportar mensualmente, dentro de los 10 primeros días del mes siguiente al que corresponda, la cifra de ventas, sin IVA, obtenidas, desglosadas por día.

Ñ.5.- Pólizas de seguros: El ARRENDATARIO tomará a su cargo una póliza de seguros global que cubra los riesgos de incendio y otros daños a los bienes en una cuantía mínima de 300.000.- euros y una póliza de Responsabilidad Civil en una cuantía mínima de 600.000.- euros, que garanticen, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente y cubra los riesgos de cualquier daño y perjuicio

causados, durante la realización de obras, en su caso, y en el ejercicio de la actividad en el local y espacio cedido.

El ARRENDATARIO entregará a ADIF, una declaración responsable de contar con los seguros que se exigen en el apartado anterior con indicación expresa de la Entidad Aseguradora y número de póliza, así como manifestación expresa, bajo su responsabilidad, de que se mantendrá en vigor durante toda la vigencia del contrato. Esta declaración deberá ir acompañada de un certificado expedido por el asegurador, en el que consten los importes, riesgos y bienes asegurados (referencia expresa al inmueble objeto del presente contrato) y la fecha de vencimiento del seguro. Esta documentación deberá ser entregada en el plazo de UN (1) MES contado a partir del día siguiente a la formalización del contrato. Si la entrega del local y del espacio se produce antes de este plazo, la documentación se deberá entregar a la fecha de entrega del local y del espacio.

El ARRENDATARIO se compromete a remitir a ADIF, periódicamente, los justificantes de estar al corriente de pago de la prima de la póliza. El ARRENDATARIO se obliga igualmente a notificar a ADIF cualquier modificación en la póliza o cambio de compañía aseguradora que pudiere suceder durante la vigencia del contrato.

En ningún caso, los seguros contratados limitan las responsabilidades asumidas por el ARRENDATARIO y derivadas del Contrato. El ARRENDATARIO será responsable de aquellos daños y perjuicios que no estuvieran cubiertos por dichos seguros, bien por la franquicia contratada o motivado por la no cobertura de los daños, o cualquier otra causa, incluidas las exclusiones de cobertura que fueran de aplicación. En cualquier caso, ADIF nunca será responsable por límites deducibles o por limitaciones en el condicionado de las pólizas que contrate el ARRENDATARIO.

El ARRENDATARIO asumirá directamente la responsabilidad de hacer frente a todas las indemnizaciones cuyo importe pudiera superar las cantidades anteriormente señaladas.

Estos seguros deberán contratarse con una entidad aseguradora que cumpla con los requisitos establecidos en la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, o norma que la sustituya.

El ARRENDATARIO garantizará a ADIF la cobertura de los riesgos mencionados desde el mismo momento del inicio y hasta la finalización de la vigencia del contrato.

Ñ.6.- Reglamento de Régimen Interior (RRI): La Estación de València Nord dispone de Reglamento de Régimen Interno de obligado cumplimiento.

Las cuotas de participación en los gastos comunes que corresponden al local y al espacio se encuentran recogidas en dicho Reglamento de Régimen Interior. No obstante lo anterior, en este caso los gastos comunes se encuentran incluidos en la renta que el arrendatario abonará a ADIF.

Ñ.7.- Preaviso de resolución anticipada a petición del Arrendatario: Cuando, por decisión propia, el arrendatario formule la resolución anticipada del contrato, vendrá obligado a preavisar a ADIF SEIS (6) MESES antes de la fecha en que sea efectiva la resolución, estando obligado a mantener la actividad, durante dicho periodo, con el fin de permitir a ADIF la formalización de una nueva adjudicación.

Ñ.8.- Penalización por resolución anticipada a petición del Arrendatario: En el caso de que el ARRENDATARIO no respetase el preaviso indicado, ADIF podrá exigir y el ARRENDATARIO se obliga a pagar una indemnización, como máximo, de SEIS (6) MESES de la renta vigente en el momento del preaviso.

Ñ.9.- Inicio de la actividad: Mediante Acta, firmada por representantes de ambas partes, y como máximo 60 días naturales después de la entrega del local y del espacio.

Ñ.10.-Gastos de Publicidad y Promoción de la zona Comercial: 2% de la renta anual.

Ñ.11.- Obras: Serán por cuenta y cargo del arrendatario la realización de las obras necesarias para la adaptación de los inmuebles. Las inversiones realizadas se deberán amortizar, obligatoriamente, como máximo en el periodo de vigencia del contrato. Se prohíbe al arrendatario la realización de cualquier tipo de obras en los inmuebles arrendados sin el consentimiento expreso y por escrito de ADIF.

Ñ.12.- Régimen jurídico del Contrato: El Contrato se registrará por los propios términos y pactos contenidos en estas condiciones particulares y por lo establecido en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y demás normas legales que sean de aplicación y por los preceptos del Código Civil, incluida la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público para aquellas cuestiones en las que fuese competente.

Para la resolución de cuantas cuestiones puedan derivarse de la preparación y adjudicación del contrato serán competentes los órganos del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo. Las cuestiones derivadas de sus efectos y extinción se atribuirán a los órganos del Orden Jurisdiccional Civil que resulten competentes conforme al fuero establecido en el artículo 15 de la Ley 52/1997, de 27 de noviembre, de Asistencia Jurídica al Estado de Instituciones Públicas, debiéndose resolver cualquier litigio en aplicación del derecho nacional común de ambas partes.

Ñ.13.- Revestirán carácter contractual el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y sus Anejos, planos y condiciones específicas del local objeto de contratación, el Pliego de Condiciones Generales de los Arrendamientos de Edificación para uso distinto de vivienda, de ADIF, cuando se adjunte como Anexo E al PCP, así como su oferta económica y técnica. No realizándose la citada relación de forma jerarquizada a los efectos previstos en el artículo 35 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Ñ.14.- Obligaciones del Arrendatario frente a futuras licitaciones: El Arrendatario queda obligado a permitir que ADIF, durante los seis (6) meses anteriores a la finalización del contrato, o de la resolución anticipada, pueda mostrar todas las instalaciones que conforman el local y el espacio a otros posibles licitadores, siempre que medie el oportuno aviso al Arrendatario. Todo ello con el fin de que los posibles licitadores puedan realizar con absoluta objetividad su oferta.

Ñ.15.- Personal:

En los supuestos en los que una norma legal, un convenio colectivo o un acuerdo de negociación colectiva de eficacia general, imponga al Adjudicatario la obligación de subrogarse como empleador en determinadas relaciones laborales, se facilitará a los licitadores la información sobre las condiciones de los contratos de los trabajadores a los que afecte la subrogación, que resulte necesaria para permitir una exacta evaluación de los costes laborales que implicará tal medida.

Por otra parte, la empresa que resulte adjudicataria del presente contrato y que tenga la condición de empleadora de los trabajadores afectados, estará obligada a proporcionar la información anteriormente referida a requerimiento del responsable del contrato. Como parte de la información en todo caso, se deberán aportar los listados del personal objeto de subrogación, indicándose: el convenio colectivo de aplicación y los detalles de categoría, tipo de contrato, jornada, fecha de antigüedad, vencimiento del contrato, salario bruto anual de cada trabajador, así como todos los pactos en vigor aplicables a los trabajadores a los que afecte la subrogación.

El incumplimiento por la empresa que resulte adjudicataria de la obligación de proporcionar la información anteriormente indicada dará lugar a la imposición de:

- En caso de no facilitar la información requerida, una penalización del quince por ciento (15%) de la renta fija anual que sea de aplicación por los espacios e instalaciones objeto de licitación en el año de vigencia de contrato en el que ADIF solicite la citada información a la citada empresa.
- En caso de no facilitar la totalidad de la información requerida, y tras nuevo requerimiento de ADIF para que esta sea completada dentro de los cinco (5)

días hábiles siguientes, será de aplicación una penalización del ocho por ciento (8%) de la renta fija anual que sea de aplicación por los espacios e instalaciones objeto de licitación en el año de vigencia de contrato en el que ADIF solicite la citada información a la citada empresa.

Ñ.16.- Gastos y tributos: Serán por cuenta del adjudicatario la totalidad de los tributos de cualquier clase que, en la actualidad gravan, o puedan gravar en el futuro, el ejercicio de la actividad a desarrollar en el local y el espacio, o que recaigan o puedan recaer sobre el local y el espacio, aunque se hubieran liquidado a ADIF. Igualmente serán por cuenta del adjudicatario los gastos y tributos que puedan recaer sobre el contrato a formalizar o sobre cualquiera de las operaciones físicas o jurídicas que motive.

Expresamente se conviene que el adjudicatario se hará cargo del Impuesto de Bienes Inmuebles que recaiga sobre el local y el espacio, aunque se hubiese liquidado a ADIF.

Ñ.17.- No podrá firmar contrato de arrendamiento el adjudicatario que, al momento de la firma, tenga deudas vencidas y pendientes de pago con ADIF, por lo que -para que pueda formalizarse la contratación- deberá constar la cancelación de la totalidad de la deuda vencidas en las formas de pago admitidas por ADIF.

O. CONSULTAS Y ACLARACIONES RELACIONADAS CON LA LICITACIÓN.

Los licitadores podrán solicitar aclaraciones sobre cuantas dudas surjan en la interpretación de las condiciones exigidas en el presente Pliego y en el resto de la documentación relacionada hasta 5 días hábiles antes de la fecha fin de presentación de ofertas. ADIF divulgará al resto de los licitadores aquellas cuestiones suscitadas que, sin desvelar asuntos de carácter reservado relativos a los consultantes, permitan una mayor homogeneidad para la mejor comparación de las ofertas, todo ello dentro de la mayor transparencia del proceso. ADIF no estará obligada a responder aquellas solicitudes de aclaración cuando entienda, a su único criterio, que las mismas no se precisan o puedan afectar a criterios de igualdad de oportunidades en la licitación.

Dichas aclaraciones tendrán carácter vinculante y se harán públicas en la página web de Adif en términos que garanticen la igualdad y la concurrencia en el procedimiento de licitación.

Podrán formular las consultas relacionadas con la licitación y presentación de ofertas a la siguiente dirección:

Departamento: Jefatura Comercial Este de la Subdirección de Gestión Comercial

Dirección: Estación de València Nord, C/ Xàtiva, 24 - 46007 València

Email: jsebastian@adif.es

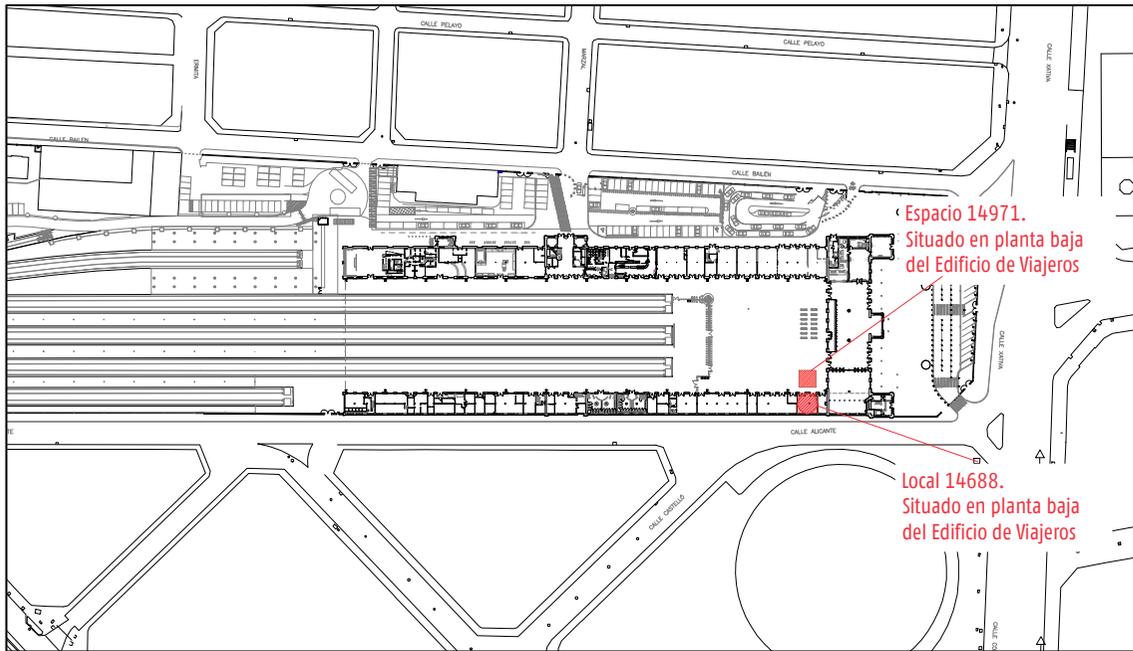
P. ANEJOS.

Forman parte integrante del presente Anejo 1 del Pliego de Condiciones Particulares. "Cuadro de Características del Pliego" los siguientes Anejos:

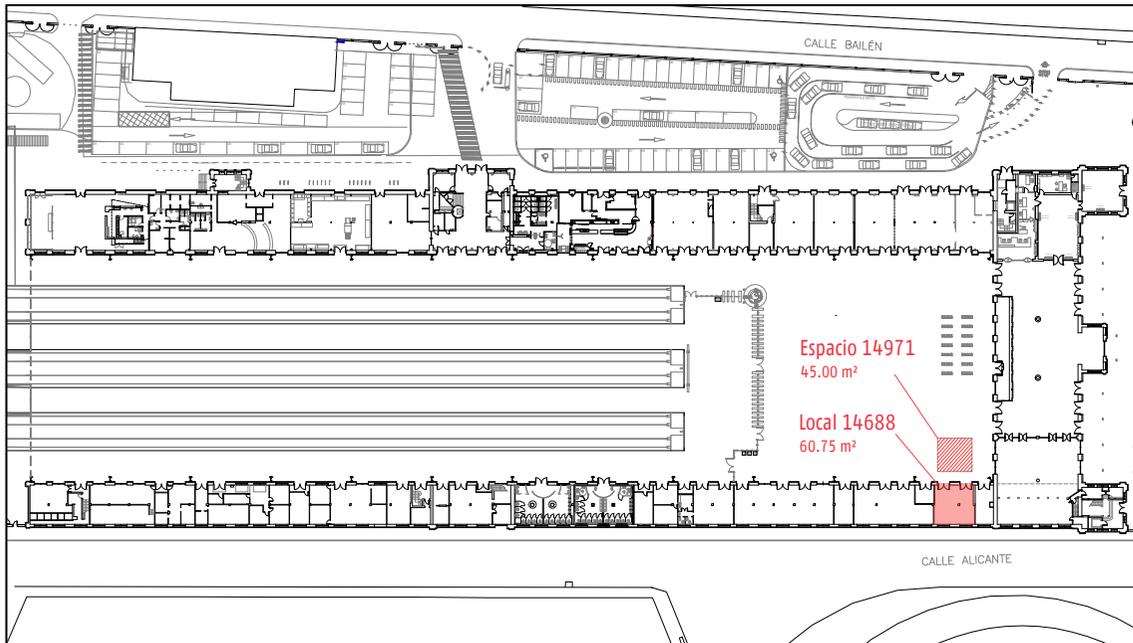
- **Anejo 1.A del PCP.**- Ficha técnica con las características y particularidades del local y del espacio objeto de la licitación.
- **Anejo 1.B del PCP.**- Modelo de Oferta Técnica. Este modelo se incluirá en el sobre nº 2 de la Oferta.
 - **Anejo 1.B.1 del PCP.**- Criterios de valoración de lo Oferta Técnica.
- **Anejo 1.C.1 del PCP.**- Modelo de Oferta Económica para renta fija. Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta. **NO PROCEDE**
- **Anejo 1.C.2 del PCP.**- Modelo de Oferta Económica para renta variable. Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta.
- **Anejo 1.D del PCP.**- Modelo de Cuenta de Explotación Previsional. Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta.
- **Anejo 1.E del PCP.**- "Pliego de Condiciones Generales de arrendamientos de edificación para uso distinto del de vivienda, de ADIF" aprobado por el Consejo de Administración de la entidad pública empresarial ADIF en su sesión de 1 de abril de 2016.
- **Anejo 1.F del PCP.**- Reglamento de Régimen Interior de la Estación de València Nord.
- **Anejo 1.G del PCP.**- Modelo de Contrato de Arrendamiento. **NO PROCEDE**
- **Anejo 1.H del PCP.**- Modelo de Declaración Responsable.

ANEJO 1.A
DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES "CUADRO DE
CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO"

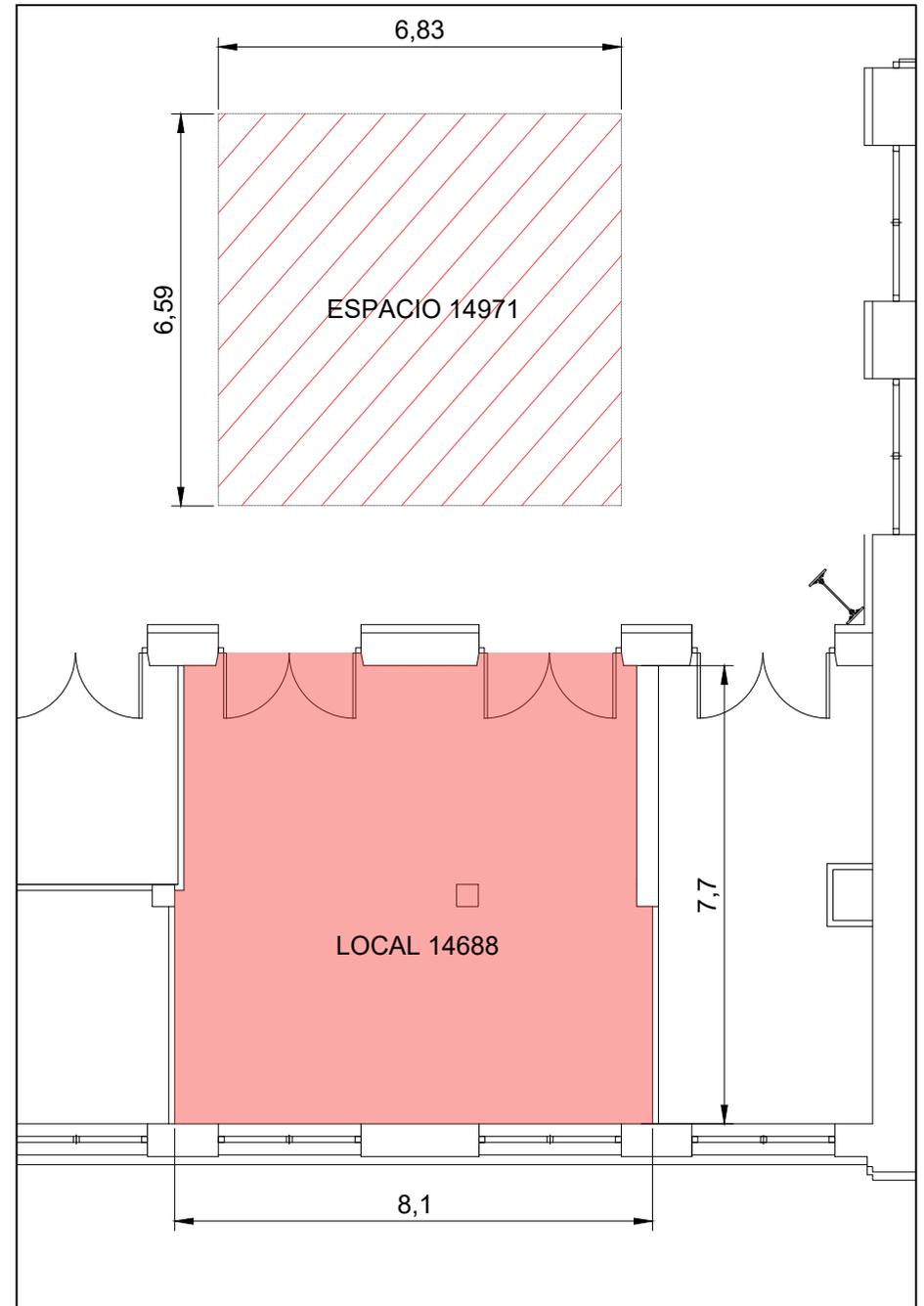
Planos y fichas técnicas con las características y particularidades del local y del espacio objeto de la licitación



SITUACIÓN esc. 1/3000



UBICACIÓN EN PLANTA BAJA DEL EDIFICIO DE VIAJEROS esc. 1/1500



DETALLE esc. 1/125



TÍTULO:
LOCALES COMERCIALES

AUTOR:
JEFATURA COMERCIAL ESTE

ESTACIÓN:
VALENCIA NORD

PLANO:
LOCAL SAP 14-688 Y ESPACIO 14-971
SITUACIÓN, UBICACIÓN Y DETALLE

SUPERFICIE LOCAL:
60,75 m²
SUPERFICIE ESPACIO:
45,00 m²

FECHA:
Nov-2023

ESCALA (A4):
1/3000
1/1500
1/125

Nº PLANO:
01

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL LOCAL Nº 14.688

H.1 DATOS DE LA ESTACIÓN		H.2 DATOS DE LOS LOCALES	
Horario de apertura	De 05:20 a 23:59	Horario mínimo de apertura	10:00 a 20:00
Marca VIALIA	No	Número del local	14.688
Marca tiendas de la estación	Si	Superficie local planta baja	60,75 m ²
R.R.I.	Si	Superficie total planta baja	60,75 m ²
Gastos Comunes	Si	Altura libre al techo	-
Vigilancia	Si	Salida de humos	No

H.3 ENERGÍA ELÉCTRICA		H.4 INSTALACIONES FRIO / CALOR	
Energía Eléctrica	Si	Aire Acondicionado	A instalar por el arrendatario
Nº CUPS	ES 0021 0000 0889 9874 TK	Individual / Colectivo	Individual
Tensión (Voltios)	380/220 V (Trifásica)	Calefacción	A instalar por el arrendatario
Número de contador	A instalar por arrendatario	Individual / Colectivo	Individual
Consumo a cargo de ADIF	No		
Consumo a cargo arrendatario	Si		

H.5 AGUA		H.6 GAS	
Abastecimiento	Si	Abastecimiento	No
Contador con ADIF	No	Contador con ADIF	-
Número de contador	A instalar por Arrendatario	Número de contador	-
Suministro a cargo de ADIF	No	Suministro a cargo de ADIF	-
Suministro cargo de Arrendatario	Si	Suministro cargo de Arrendatario	-
Saneamiento	Si		

H.7 INSTALACIONES DE SEGURIDAD		H.8 ACABADOS	
Extintores	No	Suelos	Tarima flotante de material sintético
Detectores de Humo	No	Paredes	Obra, pladur y azulejos
Rociadores de agua	No	Techos	Escayola lisa con cajeados
Bíe	No	Ventanas	Madera y cristal
Otras instalaciones	No	Puertas	Madera y cristal
		Cerramientos	No tiene

H.9 OTROS DATOS DE INTERÉS	
<p>⇒ El proyecto de adecuación del local, incluido el mobiliario, deberá ser autorizado por los Técnicos de ADIF. Correrán a cargo del adjudicatario, entre otros, la instalación de la derivación individual (desde su local hasta cuarto general de contadores), instalación del cableado estructurado para telefonía (entre el local y el centro de operadores externos), los trabajos de demolición de los elementos existentes y la adecuación del local.</p> <p>⇒ El proyecto de adecuación del local deberá ser autorizado por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Generalitat Valenciana, organismo que tutela el edificio de la Estación de Valencia Nord.</p> <p>⇒ Los suministros que se hagan precisos para el perfecto desarrollo de la actividad a realizar en el local objeto de esta ficha se contratarán directamente por cuenta y cargo del arrendatario con las respectivas empresas suministradoras, siendo a su cargo tanto los consumos que genere como la instalación de las acometidas que sean precisas. Si lo anterior no fuera factible, serán facilitados por ADIF al adjudicatario que abonará su consumo, para lo cual instalará a su cargo los contadores correspondientes.</p> <p>⇒ Para la correcta implantación comercial, el adjudicatario adecuará sus instalaciones conforme a la normativa vigente, cumpliendo los requisitos de las respectivas compañías suministradoras.</p> <p>⇒ El arrendatario deberá instalar su propio sistema de climatización, siendo la instalación, el consumo y el mantenimiento a su cargo.</p> <p>⇒ Sistema PCI: Se dotará al local de un sistema de detección de incendios independiente, y a su vez, conectado al sistema de detección de incendios de la estación, a través de un módulo monitor. El arrendatario deberá contemplar y asumir las modificaciones necesarias en el sistema general con el objetivo de que este</p>	

refleje el sistema de detección implementado en el propio local comercial.

Respecto al sistema de extinción de incendios, el arrendatario deberá de dotarse de sus propios medios según la normativa vigente. El arrendatario deberá contemplar y asumir las modificaciones necesarias derivadas de carencias en la red implementadas en la estación, en caso de ser necesarias.

Previo al inicio de la actividad, y conforme a la normativa vigente, el arrendatario debe reportar a ADIF-Alta Velocidad la legalización del sistema de PCI implementado en el local incluido en el proyecto visado del mismo, además de los certificados, inspecciones u controles requeridos en cada caso en referencia al sistema implementado (Certificado Instalación, OCA, etc.)

Por último, el arrendatario debe de tener la obligación contractual de mantener el sistema de protección contra incendios que se instale en su local y para ello debe de reportar a ADIF-Alta Velocidad:

- En los casos demandados, una OCA en vigor favorable, tras el periodo de vigencia de la OCA inicial.
- Un reporte de los informes de mantenimiento que certifiquen que la instalación está correctamente mantenida con una periodicidad trimestral.

- ⇒ La rotulación del local estará de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Manual de Arquitectura de Imagen de Locales Comerciales recogida en el Anejo 5 del Reglamento de Régimen Interior o cualquier otra indicación proporcionada por ADIF. El arrendatario deberá confeccionar y colocar a su cargo los vinilos de la marca tiendas de la estación en los espacios indicados por ADIF.
- ⇒ El cajón para el rótulo debe ser de aluminio de color negro de 28,5 cm de altura, 8,5 cm de profundidad y el ancho del vano de la puerta. El fondo del metacrilato del rótulo debe ser de color negro. El rótulo debe ser retroiluminado, en relieve o bajo relieve. Es requisito imprescindible la aprobación y autorización, por parte de la Jefatura Comercial Este, de la rotulación. Deberá presentar la creatividad antes de su colocación.
- ⇒ A la finalización del contrato, el arrendatario, con anterioridad a la devolución del local, deberá haber retirado el rótulo del local.
- ⇒ La entrega del local se realizará mediante Acta, firmada por representantes de ambas partes, en el plazo máximo de treinta días a contar desde su puesta a disposición por parte de ADIF.

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL ESPACIO Nº 14.971

H.1 DATOS DE LA ESTACIÓN		H.2 DATOS DEL ESPACIO	
Horario de apertura	De 05:20 a 23:59	Horario mínimo de apertura	10:00 a 20:00
Marca VIALIA	No	Número del espacio	14.971
Marca tiendas de la estación	Si	Superficie espacio planta baja	45,00 m ²
R.R.I.	Si	Superficie total planta baja	45,00 m ²
Gastos Comunes	Si	Altura libre al techo	-
Vigilancia	Si	Salida de humos	No

H.3 ENERGÍA ELÉCTRICA		H.4 INSTALACIONES FRIO / CALOR	
Energía Eléctrica	No	Aire Acondicionado	No
Nº CUPS	-	Individual / Colectivo	-
Tensión (Voltios)	-	Calefacción	No
Número de contador	-	Individual / Colectivo	-
Consumo a cargo de ADIF	-		
Consumo a cargo arrendatario	-		

H.5 AGUA		H.6 GAS	
Abastecimiento	No	Abastecimiento	No
Contador con ADIF	-	Contador con ADIF	-
Número de contador	-	Número de contador	-
Suministro a cargo de ADIF	-	Suministro a cargo de ADIF	-
Suministro cargo de Arrendatario	-	Suministro cargo de Arrendatario	-
Saneamiento	No		

H.7 INSTALACIONES DE SEGURIDAD		H.8 ACABADOS	
Extintores	No	Suelos	Granito (vestíbulo estación)
Detectores de Humo	No	Paredes	-
Rociadores de agua	No	Techos	-
Bíe	No	Ventanas	-
Otras instalaciones	No	Puertas	-
		Cerramientos	-

H.9 OTROS DATOS DE INTERÉS	
⇒ El proyecto de adecuación del espacio, incluido el mobiliario, deberá ser autorizado por los Técnicos de ADIF. Correrá a cargo del adjudicatario la adecuación del espacio.	
⇒ El proyecto de adecuación del espacio deberá ser autorizado por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Generalitat Valenciana, organismo que tutela el edificio de la Estación de Valencia Nord.	
⇒ La terraza dispondrá de un cerramiento delimitador del espacio, de diseño acorde con un edificio catalogado como Bien de Interés Cultural (BIC), que diariamente pueda ser fácilmente recogido en el interior del local para la limpieza del espacio o, en momentos de gran afluencia de viajeros, para evitar obstáculos a los flujos de personas.	
⇒ La ubicación del espacio puede verse condicionada por las por las OBRAS DE EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE LA RESTAURACIÓN DE LAS FACHADAS Y CUBIERTAS DE LA ESTACIÓN DE VALENCIA NORD; FASE CUBIERTAS Y NAVES LATERALES, FASE MARQUESINA HISTÓRICA PRINCIPAL Y FASE FACHADAS Y CARPINTERÍAS.	
⇒ La entrega del espacio se realizará mediante Acta, firmada por representantes de ambas partes, en el plazo máximo de treinta días a contar desde su puesta a disposición por parte de ADIF.	

ANEJO 1.B
DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES "CUADRO DE
CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO"

Modelo de Oferta Técnica
Este modelo se incluirá en el sobre nº 2 de la Oferta.

OFERTA TÉCNICA - VALORACIÓN MÁXIMA 25 PUNTOS

	EMPRESA :	Firma y sello:
--	------------------	-----------------------

ASPECTOS A VALORAR	VALORES MÁXIMOS	DATO: FIGURAR EL DATO SOLICITADO EN LAS CELDAS EN BLANCO	INDICACIÓN DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA APORTADA (1)
--------------------	-----------------	--	--

PROYECTO DE IMPLANTACION

25

Marca	Memoria descriptiva de la marca con la que se pretende explotar la actividad, aportando manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías corporativas, papelería...), manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación, acabados...) y manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y orientación de cómo debe gestionarse el negocio). Siempre que se vaya a utilizar una marca registrada, se aportará copia del registro de la marca con la que pretende explotar la actividad y de la documentación que acredite estar en posesión del derecho legítimo para su utilización y comercialización en esta licitación.	Memoria descriptiva de la/s marca/s con la/s que se pretende explotar la actividad.	1,5		
		Manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías corporativas, papelería,...).	1,5		
		Manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación, acabados,...).	1,5		
		Manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y orientación de cómo debe gestionarse el negocio).	1,5		
Redes Sociales	Presencia y propuesta de actividades en Redes Sociales (RRSS)	Presencia: Se presentará una descripción de las RRSS en las que está presente la marca, así como un análisis de su actividad, teniendo en cuenta el número de perfiles diferentes, número de seguidores, las publicaciones realizadas y alcance de las publicaciones.	1		
		Propuesta: Se presentará un plan de acción en RRSS que incluya una propuesta de actividades del establecimiento al que se opta y que se comprometen a realizar y plazos concretos de ejecución. Se valorará el número de acciones propuestas, los plazos de ejecución, el impacto de las mismas y su originalidad.	1		
Responsabilidad Social	Programas de Responsabilidad Social	Se presentará memoria de Responsabilidad Social de la empresa y se valorará el número y alcance de las propuestas a realizar.	1		
Proyecto Técnico	Proyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible.	Coherencia del presupuesto.	1,5		
		Anteproyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible (Planos y Bocetos, Diseño del local, Equipamiento, Distribución de interiores,).	3		
		Memoria de Calidades.	1,5		
		Memoria de Instalaciones.	1,5		
		Memoria de Mobiliario.	1,5		
Inversión total inicial	Presupuesto detallado de la inversión CAPEX total inicial prevista por partidas con desglose de mediciones. Dicha inversión en inmovilizado/activo no corriente deberá corresponder, necesariamente, a obra civil, pavimentos, infraestructuras, mobiliario, cristalería, equipos informáticos, electrónicos y/o de comunicación, etc., no pudiendo incluirse, a efectos de justificación, cualesquiera inversiones en OPEX realizadas por el arrendatario (salarios, arrendamientos, licencias, servicios profesionales, suministros, consumos, cantidades destinadas al pago de redacción de la oferta...).	Inversión CAPEX total inicial	7		

(1).- DONDE SE ENCUENTRA LA ACREDITACIÓN DEL DATO EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA: Figurar en qué documento se encuentra y en qué página/s.

NOTA: La puntuación mínima de la oferta técnica deberá ser de al menos 10 puntos para que el licitador continúe en el proceso de licitación y que sea valorada su oferta económica. Todas las ofertas que no alcancen este mínimo serán rechazadas.

ANEJO 1.B.1
DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES "CUADRO DE
CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO"

Criterios de valoración de la oferta técnica
y baremo de puntuación.

ANEJO 1.B.1 AL P.C.P. P.O. 2023-164-00036
CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LA OFERTA TÉCNICA

Aspectos a valorar		Puntuación máxima	Baremo de puntuación				
PROYECTO DE IMPLANTACIÓN		25					
Marca	Memoria descriptiva de la/s marca/s con la/s que se pretende explotar la actividad, aportando manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías corporativas, papelería...), manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación, acabados...) y manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y orientación de cómo debe gestionarse el negocio). Siempre que se vaya a utilizar una marca registrada, se aportará copia del registro de la marca con la que pretende explotar la actividad y de la documentación que acredite estar en posesión del derecho legítimo para su utilización y comercialización en esta licitación.	6	Memoria descriptiva de la/s marca/s con la/s que se pretende explotar la actividad. Máximo 1,5 puntos	1,5	1	0,5	0
			Muy definido	Definido	Poco definido	No presenta	
			Manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías corporativas, papelería,...). Máximo 1,5 puntos	1,5	1	0,5	0
			Muy definido	Definido	Poco definido	No presenta	
			Manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación, acabados,...). Máximo 1,5 puntos	1,5	1	0,5	0
Muy definido	Definido	Poco definido	No presenta				
Manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y orientación de cómo debe gestionarse el negocio). Máximo 1,5 puntos	1,5	1	0,5	0			
Muy definido	Definido	Poco definido	No presenta				
<i>EN ESTE APARTADO SE SUMARÁN LOS PUNTOS EN FUNCIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN Y DE SU GRADO DE DEFINICIÓN CON UN MÁXIMO DE 6 PUNTOS</i>							
Redes Sociales	Presencia y propuesta de actividades en Redes Sociales (RRSS)	2	Presencia: Se presentará una descripción de las RRSS en las que está presente la marca, así como un análisis de su actividad, teniendo en cuenta el número de perfiles diferentes, número de seguidores, las publicaciones realizadas y alcance de las publicaciones. Máximo 1 punto	1	0,75	0,5	0
			Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta	
			Propuesta: Se presentará un plan de acción en RRSS que incluya una propuesta de actividades del establecimiento al que se opta y que se comprometen a realizar y plazos concretos de ejecución. Se valorará el número de acciones propuestas, el impacto de las mismas y la originalidad de las propuestas, así como su interacción con las redes sociales de tiendas de la estación y colaboración en promociones. Máximo 1 punto	1	0,75	0,5	0
Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta				
<i>EN ESTE APARTADO SE SUMARÁN LOS PUNTOS EN FUNCIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN Y DEL GRADO DE ADECUACIÓN CON UN MÁXIMO DE 2 PUNTOS</i>							
Responsabilidad Social	Programas de Responsabilidad Social	1	Se presentará memoria de Responsabilidad Social de la empresa y se valorará el número y alcance de las propuestas a realizar. Máximo 1 punto	1	0,75	0,5	0
Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta				
<i>EN ESTE APARTADO SE SUMARÁN LOS PUNTOS EN FUNCIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN Y DEL GRADO DE ADECUACIÓN CON UN MÁXIMO DE 1 PUNTO</i>							
Proyecto Técnico	Proyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible.	9	Coherencia del presupuesto. Máximo 1,5 puntos	1,5	0		
			Coherente	No coherente			
			Anteproyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible (Planos y Bocetos, Diseño del local, Equipamiento, Distribución de interiores,). Máximo 3 puntos	3	2	1	0
			Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta	
			Memoria de Calidades. Máximo 1,5 puntos	1,5	1	0,5	0
			Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta	
Memoria de Instalaciones. Máximo 1,5 puntos	1,5	1	0,5	0			
Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta				
Memoria de Mobiliario. Máximo 1,5 puntos	1,5	1	0,5	0			
Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta				
<i>EN ESTE APARTADO SE SUMARÁN LOS PUNTOS EN FUNCIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN Y DEL GRADO DE ADECUACIÓN CON UN MÁXIMO DE 9 PUNTOS</i>							
Inversión CAPEX total inicial	Presupuesto detallado de la inversión CAPEX total inicial prevista por partidas con desglose de mediciones. Dicha inversión en inmovilizado/activo no corriente deberá corresponder, necesariamente, a obra civil, pavimentos, infraestructuras, mobiliario, cristalería, equipos informáticos, electrónicos y/o de comunicación, etc., no pudiendo incluirse, a efectos de justificación, cualesquiera inversiones en OPEX realizadas por el arrendatario (salarios, arrendamientos, licencias, servicios profesionales, suministros, consumos, cantidades destinadas al pago de redacción de la oferta...).	7	Inversión CAPEX total inicial de mayor importe: 7 puntos. Resto de inversiones CAPEX toales iniciales: reparto proporcional respecto a la inversión CAPEX total inicial de mayor importe.	Valoración proporcional respecto a la mayor inversión CAPEX total inicial			

ANEJO 1.C.2
DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES "CUADRO DE
CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO"

Modelo de Oferta Económica para renta variable
Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta

ANEJO 1.C.2

HOJA DE OFERTA ECONÓMICA RENTA VARIABLE

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES
EXPEDIENTE Nº 2023-164-00036

ESTACIÓN	Nº LOCAL / ESPACIO	SUPERFICIE	ACTIVIDAD	RENTA MÍNIMA GARANTIZADA DE LICITACIÓN TOTAL CONTRATO
VALÈNCIA NORD	14.688	60,75 m ²	CAFETERÍA	215.594,21 €
	14.971	45,00 m ²	TERRAZA	

FIRMA Y SELLO EMPRESA OFERTANTE	
---------------------------------	--

	RENTA MÍNIMA GARANTIZADA ANUAL (*)	VENTAS PREVISTAS SIN IVA FIJADAS POR ADIF (SÓLO A EFECTOS DE VALORACIÓN DE LA OFERTA)	RENTA ANUAL RESULTANTE SEGÚN PORCENTAJE OFERTADO SOBRE VENTAS PREVISTAS (SOLO A EFECTOS DE VALORACIÓN DE LA OFERTA)	Porcentaje VARIABLE OFERTADO (**)
AÑO 1	29.000,00 €	425.000,00 €		
AÑO 2	29.580,00 €	433.500,00 €		
AÑO 3	30.171,60 €	442.170,00 €		
AÑO 4	30.775,03 €	451.013,40 €		
AÑO 5	31.390,53 €	460.033,67 €		
AÑO 6	32.018,34 €	469.234,34 €		
AÑO 7	32.658,71 €	478.619,03 €		
TOTAL	215.594,21 €	3.159.570,44 €		

OBSERVACIONES DE ADIF:

(*) Según lo definido en el punto 5.1 del P.C.P. y su Anejo 1, apartado E

(**) Figurar el porcentaje de renta variable según lo definido en el punto 5.1 del P.C.P. y su Anejo 1, apartado L.1.2

El porcentaje variable ofertado deberá cumplir todas las condiciones siguientes:

- Ser igual o superior al 18%.
- Ser el mismo para todos los meses de cada año.
- Ser igual o mayor al del año anterior.
- No ser mayor en 2 puntos porcentuales respecto al porcentaje ofrecido en el año anterior.
- Estar expresado con un solo decimal.

NOTA: A CUMPLIMENTAR ÚNICAMENTE LOS CAMPOS EN BLANCO

LA CUMPLIMENTACIÓN DE ESTE ANEJO ES OPCIONAL
HOJA DE SOLICITUD DE INSTALACIÓN DE UNA MÁQUINA EXPENDEDORA DE TABACO Y/O HASTA UN MÁXIMO DE DOS MÁQUINAS RECREATIVAS TIPO "B" (1)

ANEJO 1.C.2.1

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES
EXPEDIENTE Nº 2023-164-00036

FIRMA Y SELLO EMPRESA OFERTANTE

ESTACION	Nº SAP	ACTIVIDAD
VALÈNCIA NORD	22.818 22.817	MÁQUINA EXPENDEDORA DE TABACO MÁQUINAS RECREATIVAS TIPO "B"

OPCIONAL: UNA MÁQUINA EXPENDEDORA DE TABACO Y/O HASTA UN MÁXIMO DE DOS MAQUINAS RECREATIVAS TIPO "B"

	RENDA FIJA ANUAL POR MÁQUINA	MÁQUINA EXPENDEDORA DE TABACO (MÁXIMO 1)	RENDA FIJA ANUAL
AÑO 1	180,00 €		0,00 €
AÑO 2	183,60 €		0,00 €
AÑO 3	187,27 €		0,00 €
AÑO 4	191,02 €		0,00 €
AÑO 5	194,84 €		0,00 €
AÑO 6	198,74 €		0,00 €
AÑO 7	202,71 €		0,00 €
TOTAL	1.338,18 €		0,00 €

	RENDA FIJA ANUAL POR MÁQUINA	NÚMERO DE MÁQUINAS RECREATIVAS TIPO "B" (MÁXIMO 2)	RENDA FIJA ANUAL
AÑO 1	4.000,00 €		0,00 €
AÑO 2	4.080,00 €		0,00 €
AÑO 3	4.161,60 €		0,00 €
AÑO 4	4.244,83 €		0,00 €
AÑO 5	4.329,73 €		0,00 €
AÑO 6	4.416,32 €		0,00 €
AÑO 7	4.504,65 €		0,00 €
TOTAL	29.737,13 €		0,00 €

(1) La cumplimentación de este Anejo 1.C.2.1 es opcional. En su caso, se incluirá en el Sobre nº 3 de oferta económica junto al Anejo 1.C.2.

NOTA: A CUMPLIMENTAR ÚNICAMENTE LOS CAMPOS EN BLANCO

ANEJO 1.D
DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES "CUADRO DE
CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO"

Modelo de Cuenta de Explotación Previsional
Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta

ANEJO 1.D AL P.C.P. Nº EXPEDIENTE 2023-164-00036
MODELO DE CUENTA DE EXPLOTACIÓN PREVISIONAL ESTACIÓN DE VALÈNCIA NORD LOCAL 14.688 Y ESPACIO 14.971

ESTE MODELO SE CUMPLIMENTARÁ Y SE INCLUIRÁ EN EL SOBRE Nº 3 DE LA LICITACIÓN

EMPRESA		Firma y sello:
----------------	--	----------------

CUENTA DE EXPLOTACIÓN PREVISTA

(COMPLETAR SOLO CELDAS CON COLOR VERDE)

	TOTAL CONTRATO		AÑOS PREVISTOS DE VIGENCIA DEL CONTRATO													
	TOTAL	% s/ventas	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7
VENTAS (sin IVA)	3.159.570,44		425.000	433.500	442.170	451.013	460.034	469.234	478.619	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
COSTES MATERIA PRIMA										0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
MARGEN BRUTO			425.000	433.500	442.170	451.013	460.034	469.234	478.619	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
COSTES PERSONAL										0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
COMISIONES T. BANCARIAS										0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TASAS Y TRIBUTOS										0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
MNTO. Y SUMINISTROS										0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
GASTOS COMUNES										0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
PUBLICIDAD Y PROMOCIÓN										0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
EXTRUC. Y ADMON.										0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
GASTOS GENERALES										0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
OTROS COSTES (*)										0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL GASTOS GENERALES	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
AMORTIZACIONES										0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
MARGEN DE EXPLOTACIÓN ANTES DE RENTAS			425.000	433.500	442.170	451.013	460.034	469.234	478.619	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
RENTA MÍNIMA GARANTIZADA EXIGIDA EN LICITACIÓN	215.594,21	6,8%	29.000,00	29.580,00	30.171,60	30.775,03	31.390,53	32.018,34	32.658,71	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%
RENTA VARIABLE																
RENTA ANUAL RESULTANTE SEGÚN PORCENTAJE OFERTADO SOBRE VENTAS PREVISTAS FIJADAS POR ADIF (SOLO A EFECTOS DE VALORACIÓN DE LA OFERTA) (**)	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
MARGEN DE EXPLOTACION			396.000	403.920	411.998	420.238	428.643	437.216	445.960	93,2%	93,2%	93,2%	93,2%	93,2%	93,2%	93,2%
GASTOS EXTRAORDINARIOS (*)										0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
BE ANTES IMPTOS.			396.000	403.920	411.998	420.238	428.643	437.216	445.960	93,2%	93,2%	93,2%	93,2%	93,2%	93,2%	93,2%

OBSERVACIONES

(*) Descripción de Otros Costes y/o Gastos Extraordinarios:

(**) Figurar el porcentaje de renta variable según lo definido en el punto 5.1 del P.C.P. y su Anejo 1, apartado L.2:

El porcentaje variable ofertado deberá cumplir todas las condiciones siguientes: Ser igual o superior al 18% - Ser el mismo para todos los meses de cada año - Ser igual o mayor al del año anterior - No ser mayor en 2 puntos porcentuales respecto al porcentaje ofrecido en el año anterior - Estar expresado con un solo decimal.

ANEJO 1.E
DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES "CUADRO DE
CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO"

**"Pliego de Condiciones Generales
de arrendamientos de edificación
para uso distinto del de vivienda,
de ADIF"**

**aprobado por el Consejo de Administración
de la entidad pública empresarial ADIF
en su sesión de 1 de abril de 2016**

**ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD PÚBLICA
EMPRESARIAL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)**

**DÑA. ALICIA PORTAS MARTÍNEZ, SECRETARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
DE LA ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS
FERROVIARIAS (ADIF)**

CERTIFICA:

Que el Consejo de Administración de la entidad pública empresarial ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), en su sesión de 1 de abril de 2016, en el punto siete del Orden del Día, ha adoptado, por unanimidad de los miembros presentes con derecho a voto, y ausentes por delegación, el siguiente acuerdo:

**7. PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES DE ARRENDAMIENTOS DE
EDIFICACIÓN PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA.**

(...)

Aprobar el Pliego de Condiciones Generales de arrendamientos de edificación para uso distinto del de vivienda, de ADIF, cuyo texto queda incorporado como Anexo II al Acta de la sesión.

Y para que conste, a fin de que surta los efectos que resulten oportunos, se expide la presente certificación, con el visto bueno del Presidente del Consejo, en Madrid, a 1 de abril de 2016, bajo la advertencia contenida en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.



**Vº Bº
EL PRESIDENTE
Gonzalo Ferre Moltó.**



Alicia Portas Martínez

ANEXO II



**PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES DE ARRENDAMIENTOS DE EDIFICACION
PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA, DE ADIF.**



Se ha recibido en esta Asesoría Jurídica consulta relativa al “Pliego de Condiciones Generales de Arrendamientos de Edificación para uso distinto del de vivienda”.

Examinada la consulta formulada en relación con los antecedentes remitidos, cúpleme manifestar a Vd. que es conforme a Derecho.

Es todo cuanto cúpleme informar, no obstante Vd. resolverá.

En Madrid, a 7de marzo de 2016.

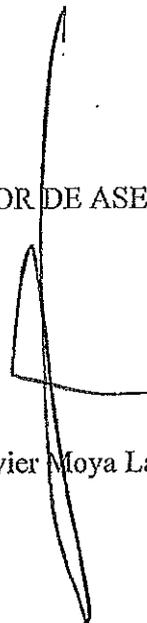
~~SUBDIRECTOR DE ASESORIA JURIDICA~~

DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS A CLIENTES Y PATRIMONIO



Fdo.: Antonio Velázquez Borge

Vº Bº DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA



Fdo.: Javier Moya Lámbarri.



PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES
DE LOS ARRENDAMIENTOS DE EDIFICACIÓN
PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA



PRIMERA: NORMATIVA APLICABLE.

Los arrendamientos para uso distinto de vivienda en que sea parte ADIF, se registrarán por sus condiciones particulares y por el presente pliego de condiciones generales. En su defecto por las normas de la L.A.U. relativas a arrendamientos para uso distinto de vivienda cuya aplicación no se excluya expresamente en este pliego de condiciones generales o en las condiciones particulares, y supletoriamente por las normas del Código Civil.



SEGUNDA: CAPACIDAD JURÍDICA.

El arrendatario titular del contrato suscrito con ADIF deberá tener plena capacidad jurídica y de obrar; además, deberá obtener, a su cuenta y cargo, las correspondientes autorizaciones administrativas para desarrollar la actividad a la que se vaya a destinar el inmueble arrendado.

~~En ningún caso será exigible responsabilidad alguna a ADIF, pudiendo éste repetir contra el arrendatario cualquier cantidad que se le reclamase en virtud de cualquier infracción cometida en relación con las preceptivas licencias.~~

TERCERA: PLURALIDAD DE ARRENDATARIOS.

En el supuesto de ser varios los arrendatarios, se entiende que actúan conjunta y solidariamente, afectando a cada uno de ellos por entero las obligaciones que conjuntamente contraen. Si uno o varios de los arrendatarios desistiera del contrato o falleciera, el arrendamiento quedará íntegramente vigente respecto de los restantes, sin intervención de los herederos del fallecido, que no se considerarán continuadores de éste a los efectos del contrato. El/los arrendatario/s notificará/n a ADIF fehacientemente la modificación habida.

Respecto del arrendatario/s fallecido/s se excluye expresamente la aplicación del art. 33 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, L.A.U.).

CUARTA: OBJETO Y DESTINO.

El inmueble o espacio objeto de la cesión será el descrito en las condiciones particulares y sus anexos. Su emplazamiento y dimensiones se harán constar en los planos que se incorporarán como anexo al mismo.



El arrendatario deberá destinar el inmueble o espacio arrendado a la actividad que se especifique en el condicionado particular, quedando terminantemente prohibido al arrendatario destinarlo a uso o actividad distinta de la pactada en el condicionado particular.



El incumplimiento de lo anterior será necesariamente causa de resolución del contrato ya que ambas partes lo consideran de carácter esencial y como elemento determinante de la formación del consentimiento y causa del mismo.

QUINTA: DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración del contrato será la establecida en las condiciones particulares.

Prórroga del contrato: En ningún caso podrá entenderse que opera la tácita reconducción. El contrato quedará expresamente extinguido por el transcurso del plazo establecido.

La prórroga del contrato sólo podrá llevarse a cabo mediante acuerdo previo, expreso y por escrito de las partes.

Para el caso en que ADIF hubiere preavisado la finalización del contrato y, llegado éste a su término, el arrendatario no hubiere dejado libre y a disposición de ADIF el inmueble cedido, además de ejercitar esta última las acciones legales a que hubiere lugar en derecho, conducentes al desahucio correspondiente, se entenderá que los daños y perjuicios ocasionados a la misma ascienden, como mínimo, al importe de las fianzas legal y contractualmente constituidas que, por tanto, ADIF podrá ejecutar, sin que ello sea obstáculo para una posterior reclamación de los daños y perjuicios realmente causados en la parte que exceda del importe de las citadas garantías.

SEXTA: RENTA.

La renta se abonará por el arrendatario por períodos anticipados y en el lugar y forma que se indique en el condicionado particular.

En el caso de renta variable, ADIF podrá exigir que se realice una auditoría anual, o bien aplicar otro medio de verificación de los ingresos con objeto de contrastarlos con los facilitados por el arrendatario o cesionario, siendo su coste a cargo de éste.

En defecto de lo estipulado al respecto por las partes en el condicionado particular, las revisiones de la renta se efectuarán el 1 de enero de cada año de conformidad con la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad o, en su defecto, del Índice de Precios al Consumo nacional general, y tendrán carácter acumulativo, tomando como base la renta inicialmente convenida, y para las sucesivas, la renta revalorizada (renta más incrementos) como consecuencia de actualizaciones precedentes.

SÉPTIMA: FIANZAS LEGALES Y GARANTÍAS.

Para la formalización del contrato, el arrendatario deberá acreditar la prestación de la fianza que regula el artículo 36 de la L.A.U.

A partir del tercer ^[1] año de vigencia del contrato ADIF podrá requerir del arrendatario la actualización de dicha fianza hasta hacerla equivalente al importe de dos mensualidades de la renta vigente.

^[1] La ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento al mercado de alquileres de viviendas (BOE nº 134, de 5 de junio de 2013, página 42.244) modificó el artículo 35 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos en los siguientes términos:

"Veinte. Los apartados 2 y 3 del artículo 36 quedan redactados en los siguientes términos:

«2. Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de tres años, se registrá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.»"



Asimismo, en las condiciones particulares del contrato podrán establecerse cualesquiera otros tipos de garantía, para responder del exacto y cabal cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el mismo, que se deberán mantener hasta la extinción de todos los efectos jurídicos del contrato y estarán afectas al buen fin del arrendamiento así como al pago de las indemnizaciones que en su caso corresponda abonar al arrendatario



Finalizado o extinguido el contrato ADIF devolverá las garantías existentes al arrendatario, salvo que proceda ejecutarlas, y sin perjuicio del derecho que le asista de reclamar el importe de las mensualidades que no hubieran podido hacerse efectivas por resultar el importe de las garantías ejecutadas insuficiente.

Lo establecido en los párrafos anteriores se entiende sin perjuicio de la responsabilidad total que en todo caso corresponda al arrendatario por el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas frente a ADIF en virtud del contrato.

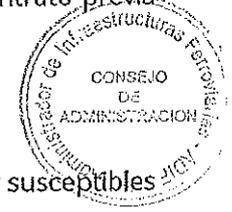
OCTAVA: INTERESES DE DEMORA.

En caso de demora en el pago de la renta o cantidades asimiladas que deba satisfacer el arrendatario, éstas devengarán a favor de ADIF el interés legal, previsto según la legislación vigente, 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 intereses devengados.

NOVENA: OBRAS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO, CONSERVACIÓN Y MEJORAS.

El arrendatario llevará a cabo las obras necesarias para la puesta en funcionamiento de la actividad a que se vaya a destinar el inmueble arrendado, procediendo, además, a su equipamiento con cuantas instalaciones se precisen (suministro de energía eléctrica, agua, gas, refrigeración, calefacción, etc.) de acuerdo, todo ello, con el proyecto que, al efecto, deberá aprobar ADIF, en el



plazo convenido en las condiciones particulares; en el supuesto de que el arrendatario no lleve a cabo las obras mencionadas en el plazo estipulado, podrá ADIF dar por resuelto el contrato, previa comunicación escrita en este sentido.

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, siendo también de su cuenta: la eventual adquisición, instalación, reparación y sustitución de los correspondientes aparatos contadores; los gastos de instalación, conservación y reparación de las instalaciones de tales suministros y el costo de las modificaciones que en ellas deba realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso. Todo lo anterior se entiende con absoluta indemnidad de ADIF.

La ejecución de las obras se llevará a cabo bajo la supervisión de ADIF, si bien dicha función de supervisión en ningún caso eximirá de responsabilidad al arrendatario o a quien lleve a cabo las obras por los defectos o fallos que puedan derivarse de la ejecución o estado de las mismas, ni tampoco eximirá al arrendatario del pago de la renta.

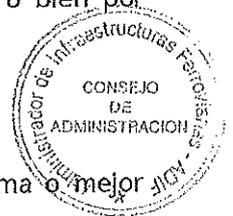
Durante la vigencia del contrato, el arrendatario cuidará de la conservación del inmueble e instalaciones objeto de aquél, para lo que efectuará por su cuenta y cargo todas las reparaciones que fuesen necesarias para ello, así como las obras de previsión que resulten convenientes para evitar cualquier género de daño o menoscabo en el inmueble.

Si el arrendatario advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá ponerlo en conocimiento de ADIF a la mayor brevedad.

El arrendatario está obligado a consentir que ADIF lleve a cabo, en el inmueble objeto del contrato, las obras que exija el servicio general del Inmueble y permitir, llegado el caso, el depósito en dicho inmueble de las herramientas y materiales necesarios para ello, así como la entrada y permanencia, durante el tiempo preciso, del personal que haya de ejecutar las obras.



ADIF se reserva el derecho de exigir al arrendatario la realización de las obras de reforma que estime necesarias, en cuyo caso el arrendatario podrá optar por llevarlas a cabo o bien por renunciar al contrato.



Cuando el arrendatario, por propia iniciativa, pretenda llevar a cabo obras de reforma o mejor acondicionamiento, deberá obtener, necesariamente, la autorización previa y escrita de ADIF, debiendo acompañar a su solicitud el proyecto y presupuesto de ellas que, en ningún caso, podrán menoscabar o alterar la seguridad del edificio del que el inmueble o las instalaciones formen parte.

Cualesquiera obras que pudieran precisar el inmueble o sus instalaciones, incluyendo la decoración, pavimentación, etc., serán de la exclusiva cuenta y cargo del arrendatario. Serán igualmente de cuenta y cargo del arrendatario todas aquellas licencias o permisos necesarios para la ejecución de cuantas obras de primer establecimiento, reforma o conservación sea preciso llevar a cabo en el inmueble objeto del contrato.

Las obras, instalaciones o mejoras que se lleven a cabo, quedarán siempre en beneficio de ADIF una vez extinguido el contrato, sin derecho alguno por parte del arrendatario a contraprestación de ningún tipo; de igual forma, las obras e instalaciones llevadas a cabo por el arrendatario no podrán ser aplicadas a la compensación de cualquier desperfecto o deterioro que haya podido producirse en el inmueble y que se detecte a la finalización del contrato.

No obstante lo anterior, si por necesidades del servicio público ferroviario o por razones urbanísticas se decidiera por ADIF o la administración actuante un cambio de uso de los inmuebles objeto de arrendamiento que conllevara la extinción anticipada de este contrato, ADIF vendrá obligado a resarcir a la PARTE ARRENDATARIA 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 periodo de vigencia pactado o de cualesquiera de sus prórrogas, siendo para estos supuestos el periodo de amortización el equivalente a las



anualidades que restaren hasta finalizar la referida vigencia o cualesquiera de las prórrogas, mediante el sistema de amortización que se establezca en cada caso.



Cuando en el contrato no se haya especificado ningún sistema de amortización se entenderá que subsidiariamente, se utilizará un sistema de amortización lineal.

Se excluye la aplicación del art. 30 en relación con los arts. 21, 22 y 23, todos de la L.A.U.

DÉCIMA: 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 del inmueble arrendado, eximiendo de toda responsabilidad a ADIF, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios y suministros, quedando especialmente exento de responsabilidad por las filtraciones, humedades, desperfectos o averías en el inmueble arrendado o que se deriven de las instalaciones del mismo, todo ello entendido en el más amplio sentido.

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, como condición indispensable y previa para firmar el acta de entrega del local, habrá tomado a su cargo, la oportuna póliza de seguros, en la que se incluyan las coberturas de riesgo de incendio y daños en general, así como de la responsabilidad civil para la cobertura de daños corporales y/o materiales causados a terceros, por una cuantía no inferior a CIENTO CINCUENTA MIL (150.000,00) euros por siniestro.

La póliza de Seguro de Incendios y Daños en general deberá garantizar, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente, siendo ADIF beneficiario en su totalidad, con carácter exclusivo, a cuyo fin se le designará como tal en la póliza suscrita. En el supuesto de que ADIF perciba la correspondiente indemnización, como consecuencia de haberse producido alguna de las

situaciones cubiertas por la póliza del seguro, esta será de aplicación a la restauración del inmueble siniestrado sin que ello releve al arrendatario, en ningún caso, de la obligación que le incumbe de mantener en buen estado de conservación el inmueble arrendado y sus instalaciones, por lo que, si se produjeran gastos de importe superior a la indemnización percibida, el arrendatario asumirá el pago de la diferencia.

Quando un incendio o desperfecto originado en el inmueble objeto del contrato afectará a otras dependencias de ADIF, el arrendatario responderá de los daños o desperfectos causados, si hubiera responsabilidad por su parte y la póliza suscrita no cubriera en su totalidad el importe de tales desperfectos.

En el supuesto de que ADIF fuera condenado como responsable civil en procedimiento civil o penal, o sancionado como consecuencia de cualquier actividad o inactividad atribuible al arrendatario, incluidas las derivadas de la falta de obtención de licencias administrativas y del incumplimiento de la normativa medioambiental, éste quedará obligado a reintegrar, en el plazo de treinta (30) días desde el requerimiento que al efecto le haga ADIF, el montante dinerario que se derive del fallo de la sentencia o de la sanción, o de los gastos totales que hubiere necesitado efectuar ADIF para no resultar sancionado.

DECIMOPRIMERA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

El arrendatario se obliga a:

- Observar cuanta norma, reglamento o estatuto emita ADIF para el desarrollo de actividades mercantiles dentro de recintos ferroviarios, en su caso, y a ejecutar las indicaciones de ADIF en orden a la reparación y conservación del inmueble en lo que afecte a instalaciones y servicio ferroviario. En particular, deberá observar las prescripciones derivadas del artículo 16 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, 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.
- Conservar en su actual estado y configuración el inmueble, reparando los deterioros que pudieran producirse en el mismo, asegurando su conservación en perfecto estado e impidiendo toda usurpación o novedad dañosa por parte de terceros.

- Permitir en todo tiempo la entrada en la finca ocupada a los trabajadores de ADIF encargados de obras e instalaciones que tengan relación con la citada finca.

- Usar de la finca con la diligencia debida, destinándola única y exclusivamente al uso descrito en la parte expositiva.

- Desarrollar las medidas de seguridad del inmueble arrendado a su cuenta y cargo, y siempre coordinadas con los servicios de Seguridad de ADIF.

- Devolver a ADIF, al extinguirse el contrato, el inmueble arrendado en perfecto estado de conservación y con su actual estructura y configuración, salvo que durante la vigencia del contrato ADIF hubiera autorizado expresamente y por escrito la realización de obras que comporten su modificación, en cuyo caso la devolución del mismo se hará con las modificaciones autorizadas, a menos que en la autorización se dispusiera otra cosa.

- En materia de Riesgos Laborales, además de la normativa comunitaria, estatal y autonómica, a cumplir en su caso la normativa derivada del Procedimiento Operativo de Prevención (P.O.P. Nº 16) sobre "Directrices Generales aplicables a empresas que realicen actividades en centros de Trabajo del ADIF".

- 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 el inmueble arrendado, comprometiéndose a acreditar su obtención o, en su caso, su innecesariedad a ADIF.

- En materia de Gestión de Residuos, a retirar los residuos de cualquier tipo y en cualquier estado físico producidos a consecuencia de su actividad en instalaciones de ADIF y a notificar 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 tratamiento, que en todo caso, serán evacuados por el proveedor y si, pese a lo indicado, ADIF asumiera algún coste no previsto por causa del trabajo del arrendatario o de su producto, ésta cantidad será repercutida al arrendatario, quien se obliga a satisfacerla.



Antes del 30 de enero de cada año 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, si se hubieran llevado a cabo actividades susceptibles de provocar la contaminación del inmueble, 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.

DECIMOSEGUNDA: EXCLUSIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO Y PROHIBICIÓN DE CESIÓN.

El arrendatario no podrá ceder, traspasar ni subarrendar por ningún título el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y escrito de ADIF. La cesión, traspaso o subarriendo Inconsentidos serán causa suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento.

Se excluye expresamente la aplicación del artículo 32 de la L.A.U.

Se excluye igualmente el derecho de adquisición preferente previsto en el art. 31 en relación con el art. 25 de la L.A.U.

DECIMOTERCERA: SUSPENSIÓN DEL CONTRATO.

El arrendatario tendrá éste derecho a optar entre suspender el contrato o desistir del mismo (sin indemnización de ninguna clase) sólo y exclusivamente cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:

1) Cuando la autoridad competente o ADIF acuerden (en beneficio del servicio público ferroviario) la ejecución de obras -en el inmueble arrendado o en la estación o recinto donde éste se halle ubicado- que hagan imposible, al arrendatario, el desarrollo de su actividad en el inmueble.

2) Cuando la autoridad competente o ADIF acuerden (porque así lo demande o aconseje, la explotación o el servicio público ferroviario) el cierre temporal de la estación.

La suspensión del contrato supondrá, hasta la terminación de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación del pago de la renta. No obstante, reiniciado el contrato, se computará el tiempo transcurrido para la actualización de la renta conforme a los baremos que establezca el contrato o, en su defecto, este pliego de condiciones generales.

DECIMOCUARTA: RESOLUCIÓN 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 del inmueble.
- b) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera asumido o correspondiera al arrendatario.
- c) La falta de prestación y depósito del importe de la fianza legalmente establecida o de sus actualizaciones.
- d) La falta de prestación de las garantías adicionales pactadas y, en su caso, la falta de reposición de las mismas.
- e) La falta de cobertura de los seguros convenidos, ya sea originarla o sobrevenida.
- f) No destinar el arrendatario el inmueble a la actividad expresamente pactada.
- g) La realización en el inmueble de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- h) La imposición de una sanción administrativa grave en relación con el ejercicio de la industria o actividad que lleve a cabo el arrendatario en el inmueble.
- i) El subarriendo, cesión o traspaso incontinentes.
- j) La realización de daños causados dolosamente en el inmueble, o de obras no consentidas por el arrendador cuando sea necesario su consentimiento (ej. las relacionadas con el aspecto externo del inmueble en consonancia con el recinto ferroviario).

k) No llevar a cabo obras de primer establecimiento, reparación o prevención que exija la conservación del inmueble o la seguridad de los viajeros o demás personas que puedan tener acceso a ellos.

l) Finalización, denegación o retirada de las licencias administrativas que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.

m) Incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones contempladas en este Pliego de Condiciones Generales o en el pliego de condiciones particulares.

DECIMOQUINTA: EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

Además de por las restantes causas contempladas en este pliego, el contrato de arrendamiento se extinguirá por:

- a) Transcurso del plazo de vigencia contractualmente establecido o del previsto para cualquiera de sus prórrogas, excluyéndose expresamente la aplicación del artículo 34 de la L.A.U.
- b) Fallecimiento de la persona física arrendataria, en cuyo caso se excluye la subrogación mortis causa del art. 33 L.A.U. o, disolución de la persona jurídica arrendataria.
- c) Pérdida del inmueble arrendado por causa no imputable a ADIF.
- d) Cierre definitivo del recinto ferroviario o del lugar donde se hallase ubicado el inmueble, acordado por ADIF o por la autoridad administrativa competente, cuando ello obedeciese a las especiales necesidades de la gestión y/o explotación del servicio público ferroviario, al interés público o a las demás causas referidas en el clausulado de este pliego.
- e) Cualquier otra que acordasen las partes.

En ninguno de los casos previstos en esta cláusula tendrá el arrendatario derecho a indemnización alguna.

DECIMOSEXTA: ORDEN DE PRELACIÓN NORMATIVA/CONTRACTUAL

En caso de discrepancia o confusión prevalecerá:

- lo establecido y desarrollado en el "Anexo 1 del Cuadro de Características del Pliego" sobre lo escrito en el "Pliego de Condiciones Particulares".
- lo establecido y desarrollado en el "Pliego de Condiciones Particulares" sobre lo escrito en este "Pliego de Condiciones Generales de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda".



DECIMOSEPTIMA: COMPETENCIA.

El conocimiento y resolución de cuantos litigios se deriven de las relaciones arrendaticias reguladas por este pliego deberá sustanciarse ante los Juzgados y Tribunales que se fijen en las condiciones particulares.

EL ARRENDATARIO

POR EL ADMINISTRADOR DE
INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

Fdo. _____

Fdo. _____

ANEJO 1.F
DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES "CUADRO DE
CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO"

Modelo de Reglamento de Régimen Interior
de la Estación de València Nord.



REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR



Valencia Nord

PREÁMBULO

- I.- **tiendas de la estación** (en adelante, el **Centro**) se integra en el edificio de la Estación ferroviaria de Valencia Nord y se destina al desarrollo de diversas actividades que configuran un conjunto ordenado e incluido en el área comercial.

Su situación en la trama urbana se especifica en el plano de situación que acompaña al Reglamento como **Anejo 1**.

- II.- El Reglamento de Régimen Interior (en adelante, **Reglamento**) tiene por finalidad regular y coordinar la convivencia entre los comerciantes, ya sean arrendatarios o cesionarios, de cada uno de los locales y espacios que conforman el centro **tiendas de la estación** y la adecuada utilización de los servicios y zonas comunes.

La coexistencia de varios arrendatarios y/o cesionarios y las diversas actividades que se desarrollan en un conjunto homogéneo como **tiendas de la estación** exigen una regulación capaz de garantizar los derechos de los comerciantes explotadores de los locales y espacios, así como el cumplimiento de sus obligaciones para conseguir el buen funcionamiento del conjunto.

- III.- Este **Reglamento** se estructura en cuatro capítulos:

- I. Disposiciones generales
- II. Reglamento de Funcionamiento
- III. Reglamento de Régimen Comercial
- IV. Reglamento de Seguros

- Las Disposiciones Generales tienen por objeto regular los detalles de la convivencia y adecuada utilización de los servicios y elementos comunes, dentro de los límites establecidos en las leyes.

- En el Reglamento de Funcionamiento se contemplan las prescripciones generales de funcionamiento del conjunto comercial denominado **tiendas de la estación** y se establecen las condiciones de uso de los locales y espacios y el régimen de gastos.

- El Reglamento de Régimen Comercial regula los actos directamente relacionados con cada local y/o espacio ocupado, tales como normas sobre rótulos, escaparates, ruidos, actividades autorizadas y aquéllas otras que permitan una gestión óptima de la actividad comercial.

- El Reglamento de Seguros contempla el sistema general de seguros que se adopta para el conjunto y que afecta a las partes comunes y a los locales y, en su caso, espacios ocupados.

- IV.- El **Reglamento** tendrá carácter de obligatorio para los ocupantes, por cualquier título, de los locales y espacios que integran el centro **tiendas de la estación** integrado en la estación ferroviaria de Valencia Nord.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Objeto

El presente **Reglamento** tiene por objeto regular los detalles de la convivencia y adecuada utilización de los servicios y elementos comunes, dentro de los límites establecidos en las leyes.

Artículo 2º.- Ámbito de aplicación y geográfico

El Reglamento se aplicará a todos los titulares de los locales comerciales establecidos en el **Centro**, sin más excepciones que las que se contemplen en el propio contrato de arrendamiento o cesión aplicable a cada caso.

El ámbito geográfico se refleja en el plano adjunto a este Reglamento, que forma parte integrante del mismo como **Anejo 1**.

Artículo 3º.- Obligatoriedad

El Reglamento será obligatorio para todos los comerciantes del **Centro**, en virtud de lo dispuesto en los respectivos contratos que cada uno de ellos haya suscrito con Adif para la realización de la actividad correspondiente.

Consecuentemente, los comerciantes instalados en el **Centro** se obligan a adoptar las medidas necesarias para que sus empleados y dependientes conozcan y respeten escrupulosamente las normas y demás reglas de convivencia contenidas en este Reglamento.

El presente Reglamento es único y común para todos los comerciantes del **Centro** a los que sea de aplicación y será de obligado cumplimiento a partir de la fecha de entrada en vigor del mismo.

Artículo 4º.- El Administrador, nombramiento y funciones

ADIF, como propietario del **Centro**, designará a la persona que ejerza el cargo de Administrador.

Serán sus funciones, aparte de las expresamente señaladas en otros artículos de este Reglamento, con carácter meramente enunciativo, las siguientes:

- Dirigir el **Centro**.
- Velar por la consecución de los objetivos e intereses comunes del **Centro**.
- Asegurar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el respectivo contrato de arrendamiento, siendo interlocutor válido entre los comerciantes y ADIF.
- Elaborar, presentar y ejecutar el presupuesto de gastos comunes del **Centro**.
- Velar por el cumplimiento de los:
 - Niveles de limpieza de los distintos locales y zonas comunes.
 - Horarios de apertura y cierre de los locales comerciales y demás actividades que puedan realizarse en los espacios comunes.
- Proponer y ejecutar el Plan de Promoción y Publicidad del **Centro**.

En definitiva, intervenir en todo aquello que afecte al cumplimiento del RRI.

ADIF, podrá contratar espacios en las zonas comunes para realizar actividades diversas.

Artículo 5º.- Modificaciones del Reglamento

El presente **Reglamento** podrá ser modificado siempre que, a lo largo de la vida del **Centro** se detecten nuevas necesidades o situaciones que precisen de una regulación distinta de la que aquí se recoge.

En estos casos, el Administrador comunicará a todos los titulares de locales comerciales las modificaciones a introducir, acompañadas de una Memoria explicativa, a fin de que todos ellos puedan manifestar, en el plazo de 10 días, su aceptación o reparos.

Una vez transcurrido dicho plazo, el Administrador propondrá la modificación a introducir en el **Reglamento** en su redacción definitiva, notificándolo individualmente a los titulares de los contratos que regulen la ocupación de los establecimientos, señalando la fecha de entrada en vigor de la modificación y/o ampliación.

En ningún caso dichas modificaciones podrán suponer alteración sustancial de los pactos contenidos en los respectivos contratos de arrendamiento o cesión.

Artículo 6º.- Incumplimientos y Sanciones

La infracción de las disposiciones del presente **Reglamento** dará lugar al inicio del siguiente procedimiento:

- 6.1.- Notificación fehaciente al comerciante indicando la infracción cometida. El comerciante dispondrá de un plazo de 10 días naturales contados desde la fecha de recepción de la comunicación para eliminar la causa que dio lugar a la infracción o, en su caso, notificar a ADIF el informe de descargo.
- 6.2.- Transcurrido dicho plazo sin que la causa de la infracción haya desaparecido o sin que ADIF reciba el informe de descargo emitido por el comerciante afectado, impondrá a éste una sanción de 300.-€. El comerciante dispondrá de otros 10 días naturales desde la fecha de imposición de la sanción para eliminar la causa que la motivó y hacer efectivo el pago.

Agotado este plazo sin que el comerciante corrija las causas que dieron lugar a la infracción, ADIF podrá optar por resolver el contrato y/o cobrarse el importe de la sanción con cargo a la fianza constituida con motivo de la firma del contrato.

- 6.3.- Si, recibido el informe de descargo, ADIF apreciase la existencia de un error, notificará al comerciante la finalización del procedimiento.

Por el contrario, si el incumplimiento del comerciante resultase manifiesto, le impondrá la sanción de 300.-€, y el procedimiento seguirá su curso conforme a lo establecido en el apartado. 6.2.

- 6.4.- Las sanciones económicas por incumplimiento de lo dispuesto en este **Reglamento**, se impondrán por el Administrador del **Centro**, previa notificación al comerciante y su importe íntegro se destinará a publicidad del conjunto comercial.

Artículo 7º.- Derecho de voto

Cada comerciante tendrá derecho de voto en las cuestiones relativas a las modificaciones del presente **Reglamento** y a la aprobación del Presupuesto de Gastos Comunes.

Para ejercer su derecho de voto, los comerciantes deberán estar al corriente de pago de sus obligaciones contractuales.

En el caso de que existan cantidades pendientes de pago, el comerciante perderá su derecho al voto, considerándose como abstención en la parte que le corresponda según el coeficiente reflejado para el cálculo de la cuota de participación en los gastos comunes.

Adif asumirá el pago de la cuota correspondiente a los locales vacíos, así como de aquellos locales en que se pacte expresamente y, por lo tanto, ejercerá el derecho al voto asociado a estos locales.

Artículo 8º.- Comunicaciones

Las comunicaciones de cualquier tipo que el Administrador dirija a los titulares de los locales comerciales se entenderán válidamente realizadas en el local comercial respectivo que éstos ocupen, aunque sean atendidos por empleados o dependientes que allí trabajen o colaboren.

CAPITULO II

REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO

Artículo 9º.- Acceso de la clientela

El acceso al **Centro** será libre para el público en general, sin perjuicio de las decisiones que pueda adoptar el Administrador respecto de aquellas personas cuya presencia pueda entenderse perjudicial a la seguridad, reputación e interés de los clientes del **Centro**, de los comerciantes y del **Centro** en general.

Artículo 10º.- Cierre temporal

En caso de urgente necesidad por alteración de la convivencia ciudadana o de fuerza mayor, el Administrador podrá decidir, por el tiempo imprescindible, el cierre temporal del **Centro**, advirtiendo a los comerciantes de la medida adoptada al tiempo que interesará de los mismos su colaboración en la ejecución de tal medida.

Asimismo podrá el Administrador, por justificadas razones de obras de reparación o conservación o en situaciones de fuerza mayor, proceder al cierre temporal, total o parcial del **Centro**, previa comunicación a los comerciantes afectados con un plazo mínimo de diez días, salvo que la urgencia de la situación le impida notificar con dicha antelación.

Artículo 11º.- Seguridad y vigilancia

Con el fin de garantizar la seguridad del **Centro**, el Administrador podrá contratar con una empresa legalmente establecida, los servicios correspondientes.

Los comerciantes no podrán impedir o dificultar el cumplimiento de las tareas del mencionado equipo, debiendo en todo caso permitirles el acceso a sus locales.

Los comerciantes deberán respetar todas las normas dictadas en materia de seguridad, poniendo en sitio visible las instrucciones en caso de incendio, dejando las puertas de salida de los locales sin el cierre bloqueado durante las horas de apertura al público y manteniendo el paso libre en los pasillos de servicio que sirven de salida de emergencia en caso de incendio o siniestro.

Artículo 12º.- Actividades no permitidas

En las zonas de uso común están prohibidas para los integrantes del **Centro** las actividades siguientes, salvo que se establezcan zonas expresamente reservadas a ellas: la venta exterior, comercio ambulante, distribución de publicidad mediante prospectos u otros medios, discursos públicos, manifestaciones políticas, la invasión del paseo comercial, y en general, cualquier tipo de actuaciones por personas o grupos extraños a la actividad o a la promoción del **Centro**.

Artículo 13º.- Accesos

Ninguno de los comerciantes del **Centro** podrá ocupar o entorpecer las vías de acceso y circulación. Dichas vías de acceso se encuentran señaladas en los planos que se acompañan como **Anejo 1** a este Reglamento.

El Administrador del **Centro** tendrá la facultad, por cualquier medio de su elección, de retirar y depositar en otro lugar vehículos y materiales o mercancías que dificulten o entorpezcan la vía de acceso y circulación del **Centro**, siendo los gastos que se ocasionaran de cuenta y riesgo del comerciante responsable.

Artículo 14º.- Utilización del paseo comercial

El paseo comercial –descrito en los planos adjuntos a este Reglamento como **Anejo 1**– deberá permanecer en todo momento libre de obstáculos o material. Los servicios de vigilancia y limpieza del **Centro** podrán retirar los materiales y mercancías que incumplan lo anterior, siendo los gastos que se ocasionaran de cuenta y riesgo de los comerciantes responsables.

Toda actuación que pueda afectar al paseo comercial y a las partes comunes normalmente abiertas al público, ya sea derivada de su limpieza o mantenimiento por los servicios del **Centro**, ya por actividades de cualquier tipo realizados en los locales, no podrá comenzar antes de una hora posterior al cierre del **Centro** y deberá cesar una hora antes de la apertura.

Está expresamente prohibida la invasión del paseo comercial por parte de los comerciantes para realizar cualquier actividad comercial relacionada con su negocio.

Artículo 15º.- Elementos de equipo y servicios colectivos

Los elementos de equipo deberán ser utilizados por los instaladores y los servicios de mantenimiento conforme a su destino, a las prescripciones de este Reglamento y a las directrices del Administrador del **Centro**.

Los comerciantes utilizarán las instalaciones, canalizaciones y redes de agua, electricidad, teléfono y demás conducciones, con las limitaciones de su capacidad y bajo reserva de no interferir en los derechos de los restantes comerciantes.

Artículo 16º.- Sistema de aire acondicionado

Los ocupantes ejecutarán todas las obras de instalación de los sistemas de aire acondicionado en el interior de su local. En el supuesto de que el comerciante desee cambiar las condiciones térmicas del local, deberá informar de ello al Administrador presentando el correspondiente proyecto y obteniendo, si procediera, según el contrato, la autorización por parte de ADIF.

El Administrador, regulará la utilización de los sistemas de aire acondicionado en las zonas comunes y en los locales cuando la indebida utilización perjudique el funcionamiento de los elementos y/o espacios comunes.

Artículo 17º.- Espacio radioeléctrico

El espacio radioeléctrico del **Centro** es de uso exclusivo de ADIF, cualquier uso parcial o total del citado espacio por los integrantes del Centro, requerirá la autorización previa y expresa de ADIF.

Artículo 18º.- Aprovisionamiento y entregas

- **Horario:**

Los aprovisionamientos de las tiendas, locales, almacenes y demás establecimientos del **Centro**, deberán hacerse durante el horario que se fija en el **Anejo 2** a este Reglamento.

- **Carga y descarga:**

La carga y descarga deberá hacerse de modo inmediato a la llegada de los vehículos, trasladándose seguidamente con la mayor brevedad a los locales correspondientes, de forma tal que la zona utilizada quede limpia de todo resto.

El aprovisionamiento se hará a través de los puntos que se indican para este fin en los planos que se incorporan a este Reglamento como **Anejo 1**. En ningún caso y bajo ningún concepto se realizará a través de las puertas normales previstas para el acceso de los clientes al **Centro**, sin autorización expresa del Administrador.

Queda prohibido el traslado de mercancías por las escaleras mecánicas y ascensores, si los hubiere, y con carritos porta-equipajes de la estación reservados al público.

- **Responsabilidad:**

Los comerciantes serán los únicos responsables del posible incumplimiento de las normas anteriores por sus suministradores, por lo que deberán adoptar las medidas precisas y hacer las advertencias necesarias a los proveedores.

Sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar lugar el incumplimiento, el Administrador podrá retirar las mercancías e incluso los vehículos infractores, por los medios que estime necesarios. Los gastos derivados de la retirada serán de cuenta y riesgo del ocupante suministrado.

Artículo 19º.- Mantenimiento

El Administrador, asegurará la existencia de un equipo de mantenimiento de las instalaciones comunes del **Centro**, bien contratando el personal adecuado directamente, bien contratando el servicio con empresa o empresas especializadas.

Los comerciantes deberán facilitar el acceso a sus locales a los servicios correspondientes para realizar las reparaciones que fueran necesarias en los elementos comunes. Salvo caso de urgencia, estos trabajos se realizarán fuera de las horas de apertura del **Centro**, con aviso previo a Seguridad por parte del Administrador, indicando la empresa y/o personas que realizarán las reparaciones.

Artículo 20º.- Limpieza

El Administrador, asegurará la existencia de un equipo de limpieza de las partes comunes del **Centro**, bien contratando el personal adecuado directamente, bien contratando el servicio con empresa o empresas especializadas.

Artículo 219. - Residuos

Los comerciantes se obligan, por su cuenta y cargo, a retirar todos los residuos que se generen como consecuencia de la realización de su actividad. La retirada de dichos residuos deberá realizarse conforme a las disposiciones legales en vigor en materia de medio ambiente, y a través de un Gestor Medioambiental cuando sea preceptivo, aportando copia a ADIF de los documentos que suscriba para la retirada de todos los residuos.

Las basuras, desperdicios, restos, etc., derivados de la explotación comercial de los locales, habrán de ser depositados diariamente por cada usuario en los contenedores que les correspondan según el horario establecido, y en los lugares que se recogen en los planos del **Anejo 1** a este Reglamento, quedando rigurosamente prohibido hacerlo en cualquier otra parte común.

Las basuras húmedas deberán recogerse en recipientes impermeables y cerrados.

En todo caso, el traslado de los recipientes deberá hacerse mediante carretillas provistas de ruedas de goma o caucho, con el fin de evitar ruidos y daños, quedando expresamente prohibido arrastrarlas sobre el suelo.

En ningún supuesto, podrán ser incinerados los residuos en el recinto del **Centro**.

El horario para el depósito de basuras será el determinado en el **Anejo 2** a este Reglamento.

El Administrador queda facultado para modificar dichos horarios si fuera preciso por necesidades de coordinación con los Servicios Municipales correspondientes.

Será de cuenta exclusiva de cada comerciante la evacuación de aquellas basuras que deban tener un tratamiento diferenciado, bien por el volumen de las mismas, bien por su naturaleza (pilas, aceites...).

Queda prohibido el vertido de aguas residuales en los imbornales de la estación.

Artículo 229.- Animales

No se podrán introducir animales en el **Centro**, salvo en el caso de:

- Locales cuya actividad consista, precisamente, en la venta o exhibición de animales, lo que se llevará a cabo cumpliendo las condiciones de higiene y seguridad legalmente exigibles.
- Animales que se utilicen como ayuda por personas invidentes.
- Pequeños animales de compañía titulares de billetes con origen o destino la estación del Centro.

Artículo 23º. – Materias peligrosas

No se podrán introducir en el **Centro** materias peligrosas, insalubres, incómodas, nocivas, malolientes o inflamables prohibidas por las normas legales, disposiciones de los servicios de seguridad o las pólizas de seguros del **Centro**.

CONDICIONES DE USO DE LAS PARTES PRIVATIVAS

Artículo 24º. – Uso de las partes privativas

Los usos a los que necesariamente deben destinarse las partes privativas serán los inherentes al ejercicio de las diversas actividades que constituyan el **Centro**.

Los comerciantes estarán sometidos a las siguientes limitaciones cuya finalidad es la de evitar el perjuicio de los restantes comerciantes del **Centro**.

- Ocupación de los locales

Los locales deberán ser ocupados conforme a su destino.

- Tranquilidad

Los comerciantes del **Centro** deberán tomar las precauciones necesarias con el fin de no perturbar anormalmente a los comerciantes de los restantes locales, teniendo en cuenta las modalidades del uso de dichos locales.

- Olores y ruidos

No se podrá instalar en los locales privativos ningún motor o máquinas cuyo funcionamiento ocasione molestias a los demás comerciantes, y en ningún caso deberán oírse en la zona común.

Los comerciantes adoptarán todas las medidas necesarias para impedir y evitar la existencia de cualquier ruido anormal y de olores desagradables.

Salvo obligaciones legales y necesidades de explotación de los locales que por su propio destino lo precisen (fabricación de panadería, pastelería, restaurantes, cafeterías, etc., incluso los comercios que incluyan actividades relativas a platos cocinados, los cuales deberán adoptar los sistemas de aireación especiales necesarios), queda terminantemente prohibida en los locales la existencia de cualquier instalación de cocina y, en consecuencia, de cualquier instalación de gas o eléctrica que pueda ser destinada a aquel fin.

Los comerciantes deberán abstenerse de verter y encargarse de impedir el vertido, de todo tipo de productos corrosivos, o inflamables así como productos o desechos cuyo vertido esté prohibido por la legislación vigente en los desagües y

canalizaciones; y de manera general, no realizarán acto alguno que pueda deteriorar los indicados desagües y canalizaciones.

- **Sobrecargas**

No se podrá ubicar, almacenar o colocar objeto alguno cuyo peso supere el límite de carga del suelo o muros, a fin de no comprometer su solidez y no deteriorar y agrietar los techos. Del mismo modo, no podrá sujetarse en las paredes de separación ningún elemento pesado, salvo que se trate de tabiques resistentes y siempre que el elemento no exceda de la mitad de la carga límite que éstos puedan soportar.

- **Placas y enseñas**

Ningún anuncio o inscripción publicitaria podrá ser fijado en la zona exterior de los locales, especialmente sobre las puertas, o escaparates.

- **Obligaciones diversas**

Todos los comerciantes deberán soportar sin indemnización la ejecución de trabajos de mantenimiento y conservación necesarios o útiles en las partes comunes, cualquiera que sea la duración, en el bien entendido que tales trabajos deberán ser ejecutados en condiciones de reducir al máximo posible cualquier eventual perturbación. El Administrador avisará a los afectados con una antelación razonable de acuerdo con el carácter de la obra.

Todo comerciante que posea un local en el que se encuentren instalaciones que, bien situadas en su interior, bien accesibles desde dicho local, afecten a los servicios o a los equipos comunes del inmueble, deberá, sin indemnización, permitir la existencia de tales instalaciones y el acceso, el uso, el mantenimiento, la preparación y la reposición de las mismas.

Los comerciantes no podrán realizar ninguna modificación ni utilizar para otros fines que el de su propio destino, las repisas, cajas o falsos techos en los que se encuentren situadas las instalaciones (acometidas, cables, canalizaciones, etc.) útiles para los servicios o para el funcionamiento de elementos de equipo comunes o privados.

Los medios de acceso practicados a tales fines, deberán permanecer constantemente accesibles y en buen estado de funcionamiento.

- **Obras de modificación**

Deberán someterse a la aprobación previa del Administrador las obras que puedan afectar a la vida normal del **Centro** o a la integridad del inmueble. Igualmente, previo el informe del Arquitecto o del técnico competente, y en razón de la especialidad técnica de ciertas instalaciones comunes, podrá el Administrador exigir que los trabajos a ellas concernientes sean efectuados por las empresas instaladoras o encargadas de su control o mantenimiento, o por otras de reconocida solvencia técnica.

Los comerciantes se obligan, por su cuenta y cargo, a retirar todos los residuos que se generen como consecuencia de la realización de obras privativas. La retirada de dichos residuos deberá realizarse conforme a las disposiciones legales en vigor en materia de medio ambiente, y a través de un Gestor Medioambiental cuando sea preceptivo, aportando copia a ADIF de los documentos que suscriba para la retirada de todos los residuos.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el contrato que ampare la ocupación del local concreto.

Artículo 25º. – Mantenimiento

Los titulares de cada explotación comercial deberán mantener en buen estado de uso y funcionamiento los locales, su decoración, escaparates, instalaciones y accesos.

Artículo 26º. – Limpieza

Los locales se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza, debiendo respetar las instrucciones del Administrador del **Centro**, en particular en lo referente a horario y a la evacuación de basuras, cuando para esta última se utilicen elementos comunes.

En todo caso, los trabajos exteriores de limpieza y mantenimiento de los locales deberán ser efectuados fuera de las horas de apertura del **Centro**, y únicamente en casos excepcionales podrán realizarse en las horas de apertura, siempre y cuando sean realizados de manera que no impidan la circulación de la clientela.

La utilización de detergentes y productos similares de limpieza en el interior de los locales y zonas arrendadas, que originen desagradables olores en el paseo comercial está prohibida.

Todo vertido de agua sobre el suelo del paseo comercial deberá ser suprimido después del lavado. Las vitrinas y los marcos de éstas y los escaparates deberán quedar brillantados.

La limpieza exterior del local (escaparates y rótulos) que deba realizarse desde el paseo comercial se efectuará fuera del horario de apertura del **Centro**.

Para los trabajos de limpieza de los almacenes (exteriores o interiores) los comerciantes no deberán utilizar las partes comunes (galerías, pasillo, corredores, etc.) como depósito, ni de materiales de construcción ni de carga y descarga de estos materiales. Tampoco podrán depositar en las partes comunes restos de materiales o escombros.

Artículo 27º. – Personal

Al objeto de que el Administrador pueda adoptar las medidas correspondientes, cada comerciante deberá hacerle entrega de una relación del personal autorizado a acceder a los locales fuera del horario de apertura del **Centro**. La mencionada relación deberá mantenerse permanentemente actualizada.

Si no se entregara dicha relación, se entenderá que, en ningún caso, existirá entrada del personal con una antelación superior a 15 minutos a la de apertura del **Centro**.

Artículo 28º. – Seguridad contra incendios

Cada comerciante deberá equipar su local con las instalaciones necesarias para prevenir los incendios, de conformidad con la normativa legal vigente en cada momento y el sistema general de seguridad del **Centro**, debiendo mantener dicho equipo en buen estado de funcionamiento y conservación.

GASTOS

Artículo 29º. – Gastos comunes

Se considerarán gastos comunes:

- Los gastos de funcionamiento y mantenimiento, limpieza y reparación, riego y cuidados de zonas ajardinadas perimetrales, en su caso de los paseos, aceras, zonas de circulación exteriores, etc., en la medida que constituyan parte común, así como sus elementos de iluminación y de decoración. Las zonas comunes a las que se hace alusión en este RRI están definidas en el plano que se adjunta como **Anejo 1**.
- Los gastos de funcionamiento y mantenimiento, reparación y reposición de las redes de desagüe hasta las acometidas particulares de los locales.
- Los gastos de mantenimiento, conservación, reparación y reconstrucción correspondientes a los muros, a los elementos de la estructura vertical y horizontal del inmueble, y cubierta, con excepción para esta última de los elementos en la misma que sean privativos.
- Las cargas relativas a la climatización que comprenderán todos los gastos de mantenimiento, de reparación y de reposición de la instalación colectiva frigorífica, el precio de la energía eléctrica y del agua consumida, utilizados para el funcionamiento de la instalación, así como todas aquellas expensas derivadas del hecho y causa de la instalación.
- El coste de cualquier tipo de contrato de mantenimiento de las partes comunes generales celebrado con empresas especialistas, así como los gastos ocasionados por consultas y trabajos realizados por profesionales.
- Los gastos relativos a la prevención, protección y vigilancia tanto ciudadana como de las instalaciones y equipos que se deriven de las partes comunes generales del inmueble.
- Los salarios, cargas sociales, fiscales y prestaciones del personal encargado del mantenimiento, conservación, reparación y reconstrucción a los que se refieren los apartados anteriores, así como el coste de sus accesorios, suministros y equipo.
- Los gastos de personal, material de oficina, suministros y equipos del Administrador del **Centro**.

- Los gastos relativos a todos los objetos mobiliarios y suministrados para el funcionamiento de los elementos comunes generales del inmueble.
- Los impuestos, contribuciones y tasas, cualquiera que sea la forma de tributación de las partes comunes generales del inmueble.
- Las primas, cotizaciones y gastos ocasionados por los seguros de cualquier naturaleza contratados para el **Centro**, comprendidos los seguros del personal necesario para el mantenimiento, seguridad y funcionamiento de las partes comunes generales.

La enumeración anterior es, lógicamente, enunciativa y no limitativa.

Artículo 30º. – Presupuesto de los gastos comunes

En algunos capítulos de gastos Adif asume un porcentaje del total de los mismos (definido para cada capítulo en el **Anejo 3**). Dicho porcentaje se mantendrá invariable mientras no se modifique el contenido de los gastos incluidos en cada capítulo. Cualquier gasto nuevo o incremento de los existentes será repercutido íntegramente al **Centro** de acuerdo a las cuotas de cada local.

El Administrador elaborará un presupuesto de gastos comunes ordinarios, que se corresponderá con el año natural, con la antelación suficiente como para que pueda iniciarse su ejecución desde dos meses antes del inicio de su vigencia.

Aquellos gastos que no afecten a la globalidad de los comerciantes, serán repercutidos únicamente a los que les afecte en proporción a sus respectivas superficies reales.

Un resumen del presupuesto se comunicará a todos los comerciantes de forma individual, quienes dispondrán de 10 días naturales para señalar al Administrador sus comentarios y/o solicitar las aclaraciones que precisen.

Pasado este plazo, y a la vista de lo señalado por los comerciantes, el Administrador comunicará de forma individual a cada comerciante la aprobación definitiva del presupuesto de gastos comunes ordinarios, así como la cuota anual que corresponde a cada uno.

El cierre del ejercicio se realizará en los tres meses posteriores al final del mismo, enviándose a cada comerciante el estado de cuentas definitivo, además de las liquidaciones a favor o en contra, si las hubiere.

El presupuesto inicial de gastos comunes se encuentra reflejado en el **Anejo 3** de este Reglamento.

Artículo 31º. – Facturación y pago de los gastos

El Administrador facturará mensualmente y por anticipado a los comerciantes una provisión que se corresponderá con una doceava parte del presupuesto aprobado para el ejercicio correspondiente. Los comerciantes vendrán obligados a satisfacer estas provisiones dentro de los cinco primeros días de cada mes natural.

Si en algún momento, se apreciase que esta provisión ha de resultar insuficiente, el Administrador podrá, exigir a los comerciantes los complementos necesarios para la cobertura de los gastos ocasionados o contratados.

Las provisiones serán facilitadas a cada uno de los comerciantes en proporción a sus coeficientes de participación en gastos. Al finalizar el año se regularizarán los pagos efectuados como provisión adecuándolos a los gastos realmente realizados.

Cualquier retraso en el pago de las cuotas devengará el interés de demora vigente en el momento de producirse el hecho y desde el día siguiente al de límite de pago.

Artículo 32º. – Cuota de participación en los gastos comunes

Cada uno de los locales que integran el **Centro** tiene asignado una cuota de participación que es su porcentaje de participación en los gastos comunes, especificada en el **Anejo 4**.

Para el cálculo de la cuota de participación, se toma como base la cantidad (que se denominara superficie corregida) resultante de multiplicar la superficie real por un coeficiente corrector que garantice un reparto más ecuánime del peso específico de cada implantación en el conjunto del **Centro** de acuerdo al siguiente criterio:

- Locales con superficie menor 200 m², coeficiente corrector del 1,00.
- Locales con superficie mayor o igual a 200 m² y menor de 375 m², coeficiente corrector del 0,70.
- Locales con superficie mayor o igual a 375 m², coeficiente corrector del 0,45.

Una vez obtenida la superficie corregida, aplicados los citados coeficientes, la cuota de cada local será el resultado de dividir su superficie teórica por el sumatorio de las superficies corregidas de todos los locales implicados.

Aquellos gastos que no afecten a la globalidad de los comerciantes, serán repercutidos únicamente a los que les afecte en proporción a sus respectivas superficies reales.

Artículo 33º.- Presupuesto de promoción y publicidad

Cada comerciante está obligado al pago de una cantidad mensual para gastos de promoción y publicidad del **Centro**. Inicialmente dicha cantidad se fija en el equivalente al 2% del alquiler en dicho período. El presupuesto inicial correspondiente se adjunta como **Anejo 7**, necesitándose la mayoría absoluta para sus modificaciones.

Artículos 34º. – Servicios del Centro

Los servicios (limpieza, vigilancia, mantenimiento...) del **Centro** serán realizados por empresas especializadas, contratadas por mediación del Administrador.

Los contratos de trabajo o de servicios, determinarán la naturaleza de las prestaciones a ejecutar, sus condiciones de ejecución y las remuneraciones.

CAPITULO III

REGLAMENTO DE RÉGIMEN COMERCIAL

Artículo 35º. - Horarios

El **Centro**, en general, permanecerá en explotación durante los doce meses del año, sin interrupción, ni siquiera por motivo de vacaciones.

Deberá tenerse en consideración que es objetivo del Centro permanecer abierto al público diariamente, en horario continuado, incluso domingos y festivos, con las únicas limitaciones que pudieran derivarse de las disposiciones legales.

El horario de los locales comerciales será el estipulado en el **Anejo 2**, en el cual se recogen también, de forma diferenciada, los locales con condiciones especiales de explotación (Restaurante, discotecas, cines...).

El Administrador podrá autorizar temporalmente otro horario obligatorio, cuando así lo requiera el buen funcionamiento del **Centro**.

Artículo 36º.- Rótulos

No estará permitida la colocación de rótulos ni indicación alguna de los locales en los exteriores o fachada del **Centro**, ni en ninguna zona común, salvo autorización expresa del Administrador.

Los rótulos, salvo autorización expresa del Administrador, sólo estarán permitidos en la fachada del propio local al paseo comercial, respetando las especificaciones contenidas en el MANUAL de Arquitectura de Imagen Locales Comerciales que se adjunta como **Anejo 5**.

También se deberán respetar las siguientes especificaciones:

- Cualquier otro rótulo que el comerciante proponga colocar podrá ser autorizado por Adif, y deberá situarse al menos a 40 cm de la fachada por el lado interior del local.
- No se permitirán los tubos de neón fluorescentes o incandescentes ni lámparas de cajas luminosas, salvo si van protegidos y disimulados en los límites del local. Los transformadores, disyuntores y reactancias correspondientes deberán ir disimulados y protegidos en los límites del local. Se tendrán en cuenta las disposiciones legales sobre la materia.

- No se permitirán los rótulos en papel, los móviles, los de iluminación intermitente, vibrante, fosforescente o giratoria, ni los que, sin estar iluminados por electricidad, posean letras luminosas o reflectantes.
- Se evitarán letras blancas sobre fondo verde que puedan originar confusión con la señalización de emergencia.
- Se prohíbe indicar el nombre y/o marca del fabricante o instalador del rótulo.

Los locales comerciales deberán mantener el rótulo iluminado como mínimo hasta una hora después del horario de cierre.

Los locales comerciales que se encuentren ubicados en las zonas del **Centro** afectas por un horario especial deberán mantener el rótulo iluminado hasta una hora después de que se produzca el cierre.

En todo lo no contemplado en el presente apartado se estará a lo dispuesto en el MANUAL de Arquitectura de Imagen Locales Comerciales que se acompaña como **Anejo 5**.

Artículo 37º. - Escaparates

Los locales comerciales en explotación deberán conservar sus vitrinas y escaparates, en todas las partes visibles desde cualquier punto exterior, iluminados durante el horario de apertura y una hora más tarde, como mínimo. El Administrador queda facultado para ampliar dicho período mínimo, cuando lo considere necesario u oportuno, dando cumplimiento, en todo caso, a las disposiciones generales o municipales en vigor sobre la materia. El nuevo horario deberá ser comunicado con una antelación no inferior a ocho días.

Respecto de todas las instalaciones visibles desde el exterior (escaparates, cierres, rótulos, etc.), que se encuentren en estado de conservación perjudicial para la categoría del **Centro**, el Administrador podrá, previo requerimiento al titular de la explotación con al menos ocho días de antelación, proceder, por los medios que estime conveniente, a la reparación o adecuación con cargo al arrendatario u ocupante.

Artículo 38º. - Ruidos

La utilización de aparatos de radio, tocadiscos, altavoces, etc. en los locales comerciales, podrá realizarse únicamente de forma que no sean susceptibles de ser oídos desde el exterior.

No podrá instalarse en los locales ningún motor o maquinaria cuyo funcionamiento dé lugar a ruidos y vibraciones que produzcan molestias anormales a los restantes ocupantes.

Artículo 39º. - Actividades autorizadas

En aras del buen funcionamiento y organización general del **Centro**, los propietarios u ocupantes únicamente podrán desarrollar en sus locales aquellas actividades para las que expresamente hayan sido autorizados en virtud del contrato de arrendamiento suscrito, con exclusión de cualquier otra.

El Administrador del **Centro** está facultado para realizar un riguroso control de las actividades desarrolladas en los locales comerciales y en caso de infracción aplicará de inmediato las sanciones previstas en el presente Reglamento y llevará a cabo las actuaciones precisas para el establecimiento de la normalidad.

La infracción temporal por los ocupantes de los locales de las disposiciones establecidas en materia de Actividades Autorizadas no supondrá la adquisición de derecho alguno.

Artículo 40º. – Referencia gráfica / logotipo

Con el fin de dotar al **Centro** de una imagen propia fácilmente identificable por la clientela, y el público en general, el Administrador podrá acordar la implantación por cada comerciante, y a su cargo, de bolsas y material de envoltorio único para la totalidad o para parte de los establecimientos del **Centro**, en los que constará la referencia gráfica o Logotipo adoptado para el **Centro**.

Artículo 41º. – Tarjeta de crédito del Centro como medio de pago

El Administrador del **Centro** podrá acordar la implantación y funcionamiento de una tarjeta de Crédito, específica para el **Centro** y que podrá ser utilizada como medio de pago en los establecimientos que integran el mismo.

Artículo 42º. – Información de ventas

Los comerciantes facilitarán al Administrador información mensual de las ventas diarias realizadas en sus respectivos locales, con el objeto de gestionar la evolución de la actividad del centro.

El Administrador facilitara a los comerciantes información de las ventas globales del centro y otra información (visitantes y/o viajeros) que pueda disponer del **Centro**.

Artículo 43º. – Publicidad e imagen del Centro

Con la finalidad de homogeneizar las actuaciones de los distintos establecimientos que integran el **Centro**, el Administrador podrá determinar los períodos en que deberán llevarse a cabo las campañas de promoción, publicidad e institucionales (rebajas, aniversario,...) de forma conjunta, dirigiéndolas y gestionándolas.

La utilización de la imagen del **Centro**, tanto para la publicidad del propio comercio, como para la papelería, bolsas, etc. será obligatoria para los distintos comerciantes, respetándose de forma escrupulosa los requisitos, formas, colores y proporciones que se describan en el correspondiente MANUAL de Arquitectura de Imagen Locales Comerciales que se adjunta como **Anejo 5**.

Todas las campañas de promoción o publicidad propias de cada uno de los comerciantes que usen la imagen del **Centro** habrán de ser comunicadas al Administrador antes de su ultimación, a fin de comprobar la adecuada utilización de la imagen corporativa del **Centro** y conseguir la necesaria coordinación con aquellas otras campañas que afecten a los intereses generales del **Centro**.

CAPITULO IV

REGLAMENTO DE SEGUROS

Artículo 44º. – Organización de los seguros

En función de la particular estructura del **Centro**, en el que es fundamental la presencia de terceras personas (clientela y público en general), se hace recomendable una regulación unitaria de los seguros que se contraten. Por ello, el sistema de seguros para el **Centro** se organiza, tanto para las partes comunes como para los locales y zonas arrendadas, sobre las siguientes bases:

- Se suscribirán pólizas con compañías de reconocida solvencia.
- Se incluirá en el clausulado de las pólizas una renuncia recíproca a la reclamación entre si de todos los arrendatarios, así como de la compañía de estos, lo que facilitará la resolución de cualquier litigio puesto que la compañía aseguradora se hará cargo de la reparación de los siniestros con independencia del lugar en que se hubiesen originado.

Excepcionalmente, y aplicable exclusivamente a las medianas superficies y respecto a los seguros de las zonas privativas, los comerciantes afectados podrán contratar tales en los términos del artículo 44 con las compañías que libremente designen, debiendo facilitar al Administrador del Centro a la mayor brevedad posible copia de la póliza suscrita y de los recibos justificativos del pago de las primas.

Artículo 45º. – Seguros para las zonas privativas:

1) Por obras de acondicionamiento inicial:

Desde el momento de la entrega del local y hasta el inicio de la actividad, el comerciante deberá contratar a su cargo un seguro a todo riesgo sobre la construcción a realizar en el local, y otro de responsabilidad civil.

2) Por obras de reforma o mejora:

Desde la fecha en que se autorice la realización de las obras de reforma y hasta el nuevo inicio de la actividad, o en su caso, hasta la fecha de finalización de tales obras, el comerciante deberá asimismo contratar a su cargo un seguro a todo riesgo sobre la construcción y otro de responsabilidad civil, en los términos señalados anteriormente.

3) Por ejercicio de actividad:

Los ocupantes de cualquier local comercial, antes del inicio de la actividad, habrán de tener contratado a su cargo un seguro contra Incendios del local comercial.

Asimismo los ocupantes por cualquier título de los locales del **Centro**, vienen obligados a suscribir, con antelación al inicio de su actividad, un seguro con el fin de cubrir la Responsabilidad Civil derivada de la explotación de los locales comerciales.

Los ocupantes por cualquier título de los locales podrán asegurar otros riesgos adicionales a los anteriormente descritos.

Los importes correspondientes a las primas por la suscripción de estos seguros, serán abonados directamente por los ocupantes de los locales y establecidos de acuerdo con los valores y riesgos asegurados, cuyos mínimos figurarán en el contrato de arrendamiento.

Estos seguros, deberán mantenerse en vigor mientras el ocupante se encuentre explotando comercialmente el local, con independencia del título por el que esta explotación se lleve a cabo.

Artículo 46º. - Condiciones generales

Todas las pólizas de seguros a que se hace referencia en el presente capítulo incorporarán una cláusula de renuncia recíproca a reclamación, contra la propiedad, contra todos los ocupantes por cualquier título del **Centro**, así como la renuncia de la compañía aseguradora a reclamar frente a todos ellos.

(01 / Enero / 2024)

ANEJO 1

PLANOS DE:

PLANOS COMERCIALES:

- SITUACION DEL CENTRO EN LA CIUDAD
- ACCESOS AL CENTRO
- SECTORES
- ZONAS COMUNES

PLANOS DE SITUACIÓN DE LAS ZONAS DE:

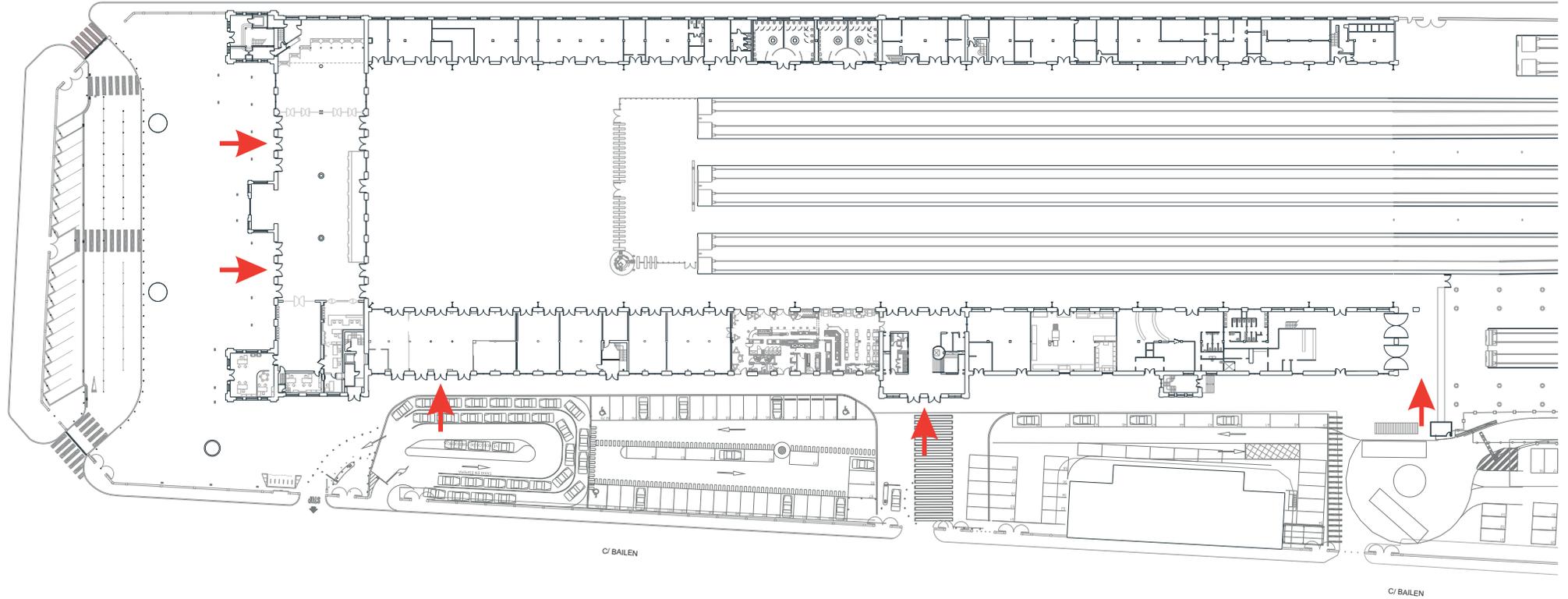
- CARGA Y DESCARGA
- CONTENEDORES BASURA



C/ ALICANTE

C/ ALICANTE

C/ XATIVA



➔ ACCESOS AL CENTRO

C/ ALICANTE

C/ ALICANTE

C/ XATIVA



C/ BAILEN

C/ BAILEN

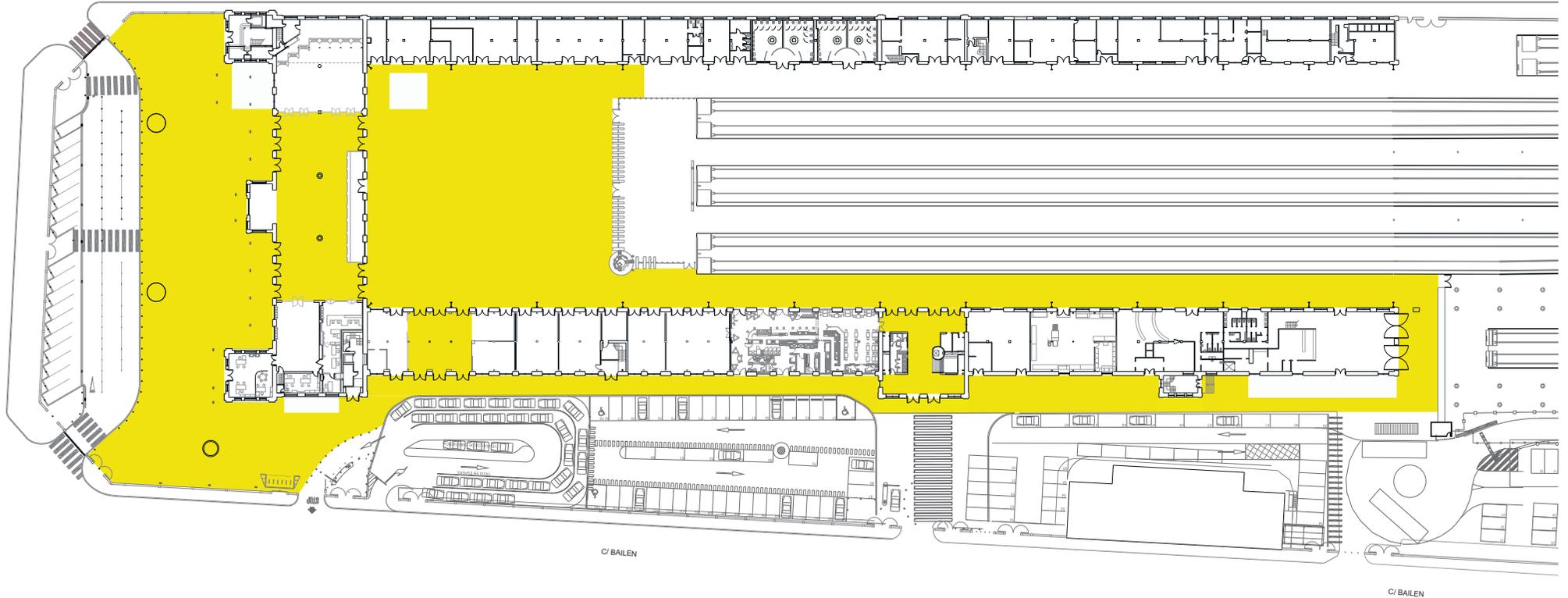


SECTOR N° 1

C/ ALICANTE

C/ ALICANTE

C/ XATIVA

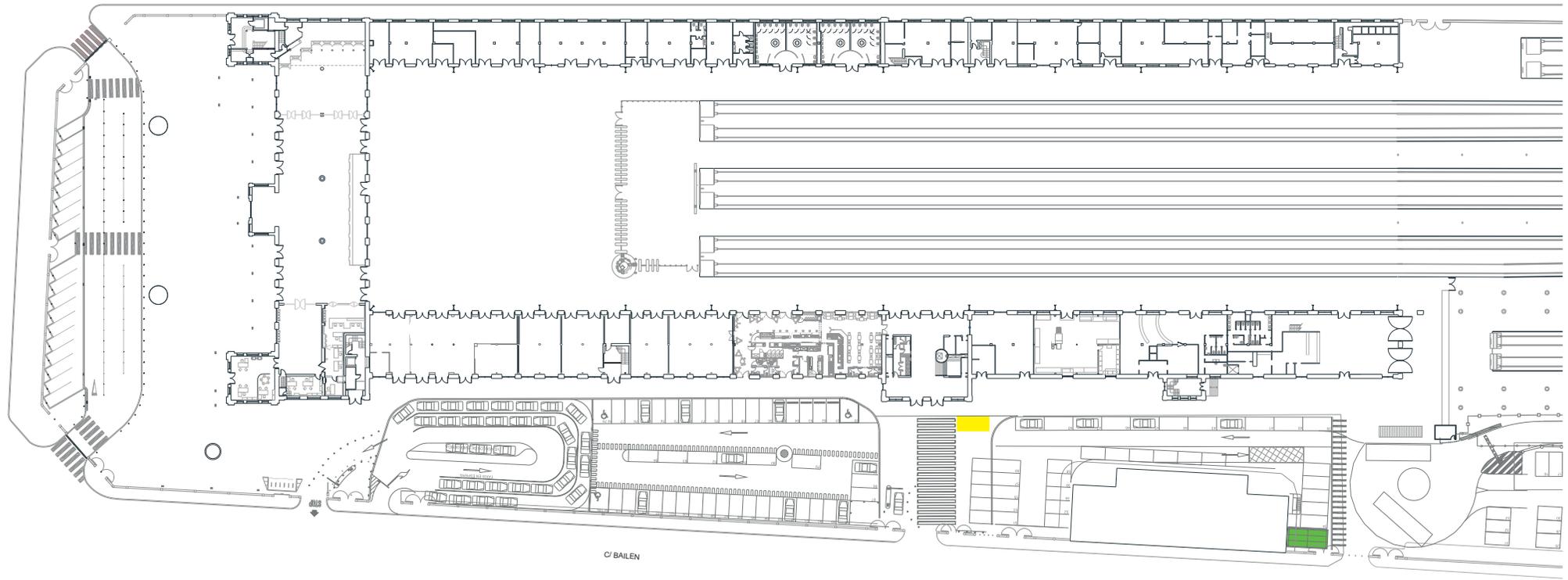


ZONAS COMUNES

C/ ALICANTE

C/ ALICANTE

C/ XATIVA



C/ BAILEN

C/ BAILEN



CARGA Y DESCARGA



CONTENEDORES DE BASURA

ANEJO 2

HORARIOS DEL CENTRO

Horario mínimo Comercial del Centro:

De lunes a Sábado: de 10.00 a 20.00 horas
Domingos y Festivos: de 10.00 a 20.00 horas

Horarios especiales:

Los autorizados previamente por ADIF.

Carga y descarga:

Definición: vehículos industriales con necesidad de acarreo de elementos y materiales pesados y corta estancia.

Horario: desde las 6:00 hasta las 24:00 horas.

Locales sin acceso directo: de 7:00 a 9:00 horas y desde la hora de cierre del local hasta una más tarde.

Condiciones de uso del aparcamiento:

- Estancia en aparcamiento zona A. Lugar señalado en el plano de situación que acompaña al Reglamento como **Anejo 1**.
- 45 minutos de franquicia. Se abonarán los minutos de exceso (desde el minuto 46 en adelante) conforme a la tarifa del aparcamiento.
- Obligación de sellado del ticket por parte del cliente al que se ha servido.

Horario de depósito de basuras:

De 20.00 h a 22.00 h de lunes a domingos, excepto los días 24 y 31 de diciembre.

Las basuras, desperdicios, restos, etc. derivados de la explotación comercial de los locales, habrán de ser depositados diariamente por cada usuario en los depósitos habilitados a tal fin en el cuarto de basuras, quedando rigurosamente prohibido hacerlo en cualquier otra parte común. Para facilitar la recogida selectiva y la gestión de los residuos de una forma respetuosa con el medio ambiente, será de obligado cumplimiento la separación y el depósito de los mismos en los distintos contenedores habilitados a tal fin.

ANEJO 3

PRESUPUESTO DE GASTOS COMUNES

GASTOS COMUNES GENERALES PARA EL AÑO 2024				
SECTOR Nº 1				
GASTOS	ESTIMACIÓN GASTOS	ESTIMACIÓN GASTOS CORREGIDA	% PARTICIPACIÓN ZONAS COMUNES	GASTOS A REPERCUTIR
SEGURIDAD	160.680,00	80.340,00	39,04%	31.364,74
LIMPIEZA	196.160,30	98.080,15	39,04%	38.290,49
MANTENIMIENTOS	28.865,73	14.432,87	39,04%	5.634,59
PCI	2.838,07	1.419,04	39,04%	553,99
OTROS	6.924,74	3.462,37	39,04%	1.351,71
SEGUROS	1.071,63	1.071,63	100,00%	1.071,63
AGUA	3.000,00	1.500,00	39,04%	585,60
ENERGÍA	42.219,11	21.109,56	39,04%	8.241,17
TOTAL	441.759,58	221.415,61		87.093,92

Adif asume el 50% de los gastos comunes generales, excepto el seguro.

El 50% restante se reparte entre todos los locales de la estación en función de su superficie.

Como los locales comerciales suponen el 39,04% de la superficie total de todos los locales que hay en la estación, les será repercutido este porcentaje aplicado al 50% de los gastos comunes generales.

ANEJO 4

CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS COMUNES GENERALES				
Nº LOCAL (SAP)	M²	COEFICIENTE CORRECTOR	SUPERFICIE CORREGIDA	CUOTA DE PARTICIPACIÓN
SECTOR Nº 1	3.019,75		2219,07	100,00%
109	136,75	1	136,75	6,1625%
110	80,93	1	80,93	3,6470%
111	89,44	1	89,44	4,0305%
112	89,62	1	89,62	4,0386%
113	90,86	1	90,86	4,0945%
114	215,58	0,70	150,91	6,8004%
115	17,17	1	17,17	0,7737%
116 / 117 / 22291	501,16	0,45	225,52	10,1629%
118 / 9378 / 12196 / 13050 / 17558	671,58	0,45	302,21	13,6188%
122	14,50	1	14,50	0,6534%
3.788	1,32	1	1,32	0,0595%
7.541	29,89	1	29,89	1,3470%
13.240	105,33	1	105,33	4,7466%
13241 / 14697	172,85	1	172,85	7,7893%
13.656	82,24	1	82,24	3,7061%
14.688	60,75	1	60,75	2,7376%
14923 / 14924	303,32	0,70	212,32	9,5681%
14.969	42,75	1	42,75	1,9265%
14.959	64,47	1	64,47	2,9053%
14.971	45,00	1	45,00	2,0279%
15.256	66,34	1	66,34	2,9895%
16.695	35,66	1	35,66	1,6070%
16.737	102,24	1	102,24	4,6073%
TOTAL LOCALES	3.019,75		2.219,07	

ANEJO 5

MANUAL ARQUITECTURA DE IMAGEN LOCALES COMERCIALES

ANEJO 5: MANUAL ARQUITECTURA DE IMAGEN EN LOCALES COMERCIALES DE VALENCIA NORD

A continuación se reflejan los elementos que se han implantado en la estación de Valencia Nord y que deben formar parte de la imagen del local.

Colores corporativos de logotipo **tiendas de la estación**



■	Pantone 349	CMYK 100, 0, 91, 42
■	Pantone 368	CMYK 66, 0, 100, 0
■	Pantone 1235	CMYK 0, 29, 91, 0

En el caso de Valencia Nord estos elementos son:

Imagen general del local

Horario

Vinilos de marca en cristales

Expositor keepiclap

Monolitos

Elementos específicos de Valencia Nord:

PR – Placa removible mediante imanes

Rótulos

Ejemplos

Imagen general del local.

5.1 Arquitectura de imagen. Locales comerciales Local tipo. Presentación

- 1** Espacio destinado a rótulo
- 2 HORARIO Y FRANJA DE VINILO**
Soporte expositor, modelo "keepiclap", de la hoja de información del horario comercial y franja+ de vinilo de la trama de multiplicidad de área comercial.
- 3 EXPOSITOR "KEEPICLAP"**
Soporte con imagen en ambas caras y sistema adhesivo en una cara para su instalación por el interior de la cristalería. El elemento dispone de un imán interior para la sujeción de carteles, formato DIN A3.
- 4 SECUENCIA DE LA MARCA COMERCIAL**
Instalación de marcas **tiendas de la estación** reproducidas en vinilo blanco en el cristal en la base de la totalidad de los cerramientos de vidrio.



Imagen exterior de los locales

Con el objetivo de dotar a los locales del área comercial **tiendas de la estación** de una arquitectura de imagen homogénea se establece una única tipología de configuración de rótulos, así como un sistema expositor del horario comercial común y la instalación de una secuencia de marcas reproducidas en vinilos en la base de la totalidad del cerramiento de vidrio. Igualmente todos los locales dispondrán

del sistema "keepiclap" adherido por el interior de las cristales para la exposición de carteles comerciales.

En los siguientes epígrafes se desarrollan las características, realización y normativas de imagen de los elementos estructurales y de identificación que se exponen de forma general en esta página.

Vinilos de marca en cristales.

5.8 Locales comerciales. Soportes de imagen Vinilos de marca en cristaleras

1 MARCAS

Longitud: 30 cm.
Reproducción en vinilo blanco
Blanco Avery 900
o 3M Scotchcal 100 - 20



2 MARGEN ENTRE MARCAS

Espacio: 13 cm.

3 SITUACIÓN EN LA CRISTALERA

Instalación por el exterior del cristal a 40 - 60 cm. de altura desde la base de las marcas al término de la cristalera, dependiendo de las características de los cerramientos de vidrio de cada local, existencia de zócalos, etc.



Medidas en centímetros

Expositor keepiclap.

5.9 Locales comerciales. Soportes de imagen Expositor PLV, modelo "keepiclap"

1 EXPOSITOR "KEEPICLAP"

Soposte con imagen en ambas caras y sistema adhesivo en una cara para su instalación por el interior de la cristalera. El elemento dispone de un imán interior para la sujeción de carteles, formato DIN A3.

2 CARTEL. ESPACIO OCULTO EN LA CABECERA

En el diseño de los carteles destinados a este sistema expositor, debe considerarse que un margen de 25 mm quedará oculto en el soporte.

3 DETALLE DE IMAGEN DE CARTEL INSTALADO EN EL EXPOSITOR

4 INSTALACIÓN

Es recomendable situar el expositor "keepiclap" de los carteles aproximadamente a 170 cm del suelo y, si fuera posible alineado al expositor del horario.

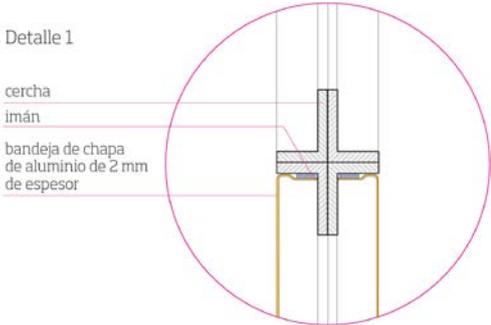
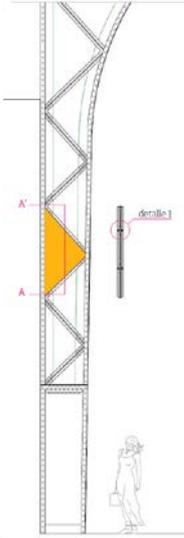


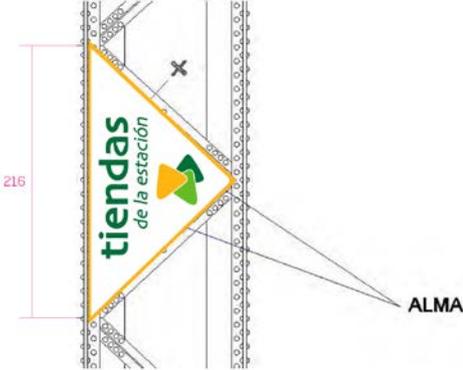
Medidas en centímetros

Monolitos.

	<p>MD – Monolito Directorio a dos caras. Opción B (Directorio compuesto por placa de metacrilato blanco e impresión en cuatricromía realizada en plotter)</p>	<p>1 Ud.</p>
	<p>DP – Directorio de Planta</p>	<p>1 Ud.</p>

ELEMENTOS ESPECÍFICOS DE VALENCIA NORD:

PR – PLACA REMOVIBLE	
ELEMENTO	DESCRIPCIÓN
Placa removible mediante imanes	Placa/bandeja de chapa de aluminio de 2 mm de espesor, con imanes en la parte superior e inferior según detalle expuesto en esta página. La gráfica reproducida en vinilos opacos adhesivos en los códigos de color cuya referencias figuran al inicio de este documento.
MEDIDAS	<p>sección A - A'</p> 
DETALLES	<p>Detalle 1</p> 
	<p>Detalle 2</p> 

	<p>Detalle 3</p> 
<p>GRÁFICAS</p>	<p>La gráfica se realizará en sus códigos de vinilos homologados sobre fondo de vinilo verde y amarillo comercial y blanco.</p>  <p>Medidas en centímetros</p>
<p>Ejemplos:</p>	

RM – ROTULOS MARCA	
TIPO A	
ELEMENTO	DESCRIPCIÓN
RM – Rótulo de marca en huecos puerta de entrada	<p>1 REALIZACIÓN DEL SOPORTE</p> <p>Bandeja de aluminio anodizado en su color y gráfica de marca realizada en sus códigos de vinilo establecidos en este documento.</p>
Situación	Entrada principal a la estación de Valencia Nord
Medidas	
Ejemplo	
TIPO B	
ELEMENTO	DESCRIPCIÓN
RM – Rótulo de marca retroiluminado	<p>Cajon de aluminio lacado en el color RAL 9006, con frontal blanco translúcido de metacrilato (PMMA) y marca realizada en elementos corpóreos de metacrilato blanco translúcido a láser con un grosor de 1,5 cm y con vinilo translúcido por el frontal. Los vinilos se aplicarán en los códigos establecidos en este documento. Sistema de iluminación por fluorescencia o cadena de leds blancos.</p> <p>Anclaje a fachada no visto.</p>

Situación	Entrada principal a los locales comerciales, deben ser de cada empresa y no mostrar publicidad
Medidas	
Ejemplo	
ELEMENTO	DESCRIPCIÓN
RM – Rótulo de marca retroiluminado	<p>El rótulo debe situarse sobre puertas en fachadas interiores de la estación. El rótulo constará de fondo negro sobre metacrilato, con logotipo en relieve o bajorelieve con sus colores corporativos. El cajón de aluminio será lacado en negro, deberá ir retroiluminado tomando la alimentación eléctrica del propio local.</p> <p>Las medidas del cajón serán: 28.5 cm de altura 8 cm, de profundidad Y el ancho dependerá del vano de la puerta +/- 240 cm.</p>
Ejemplo	

Ejemplos:

Zona A Locales	
Imagen general del local	
Horario Vinilo de marca en cristalera keepiclap	

Zona B Locales	
Imagen general de locales	

ANEJO 6

Relación de contadores:

Número contador	Suministro	Lectura año
56935115 / 56935114	<i>Agua</i>	
4108303001	<i>Energía</i>	

ANEJO 7

PRESUPUESTO DE PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

El presupuesto para este capítulo será el 2% de la renta anual de todos los locales comerciales.

ANEJO 1.H
DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES "CUADRO DE
CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO"

Modelo de Declaración Responsable
Este modelo se incluirá en el sobre nº 1 de la Oferta

ANEJO 1.H

MODELO DECLARACIÓN RESPONSABLE

D./D^a _____, con N.I.F. _____, en nombre y representación de _____, con N.I.F. _____ (**propio o de la empresa a quien represente**), con domicilio en _____.

Enterados del anuncio publicado en la página web de ADIF del día __ de _____ de _____, para la adjudicación del expediente 2023-164-00036, denominado "Arrendamiento en la estación de València Nord de un local para destinarlo a la actividad de cafetería y de un espacio accesorio para terraza", declara responsablemente:

1º.- Que conozco y acepto de manera íntegra e incondicionada la totalidad del Pliego de Condiciones Particulares de "Arrendamiento en la estación de València Nord de un local para destinarlo a la actividad de cafetería y de un espacio accesorio para terraza", sin salvedad o reserva alguna.

2º.- Que la sociedad a la que represento está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la presente licitación, y que ostento la debida representación para la presentación de la presente proposición. **(SOLO PARA EMPRESAS)**

3º.- Que la sociedad a la que represento no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar con el sector público, relacionadas en el artículo 71 de la Ley 9/2017. **(QUITAR EN CASO DE QUE EL LICITADOR SEA EMPRESARIO INDIVIDUAL)**

Que no me hallo incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar con el sector público, relacionadas en el artículo 71 de la Ley 9/2017. **(QUITAR EN CASO DE QUE EL LICITADOR SEA SOCIEDAD DE CAPITAL)**

4º.- Que la sociedad a la que represento (o el firmante de la declaración, cuando actúe en nombre propio) no mantiene deudas vencidas y exigibles con ADIF, E.P.E. a la fecha de presentación de ofertas.

5º.- Que la sociedad a la que represento cumple todas las condiciones exigidas legalmente y en este Pliego de Condiciones para contratar. **(QUITAR EN CASO DE QUE EL LICITADOR SEA EMPRESARIO INDIVIDUAL)**

Que cumpla todas las condiciones exigidas legalmente y en este Pliego de Condiciones para contratar. **(QUITAR EN CASO DE QUE EL LICITADOR SEA SOCIEDAD DE CAPITAL)**

En concreto, con respecto a la solvencia financiera, declaro que:

- La **empresa/persona física** **(QUITAR LO QUE NO CORRESPONDA)** _____ dispone de un patrimonio neto por importe igual o superior a 150.000,00.- € al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales.

- La **empresa/persona física** **(QUITAR LO QUE NO CORRESPONDA)** _____ dispone de un volumen neto anual de negocios, referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos, de al menos 323.391,31.- €.

Por lo que respecta a la solvencia profesional, declaro que:

- La **empresa/persona física (QUITAR LO QUE NO CORRESPONDA)** _____ tiene o ha tenido abiertos al público en algún momento, dentro de los tres años inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta, dos o más locales de la actividad objeto de la presente licitación, explotados directamente por la empresa licitante.
 - La **empresa/persona física (QUITAR LO QUE NO CORRESPONDA)** _____ se compromete a contratar, al menos, a dos personas con experiencia profesional mínima de cinco años en la actividad de cafetería desde el comienzo del contrato de arrendamiento derivado de la presente licitación. **(SOLO PARA EMPRESAS DE NUEVA CREACIÓN).**
- 6º.- **(ELIMINAR EN CASO DE QUE NO PROCEDA)** Que la sociedad a la que represento se basa en la capacidad de otras entidades para acreditar los criterios de solvencia. **(En el caso de que se vaya a acreditar la solvencia con medios externos, se deberá aportar declaración responsable debidamente cumplimentada por la entidad en cuestión)**
- 7º.- **(ELIMINAR EN CASO DE PERSONA FÍSICA)** Que, en relación con los datos relativos a grupo empresarial, la que sociedad a la que represento:
- NO se encuentra en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio.
 - SI se encuentra en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio.
- En caso de respuesta afirmativa, se deberá adjuntar una relación completa de las empresas que forman parte del grupo empresarial.
- 8º.- **(ELIMINAR EN CASO DE QUE NO PROCEDA)** Que, al ser una **empresa/persona física (QUITAR LO QUE NO PROCEDA)** extranjera, declaro someterme a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de modo directo o indirecto, pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.
- 9º.- Que manifiesta que los datos para practicar en esta licitación toda clase de requerimiento, comunicaciones y notificaciones con los efectos jurídicos establecidos por la Ley, son los siguientes:
- Persona de contacto
 - Domicilio social
 - Código Postal
 - Población
 - Teléfono
 - Correo electrónico

En el supuesto de que concurra en Unión Temporal de Empresas (UTE), los datos para practicar en esta licitación toda clase de requerimientos, comunicaciones y notificaciones a la mencionada UTE, con los efectos jurídicos establecidos por la Ley, son los siguientes:

- Persona de contacto
- Teléfono
- Correo electrónico

10º.-Que me comprometo a aportar los documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos de constitución, apoderamiento, ausencia de prohibición de contratar, solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigidos, y, en su caso, compromisos adicionales de solvencia, en el cualquier momento que así lo solicite ADIF y en todo caso, en el supuesto de que la propuesta de adjudicación recaiga **sobre mí/a favor de la sociedad a la que represento (QUITAR LO QUE NO CORRESPONDA)**, los aportaré íntegramente con carácter previo a la adjudicación en los términos establecido en este Pliego de Condiciones Particulares, asumiendo plenamente las consecuencias de su incumplimiento o de su cumplimiento defectuoso.

11º.-El o los abajo firmantes declaran formalmente que la información comunicada es exacta y veraz y ha sido facilitada con pleno conocimiento de las consecuencias de una falsa declaración de carácter grave, incluida la exclusión de la presente licitación y la aplicación de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con ADIF en futuras licitaciones.

El o los abajo firmantes declaran formalmente que podrán aportar los certificados y otros tipos de pruebas documentales contemplados sin tardanza, y se comprometen a hacerlo cuando se les soliciten.

**ANEJO 2
DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES**

MODELO DE AVAL BANCARIO PARA LA GARANTÍA PROVISIONAL
Este modelo se incluirá en el sobre nº 1 de la Oferta

ANEJO 2

MODELO DE AVAL BANCARIO PARA LA GARANTÍA PROVISIONAL

_____ de _____ de 20__

Muy Sres. nuestros:

El _____ (Banco, Caja de Ahorros o Compañía de Garantía Recíproca) 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 al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con NIF Q-2801660-H, la cantidad de 3.000 EUROS (TRES MIL EUROS) por cuenta de _____, C.I.F./N.I.F _____, cuya cantidad es representativa de la fianza que le exige ADIF para responder de todas las obligaciones, penalidades, gastos y demás condiciones derivadas de la Licitación Pública, expediente número 2023-164-00036, y objeto "Arrendamiento en la estación de València Nord de un local para destinarlo a la actividad de cafetería y de un espacio accesorio para terraza" y por plazo hasta el buen fin de la operación.

Declara este Banco que renuncia a toda discusión y se obliga, en caso de incumplimiento de las obligaciones que garantiza, a pagar en su lugar y derecho hasta la suma antes indicada, al primer requerimiento de ADIF, sin que ésta deba justificar su incumplimiento, insolvencia o negativa al 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.

Firma:

**BASTANTEO DE PODERES POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA C.G.D.
O ABOGACÍA DEL ESTADO**

Provincia

Fecha

Número o código

ADVERTENCIAS

1. Sólo se admitirán avales bancarios, de Cajas de Ahorros o de Sociedades de Garantía Recíproca.
2. Se redactarán en papel con membrete del Banco, Caja de Ahorros o Cía. de Garantía Recíproca.
3. No se admitirán si su redacción difiere del texto del presente modelo.
4. Debe figurar el número de aval y del registro.
5. El aval llevará sello de la entidad emisora y antefirma/s.

**ANEJO 3
DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES**

MODELO DE AVAL BANCARIO PARA LA GARANTÍA ADICIONAL DEFINITIVA

ANEJO 3

MODELO DE AVAL BANCARIO PARA LA GARANTÍA ADICIONAL DEFINITIVA

_____ de _____ de 20__

Muy Sres. nuestros:

El _____ (Banco, Caja de Ahorros o Compañía de Garantía Recíproca) 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 al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con NIF Q-2801660-H, la cantidad de 29.000 EUROS (VEINTINUEVE MIL EUROS) por cuenta de _____, C.I.F./N.I.F _____, cuya cantidad es representativa de la fianza que le exige ADIF para responder de todas las obligaciones, penalidades, gastos y demás condiciones derivadas del contrato número 202316403601, y objeto "Arrendamiento en la estación de València Nord de un local para destinarlo a la actividad de cafetería y de un espacio accesorio para terraza" y por plazo hasta el buen fin de la operación.

Declara este Banco que renuncia a toda discusión y se obliga, en caso de incumplimiento de las obligaciones que garantiza, a pagar en su lugar y derecho hasta la suma antes indicada, al primer requerimiento de ADIF, sin que ésta deba justificar su incumplimiento, insolvencia o negativa al 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.

Firma:

BASTANTEO DE PODERES POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA C.G.D.
O ABOGACÍA DEL ESTADO

Provincia

Fecha

Número o código

ADVERTENCIAS

1. Sólo se admitirán avales bancarios, de Cajas de Ahorros o de Sociedades de Garantía Recíproca.
2. Se redactarán en papel con membrete del Banco, Caja de Ahorros o Cía. de Garantía Recíproca.
3. No se admitirán si su redacción difiere del texto del presente modelo.
4. Debe figurar el número de aval y del registro.
5. El aval llevará sello de la entidad emisora y antefirma/s.

ANEJO 4
DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

MODELO DE CARTA DE COMPROMISO
Este modelo se incluirá en el sobre nº 1 de la Oferta

ANEJO 4

MODELO DE CARTA DE COMPROMISO

D. _____, con NIF _____, en calidad de _____ de la Entidad Mercantil _____, con CIF _____ y DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES en _____, teléfonos _____, correos electrónicos _____ y números de fax _____,

DECLARA:

- 1º- Que conoce y acepta el Pliego de Condiciones Particulares de la Licitación Pública número de expediente 2023-164-00036 para la adjudicación de *"Arrendamiento en la estación de València Nord de un local para destinarlo a la actividad de cafetería y de un espacio accesorio para terraza"*.
- 2º- Que, en el caso de resultar adjudicatario, se compromete a realizar la citada actividad con estricta sujeción al mencionado Pliego de Condiciones Particulares y a su propia oferta.
- 3º- Que manifiesta haber tenido en cuenta en su oferta la obligación de someterse a cuantas disposiciones sobre protección y condiciones de trabajo resulten de aplicación en el lugar donde vayan a ejecutarse las obras de primera instalación y realizase la actividad.
- 4º- Que se obliga a mantener vigente la presente oferta por seis (6) meses a contar desde la fecha de apertura de las ofertas económicas.

Y para que conste y a los efectos correspondientes, firma la presente en _____, a __ de _____ de _____.