

PLIEGO DE BASES POR EL QUE SE RIGE EL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN RÉGIMEN ARRENDATICIO, DEL EDIFICIO DE VIAJEROS DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE CIUDAD REAL, DE 712 m², KIOSCO-BAR 40 m², COCHERAS DE 378 m², ZONAS AJARDINADAS 3.999 m² (1.759 y 2.240 M²) Y VAGÓN FERROVIARIO TIPO "J" DE 35 m², SITUADOS TODOS LOS INMUEBLES EN CIUDAD REAL, C/ PARQUE DE GASSET, NUM. 18.

EXPEDIENTE 2022/5628

ÍNDICE

1. ENTIDAD CONVOCANTE	3
2. OBJETO Y ALCANCE DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS.....	3
2.1. OBJETO	3
2.2. ALCANCE.....	4
3. RENTA DE LICITACIÓN E INVERSIÓN.....	4
4. VIGENCIA DEL CONTRATO	5
5. CAPACIDAD DE LOS CONCURRENTES	6
6. PROCESO DE INFORMACIÓN Y ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN	7
7. PRESENTACIÓN DE OFERTAS	7
7.1. SOBRE NÚMERO 1: Documentación Jurídica y Administrativa	7
7.2. SOBRE NÚMERO 2: Capacidad económica y técnica del licitador.....	8
7.3. SOBRE NÚMERO 3: Oferta económica	9
8. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	9
9. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	10
10. ADJUDICACIÓN	11
11. FIANZA PROVISIONAL.....	11
12. OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE CONTRATOS	11
13. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES QUE REGULAN LA CESIÓN OBJETO DE PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS.....	12
13.1. NATURALEZA DE LA CESIÓN	12
13.2. DESTINO.....	12
13.3. VIGENCIA	12
13.4. RENTA	12
13.5. INTERESES DE DEMORA.....	13
13.6. GARANTÍA DEFINITIVA.....	13
13.7. GARANTÍA ADICIONAL.....	13
13.8. LICENCIAS	14
13.9. OBRAS.....	14
13.10. RENUNCIA A LA COMPENSACIÓN POR LAS MEJORAS Y AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES..	15
13.11. RESPONSABILIDADES.....	16
13.12. GASTOS A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA.....	16
13.13. OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA	17
13.14. OBLIGACIONES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL	18
13.15. EXCLUSIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO	19
13.16. RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO	19
13.17. INTEGRACIÓN DEL CONTRATO	20
ANEXOS	21

1. ENTIDAD CONVOCANTE

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

Adif es una Entidad Pública Empresarial adscrita al Ministerio de Fomento, que se rige por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como por su Estatuto aprobado por R.D. 2395/2004, de 30 de diciembre. En defecto de estas normas se le aplicará el ordenamiento jurídico-privado.

El marco de sus competencias para la presente actuación viene recogido en los artículos 22 a 31 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, su Reglamento de Desarrollo y el Estatuto de Adif.

2. OBJETO Y ALCANCE DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS

2.1. OBJETO

Este Pliego establece las bases que regirán el proceso de concurrencia de ofertas para la cesión temporal, en régimen de arrendamiento, de las antiguas instalaciones ferroviarias de la estación de viajeros de Ciudad Real, con una edificación principal de 712 m², almacenes y cocheras de 378 m², otro inmueble fuera del recinto vallado, de 40 m² y zonas ajardinadas con parte vallada y otra parte exterior, con una superficie total de 3.999 m² (2.240 m² exterior y 1.759 m² interior), situado en el nº 18 de la Ronda Parque de Gasset, 13002 Ciudad Real, detallado a continuación:

ID. ACTIVO	FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUPERFICIE m ²
32702	NO CONSTA	9254023VJ1195S0001D0	CL PARQUE GASSET 18. C. REAL EDIFICIO VIAJEROS ANTIGUA ESTACIÓN FERROCARRIL	712 (Planta baja 479 m ² + 233 m ² primera planta y sótanos)
32702	NO CONSTA	9254023VJ1195S0001D0	CL PARQUE GASSET 18. C. REAL COCHERAS Y ALMACÉN	378
305414 y 32702	NO CONSTA	9254023VJ1195S0001D0	CL PARQUE GASSET 18. C. REAL ZONAS AJARDINADAS	3.999 (1.759 y 2.240),
303181	NO CONSTA	9254023VJ1195S0001D0	CL PARQUE GASSET 18. C. REAL KIOSKO-BAR	40
	NO CONSTA	Ubicado en la parcela 9254023VJ1195S0001D0	CL PARQUE GASSET 18. C. REAL VAGÓN FERROVIARIO TIPO "J"	35

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

2.2. ALCANCE

La adjudicación en régimen arrendaticio del citado inmueble (integrado por los elementos indicados en el epígrafe anterior) conlleva:

- Rehabilitar el edificio, así como su entorno, debiendo mantener la estética de la antigua estación, vallado y zona ajardinada y "vagón J".
- Explotar el inmueble arrendado por el periodo establecido en el presente Pliego, asumiendo los costes directos e indirectos asociados a esa explotación y no admitiéndose usos que puedan perjudicar la reputación o imagen de Adif.
- En caso de precisar obras de afección o modificación del inmueble o de instalaciones existentes en el mismo, asumir dichos costes previa autorización de Adif.
- La implantación de la actividad propuesta en la oferta.
- Realizar a su cuenta y cargo todas las gestiones en los organismos competentes para la obtención de las licencias, aprobaciones o autorizaciones pertinentes.
- Asumir íntegramente todos los gastos, impuestos, tasas, contribuciones especiales o cualquier otro tributo, actual o que surgiera durante el periodo de vigencia del contrato a celebrar, atribuible al inmueble o a las obras, construcciones, instalaciones, edificaciones o actividades vinculadas directa o indirectamente al arrendamiento.
- Asumir todos los gastos de conservación y mantenimiento del inmueble objeto de esta licitación.
- Terminado el periodo de vigencia del contrato, restituir gratuitamente a Adif el inmueble cedido en perfecto estado de conservación y uso sin derecho a recibir ninguna indemnización por las inversiones realizadas en dicho inmueble.

3. RENTA DE LICITACIÓN E INVERSIÓN

3.1 Renta

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

Período	Renta mínima anual (IVA excluido)
Período transitorio (máximo 2 años)	1.000 €
Desde final del periodo transitorio al 5º año	3.000 €
Desde el 6º al 10º año	20.000 €
Desde el 11º al 15º año	30.000 €
Desde el 16º al 20º año	40.000 €
Desde el 20º al 25º año	50.000 €

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

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

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

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

3.2 Inversión

El fin principal de este proceso es la puesta en valor del recinto de la antigua estación mediante su explotación y su rehabilitación. A tal efecto se tendrá en consideración en la fase de valoración de ofertas, tanto el proyecto presentado para la actividad a desarrollar como la realización de las correspondientes obras de rehabilitación, debiendo primar la estética del edificio original.

El arrendatario deberá realizar una inversión mínima de **490.000 €** en los inmuebles arrendados, relativa a obras y mejoras que sean necesarias o requeridas por Adif para su rehabilitación, conservación o explotación conforme a la siguiente periodificación.

Período	Inversión mínima anual (IVA excluido)
Primer año de vigencia del contrato	A final de segundo año: 150.000
Segundo año	
3º al 5º año	40.000 anuales
6º al 10º año	24.000 anuales
11º al 15º año	20.000 anuales

Se admitirán propuestas que, respetando dichos mínimos, incrementen la cuantía o adelanten la fecha de la inversión.

Si no se hubiesen ejecutado las inversiones en la cuantía ofertada en sus correspondientes periodos, ADIF tendrá la facultad de resolver el contrato con los efectos previstos en la base 14.

4. VIGENCIA DEL CONTRATO

Se establece un periodo transitorio para la obtención de las licencias o permisos necesarios para la ejecución de las obras e instalaciones y el desarrollo de la actividad que proponga el adjudicatario, de una duración máxima de dos (2) años desde la firma del contrato, finalizando dicho periodo, en cualquier caso, con la obtención de las mismas.

La duración de la cesión temporal en régimen arrendaticio será de **VEINTICINCO (25) años** contados a partir de la firma del contrato.

A partir del sexto año, el adjudicatario podrá desistir del contrato comunicándolo por escrito a ADIF con una antelación de seis meses, sin tener derecho a ninguna compensación por las inversiones realizadas y abonando una indemnización equivalente a dos mensualidades vigentes en el momento del desistimiento.

El arrendatario no podrá hacer uso de la facultad de desistimiento mencionada en el párrafo anterior a partir del momento en que le haya sido comunicada por ADIF la voluntad de Resolución por alguno de los motivos enumerados en la base 14.

5. CAPACIDAD DE LOS CONCURRENTES

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

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

Solvencia técnica y financiera.

Con objeto de asegurar la viabilidad de la operación, las empresas o asociaciones de empresas que presenten ofertas deberán cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos, referidos a valores medios de los cinco (5) últimos ejercicios y reflejados en las Cuentas Anuales aprobadas y presentadas en el Registro Mercantil:

1. Fondos Propios: DOSCIENTOS CINCUENTA MIL (250.000) euros
2. Importe Neto de la Cifra de Negocio: SEISCIENTOS MIL (600.000) euros.

En el supuesto de empresas con una antigüedad inferior a 5 años, será suficiente con que las últimas cuentas aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil reflejen las cifras de fondos propios e importe neto de negocio anteriormente indicados.

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

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

En el caso de tratarse de una persona física deberá presentar actuaciones realizadas en los cinco (5) últimos ejercicios en los que se haya realizado una inversión mínima de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL (250.000) euros y hayan obtenido unos ingresos anuales superiores a SEISCIENTOS MIL (600.000) euros.

6. PROCESO DE INFORMACIÓN Y ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN

La información y documentación serán facilitadas en la Jefatura de Patrimonio y Urbanismo de Castilla-La Mancha, sita en la primera planta de la Estación de Ferrocarril de Adif, Avenida de Europa núm. 1, 13005 Ciudad Real, a partir del día de la publicación del anuncio de licitación en la página Web de ADIF, en horario de 9:00 a 14:00 horas, excluyendo sábados, domingos y festivos, o a través de la mencionada página web de Adif donde podrá descargarse el Pliego de Bases por el que se registrará este concurso:

<https://www.adif.es/comercializacion-de-inmuebles/licitaciones-de-alquiler>

Se podrán solicitar las aclaraciones adicionales que se precisen a través del correo electrónico: dsrodero@adif.es o en el teléfono 926279783.

7. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Los interesados presentarán su oferta en mano en las oficinas de la Jefatura de Patrimonio y Urbanismo de Castilla la Mancha, sitas en la primera planta de la Estación de Ferrocarril de Adif, Avenida de Europa núm 1, 13005 Ciudad Real, en los horarios ya señalados, entregando un sobre colector cerrado con el lema **"PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN RÉGIMEN ARRENDATICIO, DEL EDIFICIO DE VIAJEROS DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE CIUDAD REAL, DE 712 m², KIOSCO-BAR 40 m², COCHERAS DE 378 m², ZONAS AJARDINADAS 3.999 m² (1.759 y 2.240 M²), Y VAGÓN FERROVIARIO "TIPO J" DE 35 m² SITUADOS EN CIUDAD REAL, C/ PARQUE DE GASSET, NUM. 18"**.

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

El plazo de presentación terminará a las **13,00 horas del día 7 de noviembre de 2022**.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta, no podrá suscribir ninguna propuesta en agrupación con otros si lo ha hecho individualmente y no podrá figurar en más de una agrupación de licitadores. Tampoco será admitida la propuesta presentada individualmente por quien figure como apoderado, administrador o miembro del consejo de administración de una persona jurídica licitadora.

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

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

7.1. SOBRE NÚMERO 1: Documentación Jurídica y Administrativa

El sobre colector citado contendrá:

1. Fotocopia legitimada notarialmente del Documento Nacional de Identidad / NIE en vigor del licitador persona física o que comparezca en representación de persona jurídica.
2. Copia de la escritura de constitución de la sociedad debidamente inscrita en el Registro Mercantil correspondiente y de la tarjeta del CIF; Copia de Poder Notarial

bastante para acreditar la representación de la sociedad para presentar la oferta, cuando se trate de apoderados.

3. Declaración responsable de no estar incurso el licitador en las prohibiciones para contratar (según modelo adjunto como **Anexo II**), y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las vigentes obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. En caso de resultar adjudicatario, esta declaración será complementada con las certificaciones emitidas por los órganos competentes, referidas al mes anterior al de la fecha de presentación de la oferta.
4. Fianza provisional, constituida mediante aval bancario conforme con lo contemplado en la Base 12ª y de conformidad con el modelo de aval que se adjunta a las presentes Bases como **Anexo III**. Los avales constituidos por quienes no resulten adjudicatarios serán devueltos a los mismos una vez adjudicado el contrato. El aval de quien resulte adjudicatario quedará afecto al cumplimiento de las obligaciones que le correspondan hasta la formalización del contrato de arrendamiento.
5. En caso de que el licitador sea una agrupación de empresas, compromiso irrevocable de asociarse constituyendo una Sociedad Anónima o Limitada, con expresión del porcentaje de participación accionarial de cada empresa que conjuntamente licite, debiendo cumplir los requisitos contemplados en la Base 6ª.
6. En caso de concurrir personas jurídicas unidas bajo una misma licitación, deberán designar a la persona o entidad de las concursantes que ostentará la plena representación de todos frente a Adif hasta el definitivo otorgamiento del contrato que regule las relaciones jurídicas derivadas del consenso y la adjudicación.
7. Este Pliego de Bases, signado en todas sus hojas y rubricado en la última.

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

7.2. SOBRE NÚMERO 2: Capacidad económica y técnica del licitador

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

1. Fondos propios.
2. Importe neto de la cifra de negocios.
3. Cuentas anuales aprobadas y presentadas en el Registro Mercantil de los cinco (5) últimos años. Para el caso de empresas con una antigüedad inferior a 5 años, será suficiente con las últimas cuentas aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil.
4. Descripción pormenorizada de la actividad a desarrollar en el inmueble arrendado, mediante la aportación de memoria, plan de negocio u otro documento similar que permita valorar adecuadamente la sostenibilidad y viabilidad técnica y económica de la actividad a desarrollar y la calidad de la rehabilitación de los inmuebles.
5. Cuantos otros documentos considere oportunos el licitador a fin de acreditar su capacidad o solvencia económica.
6. Experiencia en explotación de proyectos de similares o análogas características e información sobre actuaciones análogas desarrolladas en los cinco (5) últimos ejercicios por el licitador, incluyendo:

- a) Nombre de la actuación.
- b) Localidad donde se desarrolló la actuación.
- c) Superficie en metros cuadrados de cada actuación.
- d) Actividad desarrollada.

7. Cuantos otros documentos considere oportunos el licitador a fin de acreditar la capacidad o solvencia técnica-profesional.

7.3. SOBRE NÚMERO 3: Oferta económica

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

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

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

8. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

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

CRITERIOS DE VALORACIÓN		
1. EXPERIENCIA EN OPERACIONES SIMILARES A LA OFERTADA	Se valorará la experiencia y capacidad del licitador en la explotación de proyectos similares al de la propuesta ofertada en los últimos cinco (5) años: - Hasta 3 proyectos: 5 puntos - 4 o más proyectos: 10 puntos	10 puntos (máximo)
2.1. OFERTA ECONÓMICA-RENTA	Se valorará exclusivamente la suma, para la totalidad de años, de las rentas fijas, que se hayan ofertado considerando las rentas para los diferentes años por su valor actual neto, con un índice de actualización del 3% anual. A la mayor oferta obtenida se le asignará la totalidad de puntos y al resto de participantes se les irán asignando los puntos de forma proporcional a las rentas actualizadas ofertadas.	60 puntos (máximo)
2.2. OFERTA ECONÓMICA-INVERSIÓN	Se valorará exclusivamente la suma, para la totalidad de años, de las inversiones que se hayan ofertado considerando las inversiones para los diferentes años por su valor actual neto, con un índice de actualización del 3% anual. A la mayor oferta obtenida se le asignará la totalidad de puntos y al resto de participantes se les irán asignando los puntos de forma proporcional a las inversiones actualizadas ofertadas.	20 puntos (máximo)

3.1. PROYECTO-VIBILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA	Se valorará la calidad del proyecto presentado, teniendo en cuenta la viabilidad técnica y económica reflejada en su plan de negocio.	5 puntos (máximo)
3.2. PROYECTO-CALIDAD TÉCNICA	Se valorará: - la calidad de la rehabilitación y preservación del valor patrimonial ferroviario. - Innovación. - Sostenibilidad (Utilización de materiales, mantenimiento y reciclaje de los mismos). - Eficiencia energética. - Impacto social.	5 puntos (máximo)

9. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Dentro de los catorce (14) días siguientes a la conclusión del plazo fijado para la presentación de proposiciones, la Mesa de Licitación constituida al efecto examinará la documentación recogida en los sobres 1 y 2, no admitiendo a la concurrencia a los licitadores que no hayan presentado la documentación requerida.

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

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

Una vez examinada y declarada bastante por la Mesa de Licitación la documentación aportada, y valorada la propuesta técnica – económica, el día 14/11/2022 a las 13,00 horas, en las oficinas de la Jefatura de Patrimonio y Urbanismo de Castilla sitas en la primera planta de la Estación de Ferrocarril de Adif, Avenida de Europa núm 1, 13005 Ciudad Real, se procederá a la lectura de la lista de licitadores admitidos, los rechazados y las causas de rechazo, la puntuación obtenida en los epígrafes de valoración núm. 1, 3.1 y 3.2 y se realizará la apertura de los sobres que contengan las proposiciones económicas.

Si existiera un empate entre las mejores puntuaciones, la propuesta de adjudicación recaerá sobre el que haya presentado la oferta económica más alta conforme al criterio de puntuación establecido. En caso de que continuara el empate, resultará adjudicatario el primero que hubiera presentado su oferta, para lo cual se atenderá a la fecha de entrada en el registro de la Jefatura de Patrimonio y Urbanismo de Adif en Ciudad Real.

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

10. ADJUDICACIÓN

En un plazo máximo de DIEZ (10) días desde la apertura de las ofertas económicas se comunicará a todos los licitantes el resultado de la adjudicación.

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

11. FIANZA PROVISIONAL

En el momento de presentar la oferta, en el sobre Número 1 "Documentación Jurídica y Administrativa" cada ofertante acreditará la constitución de un aval, en concepto de fianza provisional, por importe de **CINCO MIL (5.000,00) euros**, de conformidad con el modelo que se incorpora a estas Bases como **Anexo III**.

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

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

Al adjudicatario le será devuelta la fianza en la fecha de la firma del contrato de arrendamiento, una vez que sea entregada la garantía definitiva regulada en la Base 14ª.

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

12. OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE CONTRATOS

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

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

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

13. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES QUE REGULAN LA CESIÓN OBJETO DE PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS

13.1. NATURALEZA DE LA CESIÓN

El inmueble objeto del proceso de concurrencia de ofertas se adjudicará en régimen arrendaticio, regulándose esencialmente con sujeción a los términos y condiciones que se especifican en este documento

El inmueble se entregará como cuerpo cierto, en la situación física y posesoria en que se encuentre cuando se formalice el contrato.

El arrendamiento del inmueble permitirá al arrendatario la explotación integral del mismo durante el período de vigencia del contrato.

13.2. DESTINO

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

No se aceptarán las ofertas que planteen actividades que pudieran perjudicar la reputación o imagen de Adif.

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

13.3. VIGENCIA

El plazo de duración de la cesión arrendaticia será de **VEINTICINCO (25) años** a contar de la fecha de la firma del contrato.

A la conclusión de la vigencia se producirá la restitución a Adif del inmueble objeto de la presente concurrencia.

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

13.4. RENTA

Se ajustará a la oferta efectuada por el licitador con sujeción a los términos y condiciones al efecto fijados en las presentes Bases y consistirá, necesariamente, en una renta anual que, en ningún caso, podrá ser inferior a la establecida como mínima en la Base 3ª del presente Pliego.

La renta se hará efectiva por períodos mensuales adelantados, mediante recibo que emitirá al efecto Adif, domiciliándose su cobro en cuenta corriente de la que el adjudicatario sea titular, entregando para ello la correspondiente orden de domiciliación.

El pago incluirá la renta ofertada más el IVA correspondiente.

Las inversiones comprometidas por parte del adjudicatario deberán ser realizadas en los periodos ofertados, debiendo este presentar a Adif la documentación que así lo justifique.

Podrán realizarse inversiones por importe mayor al comprometido en una anualidad, pudiendo detraerse de los periodos sucesivos y sin reducir la cuantía total.

13.5. INTERESES DE DEMORA

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

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

13.6. GARANTÍA DEFINITIVA

En concepto de garantía, el adjudicatario entregará en el acto de firma del contrato, mediante ingreso en efectivo (según modelo incluido en el **Anexo IV**) la cantidad correspondiente a dos (2) mensualidades de la renta ofertada, con validez hasta el buen fin del contrato para responder del cumplimiento de sus obligaciones.

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

La constitución de esta garantía no será obstáculo para que Adif pueda instar el desahucio por falta de abono de cualquier cantidad a cuyo pago venga obligada en virtud de este contrato o por Ley y en ningún caso servirá para fijar por anticipado el límite máximo de la responsabilidad del arrendatario, de manera que, si los daños y perjuicios ocasionados a Adif superan la cantidad garantizada, el arrendatario responderá por la diferencia, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

En el sexto (6º) año de vigencia del contrato, se actualizará el importe de esta garantía hasta equipararla a las dos mensualidades de la renta ofertada para ese momento. Las actualizaciones posteriores se llevarán a cabo en los siguientes tramos de la renta, manteniéndose dos mensualidades de la renta en vigor.

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

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

13.7. GARANTÍA ADICIONAL

Asimismo, el adjudicatario entregará a Adif, en concepto de garantía adicional, mediante transferencia bancaria, la cantidad de VEINTICINCO MIL (25.000) euros para responder del

exacto y cabal cumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento que se suscriba hasta el buen fin del mismo y de sus posibles prórrogas.

13.8. LICENCIAS

El adjudicatario se responsabilizará de la obtención ante las autoridades competentes de todas aquellas licencias municipales y/o de otros organismos y autorizaciones que sean necesarias para desarrollar su actividad en el inmueble arrendado, teniendo en cuenta para el desarrollo de la actividad las consideraciones que cada licencia conlleve, así como del abono de los importes que se derivasen de su obtención.

El adjudicatario aportará en un plazo máximo de 2 años desde la fecha de firma de este contrato las licencias urbanísticas y administrativas y las certificaciones técnicas de todo tipo necesarias para la instalación y explotación del elemento de que se trate, no pudiendo proceder a su efectiva instalación hasta la aportación de las mismas.

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

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

13.9. OBRAS

Se prohíbe la realización de cualquier tipo de obras en el inmueble arrendado sin el consentimiento de Adif, autorizándose con la firma del contrato, la ejecución de las obras de adecuación necesarias para su primera ocupación según la documentación presentada y que, en todo caso, serán por cuenta y cargo del arrendatario.

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

El adjudicatario deberá someter a la aprobación de Adif el Proyecto de las obras a acometer; debiendo pronunciarse Adif sobre el proyecto en un plazo máximo de veinticinco (25) días hábiles desde su recepción. Transcurrido ese plazo sin contestación de Adif se entenderá tácitamente aprobado. Dicho Proyecto, deberá cumplir las normas urbanísticas y generales de edificación e instalaciones.

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

En caso de mantenerse alguna de las obras o instalaciones al finalizar el periodo de vigencia, éstas deberán ser objeto de entrega gratuita a Adif, no percibiendo el adjudicatario

ninguna contraprestación o indemnización por este motivo. De igual forma, las obras e instalaciones llevadas a cabo por el adjudicatario no podrán ser aplicadas a la compensación de cualquier desperfecto o deterioro que haya podido producirse en el inmueble y que se detecte a la finalización o resolución del arrendamiento.

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

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

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

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

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

A tales efectos, el arrendatario deberá realizar a su costa las obras y trabajos que exige la entrega de las instalaciones, servicios y construcciones, en condiciones de absoluta normalidad para las prestaciones a que están destinadas. El cumplimiento de esta obligación queda garantizado con la garantía definitiva constituida por el adjudicatario.

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

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

No obstante lo anterior, si por necesidades del servicio público ferroviario o por razones urbanísticas en general se decidiera por Adif o la administración actuante un cambio de uso del inmueble objeto de este arrendamiento que conllevara la extinción anticipada de este contrato, Adif vendrá obligado a resarcir al arrendatario con las cantidades

equivalentes a la inversión ejecutada y no amortizada, siempre que tal inversión hubiera sido previamente autorizada por Adif de forma expresa y escrita.

A estos efectos, se establece que todas las inversiones iniciales recogidas en las condiciones de adjudicación (anualidades 1 a 5) debidamente autorizadas por Adif, quedarán amortizadas en su totalidad transcurridos diez (10) años desde el inicio del contrato, mediante un sistema de amortización lineal.

En el caso de prórrogas, para las obras mayores, autorizadas y ejecutadas durante estas, el período de amortización será el equivalente a las anualidades que restaren hasta finalizar las prórrogas, también mediante un sistema de amortización lineal.

El resto de las obras autorizadas por Adif en las demás anualidades deberán establecer por escrito, al autorizarse en su caso el periodo de amortización lineal.

13.11. RESPONSABILIDADES

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

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

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

En caso de ejecución de obras de algún tipo, y mientras dure la ejecución de las mismas, el adjudicatario tomará a su cargo, además de la póliza señalada, una Póliza de todo riesgo de construcción, por la cuantía de las obras a ejecutar, para la cobertura del riesgo durante la ejecución de la obra. Dicha póliza deberá cubrir a todos los intervinientes en la ejecución de la obra, previendo una responsabilidad cruzada y una responsabilidad civil patronal con un sublímite por víctima de CIENTO VEINTE MIL (120.000,00) euros.

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

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

13.12. GASTOS A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA

Serán de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario, con íntegra indemnidad para Adif:

- Todos los impuestos, tasas, IBI, contribuciones especiales y exacciones parafiscales que se impongan, tanto ahora como en el futuro, directa o indirectamente sobre el inmueble arrendado.
- Los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono o cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles o no de individualización mediante aparatos contadores serán de cuenta y cargo del arrendatario, contratándolos a su costa con las empresas suministradoras, y siendo también de su cuenta: la eventual adquisición, instalación, reparación y sustitución de los correspondientes aparatos contadores; los gastos de instalación, conservación, reparación o sustitución de las instalaciones de tales suministros desde el punto que disponga la compañía suministradora hasta el inmueble arrendado y el costo de las modificaciones que en las mismas deba realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso.
- Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización y que correspondan al inmueble arrendado o a sus accesorios.

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

13.13. OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA

El adjudicatario se obliga a:

- Desde la toma de posesión el arrendatario será el único responsable del mantenimiento y conservación del inmueble y, en su caso, deberá hacer frente a su cuenta y cargo a los requerimientos municipales en esta materia.
- Ejecutar en el inmueble arrendado las obras e inversiones definidas en el proyecto presentado.
- Conservar en su actual estado y configuración el inmueble, reparando los deterioros que pudieran producirse en el mismo, asegurando su conservación y limpieza en perfecto estado e impidiendo toda usurpación o novedad dañosa por parte de terceros, desarrollando las medidas de seguridad del inmueble arrendado a su cuenta y cargo.
- Usar el inmueble con la diligencia debida, destinándolo única y exclusivamente al uso descrito en la parte expositiva.
- Permitir en todo tiempo la entrada en el inmueble arrendado a los trabajadores de Adif o de terceros, debidamente acreditados, encargados de obras e instalaciones que tengan relación con el inmueble.
- Devolver a Adif, al extinguirse el contrato, el inmueble arrendado en perfecto estado de limpieza y conservación, libre de cualesquiera enseres o materiales y con su actual estructura y configuración, salvo autorización al respecto de Adif durante la vigencia del contrato, en cuyo caso la devolución del mismo se hará según lo previsto en dicha autorización. Adif queda autorizado a ejecutar en su nombre dichas tareas, incluida la retirada y el depósito de los elementos existentes, en el plazo de un (1) mes desde la finalización del contrato, siendo a cargo del adjudicatario los gastos generados.

- Forma parte del contrato el vagón cerrado RENFE J3 (de chasis unificado de acero y estructura con láminas de madera en rojo óxido), sobre el cual el arrendatario estará obligado a la correcta preservación, guarda y custodia diligente del citado vehículo, como elemento expositivo y de referencia del patrimonio histórico ferroviario, en el espacio donde se encuentra ubicado actualmente, sobre el tramo de vía existente junto al antiguo edificio de viajeros de la estación, comprometiéndose a su recuperación con la finalidad de su puesta en valor, correspondiéndole, a su exclusivo cargo, la conservación, el mantenimiento y las reparaciones necesarias sobre el mismo, sin ostentar por ello derecho al reembolso de los gastos incurridos en la ejecución de dichas labores.
- El arrendatario responderá de los daños, sustracciones o por cualquier otro siniestro que sobre el vehículo histórico ferroviario referido, sobre el cual no podrá realizar modificaciones significativas que puedan afectar a su singularidad o integridad, salvo que concurran causas justificadas, específicamente reflejadas mediante solicitud y memoria, y se autorice de modo previo y expreso por Adif.
- Adif autoriza al arrendatario a solicitar las subvenciones o aportaciones que considere precisas (a las administraciones públicas, entidades, etc.), para la puesta en valor del citado vehículo histórico, cuyas solicitudes se tramitarán directamente por el arrendatario sin que por ello Adif asuma responsabilidad alguna de ningún tipo por la concesión o debida ejecución o justificación, siendo la única responsable la solicitante. Con carácter previo a la tramitación de las solicitudes deberá de comunicarse a Adif.

13.14. OBLIGACIONES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL

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

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

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

Si se hubieran llevado a cabo actividades susceptibles de provocar la contaminación del inmueble, 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, el adjudicatario deberá aportar Certificado emitido por entidad independiente acreditando su correcto estado, así como las actuaciones que se hayan llevado a cabo para su limpieza.

13.15. EXCLUSIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

El adjudicatario renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto para el caso de venta del inmueble arrendado.

Así mismo, el adjudicatario 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 inconscntidos serán causa suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento.

13.16. RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El contrato podrá resolverse por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Cuando por necesidades del servicio público 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 pactada o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera asumido o correspondiera al arrendatario.
- c) La falta de prestación y depósito de las garantías pactadas o de sus posteriores actualizaciones.
- d) La falta de cobertura en los seguros convenidos, ya sea originaria o sobrevenida.
- e) No destinar el adjudicatario el inmueble a la actividad expresamente pactada.
- f) No realización de las inversiones comprometidas.
- g) La realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- h) La imposición de una sanción administrativa grave en relación con el ejercicio de la actividad que lleve a cabo el adjudicatario en el inmueble arrendado.
- i) El subarriendo, cesión o traspaso inconscntidos.
- j) La realización de daños causados dolosamente en el inmueble, o de obras no consentidas expresamente y por escrito por Adif.
- k) Finalización, denegación o retirada de las licencias administrativas que fueran necesarias para el desarrollo de su actividad.
- l) La admisión a trámite del expediente de concurso de acreedores voluntario o necesario de la parte arrendataria.
- m) Incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones expresamente pactadas.

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

Así mismo, el presente contrato se extinguirá:

- n) Por transcurso del plazo de vigencia contractual establecido.
- o) Por extinción de la personalidad jurídica del arrendatario.
- p) Por la pérdida, por cualquier causa, del inmueble arrendado.
- q) Por las demás causas de extinción de las obligaciones y contratos.

En ninguno de los casos previstos en esta Estipulación tendrá el adjudicatario derecho a indemnización alguna o reducción de la renta pactada para la totalidad de la vigencia del contrato, con la salvedad de la compensación económica prevista en la Base 14ª.10 para las inversiones no amortizadas en el supuesto de resolución contemplado en el apartado a).

13.17. INTEGRACIÓN DEL CONTRATO

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

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

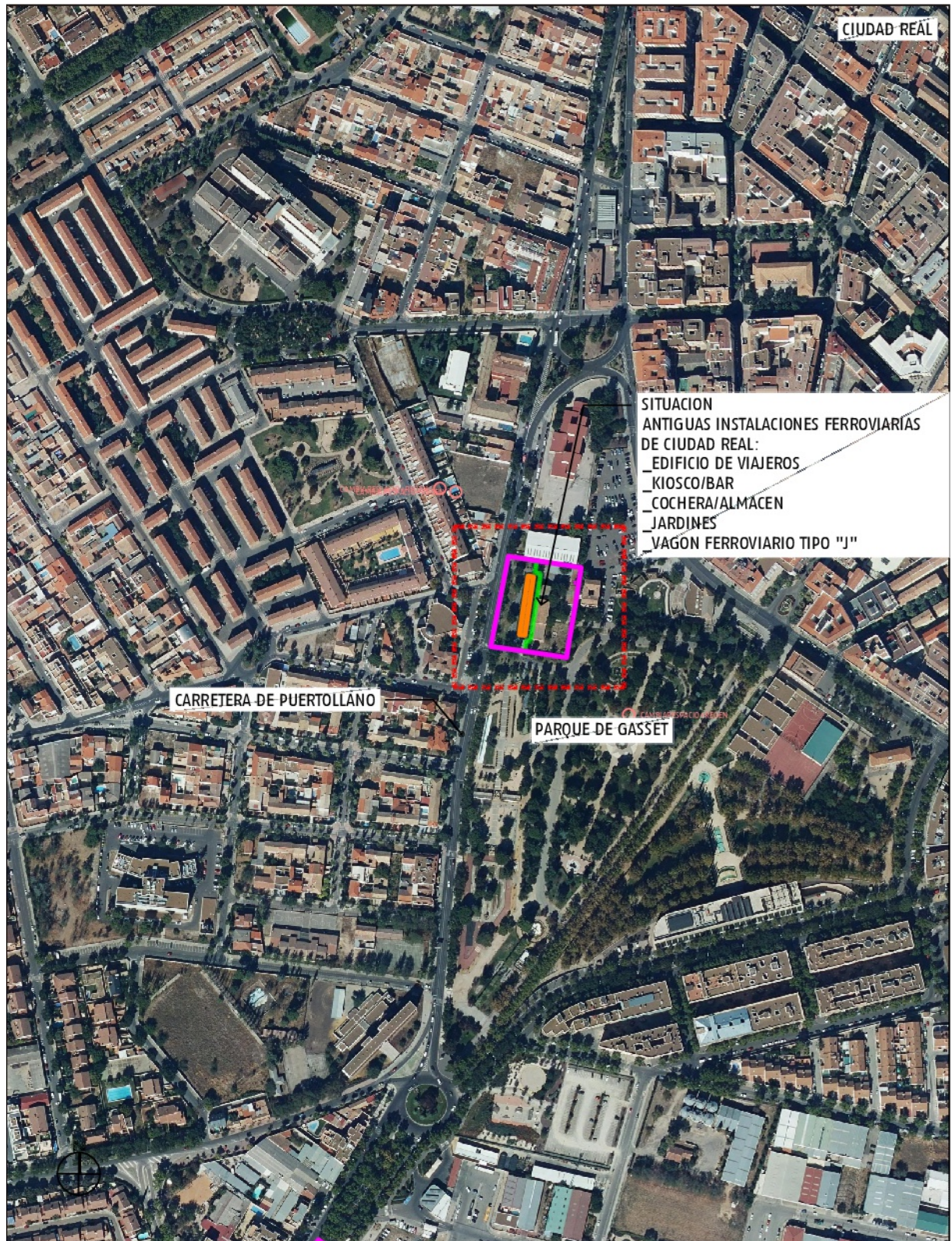
- Art. 30 de la L.A.U. en relación con lo dispuesto en los arts. 21, 22, 23 y 26 del mismo cuerpo legal.
- Art. 31 de la L.A.U. en relación con lo dispuesto en el art. 25 de la misma Ley.
- Art. 32 de la L.A.U.
- Art. 34 de la L.A.U.

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

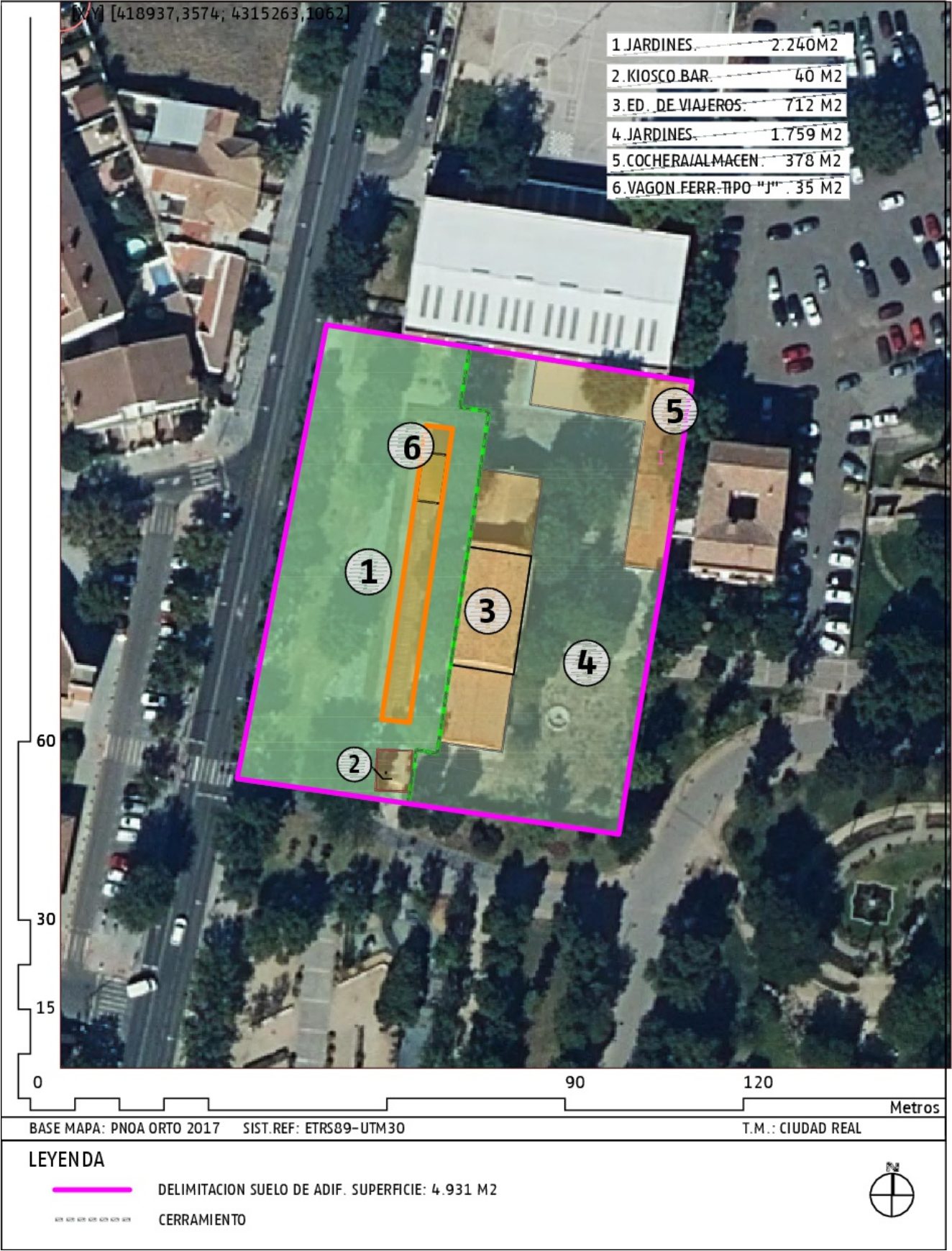
ANEXOS

ANEXO I: Planimetría

PLANO DE SITUACION-1



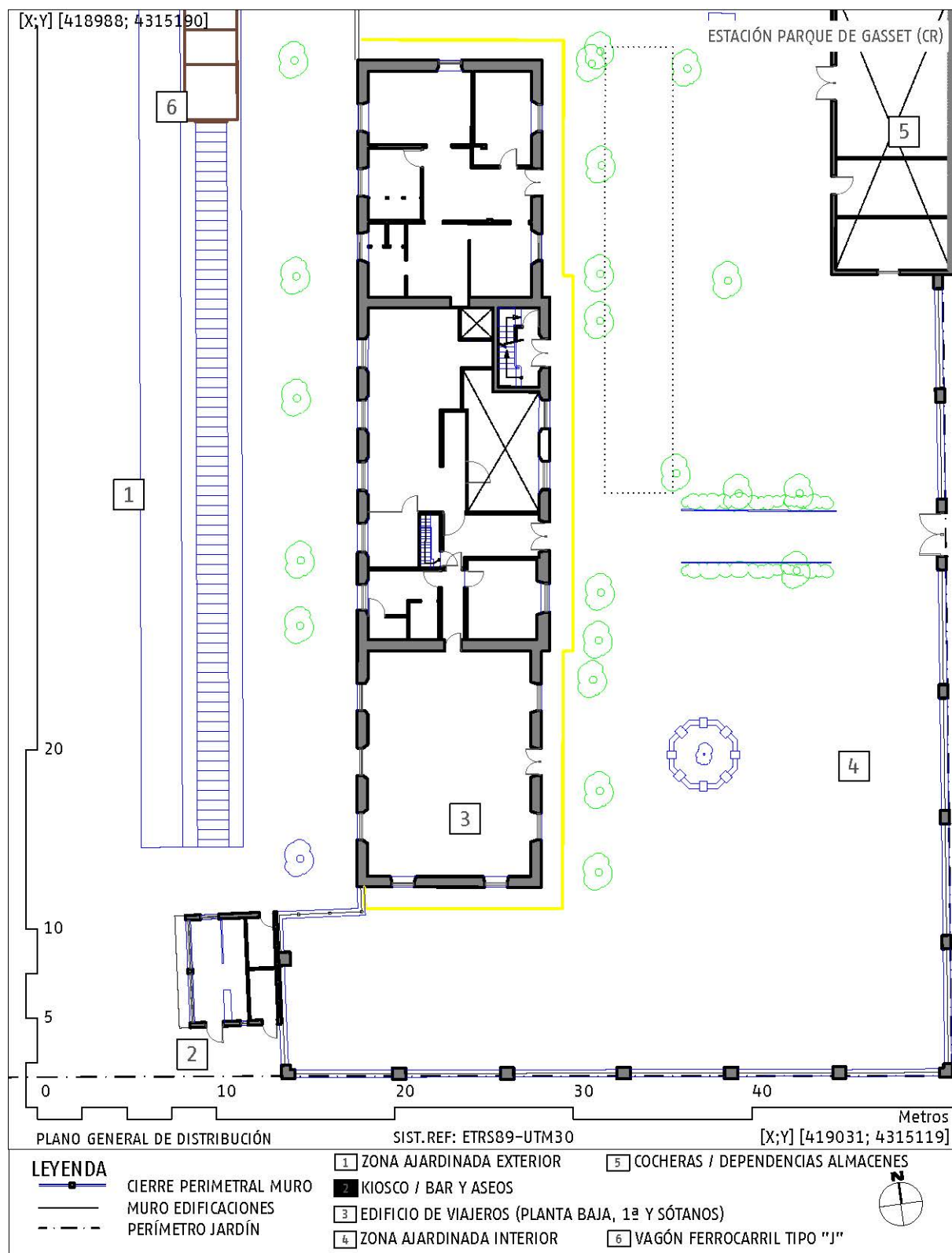
PLANO DE SITUACION 2



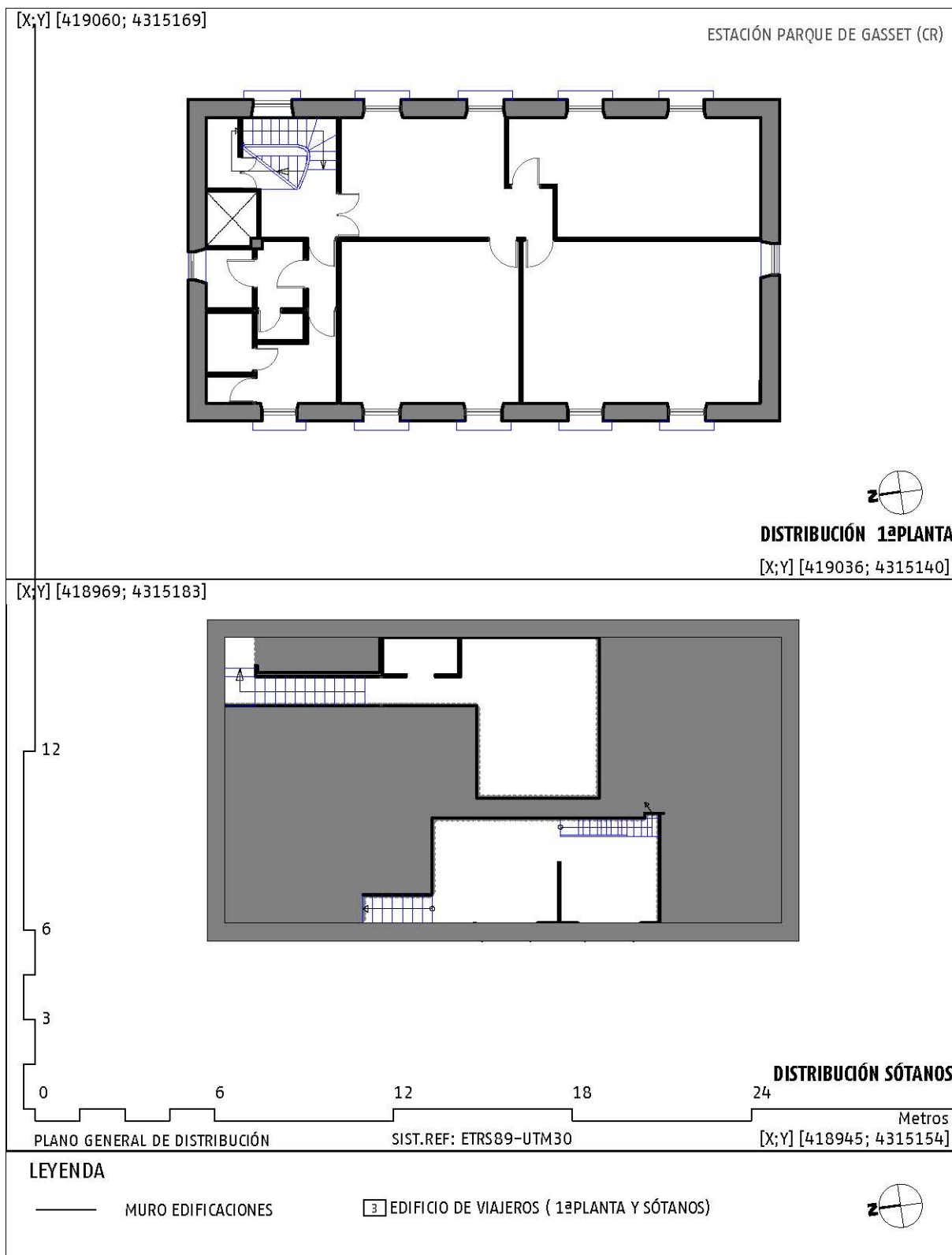
PLANO DE DETALLE GENERAL-1



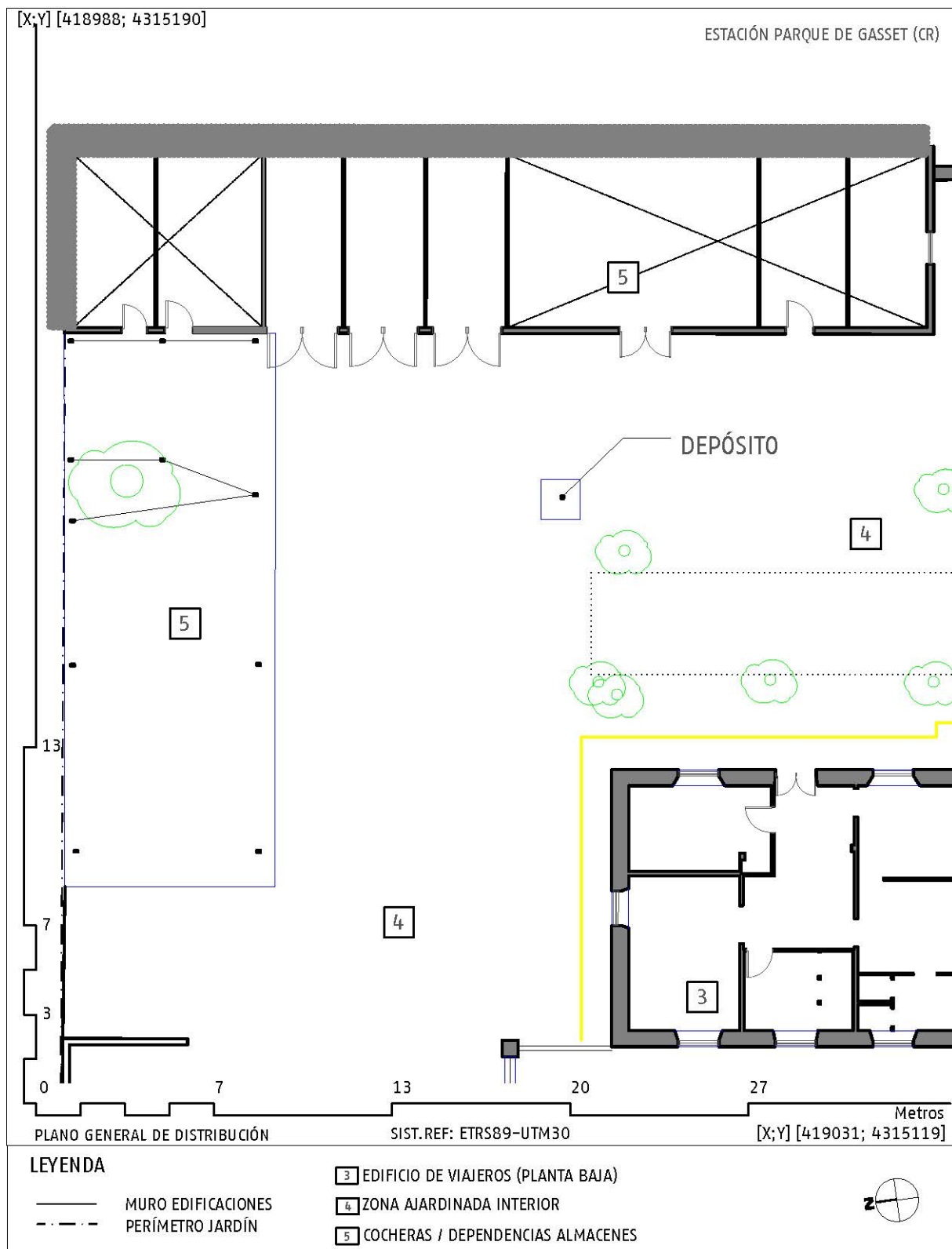
PLANO DE DETALLE PARCIAL-PLANTA BAJA



PLANO DE DETALLE PARCIAL-PRIMERA PLANTA Y SOTANOS



PLANO DE DETALLE PARCIAL-COCHERAS Y ALMACENES



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

MODELO DE DECLARACIÓN EXPRESA RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EL LICITADOR EN PROHIBICIÓN DE CONTRATAR Y ESTAR AL CORRIENTE DEL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y DE SEGURIDAD SOCIAL.

D./Da

Como

De la empresa/persona física

En relación con el "PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN RÉGIMEN ARRENDATICIO, DEL EDIFICIO DE VIAJEROS DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE CIUDAD REAL, DE 712 m², KIOSCO-BAR 40 m², COCHERAS DE 378 m², ZONAS AJARDINADAS 3.999 m² (1.759 y 2.240 M²), Y VAGÓN FERROVIARIO "TIPO J" DE 35 m² SITUADOS TODOS LOS INMUEBLES EN CIUDAD REAL, C/ PARQUE DE GASSET, NUM. 18.

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD

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

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

Y para que así conste en la referida concurrencia expido la presente en _____
a _____ de _____ de 2022.

EL LICITADOR

ANEXO III: Modelo de aval provisional

MODELO DE AVAL BANCARIO

..... a de de 2022

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

Muy Sres. nuestros:

El (Banco) y en su nombre D., con representación bastante para obligarse en este acto, según resulta del poder notarial otorgado con fecha ante el Notario de D., nº de protocolo, garantizamos a ese ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS la cantidad de EUROS (EN NÚMERO €), por cuenta de , cuya cantidad es representativa de la fianza que se le exige por esa Entidad Pública a , con domicilio en y CIF _____, para responder del **"PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN RÉGIMEN ARRENDATICIO, DEL EDIFICIO DE VIAJEROS DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE CIUDAD REAL, DE 712 m², KIOSCO-BAR 40 m², COCHERAS DE 378 m², ZONAS AJARDINADAS 3.999 m² (1.759 y 2.240 m²), Y VAGÓN FERROVIARIO "TIPO J" DE 35 m² SITUADOS TODOS LOS INMUEBLES EN CIUDAD REAL, C/ PARQUE DE GASSET, NUM. 18"**, de conformidad con las Bases de dicho pliego convocado por Adif y hasta el buen fin de la operación.

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

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

Les saludamos atentamente,

ADVERTENCIAS.

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

ANEXO IV: Modelo de aval definitivo

MODELO DE AVAL BANCARIO

..... a de de 2022

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
MADRID

Muy Sres. nuestros:

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

"PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN RÉGIMEN ARRENDATICIO, DEL EDIFICIO DE VIAJEROS DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE CIUDAD REAL, DE 712 m², KIOSCO-BAR 40 m², COCHERAS DE 378 m², ZONAS AJARDINADAS 3.999 m² (1.759 y 2.240 m²), Y VAGÓN FERROVIARIO "TIPO J" DE 35 m² SITUADOS TODOS LOS INMUEBLES EN CIUDAD REAL, PARQUE DE GASSET, NUM. 18.", de conformidad con la Base 12ª.5 de dicho pliego, convocado por Adif y hasta el buen fin de la operación.

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

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

Les saludamos atentamente,

ADVERTENCIAS

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

ANEXO V: Modelo de oferta económica

MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

Don/Doña _____
domiciliado en _____
provincia de _____ calle _____ nº _____ con Documento
Nacional de Identidad nº _____, actuando en nombre (propio o de la Empresa que representa)
(En el caso de que el firmante actúe como Director, Apoderado, etc., hará constar claramente el apoderamiento o
representación), enterado del anuncio de la presente licitación y de las condiciones y requisitos que se exigen para
el **"PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN RÉGIMEN ARRENDATICIO, DEL EDIFICIO DE
VIAJEROS DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE CIUDAD REAL, DE 712 m², KIOSCO-BAR 40 m², COCHERAS DE 378 m²,
ZONAS AJARDINADAS 3.999 m² (1.759 y 2.240 m²), Y VAGÓN FERROVIARIO "TIPO J" DE 35 m² SITUADOS TODOS LOS
INMUEBLES EN CIUDAD REAL, C/ PARQUE DE GASSET, NUM. 18."**

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

AÑO	RENTA	INVERSIÓN
1 periodo transit.	€	(años 1+2) €
2 periodo transit.	€	
3	€	€
4	€	€
5	€	€
6	€	€
7	€	€
8	€	€
9	€	€
10	€	€
11	€	€
12	€	€
13	€	€
14	€	€
15	€	€
16	€	€
17	€	€
18	€	€
19	€	€
20	€	€
21	€	€
22	€	€
23	€	€
24	€	€
25	€	€

Las cantidades indicadas no incluyen IVA. *(La oferta se expresará claramente la cantidad en euros, en letra y número.)*

En _____ a ____ de _____ de 2022.

EL LICITADOR