

PLIEGO DE BASES POR EL QUE SE RIGE EL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN REGIMEN ARRENDATICIO, DE UN LOCAL DE 116,72 M<sup>2</sup> CON PARCELA DE 131,75 M<sup>2</sup> UBICADO EN EL T.M. DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)



## Índice

1. ENTIDAD CONVOCANTE .....	3
2. OBJETO Y ALCANCE DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS.....	3
2.1. OBJETO .....	3
2.2. ALCANCE .....	3
3. RENTA DE LICITACIÓN .....	4
4. VIGENCIA DEL CONTRATO .....	4
5. OBRAS.....	4
6. CAPACIDAD PARA CONCURRIR AL PROCEDIMIENTO Y PROHIBICIONES .....	5
7. REQUISITOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA .....	6
8. VISITA AL INMUEBLE .....	6
9. PRESENTACIÓN DE OFERTAS .....	7
10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN .....	10
11. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN .....	10
12. ADJUDICACIÓN .....	11
13. FIANZA PROVISIONAL .....	11
14. OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE CONTRATOS .....	12
15. ETIQUETA Y CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA .....	12
16. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES QUE REGULAN LA CESIÓN OBJETO DE PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS.....	13
<b>ANEXOS .....</b>	<b>22</b>
ANEXO I: Planimetría.....	23
ANEXO II: Modelo de Declaración Responsable para personas físicas (Sobre nº1).....	26
ANEXO III: Modelo de Declaración Responsable para personas jurídicas (Sobre nº1) .....	29
ANEXO IV: Modelo Aval Bancario Provisional (Sobre nº1).....	32
ANEXO V: Modelo de oferta económica (Sobre nº2).....	33



## 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 un local con una superficie construida de 116,72 m<sup>2</sup> y una parcela de 131,75 m<sup>2</sup> distribuida en dos patios. El inmueble, situado en el término municipal de Las Rozas de Madrid (Madrid), se detalla a continuación:

ID. ACTIVO	FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
307.633	No Inscrita	6729002VK2863S0001KW	VÍA DE SERVICIO LAS ROZAS, 60	116,72 m <sup>2</sup> construidos 88,29 m <sup>2</sup> útiles

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

### 2.2. ALCANCE

La adjudicación en régimen arrendaticio del citado inmueble conlleva:

- El uso del inmueble arrendado como local por el periodo establecido en el presente Pliego, asumiendo los costes directos e indirectos asociados a ese uso y no admitiéndose usos que puedan perjudicar el buen nombre de Adif.
- El inmueble se entregará como cuerpo cierto, en la situación física y posesoria en que se encuentre cuando se formalice el contrato.
- 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

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

Período	Renta mínima anual (IVA excluido)
Desde el 1º año al 5º año	11.424,00 €
Desde el 6º al 10º año	12.613,00 €
Desde el 11º al 15º año	13.920,00 €
Desde el 16º al 20º año	15.375,00 €

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.

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.

### 4. VIGENCIA DEL CONTRATO

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

### 5. OBRAS

Se prohíbe la realización de cualquier tipo de obras en el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y por escrito de Adif.

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 veinte (20) hábiles desde su recepción. Transcurrido ese plazo sin contestación de Adif se entenderá tácitamente aprobado. Dicho Proyecto, además de cumplir las normas urbanísticas y generales de edificación e instalaciones, deberá cumplir la legislación y normativa que se establecen para el sector ferroviario.

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 del adjudicatario.

## **6. CAPACIDAD PARA CONCURRIR AL PROCEDIMIENTO Y PROHIBICIONES**

Podrán tomar parte en el proceso de concurrencia todas aquellas personas físicas y/o jurídicas que tengan capacidad para contratar, de acuerdo con el Derecho español.

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.

La acreditación de tales requisitos deberá hacerse constar mediante declaración responsable, conforme al modelo incluido en el Anexo II en el caso de personas físicas o el modelo incluido en el Anexo III en caso de personas jurídicas.

Asimismo, la participación queda sujeta al cumplimiento de los requisitos de capacidad económica que se contemplan en la Base 7ª de este Pliego.



## 7. REQUISITOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica y financiera conforme a su naturaleza jurídica.

### 7.1. Personas físicas

Se considerará que cumplen los requisitos de solvencia económica y financiera aquellos licitadores cuando su renta o ingresos brutos anuales correspondientes al último ejercicio disponible son iguales o superiores a CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS (45.700,00) euros.

### 7.2. Personas jurídicas

Las personas jurídicas deberán acreditar su solvencia económica y financiera mediante el cumplimiento de al menos uno de los siguientes requisitos:

- Que el volumen anual de negocios correspondiente al ejercicio con mayor facturación de los tres últimos disponibles sea igual o superior a CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS (45.700,00) euros.
- Que el patrimonio neto, reflejado en el balance de situación del ejercicio más favorable de los tres últimos disponibles, sea igual o superior a CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS (45.700,00) euros.

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

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

Serán excluidas del procedimiento de licitación aquellas ofertas que no acrediten el cumplimiento de los requisitos de solvencia económica y financiera establecidos en esta Base. Su cumplimiento se acreditará en el Sobre número 1 conforme a la documentación requerida en la Base 9.2. Relativa al contenido de las ofertas.

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.

## 8. VISITA AL INMUEBLE

Se fijan los siguientes días y horarios de visita al inmueble objeto de arrendamiento mediante concurso público:

**Día 13 de enero de 2026 entre las 10,30 horas y las 13,30 horas.**

**Día 14 de enero de 2026 entre las 16 horas y las 18,30 horas.**

**Día 15 de enero de 2026 entre las 10,30 horas y las 13,30 horas.**

Para tal fin, se fijará una cita con cada uno de los interesados a través de los siguientes medios de contactos: teléfono 91.300.64.87 entre las 10 horas y las 14 horas en días laborables o correo electrónico: [registropyucentro@adif.es](mailto:registropyucentro@adif.es).



Durante la visita, podrán solicitarse las aclaraciones adicionales precisas.

## 9. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

### 9.1. Forma y plazo de presentación

Los interesados podrán presentar su oferta dentro del plazo indicado en el anuncio de licitación publicado en la página web de ADIF, dirección:

[www.adif.es/servicios/inmuebles/licitaciones-alquiler](http://www.adif.es/servicios/inmuebles/licitaciones-alquiler).

Los licitadores podrán presentar su oferta en mano o mediante correo certificado con acuse de recibo en:

Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Centro.

Av. de Pío XII nº 97-97 bis, 28036 – Madrid, en horario de 9:00 a 14:00 horas, excluyendo sábados, domingos y festivos.

**El plazo de presentación de ofertas terminará a las 14 horas del día 19 de enero de 2026.**

Las ofertas serán entregadas en un sobre colector cerrado con el lema **"PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN RÉGIMEN ARRENDATICIO, DE LOCAL Y PARCELA EN EL T.M. DE LAS ROZAS DE MADRID"**. El contenido del sobre colector

ADIF facilitará un recibí acreditativo de la presentación de la documentación.

El licitador remitirá a la dirección de correo electrónico [registropyucentro@adif.es](mailto:registropyucentro@adif.es) el justificante del depósito en la oficina postal de la oferta remitida por correo certificado con acuse de recibo, antes de la fecha de cierre.

### 9.2. Contenido de las ofertas

Las ofertas 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, conforme al modelo incluido en el Anexo II del presente pliego en el caso de personas físicas o el Anexo III en el caso de personas jurídicas.

En el procedimiento, cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

El licitador que presente la oferta deberá ser necesariamente el arrendatario del inmueble, no aceptándose ninguna oferta por parte de personas físicas que no sean quienes van a ocupar el inmueble objeto de la presente licitación.

El sobre colector antes citado contendrá **dos (2) sobres cerrados, numerados y firmados** en el cierre, incluyendo la siguiente documentación firmada en todas sus hojas por el licitador:

#### **SOBRE Nº1. Documentación jurídica, administrativa y solvencia del licitador**

En el caso de **personas físicas**, el sobre número 1 contendrá la siguiente documentación:

- Fotocopia del Documento Nacional de Identidad o NIE.
- Declaración responsable de no estar inhabilitado para contratar con la administración y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del



cumplimiento de las vigentes obligaciones tributarias y con la Seguridad Social según el modelo incluido en el Anexo II. 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.

- Datos de contacto a efectos de notificación (teléfono, correo electrónico y dirección) según el modelo incluido en el Anexo II.
- Descripción de la actividad a desarrollar en el inmueble arrendado según el modelo incluido en el Anexo II.
- Declaración responsable de conocimiento y aceptación de manera íntegra e incondicionada de la totalidad del Pliego que rige la licitación, sin salvedad o reserva alguna según el modelo incluido en el Anexo II.
- Fianza provisional, constituida mediante Aval bancario conforme con lo contemplado en la Base 13ª y de conformidad con el Modelo de Aval que se adjunta al presente Pliego de Bases como Anexo IV. Los avales constituidos por quienes no resulten adjudicatarios serán devueltos a los mismos una vez adjudicado el inmueble. El aval de quien resulte adjudicatario quedará afecto al cumplimiento de las obligaciones que le correspondan hasta la formalización del contrato de arrendamiento.
- Para justificar los requisitos de solvencia económica y financiera definidos en la Base 7ª del presente pliego, la persona física aportará, al menos, uno de los siguientes documentos:
  - o Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) correspondiente al último ejercicio fiscal disponible.
  - o En caso de trabajadores autónomos que hayan iniciado su actividad con posterioridad al último ejercicio tributario disponible, se podrá presentar, adicionalmente a la declaración detallada en el primer apartado, la declaración trimestral del IVA (modelo 303) de los dos últimos trimestres.
  - o Nóminas correspondientes a los tres últimos meses, en caso de trabajadores por cuenta ajena.

En el caso de **personas jurídicas**, el sobre número 1 contendrá la siguiente documentación:

- Copia de la escritura pública de constitución.
- Copia de la tarjeta de identificación fiscal.
- Copia de la escritura de apoderamiento del firmante de la oferta.
- Fotocopia del DNI/NIF (o documento de identificación equivalente en el caso de extranjeros) del firmante de la oferta en representación del licitador.
- Declaración responsable de no estar inhabilitado para contratar con la administración y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las vigentes obligaciones tributarias y con la Seguridad Social según el modelo incluido en el Anexo III. 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.

- Datos de contacto a efectos de notificación (teléfono, correo electrónico y dirección) según el modelo incluido en el Anexo III.
- Descripción de la actividad a desarrollar en el inmueble arrendado según el modelo incluido en el Anexo III.
- Declaración responsable de conocimiento y aceptación de manera íntegra e incondicionada de la totalidad del Pliego que rige la licitación, sin salvedad o reserva alguna según el modelo incluido en el Anexo III.
- Fianza provisional, constituida mediante Aval bancario conforme con lo contemplado en la Base 13ª y de conformidad con el Modelo de Aval que se adjunta al presente Pliego de Bases como Anexo IV. Los avales constituidos por quienes no resulten adjudicatarios serán devueltos a los mismos una vez adjudicado el inmueble. El aval de quien resulte adjudicatario quedará afecto al cumplimiento de las obligaciones que le correspondan hasta la formalización del contrato de arrendamiento.
- En caso de que el licitador sea una agrupación de empresas, compromiso irrevocable de asociarse constituyendo una Sociedad Anónima o Limitada, con expresión del porcentaje de participación accionarial de cada empresa que conjuntamente licite, debiendo cumplir los requisitos contemplados en la Base 7ª.
- 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.
- Para justificar los requisitos de solvencia económica y financiera definidos en la Base 7ª del presente pliego, la persona jurídica aportará, al menos, uno de los siguientes documentos:
  - Volumen anual de negocios: se acreditará mediante la presentación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio con mayor volumen de negocio de los tres últimos disponibles, depositadas en el Registro Mercantil.
  - Patrimonio neto: se acreditará mediante la presentación de las cuentas anuales con mayor saldo de los tres últimos disponibles.



En el caso de licitadores que no estén obligados a formular cuentas anuales, el patrimonio neto podrá acreditarse mediante los libros contables legalizados, certificación emitida por auditor o asesor fiscal, o cualquier otro documento contable que permita verificar la situación financiera del licitador.

Excepcionalmente, se admitirá la participación de empresas en fase de constitución, siempre que se justifique razonablemente su capacidad económica para ejecutar el contrato. En estos casos, la solvencia económica y financiera podrá acreditarse mediante alguno o varios de los siguientes documentos:

- a) Compromiso formal de constitución de la empresa, que deberá estar debidamente inscrita en el Registro Mercantil antes de la adjudicación del contrato.
- b) Plan de negocio o viabilidad económica, que incluya previsión de ingresos y gastos, fuentes de financiación, inversión inicial y calendario de implantación de la actividad.
- c) Certificación bancaria que acredite la disponibilidad de fondos o líneas de crédito suficientes para afrontar el arrendamiento y puesta en marcha de la actividad.

La empresa deberá estar formalmente constituida e inscrita en el Registro Mercantil antes de la firma del contrato, y deberá aportar la documentación acreditativa correspondiente.

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

## **SOBRE NÚMERO 2: Oferta económica**

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

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

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

## **10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

El contrato será adjudicado a la mayor oferta económica en su cómputo total de entre las admitidas, entendiendo por tal la suma del valor actual neto de las rentas ofertadas para cada año durante la vigencia del contrato, considerando un índice de actualización del 2% anual.

## **11. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN**

El órgano de contratación estará asistido por una Mesa de licitación constituida por un Presidente, dos Vocales y un Secretario, que actuará con voz pero sin voto.

La Mesa, que se constituirá el día 21 de enero de 2026 procederá a la apertura del Sobre número 1 a las 10 horas y calificará la documentación contenida en el mismo, no admitiendo



a concurrencia a los licitadores que no hayan presentado la documentación requerida o no cumplieran los requisitos de solvencia económica y financiera de acuerdo a lo establecido en la Base 7ª del presente pliego.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo no superior a CINCO (5) días hábiles para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

A continuación, una vez calificada la documentación de todas las ofertas y, en su caso, al día hábil siguiente a la finalización del eventual plazo de subsanación que se hubiera concedido para la corrección de defectos u omisiones subsanables antes mencionado, la Mesa procederá a la apertura y examen del Sobre número 2, que contiene las ofertas económicas.

Los referidos plazos podrán ser ampliados por ADIF cuando por motivos técnicos o de aclaración de ofertas lo considere necesario para una mejor y motivada resolución.

En caso de igualdad entre las ofertas presentadas se dará preferencia al licitador que haya ofertado una renta más alta en la primera anualidad o tramo y, de persistir el empate, a la renta más alta en la segunda anualidad o tramo y así sucesivamente.

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 Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Centro o al justificante de entrega de la oferta en la oficina postal.

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

## 12. ADJUDICACIÓN

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

El plazo anterior podrá ser ampliado por ADIF cuando por motivos técnicos o de aclaración de ofertas lo considere necesario para una mejor y motivada resolución.

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.

## 13. 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 **NOVECIENTOS CINCUENTA (950,00) euros**, de conformidad con el modelo que se incorpora a este Pliego de Bases como **Anexo IV**.

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



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

Caso de no resultar aprobada la adjudicación, se procedería a la devolución al interesado de la fianza constituida sin que proceda ningún tipo de reclamación por parte del ofertante. En caso de resultar adjudicatario le será devuelta la fianza a la fecha de la firma del correspondiente contrato de arrendamiento, una vez que sea entregada la fianza regulada en la Base 16ª.

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

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

Con la comunicación del resultado de la concurrencia se citará al licitante que haya resultado Adjudicatario para la firma del contrato, que deberá formalizarse en un plazo máximo de quince (15) días hábiles desde dicha comunicación, de acuerdo con el modelo de contrato a suscribir por ADIF y el Adjudicatario recogido en el Anexo VI.

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

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

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

#### **15. ETIQUETA Y CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA**

El inmueble objeto de la presente concurrencia, no se encuentra, a fecha de publicación del presente pliego, dentro de los supuestos de inclusión previstos en el artículo 3.2 del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

No obstante lo anterior, una vez ejecutadas las obras de adecuación que correspondan, el Adjudicatario estará obligado a obtener el correspondiente certificado de eficiencia energética del inmueble, debiendo remitir a ADIF una copia en el plazo de TREINTA (30) días desde la finalización de la mismas.



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

### a) 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.

### b) 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 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.

### c) Vigencia

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

A la conclusión de la vigencia del mismo se producirá la restitución a Adif 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.

### d) Renta

Se ajustará a la oferta efectuada por la licitadora 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.



#### **e) 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.

#### **f) Fianza**

En concepto de fianza, el adjudicatario entregará en el acto de firma del contrato, mediante ingreso en efectivo o transferencia bancaria la cantidad correspondiente a dos (2) mensualidades de la renta ofertada, con validez hasta el buen fin del contrato o sus prórrogas si las hubiere, para responder del cumplimiento de sus obligaciones.

La constitución de esta fianza 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 fianza hasta equipararla a las dos mensualidades de la renta ofertada para ese momento. Las actualizaciones posteriores se llevarán a cabo, en su caso, en los siguientes tramos que se acordarán de revisión de la renta.

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

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

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

#### **g) Garantía Adicional**

Asimismo, el adjudicatario entregará a Adif, en concepto de garantía adicional, mediante transferencia bancaria, la cantidad de correspondiente a dos (2) mensualidades de la renta ofertada 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.

#### **h) Licencias**

El adjudicatario se responsabilizará de la obtención ante las autoridades competentes de todas aquellas licencias y autorizaciones que sean necesarias para desarrollar su actividad





en el inmueble arrendado, incluidas las reguladas por la normativa ferroviaria que sea de aplicación, así como del abono de los importes que se derivasen de su obtención.

El adjudicatario aportará en un plazo máximo de tres (3) meses desde la fecha de firma de este contrato las concesiones de 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.

#### **i) Obras**

Se prohíbe la realización de cualquier tipo de obras en el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y por escrito de Adif, autorizándose con la firma del contrato, la ejecución de las obras de adecuación necesarias para su primera ocupación según la documentación presentada 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 veinte (20) días hábiles desde su recepción. Transcurrido ese plazo sin contestación de Adif se entenderá tácitamente aprobado. Dicho Proyecto, además de cumplir las normas urbanísticas y generales de edificación e instalaciones, deberá cumplir la legislación y normativa que se establecen para el sector ferroviario.

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.

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

A estos efectos, se establece que todas las inversiones debidamente autorizadas por Adif quedarán amortizadas en su totalidad a la finalización del período de vigencia pactado, o





de cualesquiera de sus prórrogas para las obras autorizadas y ejecutadas durante estas, siendo para estos supuestos el período de amortización el equivalente a las anualidades que restaren hasta finalizar la referida vigencia o cualesquiera de las prórrogas, mediante un sistema de amortización lineal.

#### **k) 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.

#### **l) Gastos a cargo de la parte arrendataria**

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

- Todos los impuestos, tasas, contribuciones especiales y exacciones parafiscales que se impongan, tanto ahora como en el futuro, directa o indirectamente sobre 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 en función de lo establecido en el art. 20.1 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.).

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

#### **m) Obligaciones de la parte arrendataria**

El adjudicatario se obliga a:

- Observar cuanta norma, reglamento o estatuto emita Adif para el desarrollo de actividades mercantiles dentro de recintos ferroviarios. En particular, deberá observar las prescripciones derivadas 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.
- 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 necesarias para adaptarlo al uso al que está destinado, garantizando la seguridad de las actividades que se realicen en el mismo y la integridad de las instalaciones y del servicio público ferroviario.
- Conservar en su actual estado y configuración el inmueble, reparando los deterioros que pudieran producirse el mismo, asegurando su conservación y limpieza en perfecto estado e impidiendo toda usurpación o novedad dañosa por parte del tercero, desarrollando las medidas de seguridad del inmueble arrendado a su cuenta y cargo y siempre coordinadas con los servicios de Seguridad de Adif.
- 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.

#### **n) 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.

#### **o) 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 no consentidos serán causa suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento.

#### **p) Resolución y extinción del contrato**

El contrato podrá resolverse por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Cuando por necesidades del servicio público ferroviario o por razones urbanísticas se decidiera por Adif o la administración actuante el cambio de uso 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) La realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- g) 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.
- h) El subarriendo, cesión o traspaso no consentidos.
- i) La realización de daños causados dolosamente en el inmueble, o de obras no consentidas expresamente y por escrito por Adif.
- j) Finalización, denegación o retirada de las licencias administrativas que fueran necesarias para el desarrollo de su actividad.
- k) La admisión a trámite del expediente de concurso de acreedores voluntario o necesario de la parte arrendataria.
- l) Incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones expresamente pactadas.

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

Así mismo, el presente contrato se extinguirá:

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

En ninguno de los casos previstos en esta Estipulación tendrá el adjudicatario derecho a indemnización alguna o reducción de la renta pactada para la totalidad de la vigencia del contrato, con la salvedad de la compensación económica prevista en la Base 16ª para las inversiones no amortizadas en el supuesto de resolución contemplado en el apartado a).

#### **q) 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.

**Gerente de Área de Patrimonio y Urbanismo Centro  
del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)**



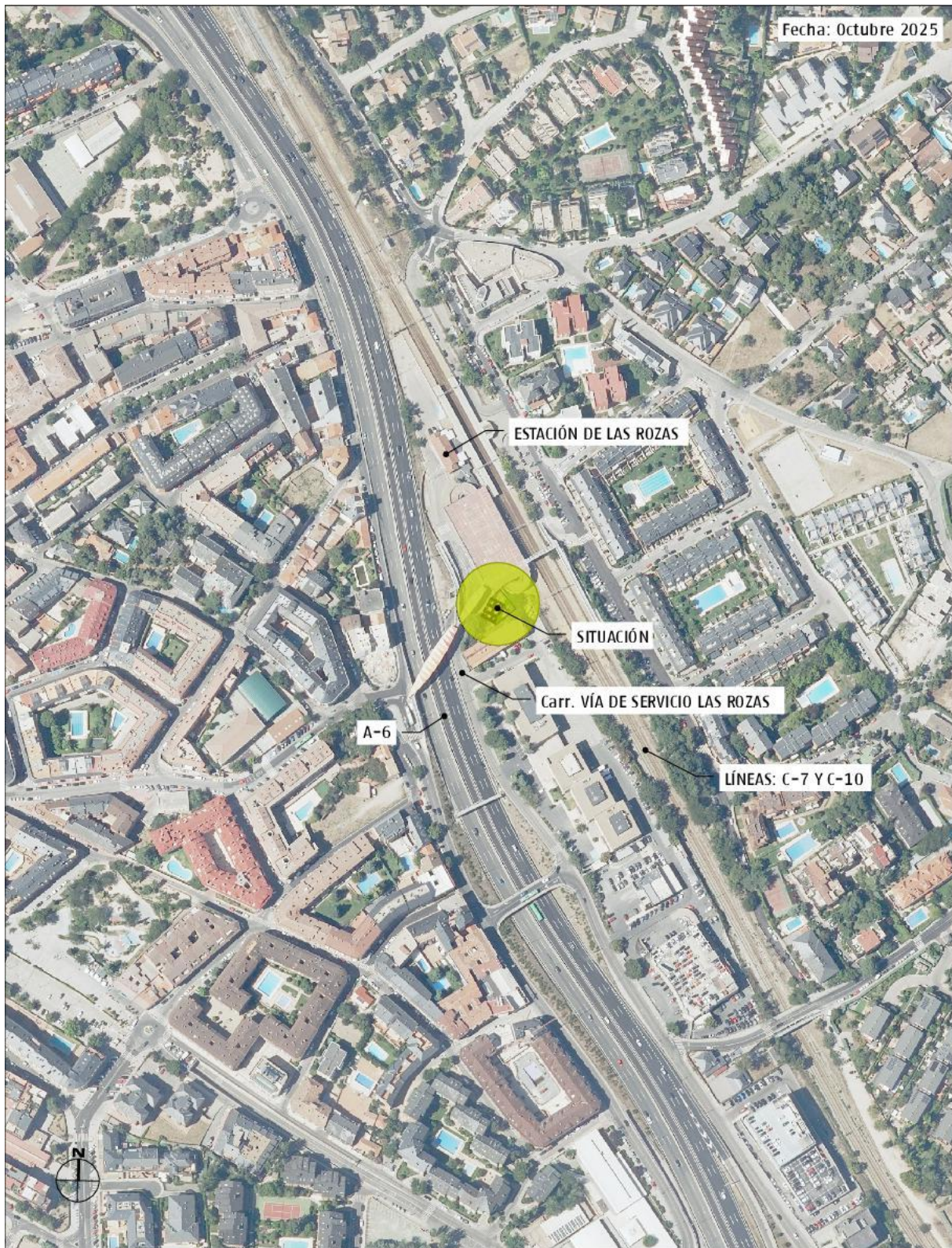
## ANEXOS





## ANEXO I: Planimetría

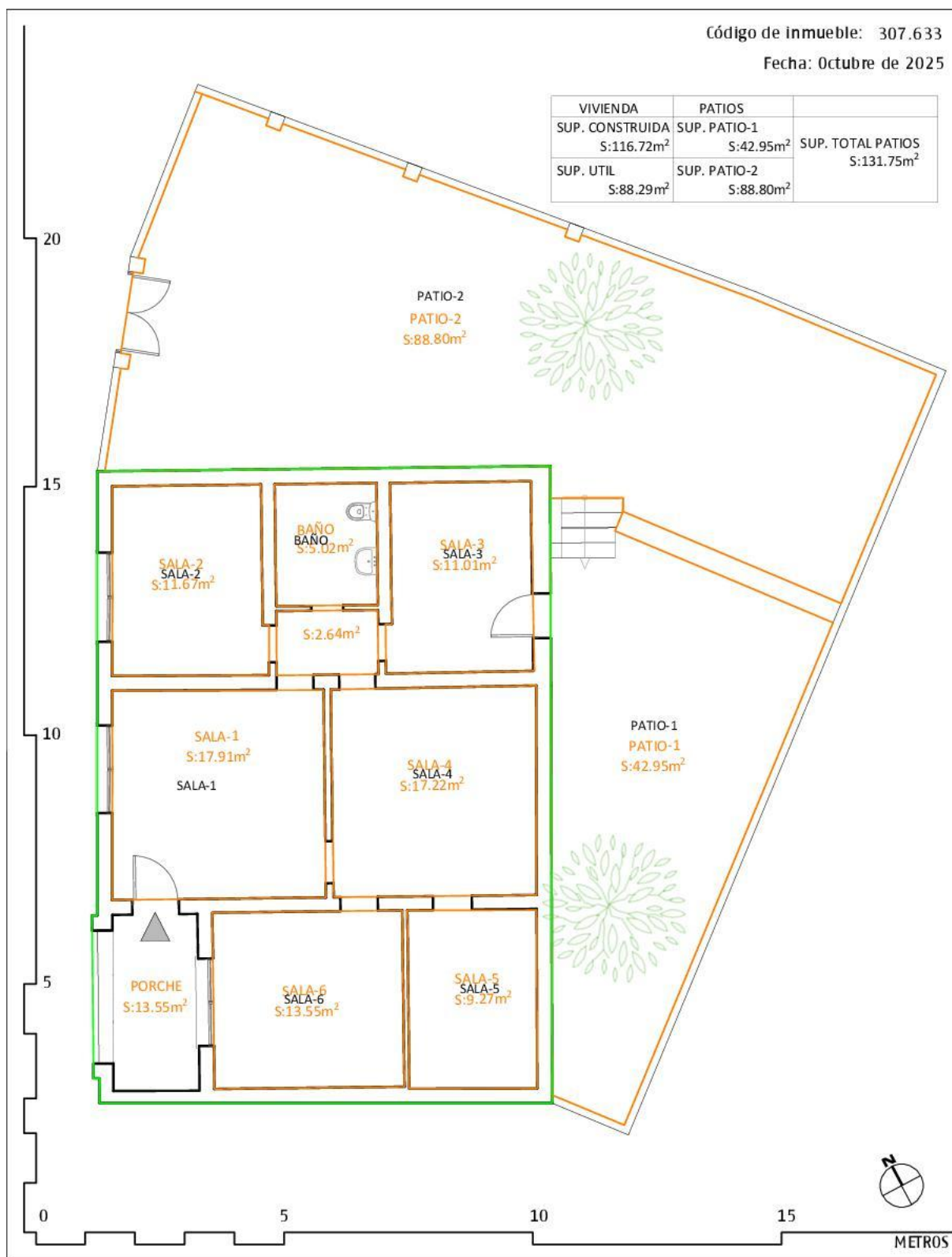
### Plano de Situación



### Plano de Detalle / Distribución







Fotografías





16 oct 2025 11:45:39  
40.49336N 3.8679333333333337W  
60 Calle Camino Viejo de Madrid  
Las Rozas de Madrid  
Comunidad de Madrid  
Adif Patrimonio Centro



## ANEXO II: Modelo de Declaración Responsable para personas físicas (Sobre nº1)

D./D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, con N.I.F. \_\_\_\_\_, actuando en nombre propio.

Enterado/a de la publicación en la página web de ADIF el día \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, de la licitación con número de expediente nº \_\_\_\_\_ denominado \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, declaro responsablemente:

Que conozco y acepto de manera íntegra e incondicionada la totalidad de las Pliego de Bases que rige la licitación del expediente referenciado, sin salvedad o reserva alguna.

☐ SÍ / ☐ No

**No estar incurso en una prohibición para contratar con la Administración Pública, de conformidad con la legislación vigente.**

Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. así como que se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de la seguridad social.

Que el firmante de la declaración o, en su caso, la entidad a la que representa, se encuentra al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

BASE 9 APARTADO 2. Contenido de las ofertas.

☐ SÍ / ☐ No

Página 8 del Pliego de Bases



Que, manifiesto 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:

Asimismo, manifiesto:

**Uso del inmueble:**

Que el inmueble se destinará al uso de local desarrollándose en el mismo las siguientes actividades:

---

---

---

**Documentación acreditativa de solvencia económica y financiera del Licitador aportada (marcar con una "x" los documentos aportados):**

- ☐ Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) correspondiente al último ejercicio fiscal disponible.
- ☐ Nóminas correspondientes a los tres últimos meses, en caso de trabajadores por cuenta ajena.
- ☐ Declaración trimestral del IVA (modelo 303) de los dos últimos trimestres en caso de trabajadores autónomos.

Que, me comprometo a aportar todos los documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos exigidos en la licitación en cualquier momento que así lo solicite ADIF. En



todo caso, me comprometo a aportarlos en el supuesto de resultase ser primer clasificado en el proceso de adjudicación, en los términos establecidos en el Pliego de Bases, asumiendo plenamente las consecuencias de su incumplimiento o de su cumplimiento defectuoso.

El/los abajo firmante/s declara/n 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/los abajo firmante/s declara/n formalmente que podrán aportar los certificados y otros tipos de pruebas documentales contemplados, y se comprometen a hacerlo cuando se le soliciten.

FIRMA(S)



### ANEXO III: Modelo de Declaración Responsable para personas jurídicas (Sobre nº1)

D./Dña. \_\_\_\_\_, con N.I.F. \_\_\_\_\_, en nombre y representación, de la Empresa \_\_\_\_\_, con C.I.F. \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_.

Enterado/a de la publicación en la página web de ADIF el día \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, de la licitación con número de expediente nº \_\_\_\_\_ denominado \_\_\_\_\_,

declaro responsablemente:

**Que conozco y acepto de manera íntegra e incondicionada la totalidad de las Pliego de Bases que rige la licitación del expediente referenciado, sin salvedad o reserva alguna.**

☐ SÍ / ☐ No

**Tener personalidad jurídica y capacidad de obrar, de conformidad con la legislación vigente.**

Que la sociedad a la que represento está válidamente constituida y tiene personalidad jurídica, así como capacidad de obrar, que conforme a su objeto social puede presentarse a la presente licitación.

Que el firmante de la declaración o, en su caso, la entidad a la que representa, se encuentra al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

BASE 9ª APARTADO 2. Contenido de las ofertas.

☐ SÍ / ☐ No

Página 9 del Pliego de Bases



**No estar incurso en una prohibición para contratar con la Administración Pública, de conformidad con la legislación vigente.**

Que la sociedad a la que represento está válidamente constituida y tiene personalidad jurídica, así como capacidad de obrar, que conforme a su objeto social puede presentarse a la presente licitación.

BASE 9ª APARTADO 2. Contenido de las ofertas.

☐ Sí / ☐ No

Página 9 del Pliego de Bases

**Tener la representación de la sociedad, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.**

Que ostento la debida representación para la presentación de la presente proposición.

BASE 9 APARTADO 2. Contenido de las ofertas.

☐ Sí / ☐ No

Página 8 del Pliego de Bases

Asimismo, manifiesto:

**Uso del inmueble:**

Que el inmueble se destinará al uso de local desarrollándose en el mismo las siguientes actividades:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.



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:

Que, me comprometo a aportar todos los documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos exigidos en la licitación en cualquier momento que así lo solicite ADIF. En todo caso, me comprometo a aportarlos en el supuesto de resultase ser primer clasificado en el proceso de adjudicación, en los términos establecidos en el Pliego de Bases, asumiendo plenamente las consecuencias de su incumplimiento o de su cumplimiento defectuoso.

El/los abajo firmante/s declara/n 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/los abajo firmante/s declara/n formalmente que podrán aportar los certificados y otros tipos de pruebas documentales contemplados, y se comprometen a hacerlo cuando se le soliciten.

FIRMA(S)





#### ANEXO IV: Modelo Aval Bancario Provisional (Sobre nº1)

..... a .... de ..... de 2025

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/NIF ....., para responder del cumplimiento y mantenimiento de su oferta relativa al **"PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN RÉGIMEN ARRENDATICIO, DE UN LOCAL DE 116,72 M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS CON UNA PARCELA DE 131,75M<sup>2</sup> UBICADO EN EL T.M. DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)"**, de conformidad con las Base 13ª de dicho pliego, convocado por Adif con fecha ..... de diciembre de 2025 y hasta el buen fin de la operación.

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

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

Les saludamos atentamente,

ADVERTENCIAS. -

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





## ANEXO V: Modelo de oferta económica (Sobre nº2)

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

**“PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN RÉGIMEN ARRENDATICIO, DE UN LOCAL DE 116,72 M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS CON UNA PARCELA DE 131,75M<sup>2</sup> UBICADO EN EL T.M. DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)”**

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

### Renta Anual Ofertada:

- Desde el año 1º al año 5º: \_\_\_\_\_ €/año.
- Desde el año 6º al año 10º: \_\_\_\_\_ €/año.
- Desde el año 11º al año 15º: \_\_\_\_\_ €/año.
- Desde el año 16º al año 20º: \_\_\_\_\_ €/año.

Las cantidades indicadas no incluyen IVA.

*(La oferta que se haga, expresará claramente la cantidad en euros, en letra y número.)*

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_de \_\_\_\_\_ de 2025.

EL LICITADOR,

