

# PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA DIRECCIÓN DE ESTACIONES DE VIAJEROS PARA EXPEDIENTES ADIF-Alta Velocidad

A odif

SUBDIRECCIÓN DE DESPONSABILIDAD PATRIMONIAL

# EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN

Nº EXPEDIENTE: 2023-265-00010
OBJETO: arrendamiento de dos (2) locales y un (1) espacio en la Estación de Pontevedra, destinados a la actividad de restauración, números SAP 1576, 7029 y 17538
DURACIÓN DEL CONTRATO: 10 años
PROCEDIMIENTO: abierto
FORMA DE ADJUDICACIÓN: varios criterios (técnicos y económicos)
IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN: 295.642,47 €
ÓRGANO DE CONTRATACIÓN: Subdirector de Gabinete y Soporte Técnico-Jurídico
FECHA INICIO EXPEDIENTE DE LICITACIÓN: siete de marzo de dos mil veintitrés



- A. El Real Decreto-ley 15/2013, de 13 de diciembre, sobre reestructuración de la entidad pública empresarial «Administrador de Infraestructuras Ferroviarias» (ADIF) y otras medidas urgentes en el orden económico, publicado en el BOE nº 299, de 14 de diciembre de 2013, creaba, a partir del 31 de diciembre de 2013, la entidad pública empresarial ADIF-Alta Velocidad como organismo público de los previstos en el artículo 43.1.b) de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, mediante la escisión de la rama de actividad de construcción y administración de aquellas infraestructuras ferroviarias de alta velocidad y otras que se le atribuyan y estaban encomendadas, hasta la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley, al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).
- B. El mismo Real Decreto-ley 15/2013, de 13 de diciembre, en su artículo 1, punto 7 señala: "ADIF-Alta Velocidad y ADIF podrán encomendarse, mediante la suscripción del oportuno convenio, la realización de determinadas actividades".
- C. Posteriormente el Real Decreto 1044/2013, de 27 de diciembre, (BOE № 311 de 28 de diciembre ) aprobaba, en su artículo único, el Estatuto de la Entidad Pública Empresarial ADIF-Alta Velocidad.
- D. En dicho Estatuto, y concretamente en su artículo 4, apartado 2, se dispone que: "ADIF-Alta Velocidad y el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) podrán encomendarse, mediante la suscripción del oportuno convenio, la determinadas actividades. En dichos convenios habrá realización de contemplarse compensación económica necesariamente de la que correspondería a ADIF o, en su caso ADIF-Alta Velocidad, por la prestación de los servicios encomendados."
- E. El Consejo de Administración de ADIF-Alta Velocidad, en su sesión de 17 de enero de 2014, adoptó el Acuerdo por el que se ratificaba la Resolución del Presidente de la Entidad pública empresarial ADIF-Alta Velocidad de 31 de diciembre de 2013, por la que acordaba encomendar la realización de determinadas tareas a la Entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).
- F. Dicha encomienda, conforme se recoge en el punto IV de esta Resolución, "...no supone cesión de titularidad de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio..."



G. El 11 de febrero de 2014, en el BOE nº 36, se publicaba la Resolución de 28 de enero de 2014, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publicaba el Acuerdo del Consejo de Administración de ADIF-Alta Velocidad, por el que se acordaba encomendar la realización de determinadas tareas a la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

"En virtud de todo lo anteriormente expuesto y en uso de la competencia que tiene atribuida, el Presidente de la entidad pública empresarial ADIF-Alta Velocidad Acuerda

Primero.

Encomendar a la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) la realización de las tareas que se enumeran en el anexo a la presente resolución."

"ANEXO

Direcciones Generales Corporativas:

- 1. Económico-Financiero.
- 2. Recursos Humanos.
- 3. Riesgos laborales, seguridad y salud en el trabajo.
- 4. Servicios Jurídicos.
- 5. Informática (nivel usuario).
- 6. Comunicación.

Dirección General de Negocio y Operaciones Comerciales

- 1. Estaciones.
- 2. Patrimonio.
- 3. Combustible
- 4. Sociedades de Integración y Filiales".
- H. En su virtud el Administrador de Infraestructuras (ADIF) gestiona las estaciones de ADIF-Alta Velocidad, sus espacios comerciales y realiza el procedimiento de contratación de los mismos ajustándose a lo establecido en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

SUBDIRECCIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL
Y ASESORAMIENTO OPERATIVO



## I. DISPOSICIONES GENERALES

#### 1.- OBJETO.

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

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

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

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

Revestirán carácter contractual:

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

#### 2. - ACTIVIDAD A DESARROLLAR.

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



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

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

#### 3. – DURACIÓN DEL OBJETO DE CONTRATACIÓN.

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

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

#### 4.- OFERTA TÉCNICA.

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

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

En el caso de que se valore la inversión el adjudicatario dispondrá de 6 meses, desde la fecha de inicio de la actividad, para presentar a ADIF-Alta Velocidad la justificación documental de la inversión total inicial realizada, presentando facturas conformadas y justificantes de pago. En el supuesto de que la inversión realizada no alcance cifra comprometida en su oferta, el adjudicatario estará obligado a abonar a ADIF-Alta Velocidad la diferencia, en concepto de inversión no realizada, hasta alcanzar el total de la inversión comprometida, en el plazo máximo de un mes desde la notificación por ADIF-Alta Velocidad. En el caso de que no se realice el pago, ADIF-Alta Velocidad podrá deducir la cantidad de la garantía adicional entregada.



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

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

#### 5.- OFERTA ECONÓMICA.

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

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

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

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

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

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

SUEDIRECCIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL VISSESSA DA LA CATERAÇÃO



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

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

#### 5.1. - RENTAS VARIABLES.

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

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

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

#### 5.2. – AUDITORÍAS

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



resumen del día al final de cada día contable de venta, o en su ausencia, de operaciones.

- 5.2.2. ADIF-Alta Velocidad podrá exigir que se realice una auditoría anual, o bien aplicar otro medio de verificación de los ingresos con objeto de contrastarlos con los facilitados por el Adjudicatario, siendo su coste a cargo del Adjudicatario si el resultado de dicha auditoria presentase anomalías o contradicciones con los datos facilitados, estando obligado el Adjudicatario a abonar a ADIF-Alta Velocidad la renta correspondiente a la diferencia puesta de manifiesto por el resultado de la auditoria. Sin perjuicio de lo anterior y con independencia del pago de la renta de la diferencia que corresponda, el Adjudicatario deberá abonar, en concepto de penalidad o indemnización, una cantidad equivalente a TRES (3) veces la diferencia detectada.
- 5.2.3.-Igualmente, como consecuencia de lo indicado en el párrafo anterior, el Adjudicatario vendrá obligado a la instalación inmediata en los locales objeto de la licitación, del sistema de control de ventas determinado por ADIF-Alta Velocidad, y definido en los párrafos precedentes, con el fin de que se efectúe la transmisión de toda la información de los ingresos de la actividad en tiempo real a ADIF-Alta Velocidad.

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

**5.2.4.**—Todos los trabajos de puesta en servicio del punto de conexión a la red multiservicio de ADIF y los mecanismos de integración con el servidor del Adjudicatario, entrarán dentro del ámbito de actuación de ADIF-Alta Velocidad y serán facturados al Adjudicatario con arreglo a los precios en vigor. Igualmente, para cualquier conexión externa a las estaciones de ADIF-Alta Velocidad, el coste de los componentes necesarios, su contratación, instalación y posterior mantenimiento operativo, serán por cuenta del Adjudicatario. La realización de estas conexiones estará supeditada a la supervisión técnica de ADIF-Alta Velocidad.

4

Mooir

SUBDIRECCIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL Y ASESCRAMIENTO OPERATIVO



# II. LICITACIÓN

#### 6.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

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

#### 7.- CAPACIDAD Y REQUISITOS DE LOS LICITADORES.

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

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

#### 8.- GARANTÍA PROVISIONAL.

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



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

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

El adjudicatario recuperará la garantía provisional sólo tras haber presentado:

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

#### 9.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

#### 9.1. - PRESENTACIÓN.

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

Las ofertas deberán de presentarse al menos en castellano.

Las proposiciones se ajustarán a lo establecido en este Pliego. Su presentación supone por parte del licitador <u>la aceptación incondicional</u> 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-Alta Velocidad.

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

#### 9.1.1. - ACEPTACIÓN DE LA LICITACIÓN.



La mera presentación de proposiciones implica, por parte del firmante de la oferta, la aceptación, sin reserva, del contenido del presente documento y sus Anejos, así como del compromiso de suscribir el correspondiente contrato, en la fecha que ADIF-Alta Velocidad le indique caso de resultar adjudicatario.

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

#### 9.2. - DOCUMENTOS Y SOBRES A PRESENTAR.

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

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

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

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

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

En cada uno de los cuales se hará constar:

#### 9.2.1. - SOBRE Nº 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

#### 9.2.1.1. REQUISITOS COMUNES A TODOS LOS LICITADORES





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

SOBRE Nº 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA	
Nº EXPEDIENTE:	
OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:	
LICITADOR:	

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

- A.) Garantía provisional de acuerdo con lo indicado en el **apartado 8** de este Pliego.
- B.) Carta Compromiso de la persona física o, en su caso, del representante de la Sociedad o Entidad Jurídica, en el modelo que se adjunta como ANEJO 4.
- C.) Si el firmante de una oferta lo hace en representación de una Sociedad u otra Entidad Jurídica presentará copia de la Escritura pública en que conste que está facultado para presentar la citada oferta en nombre de la Sociedad o Entidad Jurídica que representa, lo que se acreditará con el documento autorizado correspondiente en el caso de ser seleccionada.

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

### 9.2.1.2. - REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA LOS LICITADORES EXTRANJEROS.

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

D.) CAPACIDAD DE OBRAR.





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

#### E.) SUMISIÓN DE LA JURISDICCIÓN ESPAÑOLA.

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

#### 9.2.2.- SOBRE Nº2: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

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

# SOBRE № 2: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA № EXPEDIENTE: OBJETO DE LA CONTRATACIÓN: LICITADOR:

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

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

#### 9.2.3.- SOBRE Nº 3: PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

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

SOBRE Nº 3: PROPOSICIÓN ECONÓMICA





Nº EXPEDIENTE:	
OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:	
LICITADOR:	

#### 9.2.3.1 - PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

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

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

#### 9.2.3.2 - PREVISIÓN DE CUENTA DE EXPLOTACIÓN.

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

#### 10. - VALIDEZ DE LA OFERTA.

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

#### 11. - CONSULTAS Y ACLARACIONES.

El licitador, en el plazo máximo de los 10 días naturales a contar desde la fecha de publicación de la licitación en página Web de ADIF-Alta Velocidad, podrá solicitar aclaración, por escrito, sobre cuantas dudas surjan en la interpretación de las condiciones exigidas en el presente Pliego y en el resto de la documentación aplicable al procedimiento. ADIF-Alta Velocidad publicará en su página web aquellas respuestas y aclaraciones para conocimiento e interpretación del presente Pliego. Todo ello dentro de la más absoluta transparencia del proceso.



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

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

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

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

#### 12. - COMISIÓN DE VALORACIÓN.

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

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

#### 13. – LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

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

Cuando las proposiciones se envíen por correo, deberán dirigirse a la oficina indicada en el párrafo anterior, debiendo justificarse la fecha y hora de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar a la unidad responsable de contratación en el mismo día la remisión de la oferta mediante fax o telegrama, en el que consignará el número asignado por la unidad responsable de contratación que figura en el presente Pliego y en el anuncio de licitación, fecha y hora máxima de presentación de



proposiciones, nombre o denominación social de la empresa y el número del certificado del envío asignado por la Oficina de Correos que ha realizado la remisión de la proposición. Sin la concurrencia de ambos requisitos (justificación de la fecha de

imposición del envío y anuncio a la unidad responsable de contratación), no será admitida la documentación, si es recibida por la unidad responsable de contratación con posterioridad a la fecha y hora de terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurridos, no obstante, los diez días naturales siguientes a la finalización del plazo de presentación de ofertas sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

#### 14. - APERTURA DE PROPOSICIONES.

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

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

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

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

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

Con anterioridad a la apertura de las proposiciones económicas, la Comisión de Valoración (CV) informará a los licitadores de todas aquellas incidencias que se hayan producido en los actos de apertura de la documentación administrativa y técnica, así como de la valoración técnica obtenida por cada uno de los licitadores.

SUBDICACCIÓN OF RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL Y ASESORAMIRATO CEPERATIVO



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

#### 15.- VALORACIÓN.

#### 15.1. - CRITERIOS DE VALORACIÓN.

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

#### 15.2. - VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.

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

#### 15.2.1.- OFERTA TÉCNICA.

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

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

#### 15.2.2. - OFERTA ECONÓMICA.





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

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

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

#### 16.- PROCEDIMIENTO NEGOCIADO.

#### 16.1. - ASPECTOS A NEGOCIAR.

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

#### 16.2.- PROCESO DE NEGOCIACIÓN.

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

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

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

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

#### 17.- ADJUDICACIÓN.



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

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

#### 17.1. - COMUNICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

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

#### 17.2. - PRESENTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.

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

- A) Declaración responsable, debidamente actualizada y otorgada ante Notario, Autoridad administrativa u Organismo profesional cualificado de no estar comprendido en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el art. 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.
- B) Documentos justificativos actualizados de encontrarse al corriente de pago de sus obligaciones tributarias, a la Seguridad Social y justificante de estar dado de alta y, en su caso de estar, al corriente del pago del Impuesto de Actividades Económicas (IAE).
- C) En el caso de Sociedades y otras Entidades Jurídicas deberán presentar copia autorizada de la escritura de constitución y, en su caso, modificación,



debidamente inscrita en el registro Mercantil o en los Registros Oficiales correspondientes, y, en su caso, copia autorizada de la escritura que acredite la representación de la Sociedad o Entidad Jurídica por parte de la persona que firme la oferta y que firmará el contrato que se establezca si fuera distinta.

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

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

- E) Los empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea, acreditarán su capacidad de obrar mediante la presentación de los documentos a que se refiere el art. 84 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.
- F) Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar mediante la presentación de los documentos a que se refiere el art. 84 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.
- G) Por parte del adjudicatario presentará la garantía definitiva, indicada en el apartado J del Anejo 1 del PCP, mediante aval de entidades bancarias, Cajas de Ahorros o Compañías de Garantía Recíproca debidamente registradas, conforme al modelo que figura como ANEJO 3 a este Pliego de Condiciones Particulares o mediante cheque bancario o transferencia bancaria a favor de ADIF-Alta Velocidad.
- H) Cuando el objeto de contratación sea el arrendamiento de un local, el Adjudicatario entregará en concepto de fianza legal regulada en el art. 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en metálico o cheque bancario a favor de ADIF-Alta Velocidad, una cantidad equivalente a dos mensualidades de la renta, que será depositada en el organismo correspondiente.

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



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

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

#### 18. - FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

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

# III. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

#### 19. - CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATO.

Las condiciones y circunstancias específicas del contrato se definen en el **apartado \tilde{N}** del Anejo 1 del PCP.

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

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

#### 19.1. - RÉGIMEN JURÍDICO.

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



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

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

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

19.2.- CESIÓN.

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

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

19.3. - ENTREGA DEL INMUEBLE E INICIO DE ACTIVIDAD.

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

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

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

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

SUBDIRECCIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL

Y ASESORAMIENTO OPERATIVO



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

El arrendatario garantizará la puesta en servicio de la actividad, como máximo, dentro del plazo indicado en el **apartado \tilde{N}.9** del Anejo 1 del PCP y siempre tras haber realizado antes de ese plazo las obras propuestas en su oferta y previamente consentidas por ADIF-Alta Velocidad, salvo que se indique otro proceder en el citado apartado.

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

#### 19.4. - LICENCIAS Y OBRAS.

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

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

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

#### 19.5. - CAMBIO DE INMUEBLE Y RESOLUCIÓN POR OBRAS.

Si por necesidades del servicio público ferroviario, o en virtud de disposiciones administrativas, o en ejecución de planes urbanísticos, o a consecuencia de las obras



de remodelación de la Estación, ADIF-Alta Velocidad precisase ocupar el inmueble arrendado, el Adjudicatario devolverá su posesión a ADIF-Alta Velocidad, libre de cualquier responsabilidad, al primer requerimiento que ADIF-Alta Velocidad le dirija.

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

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

#### 19.6. - REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR.

En las estaciones que así se indique en el **apartado \tilde{N}.6** del Anejo 1 del PCP disponen de un Reglamento de Régimen Interior.

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

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

#### 19.7.- SEGUROS.

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

SUBDIRECCIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL

Y ASESORAMIENTO OPERATIVO



En las pólizas de incendios y daños se designará a ADIF-Alta Velocidad como beneficiario de la misma, por lo que será éste el que, en su caso, perciba directamente las indemnizaciones que abone la compañía de seguros, aplicándolas a la reconstrucción y/o reparación del inmueble e instalaciones siniestrados. Si los gastos de reparación y/o reconstrucción fueran superiores al importe de la indemnización, el Adjudicatario cubrirá la diferencia.

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

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

#### 19.8. - UTILIZACION DE MARCAS.

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

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

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

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

En las estaciones donde estén implantadas las marcas comerciales de ADIF, vialia o tiendas de la estación, el adjudicatario debe cumplir el manual de la marca comercial de ADIF atendiendo a las directrices de implantación homogénea en los locales comerciales de la estación. Asimismo promocionará activamente las citadas marcas



comerciales, vialia o tiendas de la estación, dentro de su local, con las instrucciones que ADIF-Alta Velocidad comunique para sus acciones de comunicación y promoción.

#### 19.9. - GASTOS Y TRIBUTOS.

Serán por cuenta del Adjudicatario la totalidad de los tributos de cualquier clase que, en la actualidad gravan, o puedan gravar en el futuro, el ejercicio de la actividad a desarrollar en el inmueble o que recaigan o puedan recaer sobre el inmueble ocupado, aunque se hubieran liquidado a ADIF-Alta Velocidad. Igualmente serán por cuenta del Adjudicatario los gastos y tributos que puedan recaer sobre este contrato o sobre cualquiera de las operaciones físicas o jurídicas que motive.

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

#### 19.10. - SUMINISTROS.

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

#### 20. - GASTOS DE PUBLICACIÓN.

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

#### 21. - INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.

Asimismo, las Bases de esta Licitación Pública podrán consultarse en la página WEB de ADIF-Alta Velocidad: http://www.adifaltavelocidad.es



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

#### 22. - CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS

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

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

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



# IV. ANEJOS

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

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

- Anejo 1.A del PCP.- Fichas técnicas con las características y particularidades de los locales y planos de los locales objeto de la licitación.
- Anejo 1.B del PCP.- Modelo de Oferta Técnica. Este modelo se incluirá en el sobre nº 2 de la Oferta.
- Anejo 1.C.1 del PCP.- Modelo de Oferta Económica para renta fija. Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta.
- Anejo 1.C.2 del PCP.- Modelo de Oferta Económica para renta variable.
   Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta.
- Anejo 1.D del PCP.-Modelo de Cuenta de Explotación Previsional. Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta.
- Anejo 1.E del PCP.- "Pliego de Condiciones Generales de arrendamientos de edificación para uso distinto del de vivienda, de ADIF-Alta Velocidad" aprobado por el Consejo de Administración de la entidad pública empresarial ADIF-Alta Velocidad en su sesión de 1 de abril de 2016
- Anejo 1.F del PCP.-En su caso modelo de Reglamento de Régimen Interior de la estación.
- Anejo 1.G del PCP.-Modelo de Contrato de Arrendamiento.
- ANEJO 2: Modelo de aval bancario para la garantía provisional. Este modelo se incluirá en el sobre nº 1 de la Oferta
- ANEJO 3: Modelo de aval bancario para la garantía adicional definitiva.
- ANEJO 4: Modelo de carta compromiso. Este modelo se incluirá en el sobre nº 1 de la Oferta.



#### ANEJO 1 DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES (PCP)

#### "CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO"

#### A. OBJETO DE LA LICITACIÓN.

Arrendamiento de dos (2) locales y un (1) espacio en la **ESTACIÓN DE PONTEVEDRA**, destinados a la actividad de restauración.

- Local con nº SAP 1576 local con una superficie de 132 m² aproximadamente
- Espacio con nº SAP 17538 espacio con una superficie de 28 m² aproximadamente
- Local con nº SAP 7029 local con una superficie de 2,2 m² aproximadamente

El acondicionamiento de los locales y el espacio será a cuenta y cargo del adjudicatario. Los detalles constructivos y detalle de acabados y materiales quedan reflejados en las fichas técnicas de los locales y espacio arriba descritos.

La licitación se realiza para un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, y los inmuebles objeto de licitación se destinarán a la actividad de restauración, sin que ello suponga la aportación de empresa o industria por parte de ADIF o ADIF-AV.

El adjudicatario no podrá producir ni vender palomitas de maíz. El adjudicatario podrá instalar de forma opcional y bajo las condiciones más adelante descritas una máquina expendedora de tabaco, una máquina recreativa tipo "B" y dos máquinas automáticas de venta de bebidas y/o aperitivos.

#### **B. UBICACIÓN.**

Estación de Pontevedra. La ubicación y superficie aproximada de los locales y espacio se describen en los planos y las fichas técnicas que se adjuntan como **Anejo 1.A** de este PCP. A continuación, se relaciona el número de expediente, superficie aproximada y actividad a desarrollar:

ESTACIÓN	Nº EXPEDIENTE	Nº SAP LOCAL/ESPACIO	SUPERFICIE M²	CONCEPTO / ACTIVIDAD
ESTACIÓN DE PONTEVEDRA	2023-265-00010	1576	132	restauración (excluidas las palomitas de maíz)
ESTACIÓN DE PONTEVEDRA	2023-265-00010	17538	28	terraza exterior del local 1576
ESTACIÓN DE PONTEVEDRA	2023-265-00010	7029	2,2	almacén de restauración

#### **C. ACTIVIDAD A DESARROLLAR.**

La reflejada en el apartado A, es decir, restauración. Para dar un correcto servicio a los viajeros se establece un horario mínimo de apertura de lunes a domingo, de siete y media de la mañana hasta las ocho de la tarde. Esos horarios están fijados teniendo en cuenta el horario de los trenes que salen, llegan o pasan por la estación de Pontevedra en el momento de la licitación. Si se producen cambios en esos horarios, ADIF-AV y el adjudicatario se comprometen a negociar de buena fe su modificación para adaptarse al servicio que requieran los viajeros.

#### D. DURACIÓN DEL CONTRATO.

La duración del arrendamiento será de 10 años (120 meses) a contar desde la fecha de inicio de actividad, que quedará recogida en un acta firmada por representantes de ambas partes. Se podrá prorrogar la duración de la vigencia, mediante acuerdo previo, expreso y siempre por escrito entre las partes, por un plazo de 60 meses, conforme a las limitaciones establecidas en los artículos 106.3 y 107.4 de la Ley 33/2003, de 03 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. El cese de actividad conllevará la resolución del contrato.

La recepción de los inmuebles por parte del adjudicatario se realizará como máximo a los 30 días a contar desde su puesta a disposición por parte de ADIF-AV. Un retraso en la recepción de los inmuebles podrá acarrear la resolución del contrato.



#### E. IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN.

Los interesados podrán hacer una oferta por el **porcentaje de las ventas totales**, excluido el IVA, que están dispuesto a pagar como **Renta Variable**, a partir del mínimo de un 6,5% (seis y medio por ciento) fijado por ADIF-AV.

La Renta Mínima Garantizada anual inicial se fija en veintisiete mil euros (27.000€), más IVA, se recogerá en el contrato y no se podrá presentar ninguna oferta alternativa sobre ella.

Por tanto, el licitador únicamente podrá ofertar un porcentaje sobre las ventas totales a pagar como Renta Variable según se indica en el apartado L de oferta económica.

La Renta Mínima Garantizada anual se actualizará cada uno de enero de vigencia del contrato incrementándose en un dos por ciento (2 %) anual. La base para cada revisión anual la constituirá el importe acumulado incluyendo la revisión de los años precedentes.

El importe mínimo total a pagar por el contrato en los diez (10) años previstos de vigencia es de **doscientos** noventa y cinco mil seiscientos cuarenta y dos euros y cuarenta y siete céntimos (295.642,47 €).

El porcentaje de Renta Variable de adjudicación no variará durante la duración del contrato.

OPCIONAL: MÁQUINAS DE TABACO, MAQUINA RECREATIVA TIPO "B" Y MÁQUINAS AUTOMÁTICAS DE VENTA DE BEBIDAS Y/O APERITIVOS

El adjudicatario podrá explotar, adicionalmente y de forma opcional, en el local objeto de licitación, comenzando en cualquier momento de la vigencia del contrato, una máquina expendedora de tabaco y/o una máquina recreativa tipo "B" siempre y cuando lo comunique con al menos un mes de antelación a ADIF-AV. La instalación de cada una de esas dos máquinas se recogerá documentalmente en un Acta de Inicio de Actividad para que conste la fecha en la que comenzará la facturación de las cantidades correspondientes.



En el importe de licitación fijado para los locales y el espacio objeto de licitación, no se incluye el importe correspondiente a la máquina expendedora de tabaco y a la máquina recreativa tipo "B", cuya solicitud es opcional para los licitadores. Las rentas de esas máquinas son fijas: 300€/año (trescientos euros anuales), sin IVA, para la máquina expendedora de tabaco y 4.000€/año (cuatro mil euros anuales), sin IVA, para la máquina recreativa tipo "B". Esas rentas se actualizarán a una tasa del 2% cada uno de enero en que esté vigente el contrato o cualquiera de sus prórrogas, tomando como base a actualizar, la renta que correspondiera como fruto de la actualización anterior.

El importe del suministro eléctrico u otra clase de servicios que precisen las máquinas a las que se refiere este apartado serán por cuenta del adjudicatario, y se regirán de acuerdo con lo establecido en el punto Ñ.3 de este Pliego.

En cualquier caso, la instalación de las máquinas, deberá estar sujeta a lo previsto, entre otras, en las siguientes normas, que resultan de aplicación:

- Real Decreto 2110/1998, de 2 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Máquinas Recreativas y de Azar.
- Ley 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego.

El adjudicatario podrá explotar, adicionalmente y de forma opcional, hasta <u>un máximo de dos máquinas</u> <u>de venta de bebidas y/o aperitivos</u> para dar servicio en la estación. La solicitud de instalación de estas máquinas la podrá hacer el adjudicatario en cualquier momento de la vigencia del contrato y deberá ser en todo caso autorizada por ADIF-AV. El lugar de instalación será el determinado por el acuerdo entre las partes. El adjudicatario deberá comunicar su intención de instalar cualquiera de estas máquinas con al menos un mes de antelación a ADIF-AV. La instalación de ellas se recogerá documentalmente en un Acta de Inicio de Actividad para que conste la fecha en la que comenzará la facturación de las cantidades correspondientes.

En el importe de esta licitación está fijado para los locales y el espacio que constituyen su objeto y no está incluido el importe correspondiente a las máquinas de venta de bebidas y/o aperitivos a las que refiere este apartado. La renta por cada una de esas máquinas será de 1.300€/año (mil trecientos euros anuales), sin IVA, y será fija.



Esa renta correspondiente a cada máquina se actualizará a una tasa del 2% cada uno de enero en que esté

vigente el contrato o cualquiera de sus prórrogas, tomando como base a actualizar la renta que

correspondiera como fruto de la actualización anterior.

Aunque la renta de las máquinas a que se refiere este apartado es fija, el adjudicatario deberá suministrar

a ADIF-AV la información referente a las ventas que produzcan en los mismos plazos que los establecidos

en el apartado L.2 de este Pliego.

El suministro eléctrico u otra clase de servicios que precisen las máquinas a las que se refiere este

apartado serán por cuenta del adjudicatario, y se regirán de acuerdo con lo establecido en el punto Ñ.3

de este Pliego.

F. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

Procedimiento: abierto.

**Adjudicación**: con varios criterios (técnico y económico).

Resultará adjudicatario el licitador que obtenga mayor puntuación una vez sumados los puntos obtenidos

por la oferta técnica más los obtenidos en la oferta económica, de acuerdo con lo reflejado en el apartado

M de este PCP.

La puntuación de la oferta técnica será de hasta un máximo de veinticinco (25) puntos y la de la oferta

económica hasta un máximo de setenta y cinco (75) puntos.

En el caso de que dos o más licitadores obtengan la misma puntuación final, el desempate se realizará en

función de los siguientes criterios:

1. Mayor porcentaje sobre las ventas totales ofertado.

2. Mayor valoración de la oferta técnica.

3. Mayor inversión inicial.

ADIF-AV puede ejercer la facultad de declarar desierto el procedimiento conforme a lo establecido en la

disposición 17 del Pliego de Condiciones Particulares, o desistir de la adjudicación del expediente objeto

5

de esta contratación, sin que por ello tengan derecho los candidatos a reclamar compensación ni indemnización por ningún concepto a ADIF-AV.

#### Confidencialidad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente en materia de acceso a la información pública y de las disposiciones legales relativas a la publicidad de la adjudicación y a la información que debe darse a los candidatos y a los licitadores, ADIF-AV no podrá divulgar la información facilitada por los licitadores que estos hayan designado como confidencial en el momento de presentar su oferta, siempre que dicha designación como confidencial sea conforme a la ley y no sea excesiva o abusiva.

El carácter confidencial afecta, entre otros, a los secretos técnicos o comerciales, a los aspectos confidenciales de las ofertas y a cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pueda ser utilizado para falsear la competencia, ya sea en ese procedimiento de licitación o en otros posteriores.

El deber de confidencialidad del órgano de contratación, así como de sus servicios dependientes no podrá extenderse a todo el contenido de la oferta del adjudicatario ni a todo el contenido de los informes y documentación que, en su caso, genere directa o indirectamente el órgano de contratación en el curso del procedimiento de licitación. El deber de confidencialidad únicamente podrá extenderse a documentos que tengan una difusión restringida, y en ningún caso a documentos que sean públicamente accesibles.

El deber de confidencialidad tampoco podrá impedir la divulgación pública de partes no confidenciales de los contratos celebrados, tales como, en su caso, la liquidación, los plazos finales de ejecución, las empresas con las que se ha contratado y subcontratado, y, en todo caso, las partes esenciales de la oferta y las modificaciones posteriores del contrato, respetando en todo caso lo dispuesto en la legislación vigente en materia de Protección de Datos de Carácter Personal.

El adjudicatario deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se le hubiese dado el referido carácter en los pliegos o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. Este deber se mantendrá durante un plazo de cinco (5) años desde el conocimiento de esa información, salvo que los pliegos o el contrato establezcan un plazo mayor que, en todo caso, deberá ser definido y limitado en el tiempo.



#### **G. CAPACIDAD Y REQUISITOS DE LOS LICITADORES.**

#### Capacidad:

Podrán tomar parte en el presente procedimiento las personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, que tengan capacidad de obrar plena, y reúnan los requisitos enumerados en el apartado 9.2.1 del Pliego de Condiciones Particulares. Si quien oferta es una sociedad de capital, su objeto social debe incluir la restauración.

En el sobre nº 1: Documentación administrativa, además de la documentación solicitada en el punto 9.2.1 del Pliego de Condiciones Particulares, deberá incorporarse, como requisito de solvencia, la siguiente documentación:

#### Solvencia Financiera:

• Volumen anual de negocio: acreditar mediante los documentos de presentación, documentos fiscales o jurídicos apropiados, una cifra de facturación, referida exclusivamente a la actividad de restauración, en el mejor ejercicio fiscal dentro de los cinco (5) últimos, de al menos doscientos mil euros (200.000 €), impuestos excluidos. La valoración de los últimos cinco (5) años es consecuencia de la desvirtuación en la cifra de negocio que podría provocar la situación de pandemia vivida como consecuencia del COVID-19.

#### Solvencia Técnico/Profesional:

• Experiencia acreditada de la gestión de, al menos, una (1) "unidad corporativa" (explotada directamente por la empresa licitadora) del negocio de restauración durante al menos dos (2) años en los últimos cinco (5). La valoración de los últimos cinco (5) años es consecuencia de la desvirtuación en la cifra de negocio que podría provocar la situación de pandemia vivida como consecuencia del COVID-19.



En el caso de las empresas de nueva creación, la solvencia financiera podrá ser presentada mediante un

seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales equivalente, o por cuantía superior, al del valor

estimado del contrato, es decir, doscientos noventa y cinco mil seiscientos cuarenta y dos euros y

cuarenta y siete céntimos (295.642,47 €), atendiendo a lo dispuesto en el Fundamento de Derecho

Noveno de la Resolución nº 1206/2018 del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales.

A tal efecto, los licitadores presentarán una declaración responsable firmada por el representante legal

de la empresa o persona física, según corresponda, afirmando cumplir los requisitos anteriores, indicando

el resumen de los datos en el que se base dicho cumplimiento. Aun habiendo presentado el licitador la

declaración responsable exigida con la que declara que cumple esos requisitos, posteriormente en el

momento de la adjudicación, el Adjudicatario deberá acreditarlo.

Para acreditar la solvencia técnica, las empresas de nueva creación podrán hacerlo mediante la opción

recogida en el aparatado h) del artículo 90.1 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, esto es,

con una "declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá

para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación

acreditativa pertinente cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de

contratación".

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

H. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS ESPACIOS.

Las características técnicas se adjuntan en los planos y las fichas técnicas que se incluyen en el Anejo 1.A

del Pliego de Condiciones Particulares.

I. FECHA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

Las ofertas se podrán presentar en mano en la siguiente dirección:

Departamento: Jefatura Comercial Noroeste de la Subdirección de Gestión Comercial

**Dirección:** C/ Astorga, 1 – 1ª Planta – 24009 León

8

Email: salvadorgonzalez@adif.es

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

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

#### J. GARANTÍAS

#### J.1.- Provisional:

J.1.1-. Los licitadores deberán depositar una fianza provisional de mil euros (1.000 €) mediante transferencia o aval bancario. Si se hace por transferencia bancaria, la fianza será depositada en una de las siguientes cuentas bancarias de las que ADIF-AV es titular:

Banco Santander: ES38 0049 1500 0625 1921 8585

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria: ES29 0182 2370 4502 0156 7564

Si la fianza se constituye mediante aval bancario se habrá de hacer según el modelo que se adjunta como Anejo 2 a este Pliego de Condiciones Particulares.

El aval bancario o el justificante de ingreso, es un documento imprescindible para poder participar en la licitación y que debe ser incluido en el sobre nº 1 "Documentación Administrativa".

Esta garantía no le será devuelta al adjudicatario en caso de que renuncie a formalizar el contrato. Esta garantía responde del mantenimiento de las ofertas hasta la perfección del contrato.

#### J.2.- Definitivas:

**J.2.1**.- Fianza L.A.U. mediante transferencia bancaria a favor de ADIF-AV, de dos (2) mensualidades de la Renta Mínima Garantizada inicial del contrato.



Esta fianza se actualizará al comienzo del octavo año del contrato para hacerla igual a dos mensualidades de la Renta Mínima Garantizada vigente en tal momento. Del mismo modo se actualizará en caso de formalización de la prórroga prevista en el apartado D.

**J.2.2.**- Garantía adicional: importe equivalente a una anualidad de la Renta Mínima Garantizada inicial del contrato y que podrá ser satisfecha mediante aval bancario (según modelo que se adjunta como Anejo 3 al Pliego de Condiciones Particulares) o transferencia bancaria a favor de ADIF-AV. Este importe se actualizará al comienzo del sexto año del contrato para hacerla igual a doce mensualidades de la Renta Mínima Garantizada vigente en tal momento.

#### K.- OFERTA TÉCNICA.

A incluir en el sobre nº2 "Oferta técnica", cumplimentando el modelo que se adjunta como Anejo 1.B.1 a este PCP referente a:

#### **K.1 PROYECTO DE IMPLANTACIÓN**

#### K.1.1. – Marca:

Memoria descriptiva de la marca con la que se pretende explotar la actividad, aportando copia de su registro, manual/es de imagen, manual/es de interiorismo y manual/es de operaciones. Para su valoración, aportará la documentación que acredite estar en posesión del derecho legítimo para su utilización y comercialización en este concurso.

#### K.1.2.2.- Proyecto de negocio

De acuerdo con los conceptos exigidos para el local, se indicará la implantación de la marca en el mercado, experiencia nacional/internacional, acciones de marketing, repercusión en los medios, etc., y cualquier otro dato que el licitador considere que aporta valor añadido a la oferta comercial de la estación.

Se redactará por parte del ofertante una explicación razonada y documentada de la aportación de valor añadido a: 1) usuarios, 2) estación y 3) zona y oferta comercial, que servirá para la valoración de este apartado

- Implantación de la marca en el mercado.
- Adecuación al perfil del usuario de la estación.
- Mix de productos.

#### K.1.2.3.- Proyecto técnico:

Proyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible. Se analizarán:

- Coherencia del presupuesto
- Anteproyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible (Planos y Bocetos,
   Diseño del local, Equipamiento, Distribución de interiores, Coherencia del presupuesto).
- Memoria de Calidades
- Memoria de Instalaciones
- Memoria de Mobiliario

#### K.1.2.4. – Inversión Total Inicial:

Detalle y presupuesto de la inversión inicial prevista, desglosando obra civil y mobiliario, que deberá ser como mínimo de treinta mil euros (30.000€). No se considerarán como concepto de inversión las cantidades destinadas al pago de redacción de la oferta.

Desde la fecha de inicio de la Actividad, el adjudicatario dispondrá de seis (6) meses para presentar a ADIF AV la justificación documental de la inversión total inicial realizada, presentando facturas y justificantes de pago que acrediten la inversión. En el supuesto de que la inversión realizada no alcance cifra comprometida en su oferta, el adjudicatario estará obligado a abonar a ADIF-AV la diferencia, en concepto de inversión no realizada, hasta alcanzar el total de la inversión comprometida, en el plazo máximo de un mes desde la notificación por ADIF-AV. En el caso de que no se realice el pago, ADIF-AV podrá deducir la cantidad de la garantía adicional entregada, debiendo reponerla el adjudicatario en el plazo máximo de 15 días naturales desde que se produzca la deducción.

#### L.- OFERTA ECONÓMICA.



A incluir en el sobre nº3 "Oferta económica", cumplimentando el modelo que se adjunta como Anejo 1.C.2 a este PCP.

#### L.1.- Renta admitida en la licitación:

**L.1.1.- Renta Mínima Garantizada:** no se puede ofertar sobre ella.

**L.1.2.- Renta variable:** el ofertante deberá cumplimentar el modelo que se adjunta como Anejo 1.C.2. del PCP.

#### L.1.2.1.- Porcentaje sobre las ventas totales ofertado:

El ofertante deberá determinar el porcentaje sobre las ventas totales, excluido el importe de Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), que está dispuesto a pagar por el alquiler de los inmuebles objeto de este Pliego.

El porcentaje ofertado deberá cumplir todas las condiciones siguientes:

- Ser igual o superior al seis y medio por ciento (6,5%).
- Estar expresada con un solo decimal.

#### L.1.2.2.- Renta Mínima Garantizada:

La Renta Mínima Garantizada definida por ADIF-AV, reflejada en el apartado E de este Anejo 1 y que figurará expresamente en el contrato.

#### L.2.- Renta anual a abonar a ADIF-AV por el adjudicatario durante el contrato:

La renta anual a abonar a ADIF-AV, una vez adjudicada la licitación, será la cantidad mayor de las dos siguientes:

 Renta Mínima Garantizada anual fijada inicialmente por ADIF-AV y actualizada según las reglas antes descritas.  Renta Variable como cantidad resultante de aplicar el porcentaje ofertado por el licitador a las ventas brutas anuales, es decir, desde el primer euro ingresado, excluido el importe de Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), obtenidas ese año por el adjudicatario de la explotación de los locales y espacio objeto de este Pliego.

Con el fin de posibilitar la facturación de la parte variable de la renta, el adjudicatario deberá enviar a ADIF-AV, dentro de los primeros quince (15) días naturales de cada mes, el extracto de la cifra de ventas realizadas el mes anterior. Asimismo, e igualmente dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la finalización de año cada natural, el adjudicatario enviará una Declaración Responsable a ADIF-AV con la cifra de ventas realizada durante el año anterior.

El retraso en la entrega de las cifras de ventas descritas en los dos párrafos anteriores, por causa imputable al adjudicatario, podrá dará lugar a la aplicación de una penalidad o indemnización en favor de ADIF-AV de mil euros (1.000€) por mes o fracción de mes de retraso y que el adjudicatario se obliga a pagar.

Dentro de los quince (15) días siguientes al término del plazo para la entrega de la Declaración Responsable de cada año natural, ADIF-AV procederá a determinar y a facturar la diferencia, si la hubiera, entre la cantidad variable resultante y la abonada como renta mínima garantizada.

El pago de la diferencia, si la hubiera, entre la cantidad variable resultante del año y la abonada como renta mínima garantizada durante dicho periodo deberá producirse en el plazo que indique la factura que, en su caso, envíe ADIF-AV.

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



Además, como consecuencia de lo indicado en el párrafo anterior, el adjudicatario vendría obligado a instalar en el negocio de restauración instalado en los inmuebles objeto de esta licitación un sistema de control de ventas, que será el que determine ADIF-AV, para enviar en el formato que éste establezca, todas las transacciones de venta en tiempo real y desde el punto donde se ha realizado dicha venta. Asimismo, el sistema deberá enviar a ADIF-AV un resumen al final de cada día contable de venta.

L.3.- Cuenta de Explotación Previsional

A introducir en el sobre nº3 cumplimentando el modelo que se adjunta como Anejo 1.D a este PCP.

Pese a no ser objeto de valoración en esta licitación, los licitadores deberán cumplimentar el modelo que se adjunta como Cuenta de Explotación Previsional (Anejo 1.D) de los dos (2) primeros años de vigencia del contrato.

M. CRITERIOS DE VALORACIÓN

M.1.- Valoración Oferta Económica (VE): máximo setenta y cinco (75) puntos

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

**M.1.1.- Renta Variable:** reparto proporcional de hasta un máximo de setenta y cinco (75) puntos con respecto al mayor porcentaje sobre las ventas totales, excluido IVA, ofrecido, de acuerdo con los criterios recogidos en el punto L.1.2.1.

M.1.2.- Renta Mínima Garantizada: no se admite oferta

M.2.- Valoración Oferta Técnica (VT): máximo veinticinco (25) puntos

M.2.1. - Marca: máximo 5 puntos.

M.2.2. - Proyecto de negocio: máximo 7 puntos.

Secretaria General To DIFECCIÓN DE ASSESORIA JURIDICA DE LA PROPERTIDA DE LA PROPE

M.2.3. - Proyecto técnico: máximo 7 puntos.

M.2.4. - Inversión total Inicial: máximo 6 puntos.

La valoración de la oferta técnica (VT) se realizará sobre 25 puntos. Serán tenidas en cuenta solo las ofertas que superen los 13 puntos de valoración técnica. Las ofertas que obtengan menos de 13 puntos de valoración técnica quedarán excluidas.

El "Anejo 1.B.2. Criterios de Valoración de la Oferta Técnica" de este Pliego especifica el reparto de las puntuaciones máximas de cada apartado.

#### M.3.- Valoración Final (VF): máximo cien (100) puntos

Resultará adjudicatario el licitador que obtenga mayor puntuación una vez sumados los puntos obtenidos por la oferta técnica (VT) más los obtenidos en la oferta económica (VE).

Por ejemplo, si las valoraciones de dos ofertas presentadas fueran las de este cuadro, resultaría adjudicatario quien hubiera hecho la "Oferta 1".

	Oferta 1	Oferta 2
Renta Variable	6,90%	7,20%
% puntuación	95,83%	100%
VE (sobre 75)	71,88	75,00
VT (sobre 25)	17	13
VF = VE+VT	88,88	88,00

En el caso de que dos o más licitadores obtengan la misma Valoración Final (VF), el desempate se realizará en función de los siguientes criterios:

- 1. Mayor porcentaje sobre las ventas totales ofertada.
- 2. Mayor valoración de la oferta técnica.
- 3. Mayor inversión inicial.



N. APERTURA DE PROPOSICIONES.

Las aperturas se realizarán en:

Departamento: Jefatura Comercial Noroeste de la Subdirección de Gestión Comercial

**Dirección:** C/ Astorga, 1 – 1ª Planta – 24009 León

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

Las ofertas presentadas mantendrán su validez durante un período de 6 meses, a contar desde la fecha

de apertura de las ofertas económicas.

ADIF-AV podrá contratar a la oferta que resulte más ventajosa, o desistir de la adjudicación del expediente

objeto de esta contratación, sin que por ello tengan derecho los candidatos a reclamar compensación o

indemnización por ningún concepto a ADIF-AV.

N. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATO.

Ñ.1.- Actividad a desarrollar en el local

La definida en la carta de adjudicación concordante con la oferta técnica final presentada por el

adjudicatario y que coincidirá con la consignada en este Pliego.

Ñ.2.- Inicio del pago de la renta:

Desde la firma del Acta de Inicio de Actividad y será facturado por meses adelantados. Cuando por

cualquier causa esta Acta de Inicio de Actividad no se hubiera firmado dentro de los 90 días siguientes a

la firma del Acta de Entrega de los inmuebles, el arrendatario está obligado a abonar la renta a partir, y

desde, el día siguiente a los noventa (90) días a contar desde la firma del Acta de Entrega de los inmuebles.

Ñ.3.- Suministros:

16

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

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

#### Ñ.4.- Información de la actividad:

El adjudicatario se compromete a aportar mensualmente, en los quince (15) primeros días naturales de cada mes, la información de las ventas efectuadas el mes anterior.

#### Ñ.5- Pólizas de seguros:

El adjudicatario deberá tener suscrita una póliza de seguro de responsabilidad civil y otra de daños e incendio que cubra los riesgos de cualquier tipo de daños o perjuicios causados, durante la realización de las obras y en el ejercicio de la actividad en el local cedido tanto a terceros como a bienes e instalaciones de ADIF-AV, en una cuantía mínima de ciento cincuenta mil euros (150.000€) cada una. El beneficiario de la póliza de seguro de daños e incendio será ADIF-AV.

Si la cuantía de las indemnizaciones fuera superior al importe cubierto por la póliza, la Parte Arrendataria abonará la diferencia.

Estos seguros deberán contratarse con una entidad aseguradora que cumpla con los requisitos establecidos en la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, o norma que la sustituya, con, al menos, quince días de antelación respecto de la fecha de entrada en vigor del Contrato.

#### N.6.- Reglamento de Régimen Interior (RRI):

No aplica

#### Ñ.7.- Preaviso de resolución anticipada a petición del arrendatario:



Cuando, por decisión propia, el arrendatario formule la resolución anticipada del contrato vendrá obligado a preavisar a ADIF-AV seis (6) meses antes de la fecha en que sea efectiva la resolución, estando obligado a mantener la actividad, durante dicho periodo, con el fin de permitir a ADIF-AV la formalización de una nueva adjudicación.

#### Ñ.8.- Penalización por resolución anticipada a petición del arrendatario:

Conforme lo señalado en el punto 19.12 del Pliego de Condiciones Particulares ADIF-AV podrá exigir, y el adjudicatario se obliga a pagar, en concepto de penalización, una indemnización de hasta seis (6) meses de la renta vigente.

#### Ñ.9.- Inicio de la actividad:

Mediante acta, como máximo 90 días tras la entrega de los inmuebles.

#### Ñ.10.-Gastos de publicidad y promoción de la zona comercial:

No aplica

#### Ñ.11.-Gastos comunes:

No aplica

#### N.12. – Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI):

El adjudicatario se hará cargo del Impuesto de Bienes Inmuebles que recaiga sobre los inmuebles objeto de esta licitación, aunque se hubiese liquidado a ADIF- Alta Velocidad.

#### Ñ.13.- Obras:

Serán por cuenta y cargo del arrendatario la realización de las obras necesarias para la adaptación del inmueble. Las inversiones realizadas se deberán amortizar, obligatoriamente, como máximo en el periodo

de vigencia del contrato. Se prohíbe al arrendatario la realización de cualquier tipo de obras en el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y por escrito de ADIF-AV.

El proyecto de adecuación de los locales y/o el espacio objeto de esta licitación deberá ser autorizado por ADIF-AV.

#### Ñ. 14.- Régimen jurídico

El Contrato se regirá por los propios términos y pactos contenidos en estas condiciones particulares y por lo establecido en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y demás normas legales que sean de aplicación y por los preceptos del Código Civil.

Revestirán carácter contractual el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y sus Anejos, planos y condiciones específicas del inmueble objeto de contratación, el Pliego de Condiciones Generales de los Arrendamientos de Edificación para uso distinto de vivienda, de ADIF-AV, cuando se adjunte como Anexo E al PCP, así como su oferta económica y técnica.

#### Ñ.15.- Obligaciones del arrendatario ante futuras licitaciones

El adjudicatario queda obligado a permitir que el arrendador, durante los seis (6) meses anteriores a la finalización del contrato, pueda mostrar todas las instalaciones que conforman el local a otros posibles licitadores, siempre que medie el oportuno aviso al adjudicatario. Todo ello con el fin de que los posibles licitadores puedan realizar con absoluta objetividad su oferta.

#### Ñ.16.- Personal

Cuando una norma legal, un convenio colectivo o un acuerdo de negociación colectiva de eficacia general, imponga al adjudicatario la obligación de subrogarse como empleador en determinadas relaciones laborales, la empresa que viniese efectuando la actividad objeto del contrato a adjudicar y que tenga la condición de empleadora de los trabajadores afectados, estará obligada a proporcionar la referida información a ADIF-AV al primer requerimiento de éste. Como parte de esta información se deberán aportar los listados del personal objeto de subrogación, indicándose al menos: Convenio Colectivo de aplicación y los detalles de categoría, tipo de contrato, jornada, fecha de antigüedad, vencimiento de la contrato de la cont

contrato, salario bruto anual de cada trabajador, así como todos los pactos en vigor aplicables a los trabajadores a los que afecte la subrogación.

O. CONSULTAS Y ACLARACIONES RELACIONADAS CON LA LICITACIÓN

Las consultas deberán plantearse por escrito, o mediante correo electrónico, en el plazo máximo de 30

días naturales, a contar desde la fecha de publicación en la página web de ADIF-AV, en la dirección que

figura a continuación:

Departamento: Jefatura Comercial Noroeste de la Subdirección de Gestión Comercial

**Dirección:** C/ Astorga, 1 – 1ª Planta – 24009 León

Email: salvadorgonzalez@adif.es

P. ANEJOS

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

Anejos 1.A al PCP: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

o Anejo 1.A.1: Fichas técnicas con las características y particularidades y planos de los

locales.

Anejos 1.B al PCP: DOCUMENTACIÓN OFERTA TÉCNICA

o **Anejo 1.B.1:** Modelo de oferta técnica. A incluir en el sobre nº2

Anejos 1.C. al PCP: DOCUMENTACIÓN OFERTA ECONÓMICA

o 1.C.1: Modelo de oferta económica del porcentaje sobre las ventas totales IVA excluido.

A incluir en el sobre nº3.

Anejo 1.D al PCP: Modelo de Cuenta de Explotación Previsional. A incluir en el sobre nº 3.

Anejo 1.E al PCP: "Pliego de Condiciones Generales de los arrendamientos de Edificación para uso

distinto del de vivienda de ADIF AV"

## ANEJOS 1.A "DOCUMENTACIÓN TÉCNICA"

**Anejo 1.A.1:** Fichas técnicas con las características y particularidades de los locales y planos de los locales objeto de la licitación



## **ANEJO 1.A.1**

Fichas técnicas con las características y particularidades de los locales y planos de los locales objeto de la licitación





#### H. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL LOCAL 1576

H.1 DATOS DE LA ESTACIÓN	
Horario de apertura	06:15-23:30
Marca tiendas de la estación	NO
R.R.I.	SI
Gastos Comunes	NO
Vigilancia	SI
Canon por Publicidad y Promoción	

H.2 DATOS DEL LOCAL		
Horario mínimo de apertura	07:30-22:00	
Número de local	1576	
Superficie planta 1	-	
Superficie planta baja	132 m2, aprox.	
Altura libre al techo	>2,60	
Salida de humos	SI	

H.3 ENERGÍA ELÉCTRICA		
Energía Eléctrica	SI	
Tensión (Voltios)	230	
Número de contador		
Consumo a cargo de ADIF	NO	
Consumo a cargo arrendatario	SI	

H.4 INSTALACIONES FRIO / CALOR	
Aire Acondicionado	
Individual / Colectivo	
Calefacción	
Individual / Colectivo	

H.5 AGUA	
Abastecimiento	NO
Contador con ADIF	NO
Número de contador	
Suministro a cargo de ADIF	NO
Suministro cargo de Arrendatario	SI
Saneamiento	NO

H.6 GAS	
Abastecimiento	NO
Contador con ADIF	NO
Número de contador	
Suministro a cargo de ADIF	NO
Suministro cargo de Arrendatario	NO

H.7 INSTALACIONES DE SEGURIDAD		
Extintores	Zonas comunes	
Detectores de Humo		
Rociadores de agua	NO	
Bíe	Zonas comunes	
Otras instalaciones	NO	

H.8 ACABADOS		
Suelos	BALDOSA	
Paredes	Pintadas	
Techos	Falso techo	
Ventanas	NO	
Puertas	SI	

#### **H.9 OTROS DATOS DE INTERÉS**

- El proyecto presentado deberá ser aprobado por la Jefatura de Diseño de Áreas Comerciales de la D. de Estaciones de Viajeros.
- Los suministros que se hagan precisos para el perfecto desarrollo de la actividad a realizar en el local, se contrataran directamente por cuenta y cargo del Arrendatario con las respectivas empresas suministradoras. Caso de no ser posible, el arrendatario se obliga a hacer efectivo a ADIF el importe total de los consumos que se generen por los suministros que ésta les facilite.
- El arrendatario llevará a cabo, a su cuenta y cargo, las obras necesarias para el desarrollo de la actividad en cumplimiento de la normativa vigente.

Seguros: El arrendatario tomará a su cargo durante la vigencia del contrato una póliza de seguro de incendio y daños a los bienes que garantice, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente hasta un importe, como mínimo de 150.000€.

Asimismo, deberá tener suscrita una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de cualquier tipo de daños o perjuicios causados, durante la realización de las obras y en el ejercicio de la actividad en el local arrendado tanto a terceros como a bienes e instalaciones de ADIF, en una cuantía mínima de 150.000€.



#### H. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL LOCAL 7029

H.1 DATOS DE LA ESTACIÓN		
Horario de apertura	06:15-23:30	
Marca tiendas de la estación	NO	
R.R.I.	SI	
Gastos Comunes	NO	
Vigilancia	SI	
Canon por Publicidad y Promoción		

H.2 DATOS DEL LOCAL		
Horario mínimo de apertura		
Número de local	7029	
Superficie planta 1	-	
Superficie planta baja	2,2 m2, aprox.	
Altura libre al techo	<2,40	
Salida de humos	no	

H.3 ENERGÍA ELÉCTRICA		
Energía Eléctrica	SI	
Tensión (Voltios)	230	
Número de contador		
Consumo a cargo de ADIF	NO	
Consumo a cargo arrendatario	SI	

H.4 INSTALACIONES FRIO / CALOR						
Aire Acondicionado						
Individual / Colectivo						
Calefacción						
Individual / Colectivo						

H.5 AGUA	
Abastecimiento	NO
Contador con ADIF	NO
Número de contador	
Suministro a cargo de ADIF	NO
Suministro cargo de Arrendatario	SI
Saneamiento	NO

H.6 GAS	
Abastecimiento	NO
Contador con ADIF	NO
Número de contador	
Suministro a cargo de ADIF	NO
Suministro cargo de Arrendatario	NO

H.7 INSTALACIONES DE SEGURIDAD					
Extintores	Zonas comunes				
Detectores de Humo					
Rociadores de agua	NO				
Bíe	Zonas comunes				
Otras instalaciones	NO				

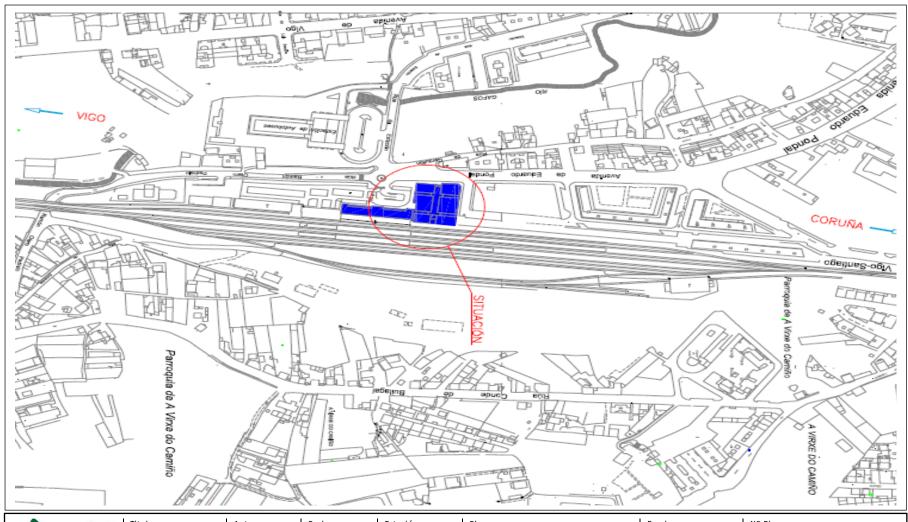
H.8 ACABADOS					
Suelos	BALDOSA				
Paredes	Pintadas				
Techos	Falso techo				
Ventanas	NO				
Puertas	SI				

#### **H.9 OTROS DATOS DE INTERÉS**

- El proyecto presentado deberá ser aprobado por la Jefatura de Diseño de Áreas Comerciales de la D. de Estaciones de Viajeros.
- Los suministros que se hagan precisos para el perfecto desarrollo de la actividad a realizar en el local, se contrataran directamente por cuenta y cargo del Arrendatario con las respectivas empresas suministradoras. Caso de no ser posible, el arrendatario se obliga a hacer efectivo a ADIF el importe total de los consumos que se generen por los suministros que ésta les facilite.
- El arrendatario llevará a cabo, a su cuenta y cargo, las obras necesarias para el desarrollo de la actividad en cumplimiento de la normativa vigente.

Seguros: El arrendatario tomará a su cargo durante la vigencia del contrato una póliza de seguro de incendio y daños a los bienes que garantice, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente hasta un importe, como mínimo de 150.000€.

Asimismo, deberá tener suscrita una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de cualquier tipo de daños o perjuicios causados, durante la realización de las obras y en el ejercicio de la actividad en el local arrendado tanto a terceros como a bienes e instalaciones de ADIF, en una cuantía mínima de 150.000€.



adif ALTA VELOCIDAD

Titulo:

Licitación Estación de Pontevedra

Autor:

Jefatura Comercial NO. Fecha:

Marzo 2023

Estación:

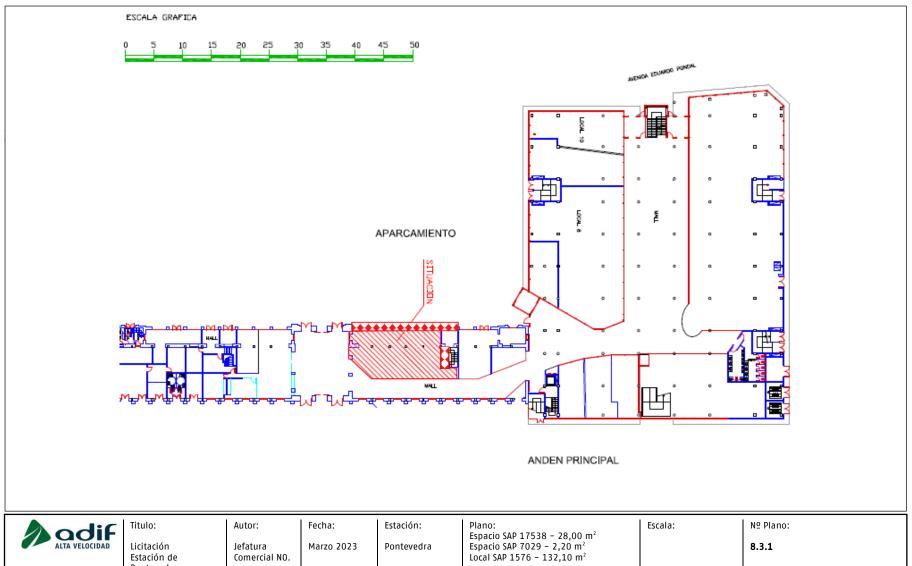
Pontevedra

Plano: Espacio SAP 17538 - 28,00 m² Espacio SAP 7029 - 2,20 m² Local SAP 1576 - 132,10 m²

Escala:

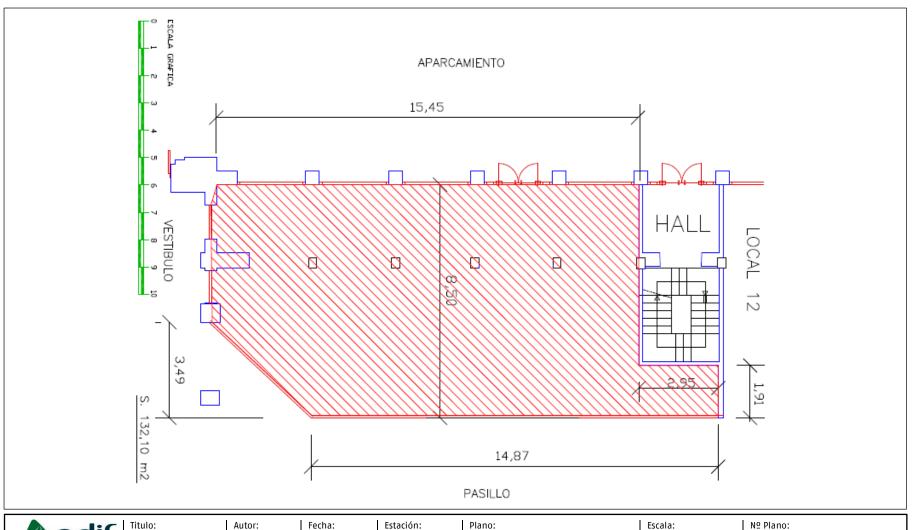
Nº Plano:

8.3.0

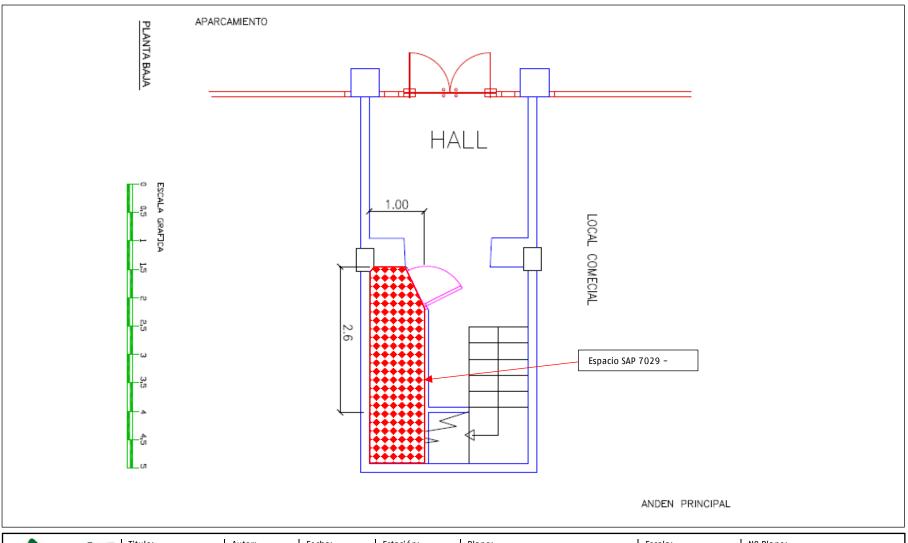


Estación de Pontevedra

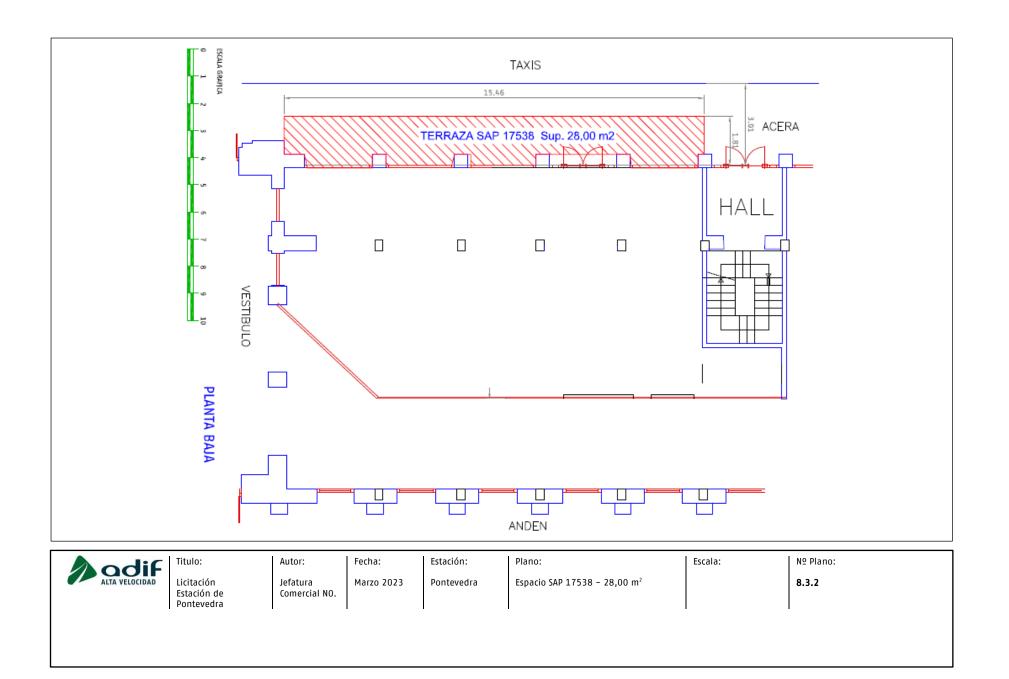
Comercial NO.



adif	Titulo:	Autor:	Fecha:	Estación:	Plano:	Escala:	№ Plano:
ALTA VELOCIDAD	Licitación Estación de Pontevedra	Jefatura Comercial NO.	Marzo 2023	Pontevedra	Local SAP 1576 - 132,10 m²		8.3.2



adif	Titulo:	Autor:	Fecha:	Estación:	Plano:	Escala:	№ Plano:
ALTA VELOCIDAD	Licitación Estación de Pontevedra	Jefatura Comercial NO.	Marzo 2023	Pontevedra	Espacio SAP 7029 - 2,20 m²		8.3.2



## Anejos 1.B "DOCUMENTACIÓN OFERTA TÉCNICA"

Anejo 1.B.1: Modelo de Oferta Técnica

Anejo 1.B.2: Criterios de Valoración de la Oferta Técnica



## **ANEJO 1.B.1**

## **Modelo de Oferta Técnica**

Este modelo se incluirá en el sobre nº 2 de la oferta.



### ANEJO 1.B.1 AL P.C.P. P.O. 2023-265-00010 OFERTA TÉCNICA

#### **ESTACIÓN DE PONTEVEDRA**

#### OFERTA TÉCNICA - VALORACIÓN MÁXIMA 25 PUNTOS

EMPRESA:			Firma y sello:		
ASPECTOS A VALORAR		DATO: FIGURAR EL DATO SOLICITADO EN LAS CELDAS EN BLANCO	INDICACIÓN DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA APORTADA (1)		
PROYECTO DE IMPLANTACIO	<u>on</u>		25		
	Memoria descriptiva de la marca con la que se pretende explotar la actividad, aportando manual de	Memoria descriptiva de la/s marca/s con la/s que se pretende explotar la actividad.	1,25		
Marca	imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías corporativas, papelería),	Manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías corporativas, papelería,).	1,25		
PiaiCa	manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación, acabados) y manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y	Manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación, acabados,).	1,25		
	orientación de cómo debe gestionarse el negocio).	Manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y orientación de cómo debe gestionarse el negocio).	1,25		
	Criterio de valoración general para todos los aspectos Aportacion de valor añadido a:  1 Implantación de la marca en el mercado 2 Adecuación al perfil del usuario de la estación. 3 Mix de productos.	Se presentará un análisis de la presencia de la marca en el mercado	2		
Proyecto de negocio		Se presentará un análisis de la de la adecuación del negocio al prefil del usuario de la estación.	3		
		3. Descripción del mix de productos ofertados.	2		
		Coherencia del presupuesto.	1		
		Anteproyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible (Planos y Bocetos, Diseño del local, Equipamiento, Distribución de interiores,).	1,5		
Proyecto Técnico	Proyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible.	Memoria de Calidades.	1,5		
		Memoria de Instalaciones.	1,5		
		Memoria de Mobiliario.	1,5		
Inversión total inicial	Presupuesto detallado de la inversión total inicial prevista por partidas con desglose de mediciones (no se considerarán como concepto de inversión las cantidades destinadas al pago de redacción de la oferta).	Inversión total inicial	6		

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

## **ANEJO 1.B.2**

Criterios de Valoración de la Oferta Técnica.





### ANEJO 1.B.2 AL P.C.P. P.O. 2023-265-00010 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LA OFERTA TÉCNICA

OFERTA TÉCNICA -	VALORACIÓN MÁXIMA 25 PUNTOS	}						
Aspectos a valorar		Puntuación máxima	Baremo de puntuació	<u>n</u>				
PROYECTO DE IMPLAN	TACIÓN	25						
			Memoria descriptiva de la/s marca/s con la/s que se pretende explotar la actividad.	1,25	0,75	0,25	0	
		Máximo 1,25 puntos	Muy definido	Definido	Poco definido	No presenta		
	Memoria descriptiva de la/s marca/s con la/s que se		Manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías	1,25	0,75	0,25	0	
	pretende explotar la actividad, aportando manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores		corporativas, papelería,). Máximo 1,25 puntos	Muy definido	Definido	Poco definido	No presenta	
Marca	corporativos, tipografías corporativas, papelería), manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario,	5	Manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación,	1,25	0,75	0,25	0	
	equipamiento, iluminación, acabados) y manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y		acabados,). Máximo 1,25 puntos	Muy definido	Definido	Poco definido	No presenta	
	orientación de cómo debe gestionarse el negocio).		Manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y orientación de cómo debe	1,25	0,75	0,25	0	
			gestionarse el negocio). Máximo 1,25 puntos  EN ESTE APARTADO SE SUMARAN LOS PUNTOS EN FUNCION DE LOS DOCUMENTOS QUE	Muy definido	Definido	Poco definido	No presenta	
			EN ESTE APARTADO SE SUMARAN LOS PUNTOS EN FUNCION DE LOS DOCUMENTOS QUE MÁXIMO DE 5 PUNTOS	SE PRESENTE	N Y DE SU GRA	ADO DE DEFINI	JON CON UN	
			Se presentará un análisis de la presencia de la marca en el mercado	2	1,5	0,75	0	
	Cuitorio do valoración gono! t!			Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta	
	Criterio de valoración general para todos los aspectos Aportacion de valor añadido a:	_	<ol> <li>Se presentará un análisis de la de la adecuación del negocio al prefil del usuario de la estación.</li> </ol>	3	2	1	0	
Proyecto de negocio	royecto de negocio 1 Implantación de la marca en el mercado 2Adecuación al perfil del usuario de la estación	7	is estacion.	Muy adecuado 2	Adecuado	Poco adecuado	No presenta	
3 Mix de productos.		3. Descripción del mix de productos ofertados.		1,5	0,75	0		
			EN ESTE APARTADO SE SUMARAN LOS PUNTOS EN FUNCIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE	Muy adecuado SE PRESENTE	Adecuado N Y DEL GRAL	Poco adecuado OO DE ADECUA	No presenta	
			MÁXIMO DE 5 PUNTOS		l 0			
	royecto Técnico Proyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible.		Coherencia del presupuesto. Máximo 1 puntos		No coherente	1		
			Anteproyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible (Planos y		1	0,5	0	
			Bocetos, Diseño del local, Equipamiento, Distribución de interiores,). Máximo 1,5 puntos	1,5 Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta	
				1,5	1	0,5	0	
Proyecto Técnico		7	Memoria de Calidades. Máximo 1,5 puntos	Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta	
			Managia de Tarkelasiana Mérika 4 Farraka	1,5	1	0,5	0	
			Memoria de Instalaciones. Máximo 1,5 puntos	Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta	
			Memoria de Mobiliario. Máximo 1,5 puntos		1	0,5	0	
					Adecuado	Poco adecuado	No presenta	
			EN ESTE APARTADO SE SUMARAN LOS PUNTOS EN FUNCION DE LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN Y DEL GRADO DE ADECUACION CON UN MÁXIMO DE 5 PUNTOS					
Inversión total inicial	Presupuesto detallado de la inversión total inicial prevista por partidas con desglose de mediciones (no se considerarán como concepto de inversión las cantidades destinadas al pago de redacción de la oferta).		Inversión total inicial		proporcional 1ª ocupaci	respecto a la ón	mayor	

## Anejos 1.C. "DOCUMENTACIÓN OFERTA ECONÓMICA"

Anejo 1.C.2: Modelo de Oferta Económica para renta variable.



## **ANEJO 1.C.2**

Modelo de Oferta Económica para renta variable

Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la oferta



## **ANEJO 1.C.2**

## **HOJA DE OFERTA ECONÓMICA**

#### **RENTA VARIABLE - PORCENTAJE DE VENTAS**

### PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

#### **EXPEDIENTE Nº 2023.265.00010**

ESTACIÓN	NUMEROS DE INMUEBLE	SUPERFICIE	ACTIVIDAD	Porcentaje mínimo sobre ventas totales (IVA excluido) a pagar como Renta Variable
ESTACIÓN DE PONTEVEDRA	1576, 7029, 17538	162,2 m2	Restauración	6,5%

|--|

	Porcentaje mínimo sobre ventas totales (IVA excluido) a pagar como Renta Variable	Porcentaje ofertado
AÑO 1	6,5%	

## ANEJO 1.D.

## Modelo de Cuenta de Explotación Previsional

Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la oferta



## **ANEJO 1.D**

## MODELO DE CUENTA DE EXPLOTACIÓN PREVISIONAL DEL LOCAL EN LOS AÑOS 1 y 2

EMPRESA	
	Firma y sello

	AÑO 1		AÑO 2	
	TOTAL	% s/ventas	TOTAL	% s/ventas
VENTAS (sin IVA)				
COSTES MATRERIA PRIMA				
MARGEN BRUTO				
COSTES PERSONAL				
COMISIONES T. BANCARAS				
TASAS Y TRIBUTOS				
MNTO. Y SUMINISTROS				
PUBLICIDAD Y PROMOCIÓN				
ESTRUCTURA Y ADMON.				
GASTOS GENERALES				
OTROS COSTES (*)				
TOTAL GASTOS GENERALES				
AMORTIZACIONES				
MARGEN DE EXPLOTACIÓN ANTES DE RENTAS				
RENTA FIJA MINIMA EXIGINDA EN LICITACIÓN				
RENTA FIJA OFERTADA				
RENTA VARIABLE CALCULADA				
MARGEN DE EXPLOTACIÓN ANTES DE RENTAS				
GASTOS EXTRAORDINARIOS				
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTO				

### **OBSERVACIONES**

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

## ANEJO 1.E.

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







# PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES

DE LOS ARRENDAMIENTOS DE EDIFICACIÓN
PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA





### PRIMERA: NORMATIVA APLICABLE.

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

## SEGUNDA: CAPACIDAD JURÍDICA.

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

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

## TERCERA: PLURALIDAD DE ARRENDATARIOS.

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

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

### CUARTA: OBJETO Y DESTINO.

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



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

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

## QUINTA: DURACIÓN DEL CONTRATO

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

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

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

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

#### SEXTA: RENTA.

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



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

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

#### SÉPTIMA: FIANZAS LEGALES Y GARANTÍAS.

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

A partir del tercer <sup>[1]</sup> año de vigencia del contrato ADIF-Alta Velocidad podrá requerir del arrendatario la actualización de dicha fianza hasta hacerla equivalente al importe de dos mensualidades de la renta vigente.

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

<sup>&</sup>quot;Veinte. Los apartados 2 y 3 del artículo 36 quedan redactados en los siguientes términos:

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

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





ADMINISTRACIÓN

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

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

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

#### OCTAVA: INTERESES DE DEMORA.

En caso de demora en el pago de la renta o cantidades asimiladas que deba satisfacer el arrendatario, éstas devengarán a favor de ADIF-Alta Velocidad el interés legal, previsto según la legislación vigente, desde la fecha en que se produzca el impago. Todo ello sin perjuicio de la facultad de ADIF-Alta Velocidad 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-Alta Velocidad. Cualquier pago que a partir de dicho momento efectúe el arrendatario se imputará, en primer lugar, a intereses devengados.

# NOVENA: OBRAS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO, CONSERVACIÓN Y MEJORAS.

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



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

Los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono o cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles o no de individualización mediante aparatos contadores serán de cuenta y cargo del arrendatario, contratándolos a su costa con las empresas suministradoras, siendo también de su cuenta: la eventual adquisición, instalación, reparación y sustitución de los correspondientes aparatos contadores; los gastos de instalación, conservación y reparación de las instalaciones de tales suministros y el costo de las modificaciones que en ellas deba realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso. Todo lo anterior se entiende con absoluta indemnidad de ADIF-Alta Velocidad.

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

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

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

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



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

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

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

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

No obstante lo anterior, si por necesidades del servicio público ferroviario o por razones urbanísticas se decidiera por ADIF-Alta Velocidad o la administración actuante un cambio de uso de los inmuebles objeto de arrendamiento que conllevase la extinción anticipada de este contrato, ADIF-Alta Velocidad vendrá obligado a resarcir a la PARTE ARRENDATARIA con las cantidades equivalentes a la inversión no amortizada, siempre que tal inversión hubiera sido previamente y de forma expresa y escrita, autorizada por ADIF-Alta Velocidad.

A estos efectos, se establece que todas las inversiones debidamente autorizadas por ADIF-Alta Velocidad quedarán amortizadas en su totalidad a la finalización del periodo de vigencia pactado o de cualesquiera de sus prórrogas, 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 el sistema de amortización que se establezca en cada caso.

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

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

#### DÉCIMA: RESPONSABILIDADES.

El arrendatario es el único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a ADIF-Alta Velocidad o a terceros y sean consecuencia directa o indirecta del inmueble arrendado, eximiendo de toda responsabilidad a ADIF-Alta Velocidad, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios y suministros, quedando especialmente exento de responsabilidad por las filtraciones, humedades, desperfectos o averías en el inmueble arrendado o que se deriven de las instalaciones del mismo, todo ello entendido en el más amplio sentido.

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

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

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



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

DIRECCION

ACCENTAGE ACCIDENT

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

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

## DECIMOPRIMERA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

El arrendatario se obliga a:

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



• Permitir en todo tiempo la entrada en la finca ocupada a los trabajadores de ADIFAlta.

Velocidad encargados de obras e instalaciones que tengan relación con la citada finca.

- Usar de la finca con la diligencia debida, destinándola única y exclusivamente al uso descrito en la parte expositiva.
- Desarrollar las medidas de seguridad del inmueble arrendado a su cuenta y cargo, y siempre coordinadas con los servicios de Seguridad de ADIF-Alta Velocidad.

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

- En materia de Riesgos Laborales, además de la normativa comunitaria, estatal y autonómica, a cumplir en su caso la normativa derivada del Procedimiento Operativo de Prevención (P.O.P. Nº 16) sobre "Directrices Generales aplicables a empresas que realicen actividades en centros de Trabajo del ADIF-Alta Velocidad".
- En materia de Responsabilidad Medioambiental, cumplirá en todo momento la legislación aplicable, que deberá conocer previamente a su relación contractual con ADIF-Alta Velocidad en todo aquello que le pudiera afectar. El arrendatario deberá contar con todas las licencias y autorizaciones medioambientales precisas para la implantación y desarrollo de la actividad en el inmueble arrendado, comprometiéndose a acreditar su obtención o, en su caso, su innecesariedad a ADIF-Alta Velocidad.
- En materia de Gestión de Residuos, a retirar los residuos de cualquier tipo y en cualquier estado físico producidos a consecuencia de su actividad en instalaciones de ADIF-Alta Velocidad y a notificar con antelación suficiente la posible generación de vertidos, contaminación, emisión a la atmósfera o generación de olores, ruidos o vibraciones que pudieran resultar molestos durante su



trabajo en instalaciones de ADIF-Alta Velocidad y que no podrán suponer en ningún caso problemas de tratamiento, que en todo caso, serán evacuados por el proveedor y si, pese a lo indicado ADIF-Alta Velocidad asumiera algún coste no previsto por causa del trabajo del arrendatario o de su producto, ésta cantidad será repercutida al arrendatario, quien se obliga a satisfacerla.

Antes del 30 de enero de cada año remitirá a ADIF-Alta Velocidad un informe sobre los residuos generados, su clase y cantidad, junto con los correspondientes certificados emitidos por el gestor de residuos autorizado que los haya retirado, del sistema empleado y de las medidas de prevención existentes, aportando los certificados existentes al efecto.

Así mismo, llegada la extinción del contrato, si se hubieran llevado a cabo actividades susceptibles de provocar la contaminación del inmueble, el arrendatario deberá aportar Certificado emitido por entidad independiente acreditando su correcto estado así como las actuaciones que se hayan llevado a cabo para su limpieza.

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

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

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

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

## DECIMOTERCERA: SUSPENSIÓN DEL CONTRATO.

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

1) Cuando la autoridad competente o ADIF-Alta Velocidad acuerden (en beneficio del servicio público ferroviario) la ejecución de obras -en el inmueble arrendado o en la estación o recinto



donde éste se halle ubicado- que hagan imposible, al arrendatario, el desarrollo de su actividad en el inmueble.

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

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

#### DECIMOCUARTA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

El contrato podrá resolverse por cualquiera de las siguientes causas:

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



- k) No llevar a cabo obras de primer establecimiento, reparación o prevención que exija la conservación del inmueble o la seguridad de los viajeros o demás personas que puedan-tener acceso a ellos.
- I) Finalización, denegación o retirada de las licencias administrativas que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.

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

## DECIMOQUINTA: EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

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

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

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



#### DECIMOSEXTA: ORDEN DE PRELACIÓN NORMATIVA/CONTRACTUAL



En caso de discrepancia o confusión prevalecerá:

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

#### **DECIMOSEPTIMA: COMPETENCIA.**

**EL ARRENDATARIO** 

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

POR ADIF - Alta Velocidad

Fdo. \_\_\_\_\_\_ Fdo. \_\_\_\_

# MODELO DE AVAL BANCARIO PARA LA GARANTÍA PROVISIONAL

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





#### MODELO DE FIANZA PROVISIONAL

	En	, a	de	de 2023		
	_ (Banco, Caja d	de Ahorros	o Compaí	ňía de Garantía		
Recíproca) y en su nombre				, con		
representación bastante para oblig	arse en este ac	to, según i	resulta del	poder notarial		
	·		ante el	Notario de		
	, D/Dña					
nº de protocolo	, garantiza	amos a AD	IF-Alta Vel	ocidad, con NIF		
Q-2802152-E, la cantidad de n	nil euros (1.00	00€) por	cuenta (	de		
, (						
representativa de la fianza que le ex	_	-	-			
obligaciones, penalidades, gastos y o						
expediente número 2023-265-0002				•		
espacio en la Estación de Ponteved	•	rlo a la act	ividad de i	restauración" y		
por plazo hasta el buen fin de la ope	eración.					
Declara este Banco que renuncia a to		_				
de las obligaciones que garantiza, a	· -					
indicada, al primer requerimiento de			=	=		
incumplimiento, insolvencia o nega		· ·		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
recurrir, para cubrirse de la suma de	•			•		
contra la entidad que garantiza, ya	que una y otra	a queuan :	SOlluariariie	ente obligadas.		
En todo caso, el firmante se somete	a la jurisdicción	de los Tril	bunales de	Madrid.		
Les saludamos atentamente.						
Firma:						
Tima.						
BASTANTEO DE PODERES POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA C.G.D.						
O ABOGACÍA DEL ESTADO						
Provincia	Fecha		Núm	nero o código		

#### **ADVERTENCIAS**

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

MODELO DE AVAL BANCARIO PARA LA GARANTÍA ADICIONAL DEFINITIVA





#### MODELO DE AVAL BANCARIO PARA LA GARANTÍA ADICIONAL DEFINITIVA

				ae	de 20
Muy Sres. n	uestros:				
		(5	- ~	- ( )	
EI		(Banco, Caja de Ahorros o , con representaci	•		
del noder	notarial otorgado		ante el Notar		
		, nº de protocolo	ante er Notar . garantizam	os a ADIF-AV.	la cantidad de
	euros por cuenta	de	, C.I.F./N.I.F	, cuy	a cantidad es
representat	iva de la fianza que le	exige ADIF para responder d	e todas las obligacione	s, penalidades,	gastos y demás
condiciones	derivadas del contrat	to número 202326501001, y	objeto "Arrendamien	to de dos locale	es y un espacio
para la activ	vidad de cafetería en la	a estación de Pontevedra" y	por plazo hasta el bue	n fin de la opera	ación.
Declara est	e Banco que renuncia	a toda discusión y se obliga	, en caso de incumplin	niento de las ok	oligaciones que
	•	erecho hasta la suma antes ir	•		
ésta deba j	ustificar su incumplim	iento, insolvencia o negativ	a al pago, puesto que	ADIF-AV puede	e recurrir, para
	·	a, bien contra el deudor princ	cipal, bien contra la ent	idad que garant	tiza, ya que una
y otra qued	an solidariamente obli	gadas.			
En todo cas	o, el firmante se some	te a la jurisdicción de los Trib	ounales de Madrid.		
Les saludam	nos atentamente.				
Firma:					
	BASTANT	EO DE PODERES POR LA ASE		C.G.D.	
		O ABOGACÍA DEL	ESTADO		
Provincia		Fecha	Núme	ero o código	

#### **ADVERTENCIAS**

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

## MODELO DE CARTA DE COMPROMISO

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





#### MODELO DE CARTA DE COMPROMISO

D		calidad	d de
	de la Entidad Mercantil	, coı	n CIF
	y DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES en		
teléfo	ono, correo electrónico	_	
DECI	LARA:		
1º-	Que conoce y acepta el Pliego de Condiciones Particulares de la Licitación Pública número	de expe	diente
	2023-265-00010 para la adjudicación de objeto "Arrendamiento de dos locales y un e	espacio p	ara la
	actividad de cafetería en la estación de Pontevedra".		
2º-	Que, en el caso de resultar adjudicatario, se compromete a realizar la citada actividad con e	stricta su	jeción
	al mencionado Pliego de Condiciones Particulares y a su propia oferta.		
3º-	Que manifiesta haber tenido en cuenta en su oferta la obligación de someterse a cuanta	· ·	
	sobre protección y condiciones de trabajo resulten de aplicación en el lugar donde vayan obras de primera instalación y realizase la actividad.	a ejecutai	rse las
	obras de primera instalación y realizase la actividad.		
4º-	Que se obliga a mantener vigente la presente oferta por seis (6) meses a contar desde la fe	cha de ap	ertura
	de las ofertas económicas.		
Y par	a que conste y a los efectos correspondientes, firma la presente en	, a	de
	de		