

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES  
DE LA DIRECCIÓN DE ESTACIONES DE VIAJEROS

## EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN

**Nº EXPEDIENTE:** 2023-164-00014

**OBJETO:** Arrendamiento en la estación de Benicarló-Peñíscola de un local para destinarlo a la actividad de cafetería, de otro local accesorio para almacén, de un espacio accesorio para terraza exterior y de otro espacio para instalar y explotar una máquina vending expendedora de bebidas frías, calientes y/o alimentos sólidos.

**DURACIÓN DEL CONTRATO:** 7 años

**PROCEDIMIENTO:** Abierto

**FORMA DE ADJUDICACIÓN:** Varios criterios

**IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN:** 30.797,25.- €

**ÓRGANO DE CONTRATACIÓN:** Subdirectora de Gestión Comercial

**FECHA INICIO EXPEDIENTE DE LICITACIÓN:** 18 de mayo de 2023

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### 1.- OBJETO.

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

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

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

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

Revestirán carácter contractual:

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

## 2.- ACTIVIDAD A DESARROLLAR.

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

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

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

## 3.- DURACIÓN DEL OBJETO DE CONTRATACIÓN.

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

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

## 4.- OFERTA TÉCNICA.

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

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

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



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

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

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

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

## 5.- OFERTA ECONÓMICA.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.1.- RENTAS VARIABLES.**

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

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

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



## 5.2.- AUDITORÍAS

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

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

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

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

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

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

## II. LICITACIÓN

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

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

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

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

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

### 8.- GARANTÍA PROVISIONAL.

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

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



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

El adjudicatario recuperará la garantía provisional sólo tras haber presentado:

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

## 9.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

### 9.1.- PRESENTACIÓN.

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

Las ofertas deberán de presentarse al menos en castellano.

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

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

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

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



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

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

## 9.2.- DOCUMENTOS Y SOBRES A PRESENTAR.

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

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

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

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

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

En cada uno de los cuales se hará constar:

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

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

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

SOBRE Nº 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Nº EXPEDIENTE:

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:

LICITADOR:

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

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

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

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

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

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

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

D.) CAPACIDAD DE OBRAR.

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

E.) SUMISIÓN DE LA JURISDICCIÓN ESPAÑOLA.

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

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

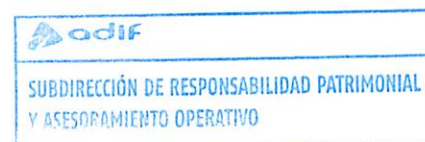
En forma bien visible y sin que sea preciso para su lectura abrir el sobre, se consignará lo siguiente:

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

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

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

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





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

SOBRE Nº 3: PROPOSICIÓN ECONÓMICA

Nº EXPEDIENTE:

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:

LICITADOR:

**9.2.3.1- PROPOSICIÓN ECONÓMICA.**

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

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

**9.2.3.2- PREVISIÓN DE CUENTA DE EXPLOTACIÓN.**

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

**10.- VALIDEZ DE LA OFERTA.**

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

**11.- CONSULTAS Y ACLARACIONES.**

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

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

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

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

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

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

## 12.- COMISIÓN DE VALORACIÓN.

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

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

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

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

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



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

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

#### **14.- APERTURA DE PROPOSICIONES.**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 15.- VALORACIÓN.

### 15.1.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

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

### 15.2.- VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.

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

#### 15.2.1.- OFERTA TÉCNICA.

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

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

### 15.2.2.- OFERTA ECONÓMICA.

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

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

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

### 16.- PROCEDIMIENTO NEGOCIADO.

#### 16.1.- ASPECTOS A NEGOCIAR.

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

#### 16.2.- PROCESO DE NEGOCIACIÓN.

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

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

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



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

## 17.- ADJUDICACIÓN.

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

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

### 17.1.- COMUNICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

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

### 17.2.- PRESENTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### 18.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

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

### III. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

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

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

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

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

#### 19.1.- RÉGIMEN JURÍDICO.

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

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

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

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

### 19.2.- CESIÓN.

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

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

### 19.3.- ENTREGA DEL INMUEBLE E INICIO DE ACTIVIDAD.

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

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

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

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

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



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

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

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

#### 19.4.- LICENCIAS Y OBRAS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 19.7.- SEGUROS.

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

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



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

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

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

#### 19.8.- UTILIZACION DE MARCAS.

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

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

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

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

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

### 19.9.- GASTOS Y TRIBUTOS.

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

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

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

### 19.10.- SUMINISTROS.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### **20.- GASTOS DE PUBLICACIÓN.**

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

#### **21.- INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.**

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

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



## 22.- CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS

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

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

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

## IV. ANEJOS

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

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

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

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

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

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



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

### "CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO (CCP)"

#### A. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN.

Arrendamiento en la estación de Benicarló-Peñíscola de un local para destinarlo a la actividad de cafetería, de otro local accesorio para almacén, de un espacio accesorio para terraza exterior y de otro espacio para instalar y explotar una máquina vending expendedora de bebidas frías, calientes y/o alimentos sólidos.

Opcionalmente, se admite la instalación dentro del local destinado a la actividad de cafetería de una máquina expendedora de tabaco y hasta un máximo de dos máquinas recreativas tipo "B", de acuerdo con la legislación vigente en cada momento, con la renta indicada en el apartado E. IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN. Para ello, se deberá presentar la solicitud de implantación en la presente licitación (Anejo 1.C.2.1), o ser propuestas por el adjudicatario durante la vigencia del contrato. En este último caso, la renta fija será la que corresponda al año del contrato, de conformidad con la renta indicada en el apartado E. IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN.

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

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

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

La licitación se realiza para el arrendamiento de locales y espacios de negocio, cuyo objeto consiste en locales y espacios que se destinarán a la actividad de cafetería, almacén, terraza y máquina vending, sin que ello suponga, la aportación de empresa o industria por parte de ADIF, toda vez que la actividad de ADIF, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 2395/2004, de 30 de diciembre, es únicamente la gestión y explotación de las infraestructuras ferroviarias y otras que se le atribuyan en el futuro, pero no la actividad ni el negocio a desarrollar en los locales y espacio objeto del arrendamiento.

Los ofertantes deberán presentar:

- Un sobre nº 1 (Documentación Administrativa y Solvencia).
- Un sobre nº 2 (Documentación Técnica).
- Un sobre nº 3 (Oferta Económica).

### **B. UBICACIÓN.**

Estación: Benicarló Peñíscola.

Nº de locales:

- Cafetería: 212 (93,75 m<sup>2</sup>).
- Almacén: 7.246 (9,03 m<sup>2</sup>).

Nº de espacios:

- Terraza: 22.101 (80,00 m<sup>2</sup>).
- Máquina vending: 11.960 (1,00 m<sup>2</sup>).

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

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

Las reflejadas en los apartados A y B.

### **D. VIGENCIA DEL OBJETO DE CONTRATACIÓN.**

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

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

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

**E. IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN (1).**

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

E.2 Para el caso de Renta Variable:

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

	RENTA MÍNIMA GARANTIZADA DE LICITACIÓN ANUAL SIN IVA	% VARIABLE MÍNIMO ANUAL	VIGENCIA CONTRATO EN MESES	RENTA MÍNIMA GARANTIZADA DE LICITACIÓN TOTAL CONTRATO SIN IVA
AÑO 1	3.500,00.- €	9%	84	26.019,99.- €
AÑO 2	3.570,00.- €			
AÑO 3	3.641,40.- €			
AÑO 4	3.714,23.- €			
AÑO 5	3.788,51.- €			
AÑO 6	3.864,28.- €			
AÑO 7	3.941,57.- €			

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

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

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



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

	RENDA FIJA SIN IVA POR MÁQUINA EXPENDEDORA DE TABACO (1)	RENDA FIJA SIN IVA POR CADA MÁQUINA RECREATIVA TIPO "B" (1)	RENDA FIJA SIN IVA POR EL ALMACÉN
AÑO 1	180,00.- €	600,00.- €	642,60.- €
AÑO 2	183,60.- €	612,00.- €	655,45.- €
AÑO 3	187,27.- €	624,24.- €	668,56.- €
AÑO 4	191,02.- €	636,72.- €	681,93.- €
AÑO 5	194,84.- €	649,45.- €	695,57.- €
AÑO 6	198,74.- €	662,44.- €	709,48.- €
AÑO 7	202,71.- €	675,69.- €	723,67.- €

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

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

---

*(1) Contratación opcional. La máquina expendedora de tabaco y las máquinas recreativas tipo "B" podrán ser solicitadas en la presente licitación (Anejo 1.C.2.1), o propuestas por el adjudicatario durante la vigencia del contrato. En este último caso, la renta fija será la que corresponda al año del contrato, de conformidad con la tabla anterior.*

## **F. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.**

**Procedimiento:** Abierto

**Adjudicación:** Con varios criterios (Técnicos y Económicos)

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

La puntuación de la oferta técnica será de hasta un máximo de 25 puntos y la de la oferta económica de hasta un máximo de 75 puntos.

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

- Mayor Porcentaje de Renta Variable ofertado.

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

### **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 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 de 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 de los trabajos, 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 contratista 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 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.**

Podrán tomar parte en el presente procedimiento las personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, que tengan capacidad de obrar plena, que reúnan los requisitos enumerados en el apartado 9.2.1 del Pliego de Condiciones Particulares.

Si se trata de sociedades de capital, en su objeto social deberá constar la actividad que se desea contratar.

Los ofertantes deberán aportar en el sobre nº 1, una declaración responsable de no estar incurso en los supuestos definidos en el artículo 71.1.B de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. El no cumplimiento de dicho requisito determinará el rechazo de la oferta en el proceso de licitación.

El sobre nº 1 se rotulará:

**EXPEDIENTE: 2023-164-00014**

**SOBRE Nº 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y SOLVENCIA**

**OBJETO DE CONTRATACIÓN:** Arrendamiento en la estación de Benicarló-Peñíscola de un local para destinarlo a la actividad de cafetería, de otro local accesorio para almacén, de un espacio accesorio para terraza exterior y de otro espacio para instalar y explotar una máquina vending expendedora de bebidas frías, calientes y/o alimentos sólidos.

**LICITADOR:**

**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:***

- Patrimonio neto por importe igual o superior a 18.000,00.- € (DIECIOCHO MIL EUROS) del licitador al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales.



A tal efecto, los licitadores presentarán una declaración responsable firmada por el representante legal de la empresa o persona física, según corresponda, afirmando cumplir el requisito anterior, 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, el ADJUDICATARIO deberá acreditarlo.

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, 26.019,99.- € (VEINTISÉIS MIL DIECINUEVE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS), atendiendo a lo dispuesto en el Fundamento de Derecho Noveno de la Resolución nº 1206/2018 del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales. La acreditación de este requisito se efectuará por medio de certificado expedido por el asegurador, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro.

***Solvencia Profesional:***

- Descripción de las medidas de gestión medioambiental que el empresario aplicará al ejecutar el contrato.

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

**H. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS LOCALES Y ESPACIOS.**

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

**I. FECHA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS**

Las ofertas se presentarán en mano en la siguiente dirección:

**Departamento:** Jefatura Comercial Este de la Subdirección de Gestión Comercial

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

**Email:** [jsebastian@adif.es](mailto:jsebastian@adif.es)

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

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

## **J. GARANTÍAS**

### **J.1.- Provisional:**

#### **J.1.1.- Por importe de 3.000.- €.**

Los ofertantes deberán depositar esta fianza provisional mediante:

- Aval (según modelo que se adjunta como **Anejo 2** del Pliego de Condiciones Particulares) o
- Cheque bancario a favor de ADIF.

Esta garantía no le será devuelta en caso de resultar adjudicatario y renunciar a formalizar el contrato.

### **J.2.- Definitivas:**

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

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

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

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

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

## **K.- OFERTA TÉCNICA.**

**Cumplimentar el Modelo que se adjunta como Anejo 1.B de este CCP.**

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

El sobre nº 2 se rotulará:

**EXPEDIENTE: 2023-164-00014**

**SOBRE Nº 2: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

**OBJETO DE CONTRATACIÓN:** Arrendamiento en la estación de Benicarló-Peñíscola de un local para destinarlo a la actividad de cafetería, de otro local accesorio para almacén, de un espacio accesorio para terraza exterior y de otro espacio para instalar y explotar una máquina vending expendedora de bebidas frías, calientes y/o alimentos sólidos.

**LICITADOR:**

**IMPORTANTE:** Dentro del sobre nº 2 se incluirá copia íntegra exacta de la documentación que se incluye en papel, en soporte informático digital (Memoria USB), acompañada de certificado suscrito por la persona firmante de la oferta, en la que conste que su contenido coincide exactamente con la documentación que figura en papel.

En caso de divergencia, siempre prevalecerá la oferta entregada en papel, firmada y sellada, frente a la misma información remitida en soporte informático.

### **K.1 PROYECTO DE IMPLANTACIÓN:**

#### **K.1.1. – Marca:**

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

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

- **Presencia:** Se presentará una descripción de las RRSS en las que está presente la marca, así como un análisis de su actividad, teniendo en cuenta el número de perfiles diferentes, número de seguidores, las publicaciones realizadas y alcance de las publicaciones.



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

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

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

**K.1.4. – Proyecto Técnico:**

Proyecto de adecuación de los locales y espacios aportando la máxima definición posible:

- Coherencia del presupuesto.
- Anteproyecto de adecuación de los locales y espacios aportando la máxima definición posible (Planos y bocetos, diseño de los locales y espacios, equipamiento, distribución de interiores, ...).
- Memoria de Calidades.
- Memoria de Instalaciones.
- Memoria de Mobiliario.

**K.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).

Desde la fecha de inicio de la Actividad, el adjudicatario dispondrá de 6 meses para presentar a ADIF 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 la diferencia, en concepto de inversión no realizada, hasta alcanzar el total de la inversión comprometida, en el plazo máximo de un mes desde la notificación por ADIF. En el caso de que no se realice el pago, ADIF podrá deducir la cantidad de la garantía adicional entregada, debiendo reponerla el adjudicatario en el plazo máximo de 15 días naturales desde que se produzca la reducción de la misma.

## L.- OFERTA ECONÓMICA.

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

Los ofertantes deberán presentar el Modelo Original debidamente firmado y 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.

El sobre nº 3 se rotulará:

**EXPEDIENTE: 2023-164-00014**

**SOBRE Nº 3: PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y CUENTA DE EXPLOTACIÓN PREVISIONAL**

**OBJETO DE CONTRATACIÓN:** Arrendamiento en la estación de Benicarló-Peñíscola de un local para destinarlo a la actividad de cafetería, de otro local accesorio para almacén, de un espacio accesorio para terraza exterior y de otro espacio para instalar y explotar una máquina vending expendedora de bebidas frías, calientes y/o alimentos sólidos.

**LICITADOR:**

### **IMPORTANTE:**

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

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

**L.1.- Renta Fija: NO ADMITIDA**

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

- Ser igual o superior al 9% (apartado E. IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN).
- Ser el mismo para todos los meses de cada año.
- Ser igual o mayor al del año anterior.

- No ser mayor en 2 puntos porcentuales respecto al porcentaje ofrecido en el año anterior.
- Estar expresado con un solo decimal.

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

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

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

#### **L.2.- Renta Mínima Garantizada Anual:**

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

#### **L.3.- Cuenta de Explotación Previsional: Cumplimentar el Modelo que se adjunta como Anejo 1.D de este CCP.**

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

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

#### **M. CRITERIOS DE VALORACIÓN.**

##### **M.1.- Valoración Oferta Económica: Máximo 75 puntos.**

**M.1.1.- Renta Fija: NO ADMITIDA.**

**M.1.2.- Renta Variable:** Para realizar el cálculo de la valoración de la oferta económica, ADIF ha fijado unas ventas previstas e inalterables para cada uno de los años de vigencia del contrato.



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

**M.2.- Valoración Oferta Técnica. Máximo 25 Puntos desglosados en:**

**M.2.1.- Marca:** Máximo 6 puntos.

**M.2.2.- Presencia y propuesta de actividades en Redes Sociales:** Máximo 2 puntos.

**M.2.3.- Programas de Responsabilidad Social:** Máximo 1 punto.

**M.2.4.- Proyecto Técnico:** Máximo 9 puntos.

**M.2.5.- Inversión Total Inicial:** Máximo 7 puntos.

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

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

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

- Mayor Porcentaje de Renta Variable ofertado.

**N. APERTURA DE PROPOSICIONES.**

Las aperturas se realizarán en:

**Departamento:** Jefatura Comercial Este de la Subdirección de Gestión Comercial

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

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

**Ñ. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATO.**

**Ñ.1.- Actividad a desarrollar en los locales y espacios:** La definida en la carta de adjudicación, concordante con la recogida en los apartados A y B.

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

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

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

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

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

**Ñ.5.- Pólizas de seguros:** Conforme a lo señalado en el punto 19.7 del Pliego de Condiciones Particulares, el Adjudicatario, como condición indispensable y previa para firmar el acta de entrega de los locales y espacios, 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 de 250.000.- € (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS) para la póliza de incendios y daños en general y de 400.000.- € (CUATROCIENTOS MIL EUROS) para la póliza de responsabilidad civil.

**Ñ.6.- Reglamento de Régimen Interior (RRI): NO PROCEDE.**

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

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

**Ñ.9.- Inicio de la actividad:** Mediante Acta, firmada por representantes de ambas partes, y como máximo 60 días después de la entrega de los locales y espacios.

**Ñ.10.-Gastos de Publicidad y Promoción de la zona Comercial: NO PROCEDE.**

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

Desde la fecha de inicio de la Actividad, el adjudicatario dispondrá de 6 meses para presentar a ADIF 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 la diferencia, en concepto de inversión no realizada, hasta alcanzar el total de la inversión comprometida, en el plazo máximo de un mes desde la notificación por ADIF. En el caso de que no se realice el pago, ADIF podrá deducir la cantidad de la garantía adicional entregada, debiendo reponerla el adjudicatario en el plazo máximo de 15 días naturales desde que se produzca la reducción de la misma.

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

**Ñ.13.-** Revestirán carácter contractual el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y sus Anejos, planos y condiciones específicas de los locales y espacios objeto de contratación, el Pliego de Condiciones Generales de los Arrendamientos de Edificación para uso distinto de vivienda, de ADIF, cuando se adjunte como Anexo E al PCP, así como su oferta económica y técnica.

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

**Ñ.15.- Personal:** 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 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 del contrato, salario bruto anual de cada trabajador, así como todos los pactos en vigor aplicables a los trabajadores a los que afecte la subrogación.



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

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

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

#### **O. CONSULTAS Y ACLARACIONES RELACIONADAS CON LA LICITACIÓN.**

**0.1.-** Las consultas deberán plantearse por escrito o mediante correo electrónico, en el plazo máximo de 15 días naturales, a contar desde la fecha de publicación en la página Web de ADIF, en la dirección que figura a continuación:

**Departamento:** Jefatura Comercial Este de la Subdirección de Gestión Comercial

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

**Email:** [jsebastian@adif.es](mailto:jsebastian@adif.es)

#### **P. ANEJOS.**

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

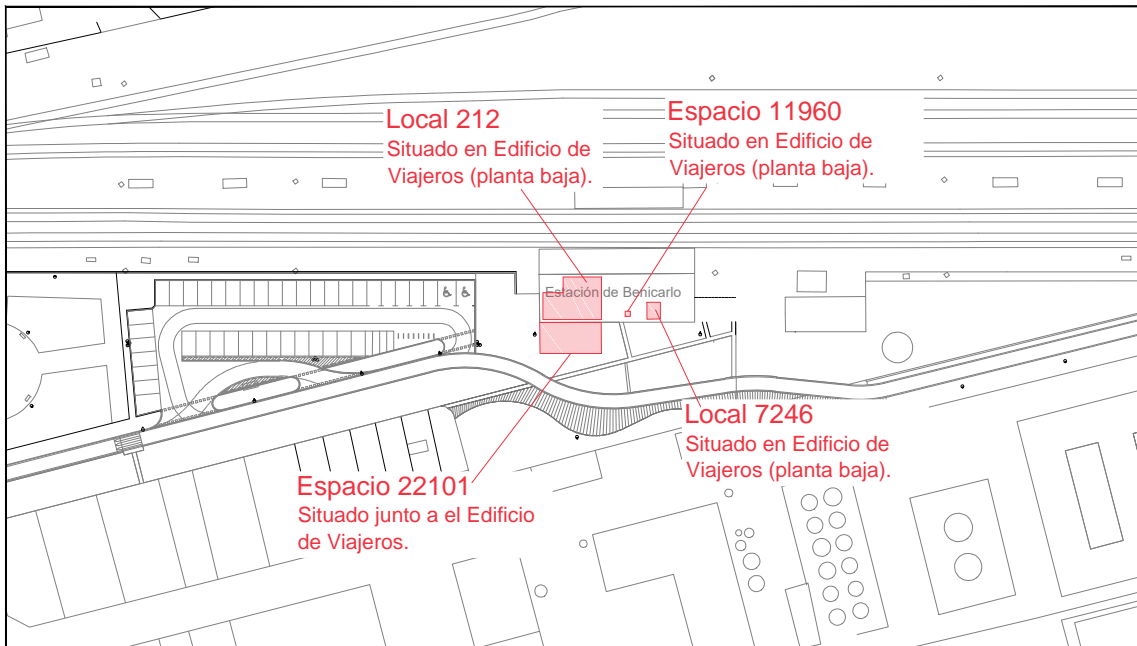
- **Anejo 1.A del PCP.-** Ficha técnica con las características y particularidades de los locales y espacios objeto de la licitación.
- **Anejo 1.B del PCP.-** Modelo de Oferta Técnica. Este modelo se incluirá en el sobre nº 2 de la Oferta.
  - **Anejo 1.B.1 del PCP.-** Criterios de valoración de lo Oferta Técnica.
- **Anejo 1.C.1 del PCP.-** Modelo de Oferta Económica para renta fija. Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta. **NO PROCEDE**
- **Anejo 1.C.2 del PCP.-** Modelo de Oferta Económica para renta variable. Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta.

- **Anejo 1.D del PCP.-** Modelo de Cuenta de Explotación Previsional. Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta.
- **Anejo 1.E del PCP.-** “Pliego de Condiciones Generales de arrendamientos de edificación para uso distinto del de vivienda, de ADIF” aprobado por el Consejo de Administración de la entidad pública empresarial ADIF en su sesión de 1 de abril de 2016.
- **Anejo 1.F del PCP.-** Reglamento de Régimen Interior. **NO PROCEDE**
- **Anejo 1.G del PCP.-** Modelo de Contrato de Arrendamiento. **NO PROCEDE**

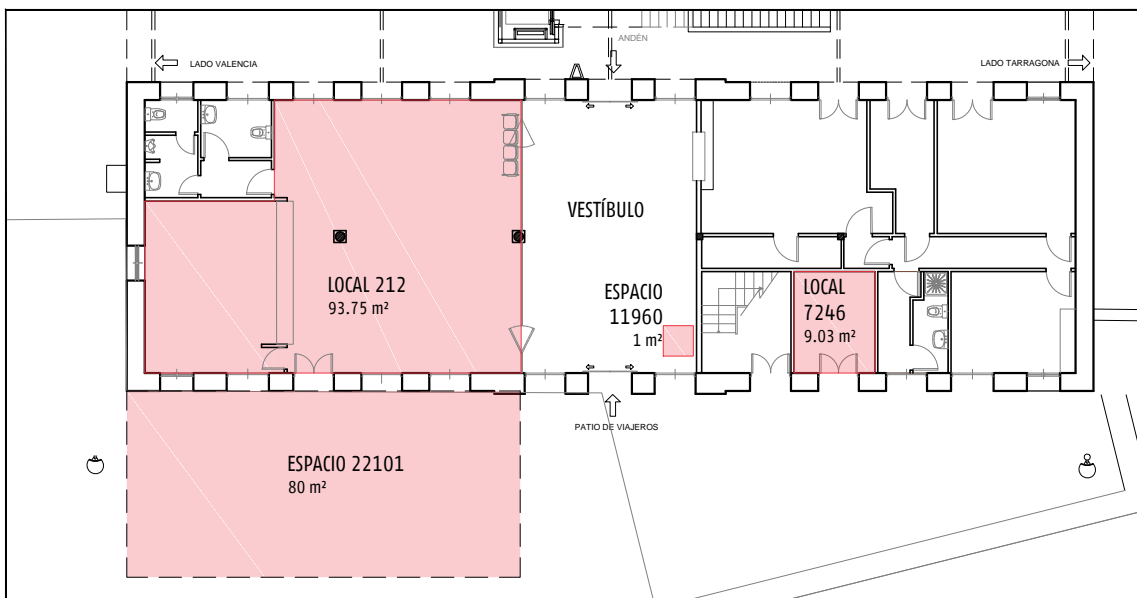
**ANEJO 1.A**  
**DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES "CUADRO DE**  
**CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO"**

Planos y fichas técnicas con las características y particularidades de los locales y espacios objeto de la licitación

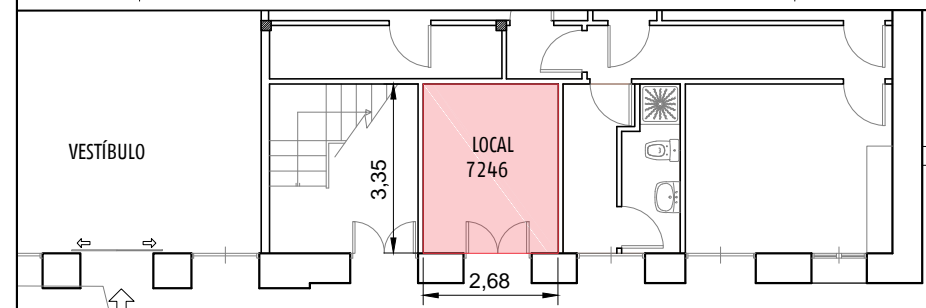
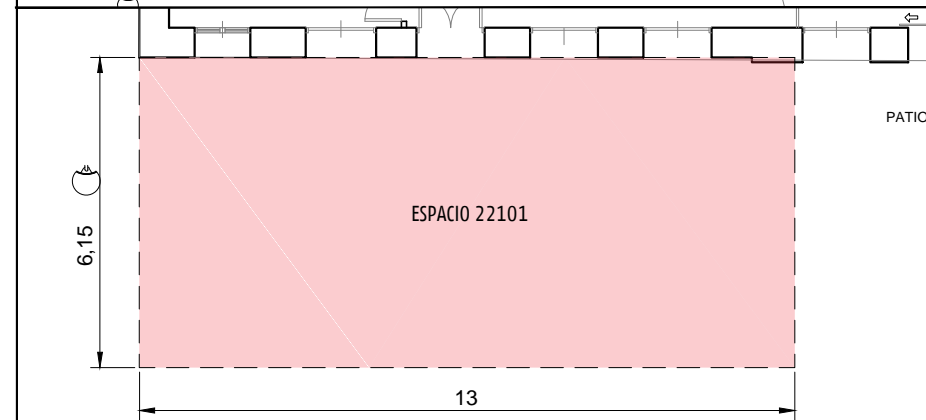
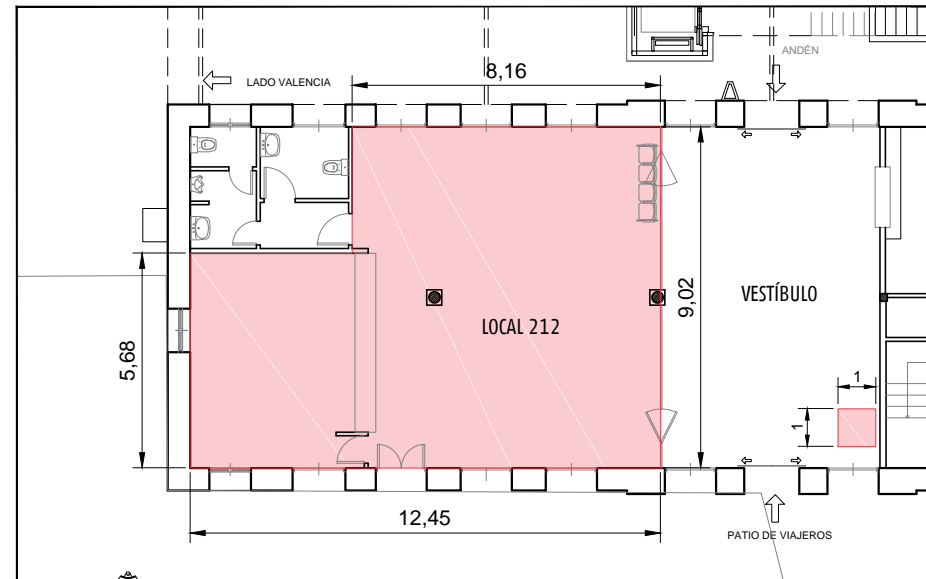




SITUACIÓN esc. 1/1500



UBICACIÓN esc. 1/250



DETALLE esc. 1/150



TÍTULO:  
LOCALES COMERCIALES

AUTOR:  
JEFATURA COMERCIAL ESTE

ESTACIÓN:  
BENICARLO

PLANO:  
LOCALES/ESPACIOS SAP 212, 7246, 11960 Y 22101  
SITUACIÓN, UBICACIÓN Y DETALLE

SUPERFICIE LOCAL/ESPACIO:  
212 93.75 m<sup>2</sup>  
7246 9.03 m<sup>2</sup>  
22101 80 m<sup>2</sup>  
11960 1 m<sup>2</sup>

ESCALA (A4):  
SITUACIÓN 1/1500  
UBICACIÓN 1/250  
DETALLE 1/150

Nº PLANO:  
01

**H. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS LOCALES Nº 212 Y 7.246**

<b>H.1 DATOS DE LA ESTACIÓN</b>	
Horario de apertura	Lunes a viernes: 06:15 a 22:30 Sábados: 07:00 a 21:35 Domingos y festivos: 07:00 a 22:30
Marca <b>VIALIA</b>	No
Marca <b>tiendas de la estación</b>	No
R.R.I.	No
Gastos Comunes	No
Vigilancia	No

<b>H.2 DATOS DEL LOCAL</b>	
Horario mínimo de apertura	A negociar
Número de local	212 (cafetería) 7.246 (almacén)
Superficie Planta Baja	93,75 m <sup>2</sup> (cafetería) 9,03 m <sup>2</sup> (almacén)
Superficie Total	102,78 m <sup>2</sup>
Altura libre al techo	3 m
Salida de humos	Sí

<b>H.3 ENERGÍA ELÉCTRICA</b>	
Energía Eléctrica	Sí (el arrendatario lo tendrá que contratar directamente con la compañía suministradora)
Tensión (Voltios)	230
Número de contador	A instalar por el arrendatario
Consumo a cargo de ADIF	No
Consumo a cargo arrendatario	Sí

<b>H.4 INSTALACIONES FRIÓ / CALOR</b>	
Aire Acondicionado	Sí
Individual / Colectivo	Individual (a instalar por el arrendatario)
Calefacción	No
Individual / Colectivo	-

<b>H.5 AGUA</b>	
Abastecimiento	Sí (el arrendatario lo tendrá que contratar directamente con la compañía suministradora)
Contador con ADIF	No
Número de contador	A instalar por el arrendatario
Suministro a cargo de ADIF	No
Suministro cargo de Arrendatario	Sí
Saneamiento	Sí

<b>H.6 GAS</b>	
Abastecimiento	No
Contador con ADIF	-
Número de contador	-
Suministro a cargo de ADIF	-
Suministro cargo de Arrendatario	-

<b>H.7 INSTALACIONES DE SEGURIDAD</b>	
Extintores	No
Detectores de Humo	No
Rociadores de agua	No
Bíe	No
Otras instalaciones	No

<b>H.8 ACABADOS</b>	
Suelos	Cafetería: Mármol blanco. Almacén: Baldosas de granito.
Paredes	Cafetería: Rodapié de mármol blanco. Resto pintura. Almacén: Pintura.
Techos	Cafetería: Techo de escayola continuo. Almacén: Enfoscado de cemento pintado y pladur.
Ventanas	Cafetería: Metálicas y cristal. Almacén: No tiene ventanas.
Puertas	Cafetería: Metálicas y cristal. Almacén: Metálica y cristal.

<b>H.9 OTROS DATOS DE INTERÉS</b>	
⇒	Los suministros que se hagan precisos para el perfecto desarrollo de la actividad a realizar en los locales objeto de esta ficha, se contratarán directamente por cuenta y cargo del arrendatario con las respectivas empresas suministradoras, siendo a su cargo tanto los consumos que genere como la instalación de las acometidas que sean precisas.
⇒	Para la correcta implantación comercial, el adjudicatario adecuará sus instalaciones conforme a la normativa vigente, cumpliendo los requisitos de las respectivas compañías suministradoras.
⇒	El arrendatario deberá instalar su propio sistema de climatización, siendo la instalación, el consumo y el mantenimiento a su cargo.
⇒	El arrendatario deberá dotar al local, a su cargo, de un sistema de protección contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente. Deberá estar conectado de tal forma que transmita la señal a alguien capaz de actuar, a cualquier hora, si se produce su disparo.
⇒	El proyecto de adecuación del local, incluido el mobiliario, deberá ser autorizado por los Técnicos de Adif. Correrán a cargo del adjudicatario, entre otros, la instalación de la derivación individual (desde su local hasta cuarto general de contadores), instalación del cableado estructurado para telefonía (entre el local y el centro de operadores externos), los trabajos de demolición de los elementos existentes y la adecuación del local.

⇒ El arrendatario tomará a su cargo durante la vigencia del contrato una póliza de seguro de incendio y otros daños a los bienes que garantice, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente hasta un importe, como mínimo de 250.000 euros. 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 400.000 euros.



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

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

**OFERTA TÉCNICA - VALORACIÓN MÁXIMA 25 PUNTOS**

	<b>EMPRESA :</b>		Firma y sello:
--	------------------	--	----------------

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

**PROYECTO DE IMPLANTACION**
**25**

<b>Marca</b>	Memoria descriptiva de la marca con la que se pretende explotar la actividad, aportando manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías corporativas, papelería...), manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación, acabados...) y manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y orientación de cómo debe gestionarse el negocio). Siempre que se vaya a utilizar una marca registrada, se aportará copia del registro de la marca con la que pretende explotar la actividad y de la documentación que acredite estar en posesión del derecho legítimo para su utilización y comercialización en esta licitación.	Memoria descriptiva de la/s marca/s con la/s que se pretende explotar la actividad.	<b>1,5</b>		
		Manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías corporativas, papelería,...).	<b>1,5</b>		
		Manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación, acabados,...).	<b>1,5</b>		
		Manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y orientación de cómo debe gestionarse el negocio).	<b>1,5</b>		
<b>Redes Sociales</b>	Presencia y propuesta de actividades en Redes Sociales (RRSS)	Presencia: Se presentará una descripción de las RRSS en las que está presente la marca, así como un análisis de su actividad, teniendo en cuenta el número de perfiles diferentes, número de seguidores, las publicaciones realizadas y alcance de las publicaciones.	<b>1</b>		
		Propuesta: Se presentará un plan de acción en RRSS que incluya una propuesta de actividades del establecimiento al que se opta y que se comprometen a realizar y plazos concretos de ejecución. Se valorará el número de acciones propuestas, los plazos de ejecución, el impacto de las mismas y su originalidad.	<b>1</b>		
<b>Responsabilidad Social</b>	Programas de Responsabilidad Social	Se presentará memoria de Responsabilidad Social de la empresa y se valorará el número y alcance de las propuestas a realizar.	<b>1</b>		
<b>Proyecto Técnico</b>	Proyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible.	Coherencia del presupuesto.	<b>1,5</b>		
		Anteproyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible (Planos y Bocetos, Diseño del local, Equipamiento, Distribución de interiores, ...).	<b>3</b>		
		Memoria de Calidades.	<b>1,5</b>		
		Memoria de Instalaciones.	<b>1,5</b>		
		Memoria de Mobiliario.	<b>1,5</b>		
<b>Inversión total inicial</b>	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	<b>7</b>		

(1).- 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.1**  
**DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES "CUADRO DE**  
**CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO"**

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



**ANEJO 1.B.1 AL P.C.P. P.O. 2023-164-00014**  
**CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LA OFERTA TÉCNICA**

<b>Aspectos a valorar</b>		<b>Puntuación máxima</b>	<b>Baremo de puntuación</b>				
<b>PROYECTO DE IMPLANTACIÓN</b>		<b>25</b>					
<b>Marca</b>	Memoria descriptiva de la/s marca/s con la/s que se pretende explotar la actividad, aportando manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías corporativas, papelería...), manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación, acabados...) y manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y orientación de cómo debe gestionarse el negocio). Siempre que se vaya a utilizar una marca registrada, se aportará copia del registro de la marca con la que pretende explotar la actividad y de la documentación que acredite estar en posesión del derecho legítimo para su utilización y comercialización en esta licitación.	<b>6</b>	Memoria descriptiva de la/s marca/s con la/s que se pretende explotar la actividad. Máximo 1,5 puntos	<b>1,5</b>	<b>1</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>
			Muy definido	Definido	Poco definido	No presenta	
			Manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías corporativas, papelería,...). Máximo 1,5 puntos	<b>1,5</b>	<b>1</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>
			Muy definido	Definido	Poco definido	No presenta	
			Manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación, acabados,...). Máximo 1,5 puntos	<b>1,5</b>	<b>1</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>
Muy definido	Definido	Poco definido	No presenta				
Manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y orientación de cómo debe gestionarse el negocio). Máximo 1,5 puntos	<b>1,5</b>	<b>1</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>			
Muy definido	Definido	Poco definido	No presenta				
<i>EN ESTE APARTADO SE SUMARÁN LOS PUNTOS EN FUNCIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN Y DE SU GRADO DE DEFINICIÓN CON UN MÁXIMO DE 6 PUNTOS</i>							
<b>Redes Sociales</b>	Presencia y propuesta de actividades en Redes Sociales (RRSS)	<b>2</b>	Presencia: Se presentará una descripción de las RRSS en las que está presente la marca, así como un análisis de su actividad, teniendo en cuenta el número de perfiles diferentes, número de seguidores, las publicaciones realizadas y alcance de las publicaciones. Máximo 1 punto	<b>1</b>	<b>0,75</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>
			Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta	
			Propuesta: Se presentará un plan de acción en RRSS que incluya una propuesta de actividades del establecimiento al que se opta y que se comprometen a realizar y plazos concretos de ejecución. Se valorará el número de acciones propuestas, el impacto de las mismas y la originalidad de las propuestas, así como su interacción con las redes sociales de tiendas de la estación y colaboración en promociones. Máximo 1 punto	<b>1</b>	<b>0,75</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>
Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta				
<i>EN ESTE APARTADO SE SUMARÁN LOS PUNTOS EN FUNCIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN Y DEL GRADO DE ADECUACIÓN CON UN MÁXIMO DE 2 PUNTOS</i>							
<b>Responsabilidad Social</b>	Programas de Responsabilidad Social	<b>1</b>	Se presentará memoria de Responsabilidad Social de la empresa y se valorará el número y alcance de las propuestas a realizar. Máximo 1 punto	<b>1</b>	<b>0,75</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>
			Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta	
<i>EN ESTE APARTADO SE SUMARÁN LOS PUNTOS EN FUNCIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN Y DEL GRADO DE ADECUACIÓN CON UN MÁXIMO DE 1 PUNTO</i>							
<b>Proyecto Técnico</b>	Proyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible.	<b>9</b>	Coherencia del presupuesto. Máximo 1,5 puntos	<b>1,5</b>	<b>0</b>		
			Coherente	No coherente			
			Anteproyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible (Planos y Bocetos, Diseño del local, Equipamiento, Distribución de interiores, ...). Máximo 3 puntos	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
			Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta	
			Memoria de Calidades. Máximo 1,5 puntos	<b>1,5</b>	<b>1</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>
			Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta	
Memoria de Instalaciones. Máximo 1,5 puntos	<b>1,5</b>	<b>1</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>			
Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta				
Memoria de Mobiliario. Máximo 1,5 puntos	<b>1,5</b>	<b>1</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>			
Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta				
<i>EN ESTE APARTADO SE SUMARÁN LOS PUNTOS EN FUNCIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN Y DEL GRADO DE ADECUACIÓN CON UN MÁXIMO DE 9 PUNTOS</i>							
<b>Inversión total inicial</b>	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). Desde la fecha de inicio de la Actividad, el adjudicatario dispondrá de 6 meses para presentar a ADIF 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 la diferencia, en concepto de inversión no realizada, hasta alcanzar el total de la inversión comprometida, en el plazo máximo de un mes desde la notificación por ADIF. En el caso de que no se realice el pago, ADIF podrá deducir la cantidad de la garantía adicional entregada, debiendo reponerla el adjudicatario en el plazo máximo de 15 días naturales desde que se produzca la reducción de la misma.	<b>7</b>	Inversión de 1ª ocupación de mayor importe: 7 puntos. Resto de inversiones de 1ª ocupación: reparto proporcional respecto a la inversión de de 1ª ocupación de mayor importe.	<b>Valoración proporcional respecto a la mayor inversión de 1ª ocupación</b>			

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

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

# ANEJO 1.C.2

## HOJA DE OFERTA ECONÓMICA RENTA VARIABLE

### PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

**EXPEDIENTE Nº 2023-164-00014**

ESTACION	Nº LOCAL / ESPACIO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	ACTIVIDAD	RENTA MÍNIMA GARANTIZADA DE LICITACIÓN TOTAL CONTRATO
BENICARLÓ-PEÑÍSCOLA	212	93,75 m <sup>2</sup>	CAFETERÍA	26.019,99 €
	7.246	9,03 m <sup>2</sup>	ALMACÉN	
	22.101	80,00 m <sup>2</sup>	TERRAZA	
	11.960	1,00 m <sup>2</sup>	MÁQUINA VENDING	

<b>FIRMA Y SELLO EMPRESA OFERTANTE</b>	
--	--

	RENTA MÍNIMA GARANTIZADA ANUAL (*)	VENTAS PREVISTAS SIN IVA FIJADAS POR ADIF-ALTA VELOCIDAD (SÓLO A EFECTOS DE VALORACIÓN DE LA OFERTA)	RENTA ANUAL RESULTANTE SEGÚN PORCENTAJE OFERTADO SOBRE VENTAS PREVISTAS (SOLO A EFECTOS DE VALORACIÓN DE LA OFERTA)	Porcentaje VARIABLE OFERTADO (**)
AÑO 1	3.500,00 €	90.000,00 €		
AÑO 2	3.570,00 €	91.800,00 €		
AÑO 3	3.641,40 €	93.636,00 €		
AÑO 4	3.714,23 €	95.508,72 €		
AÑO 5	3.788,51 €	97.418,89 €		
AÑO 6	3.864,28 €	99.367,27 €		
AÑO 7	3.941,57 €	101.354,62 €		
TOTAL	26.019,99 €	669.085,50 €		

#### OBSERVACIONES DE ADIF-ALTA VELOCIDAD:

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

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

El porcentaje variable ofertado deberá cumplir todas las condiciones siguientes:

- Ser igual o superior al 9%.
- Ser el mismo para todos los meses de cada año.
- Ser igual o mayor al del año anterior.
- No ser mayor en 2 puntos porcentuales respecto al porcentaje ofrecido en el año anterior.
- Estar expresado con un solo decimal.

**NOTA: A CUMPLIMENTAR ÚNICAMENTE LOS CAMPOS EN BLANCO**

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

**ANEJO 1.C.2.1**

**PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES**  
**EXPEDIENTE Nº 2023-164-00014**

**FIRMA Y SELLO EMPRESA OFERTANTE**

ESTACION	Nº SAP	ACTIVIDAD
BENICARLÓ-PEÑÍSCOLA	22.331 17.155	MÁQUINA EXPENDEDORA DE TABACO MÁQUINAS RECREATIVAS TIPO "B"

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

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

	RENDA FIJA ANUAL POR MÁQUINA	NÚMERO DE MÁQUINAS RECREATIVAS TIPO "B" (MÁXIMO 2)	RENDA FIJA ANUAL
AÑO 1	600,00 €		0,00 €
AÑO 2	612,00 €		0,00 €
AÑO 3	624,24 €		0,00 €
AÑO 4	636,72 €		0,00 €
AÑO 5	649,45 €		0,00 €
AÑO 6	662,44 €		0,00 €
AÑO 7	675,69 €		0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>4.460,54 €</b>		<b>0,00 €</b>

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

**NOTA: A CUMPLIMENTAR ÚNICAMENTE LOS CAMPOS EN BLANCO**



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

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

ANEJO 1.D AL P.C.P. Nº EXPEDIENTE 2023-164-00014

MODELO DE CUENTA DE EXPLOTACIÓN PREVISIONAL ESTACIÓN DE BENICARLÓ-PENÍSCOLA LOCALES 212 Y 7.246 Y ESPACIOS 22.101 Y 11.960

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

<b>EMPRESA</b>		<b>Firma y sello:</b>
----------------	--	-----------------------

CUENTA DE EXPLOTACIÓN PREVISTA

(COMPLETAR SOLO CELDAS CON COLOR VERDE)

	TOTAL CONTRATO		AÑOS PREVISTOS DE VIGENCIA DEL CONTRATO													
	TOTAL	% s/ventas	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3		AÑO 4		AÑO 5		AÑO 6		AÑO 7	
VENTAS (sin IVA)	669.085,50		90.000		91.800	2,0%	93.636	2,0%	95.509	2,0%	97.419	2,0%	99.367	6,1%	101.355	6,1%
COSTES MATERIA PRIMA				0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
<b>MARGEN BRUTO</b>			<b>90.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>91.800</b>	<b>100,0%</b>	<b>93.636</b>	<b>100,0%</b>	<b>95.509</b>	<b>100,0%</b>	<b>97.419</b>	<b>100,0%</b>	<b>99.367</b>	<b>100,0%</b>	<b>101.355</b>	<b>100,0%</b>
COSTES PERSONAL				0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
COMISIONES T. BANCARIAS				0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
TASAS Y TRIBUTOS				0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
MNTO. Y SUMINISTROS				0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
GASTOS COMUNES				0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
PUBLICIDAD Y PROMOCIÓN				0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
EXTRUC. Y ADMON.				0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
GASTOS GENERALES				0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
OTROS COSTES (*)				0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
<b>TOTAL GASTOS GENERALES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
AMORTIZACIONES				0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
<b>MARGEN DE EXPLOTACIÓN ANTES DE RENTAS</b>			<b>90.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>91.800</b>	<b>100,0%</b>	<b>93.636</b>	<b>100,0%</b>	<b>95.509</b>	<b>100,0%</b>	<b>97.419</b>	<b>100,0%</b>	<b>99.367</b>	<b>100,0%</b>	<b>101.355</b>	<b>100,0%</b>
RENTA MÍNIMA GARANTIZADA EXIGIDA EN LICITACIÓN	26.019,99	3,9%	3.500,00	3,9%	3.570,00	3,9%	3.641,40	3,9%	3.714,23	3,9%	3.788,51	3,9%	3.864,28	3,9%	3.941,57	3,9%
<b>RENTA VARIABLE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
RENTA ANUAL RESULTANTE SEGÚN PORCENTAJE OFERTADO SOBRE VENTAS PREVISTAS FIJADAS POR ADIF-ALTA VELOCIDAD (SOLO A EFECTOS DE VALORACIÓN DE LA OFERTA) (**)																
<b>MARGEN DE EXPLOTACION</b>			<b>86.500</b>	<b>96,1%</b>	<b>88.230</b>	<b>96,1%</b>	<b>89.995</b>	<b>96,1%</b>	<b>91.794</b>	<b>96,1%</b>	<b>93.630</b>	<b>96,1%</b>	<b>95.503</b>	<b>96,1%</b>	<b>97.413</b>	<b>96,1%</b>
GASTOS EXTRAORDINARIOS (*)				0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
<b>BE ANTES IMPTOS.</b>			<b>86.500</b>	<b>96,1%</b>	<b>88.230</b>	<b>96,1%</b>	<b>89.995</b>	<b>96,1%</b>	<b>91.794</b>	<b>96,1%</b>	<b>93.630</b>	<b>96,1%</b>	<b>95.503</b>	<b>96,1%</b>	<b>97.413</b>	<b>96,1%</b>

OBSERVACIONES

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

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

El porcentaje variable ofertado deberá cumplir todas las condiciones siguientes: Ser igual o superior al 9% - Ser el mismo para todos los meses de cada año - Ser igual o mayor al del año anterior - No ser mayor en 2 puntos porcentuales respecto al porcentaje ofrecido en el año anterior - Estar expresado con un solo decimal.

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

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

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

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

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

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

(...)

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

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



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



**Alicia Portas Martínez**





ANEXO II



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



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

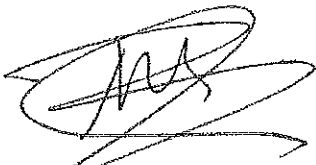
Examinada la consulta formulada en relación con los antecedentes remitidos, cúpleme manifestar a Vd. que es conforme a Derecho.

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

En Madrid, a 7de marzo de 2016.

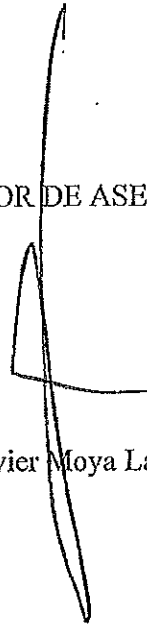
~~SUBDIRECTOR DE ASESORIA JURIDICA~~

DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS A CLIENTES Y PATRIMONIO



Fdo.: Antonio Velázquez Borge

Vº Bº DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA



Fdo.: Javier Moya Lámbarri.



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



#### **PRIMERA: NORMATIVA APLICABLE.**

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



#### **SEGUNDA: CAPACIDAD JURÍDICA.**

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

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

#### **TERCERA: PLURALIDAD DE ARRENDATARIOS.**

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

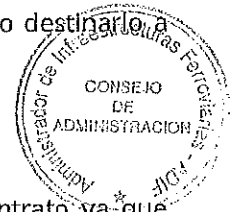
Respecto del arrendatario/s fallecido/s se excluye expresamente la aplicación del art. 33 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, L.A.U.).

#### **CUARTA: OBJETO Y DESTINO.**

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



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



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

#### **QUINTA: DURACIÓN DEL CONTRATO**

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

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

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

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

#### **SEXTA: RENTA.**

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



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

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

#### **SÉPTIMA: FIANZAS LEGALES Y GARANTÍAS.**

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

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

---

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

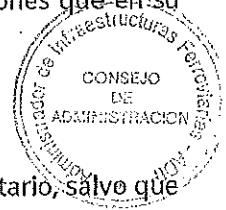
*"Veinte. Los apartados 2 y 3 del artículo 36 quedan redactados en los siguientes términos:*

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

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



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



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

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

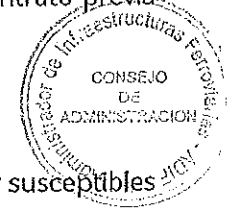
#### **OCTAVA: INTERESES DE DEMORA.**

En caso de demora en el pago de la renta o cantidades asimiladas que deba satisfacer el arrendatario, éstas devengarán a favor de ADIF el interés legal, previsto según la legislación vigente, desde la fecha en que se produzca el impago. Todo ello sin perjuicio de la facultad de ADIF en orden a instar la resolución del contrato.

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

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

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



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

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

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

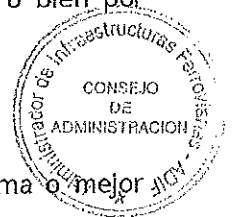
Durante la vigencia del contrato, el arrendatario cuidará de la conservación del inmueble e instalaciones objeto de aquél, para lo que efectuará por su cuenta y cargo todas las reparaciones que fuesen necesarias para ello, así como las obras de previsión que resulten convenientes para evitar cualquier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

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

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



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



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

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

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

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

A estos efectos, se establece que todas las inversiones debidamente autorizadas por ADIF quedarán amortizadas en su totalidad a la finalización del periodo de vigencia pactado o de cualesquiera de sus prórrogas, siendo para estos supuestos el periodo de amortización el equivalente a las

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

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

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

#### **DÉCIMA: RESPONSABILIDADES.**

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

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

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

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



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

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

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

#### **DECIMOPRIMERA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.**

El arrendatario se obliga a:

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

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

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

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

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

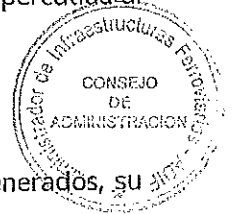
- En materia de Riesgos Laborales, además de la normativa comunitaria, estatal y autonómica, a cumplir en su caso la normativa derivada del Procedimiento Operativo de Prevención (P.O.P. Nº 16) sobre "Directrices Generales aplicables a empresas que realicen actividades en centros de Trabajo del ADIF".

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

- En materia de Gestión de Residuos, a retirar los residuos de cualquier tipo y en cualquier estado físico producidos a consecuencia de su actividad en instalaciones de ADIF y a notificar con antelación suficiente la posible generación de vertidos, contaminación, emisión a la atmósfera o generación de olores, ruidos o vibraciones que pudieran resultar molestos durante su trabajo en



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



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

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

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

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

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

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

**DECIMOTERCERA: SUSPENSIÓN DEL CONTRATO.**

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

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

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

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

#### **DECIMOCUARTA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.**

El contrato podrá resolverse por cualquiera de las siguientes causas:

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

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

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

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

#### **DECIMOQUINTA: EXTINCIÓN DEL CONTRATO.**

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

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

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



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

En caso de discrepancia o confusión prevalecerá:

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



#### DECIMOSEPTIMA: COMPETENCIA.

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

EL ARRENDATARIO

POR EL ADMINISTRADOR DE  
INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

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

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

**ANEJO 2  
DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES**

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

## **ANEJO 2**

### **MODELO DE AVAL BANCARIO PARA LA GARANTÍA PROVISIONAL**

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_

Muy Sres. nuestros:

El \_\_\_\_\_ (Banco, Caja de Ahorros o Compañía de Garantía Recíproca) y en su nombre D. \_\_\_\_\_, con representación bastante para obligarse en este acto, según resulta del poder notarial otorgado con fecha \_\_\_\_\_ ante el Notario de \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, nº de protocolo \_\_\_\_\_, garantizamos al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con NIF Q-2801660-H, la cantidad de 3.000 EUROS (TRES MIL EUROS) por cuenta de \_\_\_\_\_, C.I.F./N.I.F \_\_\_\_\_, cuya cantidad es representativa de la fianza que le exige ADIF para responder de todas las obligaciones, penalidades, gastos y demás condiciones derivadas de la Licitación Pública, expediente número 2023-164-00014, y objeto "Arrendamiento en la estación de Benicarló-Peñíscola de un local para destinarlo a la actividad de cafetería, de otro local accesorio para almacén, de un espacio accesorio para terraza exterior y de otro espacio para instalar y explotar una máquina vending expendedora de bebidas frías, calientes y/o alimentos sólidos" y por plazo hasta el buen fin de la operación.

Declara este Banco que renuncia a toda discusión y se obliga, en caso de incumplimiento de las obligaciones que garantiza, a pagar en su lugar y derecho hasta la suma antes indicada, al primer requerimiento de ADIF, sin que ésta deba justificar su incumplimiento, insolvencia o negativa al pago, puesto que ADIF puede recurrir, para cubrirse de la suma de que se trata, bien contra el deudor principal, bien contra la entidad que garantiza, ya que una y otra quedan solidariamente obligadas.

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

Les saludamos atentamente.

Firma:

---

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

---

Provincia

Fecha

Número o código

#### **ADVERTENCIAS**

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

**ANEJO 3  
DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES**

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

## ANEJO 3

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

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_

Muy Sres. nuestros:

El \_\_\_\_\_ (Banco, Caja de Ahorros o Compañía de Garantía Recíproca) y en su nombre D. \_\_\_\_\_, con representación bastante para obligarse en este acto, según resulta del poder notarial otorgado con fecha \_\_\_\_\_ ante el Notario de \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, nº de protocolo \_\_\_\_\_, garantizamos al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con NIF Q-2801660-H, la cantidad de 3.500 EUROS (TRES MIL QUINIENTOS EUROS) por cuenta de \_\_\_\_\_, C.I.F./N.I.F \_\_\_\_\_, cuya cantidad es representativa de la fianza que le exige ADIF para responder de todas las obligaciones, penalidades, gastos y demás condiciones derivadas del contrato número 202316401401, y objeto "Arrendamiento en la estación de Benicarló-Peñíscola de un local para destinarlo a la actividad de cafetería, de otro local accesorio para almacén, de un espacio accesorio para terraza exterior y de otro espacio para instalar y explotar una máquina vending expendedora de bebidas frías, calientes y/o alimentos sólidos" y por plazo hasta el buen fin de la operación.

Declara este Banco que renuncia a toda discusión y se obliga, en caso de incumplimiento de las obligaciones que garantiza, a pagar en su lugar y derecho hasta la suma antes indicada, al primer requerimiento de ADIF, sin que ésta deba justificar su incumplimiento, insolvencia o negativa al pago, puesto que ADIF puede recurrir, para cubrirse de la suma de que se trata, bien contra el deudor principal, bien contra la entidad que garantiza, ya que una y otra quedan solidariamente obligadas.

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

Les saludamos atentamente.

Firma:

---

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

---

Provincia

Fecha

Número o código

#### ADVERTENCIAS

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



**ANEJO 4**  
**DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES**

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

## ANEJO 4

### MODELO DE CARTA DE COMPROMISO

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

### DECLARA:

- 1º- Que conoce y acepta el Pliego de Condiciones Particulares de la Licitación Pública número de expediente 2023-164-00014 para la adjudicación de *"Arrendamiento en la estación de Benicarló-Peñíscola de un local para destinarlo a la actividad de cafetería, de otro local accesorio para almacén, de un espacio accesorio para terraza exterior y de otro espacio para instalar y explotar una máquina vending expendedora de bebidas frías, calientes y/o alimentos sólidos"*.
- 2º- Que, en el caso de resultar adjudicatario, se compromete a realizar la citada actividad con estricta sujeción al mencionado Pliego de Condiciones Particulares y a su propia oferta.
- 3º- Que manifiesta haber tenido en cuenta en su oferta la obligación de someterse a cuantas disposiciones sobre protección y condiciones de trabajo resulten de aplicación en el lugar donde vayan a ejecutarse las obras de primera instalación y realizase la actividad.
- 4º- Que se obliga a mantener vigente la presente oferta por seis (6) meses a contar desde la fecha de apertura de las ofertas económicas.

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