

## PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

**Nº EXPEDIENTE:**  
2023-163-00002

**OBJETO:**  
ARRENDAMIENTO DE LOCAL CON Nº SAP 6631 EN LA ESTACIÓN DE MADRID CHAMARTÍN CLARA CAMPOAMOR PARA DESTINARLO A LA ACTIVIDAD DE BOLERA CON ÁREA DE JUEGOS RECREATIVOS Y SERVICIO DE CAFETERÍA

**DURACIÓN DEL CONTRATO:**  
72 MESES

**PROCEDIMIENTO:**  
ABIERTO CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

**VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:**  
1.268.101,67 €

**ÓRGANO DE CONTRATACIÓN:**  
ADIF ALTA VELOCIDAD. DIRECCIÓN GENERAL DE ADIF-ALTA VELOCIDAD

**FECHA INICIO EXPEDIENTE DE LICITACIÓN:**  
10 de agosto de 2023

## **I. DISPOSICIONES GENERALES.**

### **1.- OBJETO.**

El objeto del presente Expediente de Contratación es el arrendamiento del inmueble propiedad de Adif Alta Velocidad, con nº SAP 6631, con una superficie bruta aproximada de 1836,37 m<sup>2</sup> y una superficie útil aproximada de 1730,74 m<sup>2</sup>, situado en la cota 13 (zona de ocio) de la estación Madrid Chamartín Clara Campoamor, para desarrollar la actividad de bolera con área de juegos recreativos y servicio de cafetería por un periodo de 72 meses (6 años).

Si el adjudicatario está interesado en realizar otras actividades complementarias relacionadas con la actividad principal dentro del local arrendado podrá hacerlo siempre que Adif Alta Velocidad lo autorice y, en todo caso, se respete la prioridad de la actividad principal.

El local con nº SAP 6631 se encuentra actualmente arrendado –hasta 31 de diciembre de 2023– con licencia de actividad para bolera con área de juegos recreativos y servicio de cafetería.

Durante la vigencia del contrato objeto de este Expediente de Contratación, Adif Alta Velocidad se reserva el derecho de adjudicar por cualquier procedimiento, inclusive mediante adjudicación directa, el arrendamiento del local en caso de que quede desierto en esta licitación.

El acondicionamiento del local será a cuenta y cargo del adjudicatario.

En el Anejo 1 del presente Pliego se incluyen la ficha técnica del local, donde constan las características y peculiaridades, los detalles constructivos, de acabados, materiales, etc. y su plano, y el plano de la ubicación del local en la estación Madrid Chamartín Clara Campoamor.

El 28 de julio de 2021 el Consejo de Administración de Adif Alta Velocidad autorizó licitar las actuaciones que contempla el Proyecto de Ampliación y Remodelación de la Playa de Vías y andenes de Alta Velocidad y del Edificio de Viajeros de la Estación Madrid Chamartín Clara Campoamor, que supondrá ampliar y remodelar completamente el vestíbulo de la estación y construir 4 vías más destinadas a tráficos de Alta Velocidad.

Así, la estación se encuentra actualmente en obras, tanto de carácter ferroviario como de carácter comercial, viéndose afectados los accesos a la estación, los aparcamientos, los locales/espacios, el flujo de viajeros,... si bien las actuaciones previstas no afectarán, en principio, directamente a la cota 13 de la estación, zona comercial en la que se encuentra ubicado el local con nº SAP 6631, objeto del presente Expediente de Contratación. No obstante lo anterior, los licitadores, con la presentación de la oferta entienden y aceptan las condiciones en las que se encuentra esta estación y renuncian a cualquier reclamación derivada por los inconvenientes causados por dichas obras, sin perjuicio de lo establecido en la estipulación 33 del presente Pliego.

### **2.- ACTIVIDAD A DESARROLLAR.**

La actividad a desarrollar será la de bolera con área de juegos recreativos y servicio de cafetería.

Adif Alta Velocidad arrienda un local con nº SAP 6631 que cumple todos los requisitos necesarios y suficientes para la actividad de bolera con área de juegos recreativos y servicio de cafetería, siendo el acondicionamiento del espacio a cuenta y cargo del adjudicatario.

El adjudicatario tendrá la obligación de realizar un torneo oficial al año.

El adjudicatario realizará a su cuenta y cargo y será responsable del acondicionamiento de local para la actividad para la que se arrienda, así como del cumplimiento de todos los requisitos y condicionantes que se deriven, en su caso, de la autorización y de las licencias administrativas correspondientes.

El adjudicatario deberá mantener una correcta limpieza del local y cualesquiera otros espacios en los que intervenga durante la adecuación del local, realizando al final de los trabajos una puesta a punto y limpieza final.

Igualmente será responsable de garantizar que se presta un servicio de calidad y que la experiencia del cliente es óptima, para lo que deberá realizar un adecuado mantenimiento del local y sus instalaciones, asegurar la limpieza y las mejores condiciones higiénicas y de uso, reponer los elementos que sufran daños, queden inservibles y garantizar la usabilidad de las instalaciones de la actividad.

El adjudicatario deberá cumplir con la normativa vigente y que sea de aplicación a la actividad objeto del Expediente de Contratación y su desarrollo, incluyendo cualquier trabajo relacionado con dicha actividad que precise realizar (limpieza, recogida de residuos,...). Igualmente, deberá respetar la normativa vigente en materia ferroviaria.

La licitación se realiza para el arrendamiento de un local de negocio cuyo objeto consiste en la actividad de bolera con área de juegos recreativos y servicio de cafetería, sin que ello suponga, la aportación de empresa o industria por parte de Adif Alta Velocidad, toda vez que la actividad de Adif Alta Velocidad, en virtud de lo dispuesto en el real Decreto 1044/2013, de 27 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 el local objeto del arrendamiento.

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

### **3.- DURACIÓN DEL OBJETO DE CONTRATACIÓN.**

El contrato de arrendamiento entrará en vigor el día de su firma y tendrá una vigencia inicial máxima de 6 años (72 meses).

La recepción del local por parte del adjudicatario, que se formalizará mediante la correspondiente Acta de Entrega, se realizará, como máximo, a los 15 días naturales a contar desde su puesta a disposición por parte de Adif Alta Velocidad, pudiendo conllevar la resolución del contrato el retraso en la recepción de los espacios.

Mediante acuerdo previo, expreso y siempre por escrito de las partes, se podrá prorrogar la duración de la vigencia inicial del contrato, hasta un máximo de tres años, de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente en cada momento.

En el caso de formalización de la prórroga, la Renta Mínima Garantizada del periodo de prórroga se revalorizará anualmente en un dos por ciento adicional cada año respecto del año anterior.

#### **4.- VALOR ESTIMADO DE CONTRATO.**

El valor estimado para la totalidad del contrato, incluyendo posibles prórrogas, es de (impuestos excluidos) **UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO UN MIL EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (1.268.101,67 €).**

## **II. LICITACIÓN.**

#### **5.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.**

La contratación se llevará a cabo mediante el procedimiento abierto con varios criterios de adjudicación.

#### **6.- CAPACIDAD Y REQUISITOS DE LOS LICITADORES.**

Podrán presentar oferta aquellas personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, que tengan capacidad de obrar plena, no estén incurso en prohibición de contratar, que reúnan los requisitos enumerados en las Estipulaciones 7.3 y 1 del presente Pliego.

Además, cuando se trate de personas jurídicas, las prestaciones del contrato objeto del presente pliego han de estar comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, conforme a sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

Las empresas extranjeras no comunitarias, deberán reunir, además, los requisitos establecidos en el artículo 68 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, aplicable con carácter supletorio de conformidad con lo previsto en el artículo 110 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Además, como requisito de solvencia, todos los licitadores que deseen participar en este concurso deberán:

- Requisitos de Solvencia Económico-Financiera: los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:

A) Disponer de una cifra de negocio, en el mejor ejercicio dentro de los tres últimos ejercicios fiscales disponibles, por importe igual o superior a 1,5 veces la renta mínima garantizada del primer año de contrato, impuestos excluidos.

B) Disponer de un patrimonio neto al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior a cuatro veces la renta mínima garantizada del primer año de licitación, impuestos excluidos.

Para acreditar estos dos extremos, el licitador deberá aportar las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, correspondientes a los tres últimos ejercicios económicos para los que esté vencida la obligación de aprobación y depósito de cuentas anuales (años 2020, 2021 y 2022), en la fecha límite de presentación de ofertas.

Los empresarios no obligados a presentar las cuentas en Registros Oficiales podrán aportar, como medio de acreditación, los libros de contabilidad debidamente legalizados, a los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos de solvencia.

- Requisitos de Solvencia Técnico/Profesional: los licitadores deberán aportar declaraciones tributarias censales de actividades económicas y locales abiertos, certificados de actividad, contratos ejecutados o documentos similares donde conste que, con la marca con la que presenten oferta y durante los tres últimos años, tienen en explotación una bolera con características similares a la del objeto de esta licitación.

Para la acreditación de la Solvencia Técnico/Profesional, las empresas de nueva creación podrán presentar una descripción de las medidas empleadas por el empresario para garantizar la calidad durante la ejecución del contrato.

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

Cuando una empresa recurra a las capacidades de otras entidades en lo que respecta a los criterios relativos a la solvencia económica y financiera, Adif Alta Velocidad exigirá responsabilidad solidaria entre aquella entidad y las otras en la ejecución del contrato.

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

## **7.- PROPOSICIONES DE LOS LICITADORES.**

### **7.1.- CONSULTAS, ACLARACIONES Y PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.**

Los licitadores podrán solicitar aclaraciones sobre cuantas dudas surjan en la interpretación de las condiciones exigidas en el presente Pliego y en el resto de la documentación relacionada hasta 5 días hábiles antes de la fecha de presentación de ofertas. Adif Alta Velocidad divulgará al resto de los licitadores aquellas cuestiones suscitadas que, sin desvelar asuntos de carácter reservado relativos a los consultantes, permitan una mayor homogeneidad para la mejor comparación de las ofertas, todo ello dentro de la mayor transparencia del proceso.

Dichas aclaraciones a lo establecido en el Pliego o resto de documentación tendrán carácter vinculante y se harán públicas en la página web de Adif Alta Velocidad en términos que garanticen la igualdad y la concurrencia en el procedimiento de licitación.

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

**Departamento:** Jefatura Comercial Centro de la Subdirección de Gestión Comercial.

**Dirección:** C/ Agustín de Foxá, s/n; Madrid

**Email:** feizquierdo@adif.es

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 Alta Velocidad.

## **7.2.- DOCUMENTOS Y SOBRES A PRESENTAR.**

Las proposiciones deberán ir firmadas por el licitador o persona que lo represente y se presentarán, en la fecha indicada en el anuncio de licitación, en sobres cerrados y sellados o lacrados, de forma que se garantice su integridad e inviolabilidad, haciendo constar en los mismos el número de expediente y el objeto de la licitación que aparece en la portada de este pliego y la fecha. Asimismo, deberán llevar la identificación de la empresa.

Todos los documentos que se presenten estarán redactados en lengua castellana. En caso de que se presentasen en otra lengua distinta deberán acompañarse de una traducción oficial a lengua castellana, primando esta última en caso de duda o discrepancia.

El incumplimiento de estos requisitos comportará la desestimación de las propuestas presentadas por el licitador.

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 Alta Velocidad 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, , en los términos previstos en el artículo 8.1, apartado a) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, 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.

### **7.3.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.**

Los licitadores deberán presentar sus proposiciones mediante soporte físico informático que incluirá toda la documentación. Los documentos deberán aportarse en formato PDF firmado con firma digital autorizada, junto con una copia de los mismos documentos en formato tratable (Word, Excel... etc.). Todos los documentos, los firmados digitalmente y las copias tratables de los mismos, se incluirán en un mismo soporte físico informático dentro del Sobre que corresponda.

El Soporte físico informático elegido por el licitador deberá ser de uso común y estandarizado, por ejemplo, USB, y contendrá la Documentación, libre de software malicioso y virus informáticos que dificulten o imposibiliten su lectura, siendo responsabilidad del licitador velar por el cumplimiento de esta previsión. La presencia de software malicioso o virus informático que imposibilite acceder al contenido esencial del sobre conllevará la exclusión del licitador.

Excepcionalmente, en el caso de que el licitador no dispusiera de firma digital autorizada, podrá presentar la Documentación en papel, firmada manuscritamente en todas sus páginas, incluyendo en el soporte físico informático que incluirá una copia escaneada de los documentos firmados manuscritamente y una copia de los documentos en formato tratable (Word, Excel... etc.). En caso de discrepancia sobre la documentación presentada en papel y los documentos incorporados en el soporte físico informático, prevalecerá la versión presentada en papel.

**El no cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Pliego determinará la inadmisión de la oferta y la imposibilidad de continuar en el proceso de licitación.**

#### **7.3.1.- SOBRE Nº 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.**

##### **7.3.1.1.- 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: 2023-163-00002

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN: ARRENDAMIENTO DE LOCAL CON Nº SAP 6631 EN LA ESTACIÓN DE MADRID CHAMARTÍN CLARA CAMPOAMOR PARA LA ACTIVIDAD DE BOLERA CON ÁREA RECREATIVA Y SERVICIO DE CAFETERÍA

LICITADOR:

En el sobre nº 1 se incluirá el correspondiente soporte informático, que incluirá los siguientes documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos para licitar:

**1. Declaración responsable** que versará sobre los siguientes aspectos (se adjunta modelo como Anejo 2):

- Tener personalidad jurídica y capacidad, de conformidad con lo establecido en la estipulación 11.4 del presente Pliego.
- Tener la representación de la sociedad, de conformidad con lo establecido en la estipulación 11.4 del presente Pliego.
- Cumplimiento de los criterios de solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigidos en la estipulación 6 del presente Pliego.
- No estar incurso en prohibición de contratar, de conformidad con lo establecido en la estipulación 11.4 del presente Pliego.
- Disponer de la documentación adicional exigida a todas las empresas extranjeras, de conformidad con lo establecido en la estipulación 11.4 del presente Pliego.
- En el caso de empresas extranjeras, se exigirá, además, 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 contrato, declaración con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

**2. Documento justificativo de la constitución de la garantía provisional.**

**3. Compromiso de constitución de Unión Temporal de Empresas (U.T.E.), en su caso, u otra fórmula asociativa.**

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

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

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

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

La modificación en la fórmula asociativa del adjudicatario –ya sea en denominación, número de socios, o porcentajes de representación– deberá ser autorizada previamente por Adif Alta Velocidad a quien se le comunicará por escrito. En cualquier caso, la nueva composición de la Unión o asociación deberá cumplir los requisitos de solvencia establecidos en el presente Pliego y las empresas que la compongan deberán tener plena capacidad de obrar y no estar incurso en prohibición de contratar.

**Los licitadores deberán tener en cuenta que, en cualquier momento el procedimiento, la Mesa de Licitación o el órgano de contratación les podrá solicitar que aporten la documentación acreditativa de los datos indicados en las declaraciones responsables. Si el licitador no presenta la documentación requerida en el plazo señalado o bien no la subsana, en su caso, se entenderá que el licitador ha retirado injustificadamente su oferta. Si del examen de la documentación aportada se comprueba que no cumple los requisitos establecidos en este pliego, quedará excluido del proceso de licitación.**

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

**Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar a las que se refieren los apartados anteriores deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de formalización del contrato, con la excepción de la relativa a la existencia de deudas vencidas y exigibles que deberá concurrir exclusivamente a la fecha de formalización del contrato.**

### **7.3.2.- SOBRE Nº 2: PROPOSICIÓN TÉCNICA.**

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

<b><u>SOBRE Nº 2: PROPOSICIÓN TÉCNICA</u></b>
Nº EXPEDIENTE: 2023-163-00002
OBJETO DE LA CONTRATACIÓN: ARRENDAMIENTO DE LOCAL CON Nº SAP 6631 EN LA ESTACIÓN DE MADRID CHAMARTÍN CLARA CAMPOAMOR PARA LA ACTIVIDAD DE BOLERA CON ÁREA RECREATIVA Y SERVICIO DE CAFETERÍA
LICITADOR:

En su interior, deberá incluirse el correspondiente soporte físico informático con la proposición técnica del licitador, en el formato indicado en el presente Pliego.

La presentación de proposiciones implica la aceptación incondicional por el licitador de las bases de la licitación y sus Anejos y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones para contratar con Adif Alta Velocidad.

En ningún caso se incluirán en este sobre datos que permitan inferir datos relativos a la proposición económica del licitador, ni datos o documentos que deban incluirse en el sobre nº 3, pues de producirse el licitador quedará excluido.

El objetivo de la proposición técnica es conocer de forma amplia y explícita la idea y concepto de la propuesta comercial para la actividad objeto del presente Expediente de Contratación, para lo que el licitador deberá incluir dentro de este sobre nº 2:

- 1) Una relación numerada de los documentos que se incluyen en el sobre, que habrá de ir firmada y sellada, y
- 2) El modelo que se adjunta como Anejo 3 del presente Pliego, que habrá de ir cumplimentado.

El licitador deberá completar el modelo sin introducir cambios ni modificaciones en el mismo, debiendo contemplar obligatoriamente todos los aspectos considerados.

El licitador deberá presentar documentación acreditativa de los aspectos técnicos requeridos, siendo preciso aportar una propuesta específica que contemple todos los aspectos técnicos siguientes:

#### **A) Proyecto Técnico:**

Dentro de este aspecto se valorarán:

- Plan de negocio previsto
- Nº de pistas de bolera de que dispondrá el local arrendado, debiendo ofertarse un mínimo de 15 pistas, con un máximo a valorar de 8 adicionales
- Compromiso de nº mínimo de torneos que realizará

Para dicha valoración los licitadores deberán presentar un proyecto completo y detallado donde se especifiquen: el plan de negocio previsto, el nº de pistas de bolera de que dispondrá el local arrendado, compromiso de nº mínimo de torneos que realizará, con justificación de su interés, así como del impacto de su realización y cualesquiera documentos que se considere deben tenerse en cuenta en este aspecto.

#### **B) Inversión Total Inicial:**

Dentro de este aspecto se valorarán el detalle y el presupuesto de la inversión prevista, desglosando, instalaciones y equipamiento a aportar de la actividad principal y adecuaciones/obras a realizar (planos y bocetos, diseño del local, equipamiento, maquinaria, memoria de calidades, memoria de instalaciones/infraestructuras, memoria de mobiliario y cristalería, memoria de equipos,...) sin que -en ningún caso- se consideren como inversión las cantidades destinadas al pago de redacción de la oferta.

Esta inversión en CAPEX, de inicio y/o de mantenimiento, que, como mínimo será de 350.000 €, deberá necesariamente realizarse antes de la finalización del segundo año de contrato.

Dicha inversión en inmovilizado/activo no corriente deberá corresponder –necesariamente– a obra civil, pavimentos, infraestructuras, mobiliario, cristalería, equipos informáticos, electrónicos y/o de comunicación,..., no pudiendo incluirse –a efectos de valoración– cualesquiera inversiones en OPEX realizadas por el adjudicatario (salarios, arrendamientos, licencias, servicios profesionales, suministros, consumos,...).

La no realización de la inversión de adjudicación en CAPEX y/o la falta de su adecuada justificación, en los términos de la Estipulación 21.1 de este Pliego de Condiciones Particulares, supondrá que Adif Alta Velocidad proceda a la facturación del importe que reste –por no realización efectiva de la inversión y/o por falta de su adecuada justificación– hasta el importe de inversión total de adjudicación, en veinticuatro partes desde el mes 25 al mes 37 del contrato, ambos incluidos, siendo esta facturación adicional a la de las rentas del contrato o cualesquiera otros conceptos vinculados al mismo.

### 7.3.3.– SOBRE Nº 3: PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

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

<u>SOBRE Nº 3: PROPOSICIÓN ECONÓMICA</u>
Nº EXPEDIENTE: 2023-163-00002
OBJETO DE LA CONTRATACIÓN: ARRENDAMIENTO DE LOCAL CON Nº SAP 6631 EN LA ESTACIÓN DE MADRID CHAMARTÍN CLARA CAMPOAMOR PARA LA ACTIVIDAD DE BOLERA CON ÁREA RECREATIVA Y SERVICIO DE CAFETERÍA
LICITADOR:

En este sobre nº 3 deberá incluirse el correspondiente soporte físico informático con la proposición técnica del licitador, en el formato indicado en el presente Pliego.

La propuesta económica está compuesta de una renta variable con un mínimo garantizado.

Las rentas del presente Expediente de Contratación se recogerán en el Contrato, son de obligado cumplimiento, están fijadas por Adif Alta Velocidad en unos importes mínimos y están definidas con las siguientes características:

- **Renta Variable:** el ofertante propondrá el pago de un porcentaje de sus ingresos durante toda la vida del contrato, debiendo cumplir su oferta las siguientes condiciones: a) para el primer año de contrato deberá ofertar entre un 10% y un 12%, b) ser igual o mayor que el del año anterior, c) no ser mayor en 2 puntos porcentuales al porcentaje ofrecido en el año anterior y 4) estar expresado con dos decimales.
- **Renta Mínima Garantizada Anual:** será el importe fijado como Renta Mínima Garantizada Anual en el siguiente cuadro:

	RMGA
1º año	130.000,00
2º año	132.600,00
3º año	135.252,00
4º año	137.957,04
5º año	140.716,18
6º año	143.530,50
7º año (en su caso)	146.401,11
8º año (en su caso)	149.329,13
9º año (en su caso)	152.315,71
<b>TOTAL</b>	<b>1.268.101,67</b>

No se permite la presentación de ofertas sobre la Renta Mínima Garantizada Anual fijada por Adif Alta Velocidad.

Este modelo de renta implica que el arrendatario -cada año de contrato- abonará a Adif Alta Velocidad la Renta Variable que ofertó y, si el importe a abonar no alcanza la Renta Mínima Garantizada Anual fijada, deberá abonar dicha cantidad a Adif Alta Velocidad.

Los licitadores deberán ofrecer porcentajes de Renta Variable realistas y fieles a los resultados económicos estimados para el local, que deberán reflejar en la Cuenta de Explotación Previsional que aporten, pues Adif Alta Velocidad pretende que la actividad objeto del Expediente de Contratación se preste de forma estable y exista un adecuado equilibrio económico para el adjudicatario y para la Entidad, por lo que Adif Alta Velocidad se reserva el derecho de solicitar cuanta información adicional se considere precisa para acreditar la oferta económica presentada por los licitadores.

En el modelo de oferta económica a presentar por los licitadores (Anejo 4) ya están contempladas estas características, incrementos y porcentajes.

El licitador deberá cumplimentar el modelo sin introducir cambios ni modificaciones en el mismo, debiendo contemplar obligatoriamente todos los aspectos considerados, siendo desestimadas aquellas ofertas que no contemplen la totalidad de los aspectos indicados en la proposición económica.

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que Adif Alta Velocidad estime fundamental para considerar la oferta, así como aquellas propuestas que presenten ofertas inferiores al mínimo fijado.

Las rentas ofertadas en ningún caso podrán ser inferiores a los mínimos establecidos por Adif Alta Velocidad.

Cada licitador sólo podrá presentar una única oferta económica sin variantes, alternativas u opciones. 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 variable de cada mes se calculará aplicando el porcentaje ofertado por el arrendatario a los ingresos totales, impuestos no incluidos, obtenidos ese mes en el local arrendado por todas las actividades y conceptos.

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

A fin de que Adif Alta Velocidad pueda controlar los resultados y comprobar la facturación, el arrendatario se compromete a:

- disponer de las infraestructuras tecnológicas que permitan el total y correcto control de la totalidad de las ventas realizadas relacionadas con este Expediente de Contratación y
- facilitar mensualmente a Adif Alta Velocidad, en los veinte (20) primeros días del mes siguiente al que se refiera la facturación y mediante declaración jurada, firmada por representante del arrendatario con poderes suficientes a tal efecto, información completa de la facturación a efectos del cálculo de la renta variable definida en el presente Expediente de Contratación.

Dicha información será revisada por Adif Alta Velocidad, que podrá además realizar las auditorías y comprobaciones, con las consecuencias que correspondan, recogidas en la Estipulación 18 del presente Pliego.

### **Previsión de cuenta de explotación.**

Si bien no es objeto de valoración en este Expediente, los licitadores deberán cumplimentar –para todos y cada uno de los años de vigencia del contrato– el modelo de Cuenta de Explotación Previsional que se adjunta como Anejo 4.

Este modelo se incluirá en el sobre nº 3.

### **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 desarrollada en el local objeto del contrato a adjudicar y que tenga la condición de empleadora de los trabajadores afectados, estará obligada a proporcionar la referida información a cualquiera de los licitadores que se lo soliciten (se publicará en la página web de Adif el correo electrónico del empleador para que los posibles interesados se pongan en contacto con el empleador).

Como parte de esta información se deberán aportar los listados del personal objeto de subrogación por centro de trabajo, indicándose al menos: Convenio Colectivo de aplicación y los detalles de categoría, tipo de contrato, jornada, fecha de antigüedad, vencimiento del contrato y salario bruto anual de cada trabajador, documento RNT.

## **8.- VALIDEZ DE LA OFERTA.**

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

## **9.- MESA DE LICITACIÓN.**

El Órgano de Contratación estará asistido por una Mesa de Licitación que será el órgano competente para la valoración de las ofertas que, previos los trámites que se establezcan, elevará a aquél la correspondiente propuesta.

## **10.- APERTURA DE PROPOSICIONES.**

### **10.1.- APERTURA DE DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA (SOBRE Nº 1).**

La Mesa de Licitación, 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 aquellos cuya documentación sea suficiente para concurrir a este proceso.

En el caso de que la Mesa de Licitación observara defectos en la documentación presentada, comunicará a los licitadores los defectos observados, concediéndoles un plazo no superior a cinco días hábiles para su subsanación, con apercibimiento de exclusión en caso de no efectuarla.

La Mesa de Licitación, una vez calificada la documentación a que se refieren los párrafos anteriores y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar, de forma expresa, las empresas admitidas a la licitación, las rechazadas y sobre las causas del rechazo.

### **10.2.- APERTURA DE PROPOSICIÓN TÉCNICA (SOBRE Nº 2).**

La Mesa de Licitación procederá, una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos exigidos en el sobre nº 1 y en el plazo máximo de veinte días hábiles (20) contados desde la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas, a la apertura del sobre nº 2, cuyo contenido se entregará al servicio correspondiente para su análisis y ponderación.

Las valoraciones técnicas de las ofertas presentadas se realizarán antes de la apertura de las proposiciones económicas, realizando un informe técnico de la valoración obtenida por cada oferta, no pasando a la siguiente fase aquellas ofertas que no superen el mínimo requerido en la valoración técnica que se indica en este PCP. En el supuesto de que algún aspecto técnico no estuviese suficiente claro para Adif Alta Velocidad, solicitará su aclaración antes de la valoración técnica definitiva.

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

En acto público, en la fecha y en el lugar que se establezca en el correspondiente anuncio, se realizará la apertura de las ofertas económicas), dando lectura de las proposiciones presentadas por

los licitadores admitidos. La apertura de las proposiciones económicas presentadas por los licitadores se llevará a cabo, por la Mesa de Licitación, en el lugar, fecha y hora indicada en el anuncio de licitación publicado en la página web de Adif Alta Velocidad.

La Mesa de Licitación, al inicio del acto de apertura de las proposiciones económicas y previamente a la apertura de estas, indicará las empresas que han sido admitidas a la fase de valoración económicas.

A continuación, procederá, en su caso, a la lectura de la puntuación obtenida en cada uno de los apartados de valoración del sobre nº 2 por cada una de las ofertas presentadas, así como del total de puntos obtenidos por el Licitador por su propuesta técnica.

Posteriormente, se procederá a la apertura del sobre nº 3 de las ofertas admitidas. No serán abiertos los sobres de aquellas empresas cuyas ofertas no hayan superado la puntuación indicada en el presente pliego como umbral mínimo de puntuación (ofertas situadas en el intervalo de calidad inaceptable).

### **III. ADJUDICACIÓN Y VALORACIÓN.**

#### **11.- VALORACIÓN.**

Se valorarán la proposición técnica y la proposición económica de acuerdo con las siguientes puntuaciones:

##### **11.1.- VALORACIÓN PROPOSICIÓN TÉCNICA. Máximo 40 puntos.**

La proposición técnica deberá tener una valoración mínima de 16 puntos, para poder continuar en el procedimiento de licitación.

##### **A) Proyecto técnico: Máximo 20 puntos.**

- Plan de negocio previsto: máximo 6 puntos.

Se valorará la propuesta de plan de negocio del licitador, relativo al local arrendado y a su público potencial, donde figuren las particularidades de la actividad y el modo en que el licitador va a ofrecer su propuesta en el mercado, clientes objetivo, canales utilizados para dar visibilidad a su propuesta comercial... Por ello, en dicha proposición deberá incluir, de forma amplia y explícita y para todos y cada uno de los apartados del Proyecto Técnico, la idea y concepto de negocio que propone, que además deberá ser coherente con el proyecto, la información y los documentos presentados.

En el caso de que Adif Alta Velocidad verifique el incumplimiento del plan de negocio propuesto, se aplicará una penalización equivalente al 1% de la Renta Mínima Garantizada Anual, por cada año o fracción (desde el inicio de la explotación), en el que Adif Alta Velocidad tenga constancia del incumplimiento.

Para la valoración de los criterios técnicos no evaluables mediante fórmulas, la puntuación de la oferta se determinará en base al siguiente cuadro:

Descripción valoración	porcentaje
No se desarrolla el Plan de negocio previsto, lo que se indica es erróneo o irrelevante para el objeto del Expediente de Contratación	0%
Se expone el Plan de negocio someramente considerándose la información aportada insuficiente por no adecuarse a los requisitos exigidos en el Expediente de Contratación	25%
Se presenta el Plan de negocio de modo correcto, aunque de forma muy escueta, faltan detalles necesarios y requiere mayor aporte de información para evaluar la coherencia de la propuesta del licitador	50%
El Plan de negocio es expuesto de forma correcta, se adapta al objeto del contrato valorado, aunque presenta leves defectos o áreas de mejora que no afectan de forma sustancial a la coherencia del mismo.	75%
El Plan de negocio es expuesto de forma muy amplia y correcta, la oferta/información presentada se adecúa completamente a lo requerido en el Pliego por Adif Alta Velocidad	100%

- Nº de pistas de bolera de que dispondrá el local arrendado, debiendo ofertarse un mínimo de 15 pistas, valorándose del siguiente modo:
  - 15 pistas = 5 puntos
  - 16 pistas = 5,5 puntos
  - 17 pistas = 6 puntos
  - 18 pistas = 6,5 puntos
  - 19 pistas = 7 puntos
  - 20 pistas = 7,5 puntos
  - 21 pistas = 8 puntos
  - 22 pistas = 8,5 puntos
  - 23 o más pistas = 9 puntos

En el caso de que Adif Alta Velocidad verifique el incumplimiento del nº de pistas de bolera instaladas, se aplicará una penalización equivalente al 2% de la Renta Mínima Garantizada Anual, por cada año o fracción (desde el inicio de la explotación), en el que Adif Alta Velocidad tenga constancia del incumplimiento.

- Compromiso de nº mínimo de torneos: 5 puntos, que se asignarán otorgando el máximo de puntos a la oferta que presente mayor número de torneos y haciendo un reparto proporcional en el resto de las ofertas presentadas según los respectivos números de torneos de las mismas.

En el caso de que Adif Alta Velocidad verifique el incumplimiento de este compromiso, se aplicará una penalización equivalente al 0,5% de la Renta Mínima Garantizada Anual, por cada año o fracción (desde el inicio de la explotación), en el que Adif Alta Velocidad tenga constancia del incumplimiento.

**B) Inversión total inicial:** 20 puntos, que se asignarán otorgando el máximo de puntos a la oferta que presente mayor importe de inversión total inicial en CAPEX, de inicio y/o de mantenimiento, a realizar necesariamente antes de la finalización del segundo año de contrato, siempre con un mínimo de 350.000 €, y haciendo un reparto proporcional en el resto de las ofertas presentadas según los respectivos importes de las mismas.

La no realización de la inversión de adjudicación en CAPEX y/o la falta de su adecuada justificación, en los términos de la Estipulación 21.1 de este Pliego de Condiciones Particulares, supondrá que Adif Alta Velocidad proceda a la facturación del importe que reste –por no realización efectiva de la inversión y/o por falta de su adecuada justificación– hasta el importe de inversión total de adjudicación, en veinticuatro partes desde el mes 25 al mes 37 del contrato, ambos incluidos, siendo esta facturación adicional a la de las rentas del contrato o cualesquiera otros conceptos vinculados al mismo.

En el Anejo 3 se especifica la puntuación máxima de cada ítem a valorar dentro de cada uno de los aspectos antedichos.

#### **11.2.- VALORACIÓN PROPOSICIÓN ECONÓMICA. Máximo 60 puntos.**

**A) Porcentaje de Renta Variable ofertado:** Máximo 60 puntos, que se asignarán otorgando el máximo de puntos a la oferta que presente mayor porcentaje de Renta Variable para toda la vigencia del contrato, y haciendo un reparto proporcional en el resto de las ofertas presentadas según los respectivos porcentajes de las mismas.

#### **11.3.- VALORACIÓN GLOBAL DE LAS PROPOSICIONES.**

En el acta correspondiente a la apertura de las ofertas económicas se hará constar que, antes de comenzar dicha apertura se ha realizado ya la valoración final de la documentación técnica de cada una de las ofertas y se ha puesto a disposición de los miembros de la Mesa de Licitación.

La valoración global de cada licitador se calculará sumando las valoraciones obtenidas en la proposición técnica y en la proposición económica, resultando adjudicatario aquel licitador que obtenga la mayor puntuación en dicho cálculo.

#### **11.4.- CLASIFICACIÓN DE OFERTAS**

La Mesa de Licitación clasificará las proposiciones presentadas, conforme a lo señalado en la Estipulación anterior, por orden decreciente, atendiendo a los criterios a que hacen referencia las estipulaciones anteriores. De acuerdo con dicha clasificación, la Mesa de Licitación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta, para que, dentro del plazo de cinco días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente y envíe la

siguiente documentación justificativa de las circunstancias a las que se refiere la Estipulación 6.1 del presente Pliego, si no se hubiera aportado con anterioridad.

En caso de empate de dos o más proposiciones consideradas en su conjunto como la mejor oferta relación calidad-precio, siendo la oferta económica distinta entre ellos, se adjudicará al que haya realizado la mejor oferta económica. Si la coincidencia es total, se concederá a los licitadores, que hayan incurrido en el empate, un plazo de 5 días hábiles para presentar en sobre cerrado su nueva oferta que mejore económicamente la anterior, no pudiendo ser objeto de mejora la oferta técnica.

### **1. Documentos acreditativos de la capacidad de obrar.**

- a) Los empresarios individuales, copia del DNI (artículo 21 RGLCAP)
- b) Los restantes empresarios (artículo 84 LCSP):
  - a. Los empresarios que fueren personas jurídicas presentarán la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acta fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro Público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
  - b. Los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo presentarán el documento acreditativo de su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o presentarán una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.
  - c. Los demás empresarios extranjeros deberán presentar un informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

### **2. Documentos que acrediten, en su caso, la representación.**

Los que comparezcan, o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán poder bastante al efecto, y fotocopia legitimada notarialmente de su documento nacional de identidad, o del que, en su caso, le sustituya reglamentariamente (artículo 140.1ª) de la LCSP). El poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil en los casos en que se exija por el Reglamento del Registro Mercantil. Los apoderamientos y sus revocaciones, otorgados por administradores o apoderados de sociedades mercantiles o por emprendedores de responsabilidad limitada podrán también ser conferidos en documento electrónico, siempre que el documento de apoderamiento sea suscrito con la firma electrónica reconocida del poderdante. Dicho documento podrá ser remitido directamente por medios electrónicos al Registro que corresponda.

### **3. Documentos que acrediten la solvencia.**

Se aportará la documentación que se exija en la Estipulación 6 del presente Pliego.

### **4. Documentación que acredite no estar incurso en prohibiciones de contratar.**

- Obligaciones tributarias

Se considerará que las empresas se encuentran al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias cuando, en su caso, concurren algunas de las siguientes circunstancias:

- Estar dadas de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas, siempre que ejerzan actividades sujetas a este impuesto, en relación con las actividades que vengán realizando a la fecha de presentación de las proposiciones o de las solicitudes de participación en los procedimientos restringidos, que les faculte para su ejercicio en el ámbito territorial en que las ejercen.
- Haber presentado, si estuvieran obligadas, las declaraciones por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, o de Sociedades, según se trate de personas o entidades sujetas a alguno de estos impuestos, así como las correspondientes declaraciones por pagos fraccionados, ingresos a cuenta y retenciones que en cada caso procedan.
- Haber presentado, si estuvieran obligadas, las declaraciones periódicas por el Impuesto sobre el Valor Añadido, así como la declaración resumen anual.
- No tener deudas con el Estado de naturaleza tributaria en período ejecutivo, o en el caso de contribuyentes contra los que no proceda la utilización de la vía de apremio, deudas no atendidas en período voluntario.

A los efectos de la expedición de las certificaciones acreditativas de dichas circunstancias, se considerará que las empresas se encuentran al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias cuando las deudas estén aplazadas, fraccionadas o se hubiera acordado su suspensión con ocasión de la impugnación de las correspondientes liquidaciones.

Las circunstancias indicadas en los párrafos b) y c) anteriores, se refieren a declaraciones cuyo plazo reglamentario de presentación hubiese vencido en los doce meses precedentes al mes inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de la certificación.

#### - Obligaciones de Seguridad Social

Se considerará que las empresas se encuentran al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social cuando, en su caso, concurren las siguientes circunstancias:

- Estar inscritas en el sistema de la Seguridad Social y, en su caso, si se tratase de un empresario individual, afiliado y en alta en el régimen que corresponda por razón de la actividad.
- Haber afiliado, en su caso, y haber dado de alta, a los trabajadores que presten servicios a las mismas.
- Haber presentado los documentos de cotización correspondientes a las cuotas de la Seguridad Social y, si procediese, de los conceptos de recaudación conjunta con las mismas, así como de las asimiladas a aquellas a efectos recaudatorios, correspondientes a los doce meses anteriores a la fecha de solicitud de la certificación.
- Estar al corriente en el pago de las cuotas o de otras deudas con la Seguridad Social.

A los efectos de la expedición de las certificaciones acreditativas de dichas circunstancias, se considerará que las empresas se encuentran al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social cuando las deudas estén aplazadas, fraccionadas o se hubiera acordado su suspensión con ocasión de la impugnación de tales deudas.

Adicionalmente, constituyen circunstancias que impiden a los empresarios concurrir a la presente licitación y contratar con Adif Alta Velocidad, siempre que hayan tenido lugar dentro de los tres años anteriores a la publicación del anuncio de esta licitación, las siguientes:

- Haber incurrido en falsedad al efectuar la declaración responsable en un procedimiento de contratación de Adif Alta Velocidad, o al facilitar cualesquiera otros datos relativos a su capacidad y solvencia.
- Haber retirado indebidamente su proposición en un procedimiento de adjudicación de Adif Alta Velocidad o haber imposibilitado la adjudicación del contrato a su favor por no entregar la documentación preceptiva que le fuese requerida dentro del plazo señalado para ello.
- Haber dejado de formalizar el contrato con Adif Alta Velocidad, adjudicado a su favor, en los plazos previstos por causa imputable al adjudicatario.

Asimismo, no podrán contratar con Adif Alta Velocidad aquellos empresarios que mantengan deudas vencidas y exigibles con esta entidad pública a la fecha de formalización del contrato.

Las ofertas presentadas por empresas incursas en prohibición de contratar o en las que concurra alguna de las circunstancias anteriores serán excluidas de la licitación.

#### **5. Para el caso de que la empresa sea extranjera, deberá adjuntar:**

- **Documentos acreditativos de la capacidad de obrar.**

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados Miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el Anexo nº 1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La capacidad de obrar de las restantes empresas extranjeras se acreditará mediante informe expedido por la Misión Diplomática Permanente, u Oficina Consular de España en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato. En estos supuestos, además deberá acompañarse informe de la Misión Diplomática Permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Economía sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio, o, en caso contrario, el informe de reciprocidad en el que se acredite que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración en forma sustancialmente análoga.

#### **12.- ADJUDICACIÓN DE LA LICITACIÓN.**

La Mesa de Licitación, una vez presentada la documentación requerida, y previos los informes preceptivos, elevará al Órgano de Contratación la propuesta de adjudicación, acordándose esta en resolución motivada, que se notificará a los licitadores.

Se adjudicará el contrato dentro del plazo de 2 meses a contar desde el siguiente al de la apertura de las proposiciones.

Adif Alta Velocidad podrá tomar la decisión de no adjudicar o celebrar el contrato o desistir del procedimiento antes de la formalización, compensando en ambos casos a los licitadores por los gastos en que hubiesen incurrido, de acuerdo con los principios generales que rigen la responsabilidad de esta Entidad.

No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el presente Pliego.

### **13.- FORMALIZACIÓN.**

#### **13.1.- COMUNICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.**

Tras la notificación de la adjudicación a los licitadores, Adif Alta Velocidad requerirá al adjudicatario para que, en el plazo de diez (10) días hábiles, a contar desde el día siguiente a la recepción del requerimiento, presente la siguiente documentación:

A) Documentos justificativos actualizados de encontrarse al corriente de pago de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social y justificante de estar dado de alta y, en su caso, al corriente del pago del Impuesto de Actividades Económicas (IAE).

B) 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 el punto A) por lo que se refiere a cada Sociedad que forme parte de la Unión Temporal.

C) 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.

D) 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.

E) El adjudicatario presentará la garantía definitiva, indicada en la Estipulación 15 del presente Pliego, mediante aval de entidades bancarias, Cajas de Ahorros o Compañías de Garantía Recíproca debidamente registradas, conforme al modelo que figura como Anejo 6 del presente Pliego, o mediante cheque o transferencia bancarios a favor de Adif Alta Velocidad.

Si 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.

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

No podrá firmar contrato de arrendamiento de ningún local y/o espacio el adjudicatario que, al momento de la firma, tenga deudas vencidas y pendientes de pago con Adif Alta Velocidad, por lo que –para que pueda formalizarse la contratación– deberá constar que no existen deudas vencidas y exigibles al momento de la formalización del contrato.

### **13.2.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.**

El contrato se formalizará entre las partes en documento escrito privado. No obstante, podrá elevarse a escritura pública cuando así lo solicite el adjudicatario, siendo a su cargo los gastos derivados de su otorgamiento. En este caso, el Adjudicatario se compromete a entregar a Adif Alta Velocidad dos (2) copias autorizadas y dos (2) copias simples de dicha escritura, dentro del plazo de quince días, contados desde la fecha del otorgamiento.

### **14.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.**

El contrato se registrará por los propios términos y pactos contenidos en estas condiciones particulares, por lo establecido en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y en las demás normas legales que sean de aplicación y, en último término, por los preceptos del Código Civil.

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

Revestirán carácter contractual el presente Pliego de Condiciones Particulares y sus Anejos y las ofertas técnica y económica del adjudicatario y el contrato, que incluirá todos los documentos antedichos, no realizándose la citada relación de forma jerarquizada a los efectos previstos en el artículo 35 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Queda expresamente excluida la aplicación del artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

## **IV. EJECUCIÓN DEL CONTRATO.**

### **15.- GARANTÍAS.**

#### **15.1.- GARANTÍA PROVISIONAL.**

Para poder participar en este Expediente de Contratación cada licitador deberá constituir una garantía provisional por importe de 3.000 €, mediante aval de entidades bancarias, Cajas de

Ahorro o Compañías de Garantía Recíproca debidamente registradas, conforme al modelo que figura como Anejo 5 del presente Pliego o mediante cheque bancario a favor de Adif Alta Velocidad.

El documento justificativo de la constitución de la garantía provisional deberá incluirse 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 serán devueltas a los licitadores que no resulten adjudicatarios.

El adjudicatario recuperará la garantía provisional sólo tras haber presentado:

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

#### **15.2.- FIANZA (Artículo 36.1 LAU).**

Antes de la firma del contrato y mediante cheque bancario a favor de Adif Alta Velocidad, en concepto de fianza legal, el adjudicatario deberá entregar una cantidad equivalente a dos mensualidades de la Renta Mínima Garantizada del primer año de contrato.

#### **15.3.- GARANTÍA DEFINITIVA.**

Mediante aval a favor de Adif Alta Velocidad (según modelo que se adjunta como Anejo 6), como garantía del contrato, el adjudicatario deberá garantizar un importe equivalente a la primera anualidad de la Renta Mínima Garantizada Anual.

#### **15.4.- NORMAS COMUNES A LAS GARANTÍAS.**

Estas garantías en ningún caso servirán para fijar por anticipado el límite máximo de la responsabilidad del adjudicatario, de manera que, si los daños y perjuicios ocasionados a Adif Alta Velocidad superasen la cantidad establecida en la misma, el adjudicatario deberá abonar la diferencia. Asimismo, responderán del exacto cumplimiento de las obligaciones que el adjudicatario asume en virtud de la firma del contrato, así como de la salvaguarda de los intereses de Adif Alta Velocidad en relación con el local arrendado.

En caso de que dicha garantía fuese ejecutada total o parcialmente por incumplimiento del adjudicatario, éste deberá reponerla a su total importe en el plazo de siete días hábiles contados desde el siguiente a la fecha de la ejecución de la misma.

Extinguido el contrato, y siempre que no existan obligaciones pendientes de las que el adjudicatario deba responder, Adif Alta Velocidad devolverá la garantía adicional depositada.

#### **16.- FACTURACIÓN Y FORMA DE PAGO.**

El pago de la Renta Mínima Garantizada Anual a cuenta establecida en el contrato se realizará proporcionalmente por meses adelantados.

El adjudicatario deberá satisfacer el porcentaje establecido de renta variable. A tal efecto, la facturación que sirve para el cálculo y la cantidad a satisfacer deberán acreditarse detalladamente, respecto del local arrendado, mediante declaración responsable aportada por el adjudicatario mensualmente, en los veinte (20) primeros días del mes siguiente al que se refiera la facturación, tal y como se recoge en Estipulación 7.3.3.1 del presente Pliego.

La diferencia, si la hubiera, entre la cantidad resultante de aplicar el porcentaje a la facturación en concepto de renta variable y la abonada como Renta Mínima Garantizada Anual, se facturará trimestralmente en los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año.

Para el cobro de las liquidaciones trimestrales, Adif Alta Velocidad emitirá las correspondientes facturas, en función de la facturación declarada.

Para la adecuada facturación por todos los conceptos que correspondan, el adjudicatario facilitará a Adif Alta Velocidad los datos que imperativamente han de ser incorporados y firmará la "Orden de domiciliación de adeudo directo SEPA" autorizando así a la Entidad a remitir los pagos a su cuenta y a la entidad financiera para efectuar los adeudos.

El impago por el adjudicatario de cualquiera de las partidas comprendidas dentro de la renta devengará el interés de demora vigente en la fecha en que se produzca el impago y desde la fecha de este.

#### **17.- INFORMACIÓN OBLIGATORIA A PRESENTAR DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO.**

A fin de que Adif Alta Velocidad pueda comprobar el cumplimiento de la proposición técnica presentada, el adjudicatario se compromete, durante toda la vigencia del contrato, a presentar la siguiente documentación:

- Semestralmente, informe de control, seguimiento y cumplimiento del plan de negocio propuesto, que deberá recoger todos y cada uno de los aspectos contenidos en la proposición técnica presentada.
- Anualmente, justificación del nº de pistas de que dispone el local, para lo que podrán aportarse fotografías o videos del local, y sin que ello exima de la justificación de la inversión en CAPEX a realizar, que deberá acreditarse conforme se determina en la Estipulación 21.1. del presente Pliego.
- Semestralmente, certificados de los torneos realizados en la bolera, emitidos por la Organización con que se planifiquen, o declaración jurada del adjudicatario con el detalle, calendario previsto,... de su ordenación.

- La inversión total realizada se acreditará conforme se determina en la Estipulación 21.1. del presente Pliego.

A efectos de la presentación de la citada documentación se establecerá un protocolo de intercambio de información en los términos que figuran en el Anejo 8 del presente Pliego, si bien el adjudicatario y Adif Alta Velocidad podrán consensuar modificaciones de contenido durante la ejecución del contrato.

## **18.- AUDITORÍAS.**

### **18.1.- AUDITORÍAS Y COMPROBACIONES DE RESULTADOS Y FACTURACIÓN.**

La información de resultados y facturación remitida por el arrendatario mensualmente será revisada por Adif Alta Velocidad, que podrá además realizar, por sus propios medios o a través de terceros o mediante otro medio de verificación, las auditorías y comprobaciones que considere precisas para confirmar que las rentas variables abonadas son las correctas en función de la facturación realizada en cada local adjudicado. El arrendatario estará obligado a proporcionar toda la información solicitada por Adif Alta Velocidad o los terceros encargados por éste para la realización de dichas auditorías y comprobaciones, así como a facilitar el acceso a sus sistemas de contratación, facturación y, en general, de gestión y control económico.

Si de dichas auditorías o comprobaciones resultasen anomalías o contradicciones con los datos facilitados el arrendatario estará obligado a abonar a Adif Alta Velocidad a) el coste por la realización de dicha auditoría o comprobación, b) la renta correspondiente a la diferencia puesta de manifiesto por el resultado de la auditoría o comprobación y c) una cantidad equivalente a tres (3) veces la diferencia detectada, en concepto de penalidad o indemnización, todo ello sin perjuicio de que deberá proceder a la inmediata instalación en los locales/espacios arrendados del sistema de control de ventas determinado por Adif Alta Velocidad, y definido en el apartado 17.2, con el fin de que se efectúe la transmisión de toda la información de los ingresos de la actividad en tiempo real a Adif Alta Velocidad.

La instalación de toda la infraestructura necesaria para la implantación del sistema de control será por cuenta y cargo del arrendatario, debiendo estar instalada y operativa en el plazo máximo de tres (3) meses desde la fecha de notificación del resultado de la auditoría.

### **18.2.- SISTEMA DE CONTROL.**

El arrendatario se obliga a aceptar que Adif Alta Velocidad, durante la vigencia del contrato, pueda instalar en los locales/espacios arrendados un sistema de información para el control de las ventas, o en su ausencia, de operaciones, con el fin de que se efectúe la transmisión de toda la información de los ingresos de la actividad en tiempo real a Adif Alta Velocidad. Este sistema deberá permitir que se envíe a Adif Alta Velocidad, en el formato que se establezca, al menos el importe de todos los tiques de venta en tiempo real y desde el punto donde se ha realizado dicha venta. Asimismo, deberá enviar un resumen del día al final de cada día contable de venta, o en su ausencia, de operaciones.

Será imprescindible que este sistema y los elementos necesarios para su correcto funcionamiento se encuentren totalmente operativos durante el periodo de venta, por lo que su carencia o inoperatividad será causa de resolución de contrato, siendo responsabilidad del arrendatario mantener este sistema y elementos en buen estado de conservación, funcionamiento, seguridad y limpieza, efectuando las reparaciones que fueran precisas para su correcta y total operatividad.

## **19.- INICIO DE LA ACTIVIDAD.**

La entrega y recepción del local se realizará una vez formalizado el contrato correspondiente, en el plazo máximo de quince (15) días naturales, a contar desde la fecha en que Adif Alta Velocidad notifique al adjudicatario estar en disposición de entregarlo.

Esta entrega se documentará mediante la firma por ambas partes del Acta correspondiente.

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

El inicio de actividad se producirá, como máximo, sesenta (60) días naturales después de la entrega del local.

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

## **20.- AUTORIZACIONES Y LICENCIAS.**

El adjudicatario deberá solicitar y obtener por su cuenta y cargo la totalidad de las autorizaciones y licencias, tanto nacionales como autonómicas y locales, vigentes en la actualidad –o que puedan requerirse en el futuro– y resulten legalmente preceptivas para desarrollar su actividad en el local arrendado por Adif Alta Velocidad.

Adif Alta Velocidad declina cualquier responsabilidad para el caso de que la actividad a realizar por el adjudicatario se desarrollase sin contar con las credenciales, licencias y autorizaciones preceptivas.

Excepcionalmente, el adjudicatario tendrá derecho a instar la resolución inmediata del contrato, sin penalización, cuando las licencias, autorizaciones o permisos mencionados no sean concedidos, sean revocados o limitados durante la duración del contrato.

## **21.- OBRAS E INSTALACIONES.**

### **21.1.- OBRAS E INSTALACIONES EN GENERAL.**

El adjudicatario no podrá realizar sin el consentimiento de Adif Alta Velocidad, expresado por escrito, ningún tipo de obra ya sea de primer establecimiento, de conservación o de mejora, en el local arrendado. En especial, el adjudicatario comunicará a Adif Alta Velocidad, previamente al inicio de las obras, el diseño funcional y estético que se proponga efectuar con objeto de que Adif Alta Velocidad le otorgue, en su caso, su consentimiento.

El consentimiento que Adif Alta Velocidad otorgue en su calidad de arrendador no implicará asunción de responsabilidades en la elaboración y ejecución del Proyecto de obra que proceda. Dicha responsabilidad corresponderá exclusivamente al adjudicatario. La ejecución de las obras se realizará observando estrictamente la normativa sobre Prevención de Riesgos Laborales y cualquier otra normativa que pudiera ser de aplicación.

La totalidad de las obras e instalaciones ya sean de primer establecimiento, de conservación o de mejora serán de cuenta y cargo del adjudicatario. Éste se obliga a realizar las obras, instalaciones e inversiones necesarias para acondicionar el local a la actividad a que se destina.

Desde la fecha de inicio de la actividad, el adjudicatario dispondrá de seis (6) meses para presentar a Adif Alta Velocidad las facturas y justificantes de pago que acrediten documentalmente la inversión de primera ocupación realizada. En el caso de que el arrendatario inicie la actividad y realice la inversión con posterioridad el plazo para la presentación de dichas facturas y justificantes de pago a Adif Alta Velocidad finalizará a los seis (6) meses a contar desde el fin del segundo año de contrato.

El adjudicatario amortizará por su cuenta y cargo, durante el tiempo de vigencia del contrato, todas las obras que efectúe en el local, de forma tal que, al vencimiento del mismo, su valor residual sea cero (0) euros.

Adif Alta Velocidad podrá inspeccionar las obras e instalaciones que realice el adjudicatario y, una vez ejecutadas, comprobará que se corresponden con las que se consintieron.

Las obras realizadas quedarán en beneficio del local al término del contrato sin que Adif Alta Velocidad deba abonar al adjudicatario indemnización o amortización alguna.

Adif Alta Velocidad se compromete a permitir la realización de las obras e instalaciones a las que dio su consentimiento y el adjudicatario, por su parte, a asegurar que tales trabajos no interfieran el normal desarrollo de la explotación ferroviaria de la Estación.

## **21.2.- OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO Y REPARACIONES.**

Las obras de conservación y mantenimiento del local y las reparaciones de las instalaciones montadas que se hagan necesarias durante la vigencia del contrato se realizarán por el adjudicatario, a su cargo.

Se entenderán comprendidas dentro del concepto de obras de conservación y mantenimiento del local las que afecten a reparación y/o sustitución de conducciones e instalaciones en general, que correrán también a cargo del adjudicatario.

Las obligaciones previstas en este apartado serán realizadas por el adjudicatario de forma que, al término del período de duración del contrato, haga entrega a Adif Alta Velocidad del local en perfectas condiciones para continuar su explotación.

### **21.3.- EXCLUSIONES.**

Se excluye la aplicación de lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Generales de los Arrendamientos de Edificación para uso distinto del de Vivienda que sea contrario a lo previsto en esta Estipulación y, en especial, lo dispuesto en la Condición Novena, párrafo primero (en lo relativo al proyecto que al efecto deberá aprobar Adif Alta Velocidad, ya que éste se limitará a consentir o no las obras que se le comuniquen en su calidad de arrendador) y párrafo tercero (en lo relativo a que la ejecución de las obras se llevará a cabo bajo la supervisión de Adif Alta Velocidad).

Se excluye expresamente la aplicación del art. 30 de la ley de Arrendamientos Urbanos en relación con los arts. 21, 22 y 23 de la misma Ley.

### **22.- SEGUROS.**

El adjudicatario tomará a su cargo una póliza de seguros global que cubra los riesgos de incendio y otros daños a los bienes y una póliza de Responsabilidad Civil en una cuantía de 600.000 euros, cada una de las pólizas y que garanticen, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente y cubra los riesgos de cualquier daño y perjuicio causados, durante la realización de obras, en su caso, y en el ejercicio de la actividad en el local/espacio cedido.

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

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

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

El adjudicatario asumirá directamente la responsabilidad de hacer frente a todas las indemnizaciones cuyo importe pudiera superar las cantidades señaladas en el Anejo 3 del presente Pliego.

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

El adjudicatario garantizará a Adif Alta Velocidad la cobertura de los riesgos mencionados desde el mismo momento del inicio y hasta la finalización de la vigencia del presente contrato.

### **23.- USO Y CONSERVACIÓN.**

El adjudicatario usará el local con la diligencia debida, destinándolo única y exclusivamente al uso descrito, absteniéndose de hacer aquello que pueda ir en detrimento o deterioro del mismo y quedando expresamente prohibido almacenar o manipular materias peligrosas.

El adjudicatario se obliga a mantener en buen estado de conservación, mantenimiento y limpieza el local arrendado, las instalaciones montadas, los equipos y cualesquiera elementos de la actividad debiendo efectuar a su cargo las reparaciones de los deterioros que existan o puedan producirse y asegurando su permanente conservación en perfecto estado.

El adjudicatario se obliga a impedir toda usurpación o novedad dañosa por parte de terceros.

El adjudicatario permitirá a Adif Alta Velocidad o a quien éste autorice tanto la inspección del local arrendado y las instalaciones montadas como la verificación de las obras de conservación o reparación que fueran necesarias.

### **24.- SUMINISTROS.**

Los suministros que se hagan precisos para el perfecto desarrollo de la actividad a realizar en el local arrendado se contratarán directamente por cuenta y cargo del adjudicatario con las respectivas empresas suministradoras, siempre que sea posible, siendo de su cargo tanto los consumos que genere como la instalación de las acometidas que fueran necesarias.

Caso de no ser posible, el adjudicatario se obliga a hacer efectivo a Adif Alta Velocidad el importe total de los consumos que se generen por los suministros que éste le facilite, para lo cual el adjudicatario instalará a su cargo los contadores correspondientes.

El adjudicatario renuncia a reclamar a Adif Alta Velocidad los posibles daños y perjuicios que le puedan ocasionar las incidencias de cualquier clase en estos suministros.

Si el inmueble careciera de acometida para algún suministro o la acometida existente fuese insuficiente o precisase reparación o sustitución serán por cuenta, riesgo y cargo del adjudicatario la instalación, reparación o sustitución de las conducciones necesarias desde el punto que determine la compañía suministradora hasta el inmueble arrendado.

#### **25.- MEDIDAS DE SEGURIDAD.**

Será de la exclusiva responsabilidad del adjudicatario la adopción de todas las medidas de seguridad necesarias según la normativa vigente para la protección contra incendios, garantizando en todo momento que la actividad a desarrollar discurra sin riesgo alguno para personas o cosas y para el propio local arrendado por Adif Alta Velocidad.

Las medidas citadas anteriormente se tomarán, si es preciso, en coordinación con el servicio de seguridad de la Estación, siendo de cuenta y cargo del adjudicatario el refuerzo de los servicios de vigilancia, en caso de resultar necesario a juicio de ambas partes.

El adjudicatario cumplirá, en todo momento, la normativa vigente o que pueda dictarse en el futuro, tanto a nivel nacional como autonómico o municipal, que regule o afecte al funcionamiento, seguridad y condiciones del local destinado a la actividad concreta que en él se desarrolle.

Adif Alta Velocidad declina cualquier responsabilidad por los daños que pudieran ocasionarse a terceros a consecuencia de la inobservancia por el adjudicatario de las medidas de seguridad y normativa aplicables a que se hace mención en los párrafos precedentes.

#### **26.- RÓTULOS, MARCA Y PUBLICIDAD.**

Todos los carteles y señalizaciones relacionados con el arrendatario y/o su actividad deben cumplir las normas específicas fijadas por Adif Alta Velocidad.

Únicamente podrá figurar la marca comercial del arrendatario y/o actividad objeto del Expediente de Contratación, a salvo de lo dispuesto en el último párrafo de la presente estipulación.

Como norma general, la colocación de cualquier mensaje, cartel o señalización –sea con carácter temporal o definitivo– requiere la autorización expresa de Adif Alta Velocidad.

#### **27.- RESPONSABILIDADES.**

Adif Alta Velocidad quedará exento de toda responsabilidad por las sustracciones, averías o desperfectos que pudieran ocasionarse en el mobiliario, enseres y efectos introducidos en el local arrendado.

Asimismo, Adif Alta Velocidad declina cualquier responsabilidad por los accidentes que acaeciesen en el interior del local objeto del contrato cualquiera que fuere la causa, frente a los empleados del adjudicatario y frente a terceros, respecto de todos los cuales responderá siempre el adjudicatario.

#### **28.- GASTOS Y TRIBUTOS.**

Serán por cuenta del adjudicatario la totalidad de los tributos de cualquier clase que, en la actualidad gravan, o puedan gravar en el futuro, el ejercicio de la actividad a desarrollar en el local arrendado, o que recaigan o puedan recaer sobre el local ocupado, aunque se hubieran liquidado a Adif Alta Velocidad.

Igualmente serán por cuenta del adjudicatario los gastos y tributos que puedan recaer sobre este contrato o sobre cualquiera de las operaciones físicas o jurídicas que motive.

Expresamente se conviene que el adjudicatario se hará cargo del Impuesto de Bienes Inmuebles que recaiga sobre el local, aunque se hubiese liquidado a Adif Alta Velocidad.

### **29.- MODIFICACIONES DEL CONTRATO.**

Las partes podrán introducir modificaciones en el contrato siempre que no supongan una modificación sustancial del contrato y que la necesidad de su introducción se encuentre debidamente justificada en el Expediente.

### **30. RETIRADA DE RESIDUOS Y OTRAS OBLIGACIONES MEDIOAMBIENTALES.**

El adjudicatario se obliga, por su cuenta y cargo, a retirar todos los residuos que se generen como consecuencia de la realización de obras privativas en su local y/o por la realización de su actividad. La retirada de dichos residuos deberá realizarse conforme a las disposiciones legales en vigor en materia de medio ambiente, y a través de un Gestor Medioambiental cuando sea preceptivo, aportando copia a Adif Alta Velocidad de los documentos que suscriba para la retirada de todos los residuos.

Si la actividad desarrollada por el adjudicatario fuera susceptible de generar una afección de los suelos y de las aguas subterráneas estará obligado a:

- Informar a Adif Alta Velocidad antes de que finalice cada año natural de las medidas de prevención de la contaminación de los suelos y de las aguas subterráneas que se van a adoptar en el siguiente año.
- Informar a Adif Alta Velocidad de cualquier derrame o fuga que se haya producido y que pueda causar una contaminación de los suelos y de las aguas subterráneas. Asimismo, estará obligado a realizar actuaciones de contención de la contaminación y de recuperación ambiental, en su caso, de las que informará a Adif Alta Velocidad.
- Facilitar a Adif Alta Velocidad toda la información que solicite en relación con la situación ambiental del emplazamiento, las medidas adoptadas para su protección y las evidencias que garanticen el cumplimiento de la normativa ambiental aplicable.
- Una vez finalizado el contrato, deberá aportar una certificación del estado final del suelo del emplazamiento que acredite que es conforme con los criterios de calidad ambiental establecidos en la normativa vigente, emitida por una entidad acreditada independiente.
- Permitir y facilitar a Adif Alta Velocidad las visitas de inspección para revisar el cumplimiento de los requisitos ambientales legales o exigidos por Adif Alta Velocidad.

- Cumplir lo previsto en ADIF-PG-109-001-008 Gestión de Suelos Contaminados y ADIF-IT-109-001-005 Elaboración y presentación de Informes Preliminares de Situación / Informes de Situación (IPS / IS)". La normativa interna de Adif Alta Velocidad será facilitada por la Entidad, al inicio de la ejecución del contrato.

### **31. PREVENCIÓN DE RIESGOS, COORDINACIÓN EMPRESARIAL.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales, el Adjudicatario deberá establecer contacto con la/s persona/s responsable/s de la Prevención de Riesgos Laborales del centro o centros en los que va a realizar el objeto del contrato.

Serán de aplicación los procedimientos operativos de coordinación de actividades empresariales P.O.P. 12 y P.O.P 16, en todo lo que no contradiga el presente pliego.

Si durante la vigencia del contrato fuera preciso, para la realización de la actividad, contar con una habilitación administrativa, quien resulte adjudicatario se obliga a su exclusivo cargo a obtener la habilitación que resulte preceptiva. Igualmente se obliga a que el personal o medios que vayan a prestar sus servicios en el ámbito ferroviario cuenten con la capacitación y habilitación, que resulten preceptivas según la normativa del sector que resulte de aplicación, que les permitan la realización de sus funciones con las debidas garantías de seguridad y eficiencia.

### **32.- CESIÓN DEL CONTRATO.**

El adjudicatario no podrá ceder, total ni parcialmente, el contrato que se derive de la licitación, ni transmitir a un tercero, incluyendo franquiciados o licenciarios, en todo o en parte, su posición contractual y/o derechos u obligaciones que se deriven del contrato, salvo autorización previa y expresa de Adif Alta Velocidad y siempre que haya transcurrido, al menos un año del plazo de duración del contrato. En todo caso, para que los adjudicatarios puedan ceder sus derechos y obligaciones a terceros, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Que Adif Alta Velocidad autorice, de forma previa y expresa, la cesión.
- b) Que el cesionario tenga capacidad para contratar con Adif Alta Velocidad y la solvencia técnica y económico-financiera que resulte exigible, debiendo estar debidamente clasificado si tal requisito ha sido exigido al cedente, y no estar incurso en ninguna causa de prohibición de contratar.
- c) Que la cesión se formalice, entre el adjudicatario y el cesionario, en escritura pública.

El cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al cedente.

En el supuesto de modificación significativa de la composición societaria de la sociedad o de cesión del control efectivo de la misma, al margen de cumplir los requisitos anteriormente indicados, deberá obtenerse la previa autorización de Adif Alta Velocidad, mediante solicitud por escrito y, siempre que haya transcurrido, al menos un año del plazo de duración del contrato. Adif Alta Velocidad, en caso de autorizar la modificación, podrá requerir la constitución de garantías adicionales en cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del contrato. Tendrán la consideración de modificaciones significativas aquellas que supongan la transmisión de acciones o participaciones que representen al menos el 50% del capital social o las que supongan el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

En los casos de fusión de empresas en los que participe el adjudicatario, continuará el contrato vigente con la entidad absorbente o con la resultante de la fusión, que quedará subrogada en todos los derechos y obligaciones dimanantes del mismo. Igualmente, en los supuestos de escisión, aportación o transmisión de empresas o ramas de actividad de las mismas, continuará el contrato con la entidad a la que se atribuya el mismo, que quedará subrogada en los derechos y obligaciones dimanantes del mismo, siempre que reúna las condiciones de capacidad, ausencia de prohibición de contratar, y la solvencia exigida en el presente Pliego de Condiciones Particulares, o si las diversas sociedades beneficiarias de las mencionadas operaciones y, en caso de subsistir, la sociedad de la que provengan el patrimonio, empresas o ramas segregadas, se responsabilicen solidariamente con aquella de la ejecución del contrato. Si no pudiese producirse la subrogación por no reunir la entidad a la que se atribuya el contrato las condiciones de solvencia necesarias, en los términos anteriores, se resolverá el contrato, considerándose a todos los efectos como un supuesto de resolución por culpa del adjudicatario.

No se entenderá cesión del contrato si esta se produce encontrándose el Adjudicatario en concurso, aunque se haya abierto la fase de liquidación, o haya puesto en conocimiento del juzgado competente para la declaración del concurso que ha iniciado negociaciones para alcanzar un acuerdo de refinanciación, o para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio, en los términos previstos en la legislación concursal.

### **33.- CAMBIO DE INMUEBLE Y RESOLUCIÓN POR OBRAS.**

Si por necesidades de la explotación y del servicio público ferroviario, o en cumplimiento de disposiciones administrativas, o en ejecución de planes urbanísticos, o a consecuencia de las obras de remodelación que se puedan llevar a cabo en la Estación donde se encuentra el inmueble objeto de este contrato, Adif Alta Velocidad precisase ocupar el local arrendado, el adjudicatario se compromete a devolver su posesión, con entrega del local, y libre de cualquier responsabilidad, al primer requerimiento por escrito que se le dirija, que deberá notificarse con una antelación mínima de tres meses, salvo que concurran razones de urgencia debidamente acreditadas, en cuyo caso, Adif Alta Velocidad se obliga a comunicar tal circunstancia con la mayor antelación posible.

En tal supuesto, y siempre que sea posible, Adif Alta Velocidad ofrecerá un local alternativo al arrendatario. En este caso, el arrendatario asumirá los gastos de traslado, adaptación del nuevo local y continuación de la actividad.

Si Adif Alta Velocidad no pudiera ofrecer un local alternativo al arrendatario para ubicar la actividad, el contrato quedará resuelto. La resolución del contrato por esta causa no generará derecho a

indemnización alguna, salvo el derecho a recuperar las inversiones realizadas pendientes de amortizar, siempre que hayan sido autorizadas por Adif Alta Velocidad.

#### **34.- UTILIZACION DE MARCAS.**

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

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

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

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

#### **35.- PENALIZACIÓN POR RETRASO EN LA DEVOLUCIÓN DE LA POSESIÓN.**

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, en su caso) a disposición de Adif Alta Velocidad, éste podrá imponer al adjudicatario el pago de una indemnización, en concepto de daños y perjuicios, por un importe igual a una anualidad de la renta mínima garantizada por cada mes de ocupación indebida o a la parte proporcional de los periodos inferiores a un mes, con independencia de las rentas que se devenguen durante el periodo de ocupación indebida.

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

#### **36.- CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS.**

Los datos personales serán tratados por la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias con la finalidad de realizar la gestión y el mantenimiento de la relación contractual. Sus datos serán conservados durante el tiempo que establezcan las leyes aplicables y no se cederán a terceros salvo obligación legal.

Pueden acceder a sus datos, rectificarlos o suprimirlos, oponerse al tratamiento y solicitar su limitación dirigiendo su petición a la dirección: correo electrónico del delegado mailto: [dpd.adifav@adif.es](mailto:dpd.adifav@adif.es) o por correo postal en Avenida Pio XII, 97 bis, Planta, 28036 – Madrid acompañando fotocopia de su DNI o pasaporte.

#### **37.- CLAUSULA DE INTEGRIDAD Y LUCHA CONTRA EL FRAUDE.**

##### **37.1.- OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS LICITADORAS Y DE LA ADJUDICATARIA.**

La participación en la licitación que se refiere el presente pliego supone la asunción por parte de los licitadores y del ulterior Adjudicatario del contrato de las siguientes obligaciones:

- a. Respetar los principios de igualdad, libre concurrencia, transparencia e integridad.
- b. No solicitar, directa o indirectamente, que un cargo o empleado de la Entidad Contratante, ni cualquier otro, influya en la adjudicación del contrato.
- c. Respetar los principios de libre mercado y de concurrencia competitiva, y abstenerse de realizar conductas que tengan por objeto o puedan producir el efecto de impedir, restringir o falsear la competencia, como por ejemplo los comportamientos colusorios o de competencia fraudulenta (ofertas de resguardo, eliminación de ofertas, asignación de mercados, rotación de ofertas, etc.).
- d. Notificar –a través del Canal Ético disponible en la página Web de Adif– cualquier acto, conducta o situación irregular en los procesos de contratación pública de los cuales tuviera conocimiento.  
<https://www.adif.es/sobre-adif/transparencia/canal-etico>
- e. Además de lo anteriormente expuesto el adjudicatario se compromete a conocer y aceptar el Código Ético y de Conducta de Adif (disponible en la página Web de Adif) y se compromete a comunicar cualquier riesgo o incumplimiento del que tenga conocimiento durante la ejecución de los contratos a través del Canal Ético de Adif, disponible en su página Web. Asimismo, se compromete a informar a sus empleados, que estén relacionados con el objeto del contrato, de la existencia del Código Ético y de Conducta de Adif, así como la disponibilidad del Canal Ético para comunicar cualquier riesgo o incumplimiento del que tenga conocimiento durante la vigencia del contrato.
- f. Comunicar inmediatamente al órgano de contratación y/o al departamento de Cumplimiento Normativo de Adif ([cumplimientonormativo@adif.es](mailto:cumplimientonormativo@adif.es)) las posibles situaciones de conflicto de intereses, aparentes o reales de las que tuvieran conocimiento en el ámbito del proceso y ejecución del contrato.
- g. No ofrecer ni facilitar a cargos o empleados de Adif Alta Velocidad contratante ventajas personales o materiales, ni para ellos mismos ni para personas vinculadas con su entorno familiar o social, incluyendo los del cónyuge o persona con quien conviva en análoga relación de afectividad, los familiares dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo grado de afinidad.
- h. Además de lo anteriormente expuesto el adjudicatario se compromete a adoptar medidas razonables para evitar que lo hagan los subcontratistas, agentes o cualquier otro tercero que estén relacionados con el objeto del contrato, y que esté sujeto a su control o a su influencia determinante.
- i. Observar los principios, las normas y los cánones éticos propios de las actividades, los oficios o las profesiones correspondientes a las prestaciones objeto de los contratos.
- j. No realizar acciones que pongan en riesgo el interés público.
- k. Respetar los acuerdos y las normas de confidencialidad.
- l. Colaborar con el órgano de contratación en las actuaciones que este realice para el seguimiento o la evaluación del cumplimiento del contrato, particularmente facilitando la información que le sea solicitada para estas finalidades y que la legislación de transparencia y los contratos del sector público imponen a los adjudicatarios en relación con la Administración, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones de transparencia que les correspondan de forma directa por previsión legal.

- m. Aplicar la máxima diligencia en el conocimiento, fomento y cumplimiento de la legalidad vigente.
- n. Garantizar el principio de indemnidad, así como el anonimato y la confidencialidad a las personas que notifiquen irregularidades.
- o. Ejecutar el contrato con criterios de equidad y transparencia fiscal, por lo que los ingresos o beneficios procedentes del presente contrato serán íntegramente declarados y tributados conforme a legislación fiscal vigente, sin que resulte en ningún caso admitido la utilización de domicilios y su consiguiente tributación en algún país de la lista de paraísos fiscales establecida por la OCDE, bien sea de forma directa o a través de empresas filiales.

### **37.2.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO.**

El incumplimiento para las empresas licitadoras de las reglas de conducta definidas en esta cláusula puede derivar en causa de exclusión en la participación del procedimiento de licitación correspondiente, así como, caso de que concurran los supuestos contemplados en la legislación vigente, de prohibición de contratar.

En relación con la empresa adjudicataria, las reglas de conducta definidas en esta cláusula tienen la consideración de obligaciones esenciales, y su infracción se califica como infracción muy grave, quedando facultada la Entidad Contratante para, en función de las circunstancias que concurran y teniendo en cuenta los principios de graduación de la sanción, contradicción y proporcionalidad, bien imponer una penalidad de hasta el 10% del precio del contrato (IVA no incluido) por cada incumplimiento, sin que el total de las mismas pueda superar el 50% del precio del contrato, bien por resolver el contrato por causa imputable al contratista con los efectos correspondientes. Las anteriores penalidades son independientes del resarcimiento de los daños y perjuicios que las conductas contrarias a lo establecido en la presente cláusula hayan ocasionado a la Entidad Contratante.

El incumplimiento de estas obligaciones podrá, en los supuestos contemplados en la legislación vigente, constituir causa de prohibición de contratar.

## **V. EFECTOS Y EXTINCIÓN.**

### **38.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN.**

Podrán ser causa de resolución del contrato, además de las previstas en el presente Pliego de Condiciones Particulares, las siguientes:

- a. Por necesidades del servicio ferroviario o cuando resulte necesario disponer de los espacios cedidos para poder cumplir con una disposición gubernativa o de cualquier autoridad de la Administración Pública en base a la declaración de utilidad pública, o de interés general, o en caso, que puedan verse afectados como consecuencia del cambio de uso que pueda producirse por modificación del Plan de General de Urbanismo.

En estos casos, Adif Alta Velocidad comunicará al Adjudicatario por escrito la extinción del contrato con una antelación de tres meses respecto de la fecha en que debe producirse dicha extinción.

comprometiéndose el Adjudicatario, en este supuesto, a dejar libre y expedita a favor de Adif Alta Velocidad dicha instalación dentro de este plazo. En este supuesto, al Adjudicatario no le corresponderá indemnización alguna, salvo el derecho a recuperar las inversiones realizadas pendientes de amortizar, siempre que hayan sido autorizadas por Adif Alta Velocidad.

b. En materia de actividades, obras, usos y cesiones que deben ser autorizados por Adif Alta Velocidad:

- i. Por destinar los espacios cedidos a actividades distintas a las contempladas en el presente contrato y no autorizadas previamente por Adif Alta Velocidad, así como la realización de obras o ubicación de nuevas instalaciones en los espacios cedidos sin autorización de Adif Alta Velocidad.
- ii. Si las obras autorizadas no se hubieran ejecutado dentro del plazo indicado por causas no justificadas, a juicio de Adif Alta Velocidad. En este supuesto, las garantías que se hubiesen constituido para la ejecución podrán quedar a favor de Adif Alta Velocidad en concepto de indemnización.
- iii. Por no encontrarse en posesión de las autorizaciones y licencias necesarias, para el ejercicio de la actividad, o para la ejecución de obras e inversiones, o éstas fueran denegadas, suspendidas o retiradas. Así como la imposición de una sanción administrativa grave en relación con el ejercicio de la industria o actividad que lleva a cabo el Adjudicatario.
- iv. Por ceder o subcontratar el espacio total o parcialmente sin contar con la correspondiente autorización.
- v. Por cesar en el ejercicio de la actividad sin que exista autorización expresa y por escrito de Adif Alta Velocidad para ello.

c. En materia de obligaciones dinerarias asumidas por el Adjudicatario:

- i. Por estar el Adjudicatario al descubierto en el pago de la renta, o de cualquiera de las cantidades cuyo pago le correspondiera, durante dos meses consecutivos.
- ii. Por no disponer o estar al descubierto en el pago de los seguros previstos en el presente contrato.
- iii. Por la falta de constitución de las garantías estipuladas, y, en su caso, la falta de reposición de las mismas.

d. Relativas al proyecto comprometido y al inicio de prestación de servicios:

- i. Por incumplimiento del proyecto autorizado por Adif Alta Velocidad.
- ii. Por incumplimiento de los compromisos realizados en el Sobre nº 2. En especial, en el supuesto en el que, de existir varios licitadores, los puntos otorgados en la valoración técnica y sobre los que incumple el Adjudicatario, no le hubieran permitido ser la mejor oferta.
- iii. Por no iniciar la actividad en el plazo máximo establecido en la Estipulación 19 del presente Pliego, salvo causa extraordinaria debidamente justificada y autorizada por Adif Alta Velocidad.

f. Otras:

- i. Por la falta de calidad reiterada en la prestación de los servicios, evidenciada por los clientes.
- ii. Por incumplir cualquiera de las reglas de conducta recogidas en el apartado de cláusulas de integridad y lucha contra el fraude.

iii. Por la comisión de una infracción prevista en la Ley 6/2001, de 3 de julio, del juego en la Comunidad de Madrid, que conlleve la imposición de una sanción, firme en vía administrativa, consistente en la suspensión temporal de la autorización concedida para la realización de la actividad prevista en el presente contrato.

En todos los supuestos contemplados, excepto cuando se haya previsto de forma expresa en el presente Pliego un plazo diferente, Adif Alta Velocidad notificará al adjudicatario la necesidad de corregir las causas de posible resolución en un plazo de tiempo de treinta (30) días.

En el supuesto de que el contrato se resuelva por alguna de las causas anteriormente mencionadas, excepto la causa recogida en el punto a), el adjudicatario abonará las rentas pendientes hasta la finalización inicialmente prevista en el contrato.

Serán causa expresa de extinción las señaladas en el Pliego de Condiciones Generales de los Arrendamientos de Edificación de uso distinto del de Vivienda.

El Adjudicatario no tendrá derecho a percibir devolución alguna de los pagos anticipados, si los hubiese realizado.

### **39.- EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN.**

A la finalización del contrato, el adjudicatario deberá dejar el inmueble libre y expedito, a disposición de Adif Alta Velocidad y en las mismas condiciones en que le fueron entregadas. Si se produjese el abandono anticipado del contrato será de aplicación las indemnizaciones que a tal fin recoja el presente Pliego.

Los gastos que se originen por el levantamiento de las obras o instalaciones correrán a cargo del adjudicatario, pudiendo Adif Alta Velocidad ejecutar subsidiariamente los trabajos que no haya efectuado el titular con cargo a éste. El mero retraso en el abandono de las instalaciones conllevará una penalización tal como se recoge en la Estipulación 35 del presente Pliego, pudiendo ejecutar Adif Alta Velocidad la garantía establecida al efecto.

Una vez finalizado el contrato, Adif Alta Velocidad tomará posesión de los bienes e instalaciones, pudiendo solicitar a las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, la suspensión del correspondiente suministro.

Igualmente, Adif Alta Velocidad no asumirá ningún tipo de obligación laboral o económica del titular de la adjudicación, vinculada o no a la actividad objeto del contrato, incluyendo los contratos de trabajo que pudiera haber concertado el adjudicatario para el ejercicio de su actividad empresarial, sin que en ningún caso pueda entenderse que la entrega de los locales e instalaciones implique la sucesión de empresas prevista en el artículo 44 del Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores.

El arrendatario queda obligado a permitir que el arrendador, durante los seis (6) meses anteriores a la finalización del contrato y siempre que medie el oportuno aviso, pueda mostrar todas las instalaciones que conforman el local arrendado 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.

### ANEJOS.

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

- **Anejo 1.**– Documentación Técnica.
- **Anejo 2.**– Modelo de declaración responsable.
- **Anejo 3.**– Modelo oferta técnica. Este modelo se incluirá en el Sobre nº 2.
- **Anejo 4.**– Modelo oferta económica y Cuenta de Explotación Provisional. Este modelo se incluirá en el Sobre nº 3.
- **Anejo 5.**– Modelo de aval bancario para la garantía provisional.
- **Anejo 6.**– Modelo de aval bancario para la garantía definitiva.
- **Anejo 7.**– Pliego de Condiciones Generales de arrendamientos de edificación para uso distinto de vivienda de Adif Alta Velocidad" aprobado por el Consejo de Administración de la entidad pública empresarial Adif Alta Velocidad en su sesión de 1 de abril de 2016.
- **Anejo 8.**– Modelo de contrato de arrendamiento.

# ANEJO 1

Documentación Técnica

## CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL LOCAL Nº SAP 6631 MADRID CHAMARTIN CLARA CAMPOAMOR

DATOS DE LA ESTACIÓN	
Horario de apertura	04:30 a 00:15
Marca <b>vialia</b>	No
Marca <b>tiendas de la estación</b>	Si
R.R.I.	No
Gastos Comunes	No
Vigilancia	Si

DATOS DEL LOCAL	
Horario mínimo de apertura	Según normativa
Número de local/espacio	6631
Superficie (aproximada)	1730,74 m <sup>2</sup>
Superficie total (aproximada)	1836,34 m <sup>2</sup>
Altura libre de techo (aproximada)	3,5m
Salida de humos	Si

ENERGÍA ELÉCTRICA	
Energía Eléctrica	Si
Tensión (Voltios)	400
Número de contador	
Consumo a cargo de Adif	No
Consumo a cargo de arrendatario	Si

INSTALACIONES FRIO / CALOR	
Aire acondicionado	Si
Individual/Colectivo	Individual
Calefacción	Si
Individual/Colectivo	Individual

AGUA	
Abastecimiento	Si
Contador con Adif	Si
Número de contador	
Suministro a cargo de Adif	Si
Suministro a cargo de arrendatario	No
Saneamiento	Si

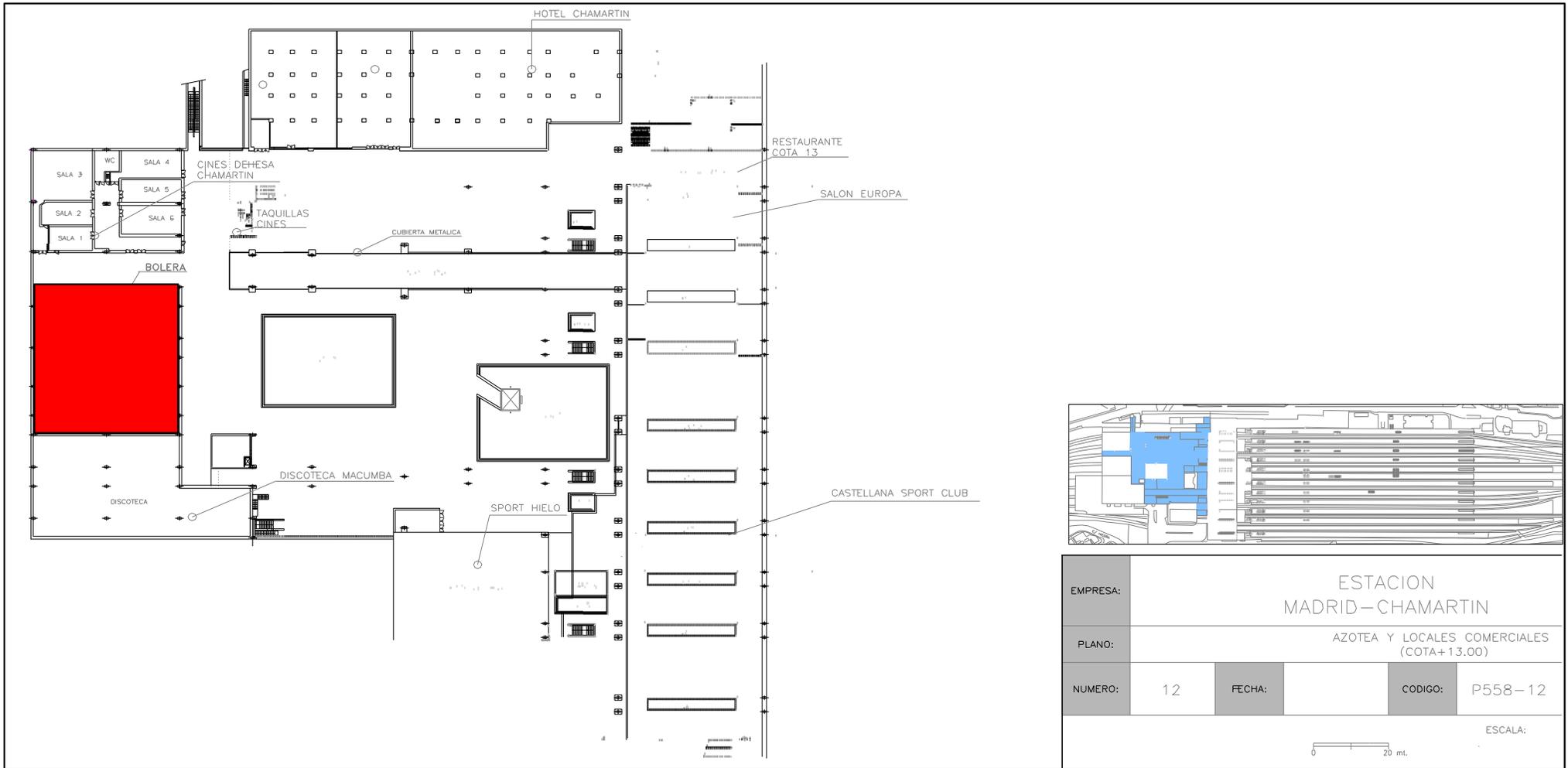
GAS	
Abastecimiento	No
Contador con Adif	--
Número de contador	--
Suministro a cargo de Adif	--
Suministro a cargo de arrendatario	--

INSTALACIONES DE SEGURIDAD	
Extintores	Si
Detectores de Humo	No
Rociadores de agua	No
BIE	Si
Otras instalaciones	

ACABADOS	
Suelos	Baldosa
Pareces	Enfoscadas y Decoradas
Techos	Hormigón
Ventanas	No
Puertas	Metálicas

OTROS DATOS DE INTERÉS
<p>El local se encuentra actualmente arrendado -hasta 31 de diciembre de 2023- con licencia de actividad para bolera con área de juegos recreativos y servicio de cafetería.</p> <p>Cuenta con zona de servicio y vestuarios.</p> <p>Se encuentra ubicado en la zona comercial de la estación de ferrocarril Madrid Chamartín Clara Campoamor, en la planta superior del vestíbulo.</p> <p>Las instalaciones (incluidas climatización, electricidad y Seguridad) han sido instaladas por el actual arrendatario, pudiendo proceder a su desmontaje en caso de cese de actividad.</p> <p>Seguros: El arrendatario tomará a su cargo durante la vigencia del contrato una póliza de seguros global que cubra los riesgos de incendio y otros daños a los bienes y una póliza de Responsabilidad Civil en una cuantía de 600.000 euros, cada una de las pólizas y que garanticen, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente y cubra los riesgos de cualquier daño y perjuicio causados, durante la realización de obras, en su caso, y en el ejercicio de la actividad en el local/espacio cedido.</p>

# ESTACIÓN DE MADRID CHAMARTÍN



EMPRESA:	ESTACION MADRID-CHAMARTIN		
PLANO:	AZOTEA Y LOCALES COMERCIALES (COTA+ 13.00)		
NUMERO:	12	FECHA:	
		CODIGO:	P558-12
ESCALA:			
0 20 mt.			

**ESTACIÓN:** MADRID CHAMARTIN  
**GERENCIA:** Jefatura Comercial Centro  
**LOCAL N°:** 6631  
**ACTIVIDAD:** Comercial  
**SUPERFICIE:** 1.836,37m2 aproximadamente  
**SITUADO EN:** Cota 13.- Zona de Ocio  
**CESIONARIO:**

## FIRMAS AUTORIZADAS

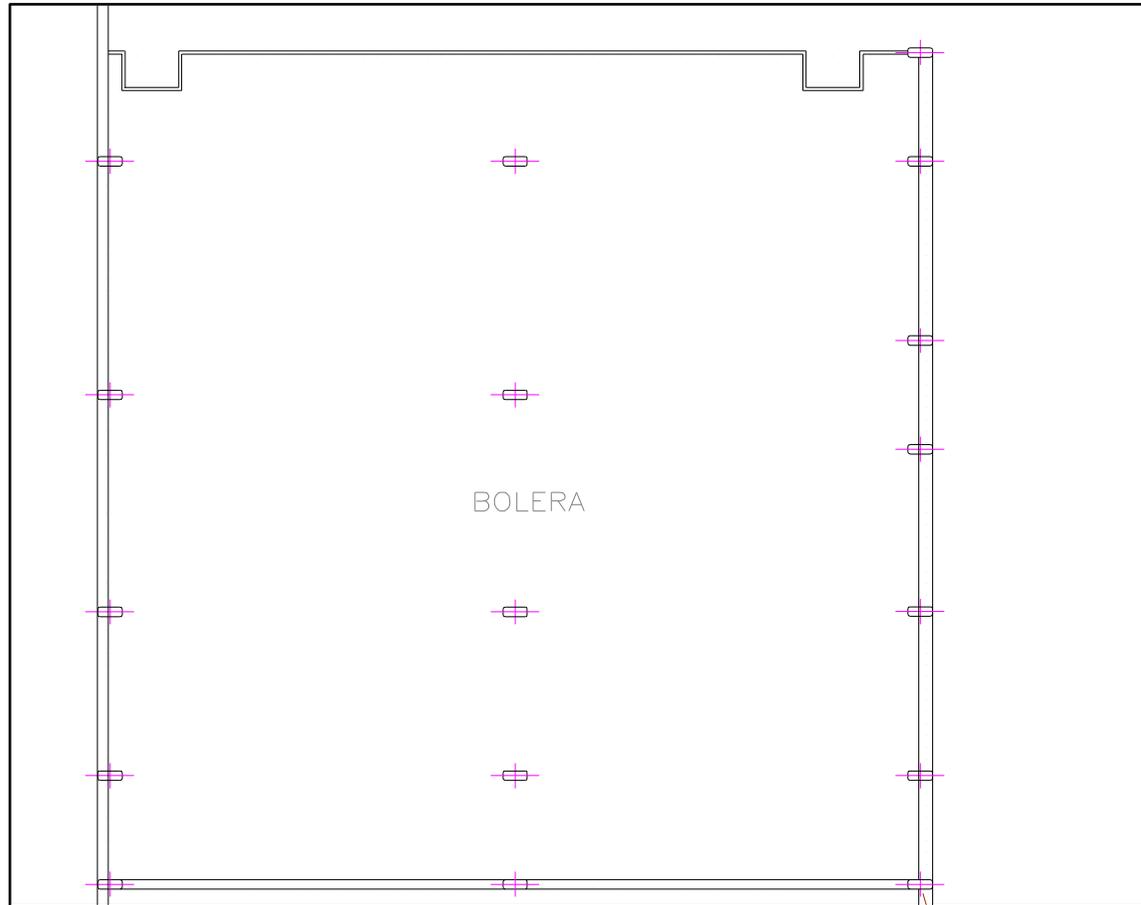


**PLANO DE:**  
**EMPLAZAMIENTO**

**ESCALA:**  
**S/E**

**HOJA N°** 2 **DE** 2

# ESTACIÓN DE MADRID CHAMARTÍN



ESTACIÓN: **MADRID CHAMARTIN**  
GERENCIA: **Jefatura Comercial Centro**  
LOCAL Nº: **6631**  
ACTIVIDAD: **Comercial**  
SUPERFICIE: **1.836,37m2** aproximadamente  
SITUADO EN: **Cota 13.- Zona de Ocio**  
CESIONARIO:

## FIRMAS AUTORIZADAS



PLANO DE:  
**PLANTA**

ESCALA:  
**S/E**

HOJA Nº 1 DE 2

## ANEJO 2

Modelo de Declaración Responsable

## DECLARACIÓN RESPONSABLE

D. XXXXXXXX , con N.I.F. XXXXXXXXXXXXX, en nombre y representación, de XXXXXXXX, con N.I.F. XXXXXXXXXXXX (propio o de la empresa a quien represente), con domicilio en XXXXXXXXXXXX.

Enterados del anuncio publicado en la página web de ADIF del día XX de XX de XX, para la adjudicación del expediente XXXXXX denominado XXXXXXXXXXXX, declara responsablemente:

- 1º.- Que conozco y acepto de manera íntegra e incondicionada la totalidad del Pliego de Condiciones Particulares de "XXXXXXXXXXXXXXXXXX", sin salvedad o reserva alguna.
- 2º.- Que la sociedad a la que represento está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la presente licitación, y que ostento la debida representación para la presentación de la presente proposición.
- 3º.- Que la sociedad a la que represento no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar con el sector público, relacionadas en el artículo 71 de la Ley 9/2017.
- 4º.- Que la sociedad a la que represento cumple todas las condiciones exigidas legalmente y en este Pliego de Condiciones para contratar.

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

-

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

-

- 5º.- (ELIMINAR EN CASO DE QUE NO PROCEDA) Que la sociedad a la que represento se basa en la capacidad de otras entidades para acreditar los criterios de solvencia (En el caso de que se vaya a acreditar la solvencia con medios externos, se deberá aportar declaración responsable debidamente cumplimentada por la entidad en cuestión).

Declaro y acepto que la/las sociedad/sociedades a la/las que recorro para acreditar la solvencia será/serán responsable/responsables solidaria/solidarias en la ejecución del contrato, en caso de resultar adjudicatario.

- 6º.- Que, en relación con los datos relativos a grupo empresarial, la que sociedad a la que represento:

- NO se encuentra en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio.
- SI se encuentra en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio.

En caso de respuesta afirmativa, se deberá adjuntar una relación completa de las empresas que forman parte del grupo empresarial.

- 7º.- (ELIMINAR EN CASO DE QUE NO PROCEDA) Que, al ser una empresa extranjera, declaro someterme a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de modo directo o indirecto, pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

8º.- Que manifiesta que los datos para practicar en esta licitación toda clase de requerimiento, comunicaciones y notificaciones con los efectos jurídicos establecidos por la Ley, son los siguientes:

- Persona de contacto
- Domicilio social
- Código Postal
- Población
- Teléfono
- Correo electrónico

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

- Persona de contacto
- Teléfono
- Correo electrónico

9º.- Que me comprometo a aportar los documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos de constitución, apoderamiento, ausencia de prohibición de contratar, solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigidos, y, en su caso, compromisos adicionales de solvencia, en el cualquier momento que así lo solicite ADIF y en todo caso, en el supuesto de que la propuesta de adjudicación recaiga a favor de la sociedad a la que represento, los aportaré íntegramente con carácter previo a la adjudicación en los términos establecido en este Pliego de Condiciones Particulares, asumiendo plenamente las consecuencias de su incumplimiento o de su cumplimiento defectuoso.

10º.- El o los abajo firmantes declaran formalmente que la información comunicada es exacta y veraz y ha sido facilitada con pleno conocimiento de las consecuencias de una falsa declaración de carácter grave, incluida la exclusión de la presente licitación y la aplicación de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con Adif en futuras licitaciones.

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

## ANEJO 3

### Modelo Oferta Técnica

Este modelo se incluirá en el Sobre nº 2 de la Oferta

# ANEJO 3

## MODELO DE OFERTA TÉCNICA

### PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

**EXPEDIENTE Nº 2023-163-00002**

ASPECTOS A VALORAR	VALORES MÁXIMOS	INDICACIÓN DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA APORTADA (1)
--------------------	-----------------	--

#### PROPOSICIÓN TÉCNICA

		<b>40</b>		
<b>A) Proyecto técnico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan de negocio previsto</li> <li>• Nº de pistas de bolera de que dispondrá el local arrendado, debiendo ofertarse un mínimo de 15 pistas, con un máximo a valorar de 8 adicionales</li> <li>• Compromiso de nº mínimo de torneos anuales que realizará</li> </ul>	<b>6</b>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nº de pistas de bolera de que dispondrá el local arrendado, debiendo ofertarse un mínimo de 15 pistas, valorándose del siguiente modo:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>15 pistas = 5 puntos</li> <li>16 pistas = 5,5 puntos</li> <li>17 pistas = 6 puntos</li> <li>18 pistas = 6,5 puntos</li> <li>19 pistas = 7 puntos</li> <li>20 pistas = 7,5 puntos</li> <li>21 pistas = 8 puntos</li> <li>22 pistas = 8,5 puntos</li> </ul> </li> </ul>	<b>9</b>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compromiso de nº mínimo de torneos anuales que realizará</li> </ul>	<b>5</b>	
<b>B) Inversión total</b>	Detalle y presupuesto de la inversión prevista, desglosando , instalaciones y equipamiento a aportar de la actividad principal y adecuaciones/obras a realizar (planos y bocetos, diseño del local, equipamiento, maquinaria, memoria de calidades, memoria de instalaciones/infraestructuras, memoria de mobiliario y cristalería, memoria de equipos,...) sin que -en ningún caso- se consideren como	Inversión en CAPEX por importe mínimo de 350.000 € Esta inversión en CAPEX, de inicio y/o de mantenimiento, que, como mínimo será de 350.000 €, deberá necesariamente realizarse antes de la finalización del segundo año de contrato	<b>20</b>	

#### OBSERVACIONES:

Este modelo se cumplimentará (sólo las casillas en blanco) y se incluirá en el Sobre nº 2.

La columna "INDICACIÓN DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA APORTADA" debe cumplimentarse indicando en qué documento y en qué página/s se encuentra la información solicitada en la PROPOSICIÓN TÉCNICA.

De conformidad con la Estipulación 17.- "INFORMACIÓN OBLIGATORIA A PRESENTAR DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO" el adjudicatario se compromete a presentar periódicamente, durante la vigencia del contrato, documentación acreditativa de los aspectos valorados en la PROPOSICIÓN TÉCNICA.

**FIRMA Y SELLO  
EMPRESA OFERTANTE**

## ANEJO 4

### Modelo de Oferta Económica y Modelo de Cuenta de Explotación Previsional

Estos modelos se incluirán en el Sobre nº 3 de la Oferta

# ANEJO 4

## MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

### RENTA VARIABLE

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

**EXPEDIENTE N° 2023-163-00002**

ESTACIÓN	RENTA MINIMA GARANTIZADA (INCREMENTO ANUAL +2%)	RENTA VARIABLE OFERTADA	RENTA VARIABLE QUE SE INGRESARÍA
AÑO 1	130.000 €		<b>OFERTA NO VÁLIDA</b>
AÑO 2	132.600 €		
AÑO 3	135.252 €		
AÑO 4	137.957 €		
AÑO 5	140.716 €		
AÑO 6	143.531 €		

#### OBSERVACIONES:

Este modelo se cumplimentará (sólo las casillas en blanco) y se incluirá en el Sobre nº 3.

La columna "RENTA VARIABLE OFERTADA" debe cumplimentarse de conformidad con la Estipulación 7.3.3.1.- "PROPOSICIÓN ECONÓMICA" del Pliego de Condiciones Particulares del Expediente de Contratación. Por tanto, para la Renta Variable el ofertante propondrá el pago de un porcentaje de sus ingresos durante toda la vida del contrato, debiendo cumplir su oferta las siguientes condiciones: a) para el primer año de contrato deberá ofertar entre un 10% y un 12%, b) ser igual o mayor que el del año anterior, c) no ser mayor en 2 puntos porcentuales al porcentaje ofrecido en el año anterior y 4) estar expresado con dos decimales.

FIRMA Y SELLO  
EMPRESA OFERTANTE



# ANEJO 4

## MODELO DE CUENTA DE EXPLOTACIÓN PREVISIONAL

### RENTA VARIABLE

#### PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

#### EXPEDIENTE N° 2023-163-00002

ESTACIÓN: MADRID CHAMARTIN CLARA CAMPOAMOR	TOTAL CONTRATO		AÑOS PREVISTOS DE VIGENCIA DEL CONTRATO					
	TOTAL	% s/ventas	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
VENTAS								
COSTES MATERIA PRIMA								
<b>MARGEN BRUTO</b>								
COSTES PERSONAL								
COMISIONES T. BANCARIAS								
TASAS Y TRIBUTOS								
MANTENIMIENTO Y SUMINISTROS								
PUBLICIDAD Y PROMOCIÓN								
ESTRUCT. Y ADMON.								
GASTOS GENERALES								
OTROS COSTES (1)								
<b>TOTAL GASTOS GENERALES</b>								
AMORTIZACIONES								
<b>MARGEN DE EXPLOTACIÓN ANTES DE RENTAS</b>								
<b>RENTA FIJA EXIGIDA EN LICITACIÓN</b>	<b>820.056 €</b>		<b>130.000 €</b>	<b>132.600 €</b>	<b>135.252 €</b>	<b>137.957 €</b>	<b>140.716 €</b>	<b>143.531 €</b>
<b>RENTA VARIABLE OFERTADA</b>								
<b>RENTA RESULTANTE APLICANDO % RENTA VARIABLE OFERTADA (2)</b>	<b>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>MARGEN DE EXPLOTACION</b>								
<b>GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>								
<b>B° ANTES DE IMPUESTOS</b>								

#### OBSERVACIONES:

Este modelo se cumplimentará (sólo las casillas en blanco) y se incluirá en el Sobre nº 3.  
 Debe tenerse en cuenta el Pliego de Condiciones Particulares del Expediente de Contratación y en especial la Estipulación 7.3.3. "PROPOSICIÓN ECONÓMICA" de dicho Pliego.  
 De existir diferencias entre los porcentajes de Renta Variable ofertada en el Anejo 3 y en el Anejo 4 se atenderá exclusivamente a los porcentajes reflejados en el Anejo 3.  
 (1) Costes y gastos no comprendidos en otros subgrupos.  
 (2) Se calcula a los solos efectos de que el licitador pueda comprobar la renta anual a abonar aplicando el porcentaje de Renta Variable ofertado.

FIRMA Y SELLO  
EMPRESA OFERTANTE

## ANEJO 5

Modelo de aval bancario para la garantía provisional

## ANEJO 5

### 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 a ADIF-Alta Velocidad, con NIF Q-2802152-E, 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-Alta Velocidad para responder de todas las obligaciones, penalidades, gastos y demás condiciones derivadas de la Licitación Pública, expediente número 2023-163-00002, y objeto "ARRENDAMIENTO DE LOCAL CON Nº SAP 6631 EN LA ESTACIÓN DE MADRID CHAMARTÍN CLARA CAMPOAMOR PARA DESTINARLO A LA ACTIVIDAD DE BOLERA CON ÁREA DE JUEGOS RECREATIVOS Y SERVICIO DE CAFETERÍA" 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-Alta Velocidad, sin que ésta deba justificar su incumplimiento, insolvencia o negativa al pago, puesto que ADIF-Alta Velocidad 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 6

Modelo de aval bancario para la garantía definitiva

## ANEJO 6

### 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 a ADIF-Alta Velocidad, con NIF Q-2802152-E, la cantidad de 130.000 EUROS (CIENTO TREINTA MIL EUROS) por cuenta de \_\_\_\_\_, C.I.F./N.I.F. \_\_\_\_\_, cuya cantidad es representativa de la fianza que le exige ADIF-Alta Velocidad para responder de todas las obligaciones, penalidades, gastos y demás condiciones derivadas del contrato número 202316300201, y objeto "ARRENDAMIENTO DE LOCAL CON Nº SAP 6631 EN LA ESTACIÓN DE MADRID CHAMARTÍN CLARA CAMPOAMOR PARA DESTINARLO A LA ACTIVIDAD DE BOLERA CON ÁREA DE JUEGOS RECREATIVOS Y SERVICIO DE CAFETERÍA" 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-Alta Velocidad, sin que ésta deba justificar su incumplimiento, insolvencia o negativa al pago, puesto que ADIF-Alta Velocidad 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 7

Pliego de Condiciones Generales de arrendamientos de edificación para uso distinto de vivienda de Adif Alta Velocidad" aprobado por el Consejo de Administración de la entidad pública empresarial Adif Alta Velocidad en su sesión de 1 de abril de 2016.



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



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

Los arrendamientos para uso distinto de vivienda en que sea parte ADIF-Alta Velocidad, se 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-Alta Velocidad deberá tener plena capacidad jurídica y de obrar; además, deberá obtener, a su cuenta y cargo, las correspondientes autorizaciones administrativas para desarrollar la actividad a la que se vaya a destinar el inmueble arrendado.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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



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

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

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

---

<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 regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.»"*

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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



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

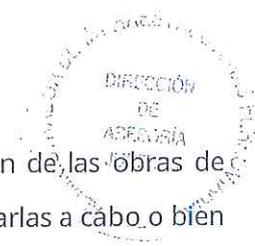
Durante la vigencia del contrato, el arrendatario cuidará de la conservación del inmueble e instalaciones objeto de aquél, para lo que efectuará por su cuenta y cargo todas las reparaciones que fuesen necesarias para ello, así como las obras de previsión que resulten convenientes para evitar cualquier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

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

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



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



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



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

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

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

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



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



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



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

#### **DÉCIMA: RESPONSABILIDADES.**

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

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

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

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

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

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

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

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

El arrendatario se obliga a:

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



- Permitir en todo tiempo la entrada en la finca ocupada a los trabajadores de ADIF-Alta Velocidad encargados de obras e instalaciones que tengan relación con la citada finca.
- Usar de la finca con la diligencia debida, destinándola única y exclusivamente al uso descrito en la parte expositiva.
- Desarrollar las medidas de seguridad del inmueble arrendado a su cuenta y cargo, y siempre coordinadas con los servicios de Seguridad de ADIF-Alta Velocidad.
- Devolver a ADIF-Alta Velocidad, al extinguirse el contrato, el inmueble arrendado en perfecto estado de conservación y con su actual estructura y configuración, salvo que durante la vigencia del contrato ADIF-Alta Velocidad hubiera autorizado expresamente y por escrito la realización de obras que comporten su modificación, en cuyo caso la devolución del mismo se hará con las modificaciones autorizadas, a menos que en la autorización se dispusiera otra cosa.
- En materia de Riesgos Laborales, además de la normativa comunitaria, estatal y autonómica, a cumplir en su caso la normativa derivada del Procedimiento Operativo de Prevención (P.O.P. N° 16) sobre "Directrices Generales aplicables a empresas que realicen actividades en centros de Trabajo del ADIF-Alta Velocidad".
- En materia de Responsabilidad Medioambiental, cumplirá en todo momento la legislación aplicable, que deberá conocer previamente a su relación contractual con ADIF-Alta Velocidad en todo aquello que le pudiera afectar. El arrendatario deberá contar con todas las licencias y autorizaciones medioambientales precisas para la implantación y desarrollo de la actividad en el inmueble arrendado, comprometiéndose a acreditar su obtención o, en su caso, su innecesariedad a ADIF-Alta Velocidad.
- En materia de Gestión de Residuos, a retirar los residuos de cualquier tipo y en cualquier estado físico producidos a consecuencia de su actividad en instalaciones de ADIF-Alta Velocidad y a notificar con antelación suficiente la posible generación de vertidos, contaminación, emisión a la atmósfera o generación de olores, ruidos o vibraciones que pudieran resultar molestos durante su





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

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

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

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

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

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

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

#### **DECIMOTERCERA: SUSPENSIÓN DEL CONTRATO.**

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

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

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

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

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

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

El contrato podrá resolverse por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Cuando por necesidades del servicio público ferroviario o por razones urbanísticas se decidiera por ADIF-Alta Velocidad o la administración actuante el cambio de uso del inmueble.
- b) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera asumido o correspondiera al arrendatario.
- c) La falta de prestación y depósito del importe de la fianza legalmente establecida o de sus actualizaciones.
- d) La falta de prestación de las garantías adicionales pactadas y, en su caso, la falta de reposición de las mismas.
- e) La falta de cobertura de los seguros convenidos, ya sea originaria o sobrevenida.
- f) No destinar el arrendatario el inmueble a la actividad expresamente pactada.
- g) La realización en el inmueble de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- h) La imposición de una sanción administrativa grave en relación con el ejercicio de la industria o actividad que lleve a cabo el arrendatario en el inmueble.
- i) El subarriendo, cesión o traspaso in consentidos.
- 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-Alta Velocidad.
- d) Cierre definitivo del recinto ferroviario o del lugar donde se hallase ubicado el inmueble, acordado por ADIF-Alta Velocidad o por la autoridad administrativa competente, cuando ello obedeciese a las especiales necesidades de la gestión y/o explotación del servicio público ferroviario, al interés público o a las demás causas referidas en el clausulado de este pliego.
- e) Cualquier otra que acordasen las partes.

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

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



En caso de discrepancia o confusión prevalecerá:

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



**DECIMOSEPTIMA: COMPETENCIA.**

El 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 ADIF – Alta Velocidad

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

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

## ANEJO 8

Modelo de contrato de arrendamiento

**ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL ADIF-ALTA VELOCIDAD**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

<b>PARTES CONTRATANTES</b>	
<b>ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL ADIF-ALTA VELOCIDAD</b>	<b>ARRENDATARIO:</b> 

<b>OBJETO DEL CONTRATO</b>
Contrato nº: 202316300201  ARRENDAMIENTO DE LOCAL CON Nº SAP 6631 EN LA ESTACIÓN DE MADRID CHAMARTÍN CLARA CAMPOAMOR PARA DESTINARLO A LA ACTIVIDAD DE BOLERA CON ÁREA DE JUEGOS RECREATIVOS Y SERVICIO DE CAFETERÍA

## PARTES QUE CELEBRAN EL PRESENTE CONTRATO

Por la Entidad Pública Empresarial ADIF–Alta Velocidad, con N.I.F. Q–2802152–E:

D. **XXX**, en nombre y representación de dicha Entidad, en calidad de APODERADO con domicilio en Calle Sor Ángela de la Cruz 3, 28020 Madrid, a la que representa de conformidad con lo dispuesto en la escritura de poder otorgada el **XXX**, ante el Notario de Madrid, D. **XXXX**, con el número **XXX** de su Protocolo.

Por el ARRENDATARIO:

D. **[REDACTED]** con NIF **[REDACTED]**, en nombre y representación de la empresa **[REDACTED]**, con NIF **[REDACTED]** y con domicilio en **[REDACTED]**, según poder otorgado ante el Notario de **[REDACTED]**, D. **[REDACTED]**, el día **[REDACTED]**, bajo el número **[REDACTED]** de su protocolo.

Las partes se reconocen competencia y capacidad, respectivamente para formalizar el presente contrato.

## ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

1. En el año **[REDACTED]**, se ha llevado a cabo la licitación pública con nº de expediente **[REDACTED]** para adjudicar el arrendamiento de **[REDACTED]**, con el fin de destinarlo a la actividad de **[REDACTED]**.
2. La aprobación y adjudicación del expediente de contratación fue acordada mediante Resolución del Director General de ADIF–Alta Velocidad, de fecha **[REDACTED]**.
3. *(AÑADIR CUALQUIER ANTECEDENTE DE RELEVANCIA)*

## CLÁUSULAS DEL CONTRATO

**PRIMERO.** El objeto del presente contrato es el arrendamiento del local SAP nº 6631, de aproximadamente 1730 m<sup>2</sup> de superficie útil, situado en la Cota 13 (zona de ocio) de la Estación de Madrid Chamartín Clara Campoamor para desarrollar la actividad de bolera con área de juegos recreativos y servicio de cafetería.

**SEGUNDO.** El ARRENDATARIO se compromete a realizar por su cuenta y riesgo el objeto del contrato al que se refiere la cláusula anterior con estricta sujeción al Pliego de Condiciones Particulares que sirvió de base a la adjudicación

Igualmente serán de obligado cumplimiento para el ARRENDATARIO, cualesquiera otros documentos que sirvan de base al contrato e integren el mismo, con sujeción asimismo a las condiciones económicas establecidas en la licitación, dando su plena conformidad a los referidos documentos mediante la firma del presente contrato en este acto.

**TERCERO.** La realización del objeto del presente contrato se ajustará a las prescripciones técnicas y cláusulas del Pliego indicado en la cláusula anterior y su documentación integradora, no pudiendo el ARRENDATARIO, introducir modificación alguna sin autorización previa y escrita de ADIF-Alta Velocidad.

**CUARTO.** El ARRENDATARIO hará efectiva ADIF-Alta Velocidad por el uso del inmueble arrendado en virtud del presente Contrato la renta anual que consta a continuación.

	RMGA	Renta Variable
1º año	130.000,00	
2º año	132.600,00	
3º año	135.252,00	
4º año	137.957,04	
5º año	140.716,18	
6º año	143.530,50	
7º año (en caso de formalizarse la prórroga)	146.401,11	
8º año (en caso de formalizarse la prórroga)	149.329,13	
9º año (en caso de formalizarse la prórroga)	152.315,71	
<b>TOTAL</b>	<b>1.268.101,67</b>	

**QUINTO.** El plazo de vigencia inicial máxima del presente contrato será de SEIS AÑOS y se contabiliza desde la entrega del local que se formalizará mediante Acta firmada por las partes.

Mediante acuerdo previo, expreso y siempre por escrito de las partes, se podrá prorrogar la duración de la vigencia inicial, de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente en cada momento.

**SEXTO.** Todos los gastos derivados del presente contrato, sin excepción alguna, así como todos los tributos, tasas, arbitrios, exacciones establecidas o que se establezcan sobre el contrato o su objeto, tanto por la Administración del Estado como por las Comunidades Autónomas y Entidades Locales, serán de cuenta del ARRENDATARIO.

**SÉPTIMO.** El ARRENDATARIO presta su conformidad al Pliego de Condiciones Particulares que rige este contrato, firmando un ejemplar del mismo, y se somete para cuanto no se encuentre en él establecido, a los preceptos de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, supletoriamente a lo previsto en el Código Civil.

**OCTAVO.** Para responder del cumplimiento de este contrato, han sido constituidas a favor de ADIF:

- Fianza legal, a favor de ADIF-Alta Velocidad, por importe de [REDACTED] euros, según se acredita mediante [REDACTED].
- Garantía adicional, a favor de ADIF-Alta Velocidad, por importe de [REDACTED] euros, según se acredita mediante [REDACTED].

El contrato estará sometido, durante toda su vigencia, a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos.

**AUTORIZACIÓN:**

**CONTRATO Nº 202316300201. ARRENDAMIENTO DE LOCAL CON Nº SAP 6631 EN LA ESTACIÓN DE MADRID CHAMARTÍN CLARA CAMPOAMOR PARA DESTINARLO A LA ACTIVIDAD DE BOLERA CON ÁREA DE JUEGOS RECREATIVOS Y SERVICIO DE CAFETERÍA**

**FIRMANTES:**

**POR EL ARRENDATARIO**

D. [REDACTED]

**POR ADIF-ALTA VELOCIDAD, E.P.E.**

D. [REDACTED]